

Stadt Griesheim

Ortsbildrahmenplan



ammon + sturm

Architektur und Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
2. Historische Entwicklung	
Siedlungsfläche	8
2.1 Öffentlicher Raum / Straßenräume	10
2.2 Öffentlicher Raum / Platzräume	15
2.3 Gebäude / Kubatur / Fassaden	18
2.4 Gebäude Stadterweiterungsgebiete	22
2.5 Denkmalschutz	23
3. Ortsbildprägende Elemente	25
3.1 Ortsbildprägende Gebiete	26
4. Historischer Ortskern	33
4.1 Straßenräume	34
Empfehlungen Straßenräume	35
4.2 Hofreitenstrukturen	36
Empfehlungen Hofreitenstrukturen	37
4.3 Gebäudekubaturen / Gebäudestellung	38
4.4 Kubatur von Neubauten / Erweiterungen	44
Empfehlungen Gebäudekubaturen	46
4.5 Ortsbildprägende Fassaden	48
Empfehlungen Fassadengestaltung	58
Instrumente zur Umsetzung der Empfehlungen	63
5. Zentrum Wilhelm-Leuschner-Straße	67
Empfehlungen Zentrum Wilhelm-Leuschner-Str.	71
6. Zentrale öffentliche Räume	73
Empfehlungen zentrale öffentliche Räume	81
7. Vorgärten	83
Empfehlungen Vorgärten	87
8. Begrünte Straßenräume	91
Empfehlungen begrünte Straßenräume	92
9. Verbindende Straßenzüge	95
Empfehlungen verbindende Straßenzüge	97
10. Beteiligung	98
Anhang / Fragebogenauswertung	104
Impressum	108

1. Einführung

Beschluss zur Erarbeitung eines Ortsbildrahmenplans

Die Erarbeitung des vorliegenden Ortsbildrahmenplans wurde im Juni 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim beschlossen. Im Beschluss zur Planerarbeitung werden folgende Ziele für den Rahmenplan definiert:

- Entwicklung von Kriterien und Empfehlungen für den Erhalt bestehender ortsbildprägender Quartiere, Ensembles und Gebäude.
- Entwicklung von Kriterien und Empfehlungen für Erhalt und Schaffung qualitativvoller und identitätsstiftender Ortsbilder; hierbei sollten auch Ortseingänge sowie Park- und Grünanlagen in den jeweiligen Stadtbereichen betrachtet werden.

Elementare Bestandteile des Ortsbildrahmenplans sind entsprechende Empfehlungen für formelle und informelle Instrumente oder Planwerke, wie zum Beispiel Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Gestaltungsfibel und Bebauungspläne.

Untersuchungsgebiet

Das im Rahmen der Planerarbeitung zu untersuchende Gebiet ist sehr weiträumig und weist sehr unterschiedliche Baustrukturen und Stadträume mit jeweils eigenen Qualitäten und Defiziten auf.

In jedem Teilgebiet innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es ein anderes Ortsbild mit spezifischem Charakter.

Ortsbild ist überall.

Aber das Ortsbild ist nicht überall gleich wichtig.

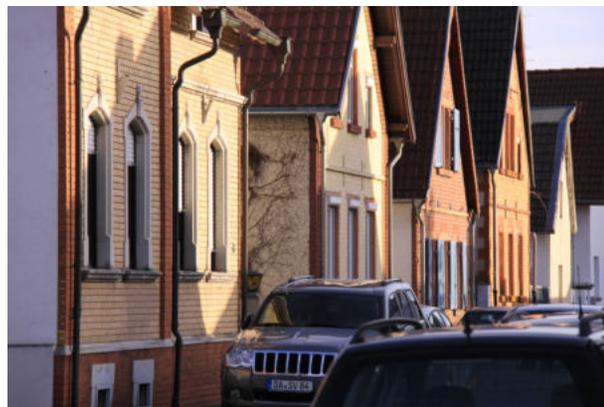
Für die Identität der Stadt und die Identifikation der Bewohner/innen und Besucher/innen mit der Stadt sind nicht alle Stadtgebiete gleich bedeutsam. Das Neubaugebiet am Ortsrand sollte den Bürgern, die dort wohnen möglichst gut gefallen. Die Gestaltung des Gebietes hat aber keinen großen Einfluss auf die Wahrnehmung der Gesamtstadt. Ob ein Ort als schön oder unschön empfunden wird, entscheidet sich in

der Regel nicht in peripheren Wohngebieten.

Wesentliche Aufgabe des Ortsbildrahmenplans ist es daher, die Bereiche der Stadt zu identifizieren, die für die Identität der Gesamtstadt und für die Wahrnehmung des Ortsbildes insgesamt besonders wichtig sind und den Charakter der Stadt entscheidend prägen.

Dies sind:

Der historische Ortskern



Griesheim hat wenige herausragende historische Gebäude oder Denkmäler, aber ein in vielen Teilbereichen noch intaktes Ortsbild, das wesentlich durch ältere Bestandsgebäude geprägt wird. Die Bebauung im historischen Ortskern besteht überwiegend aus wenigen sich wiederholenden und leicht variierten Gebäudetypen mit typischen Gebäudekubaturen, Gebäudestellungen und Fassadenelementen. Das Ortsbild wird in vielen Teilbereichen noch durch eine Bebauung mit handwerklich hergestellten Details geprägt, die, wenn sie einmal verschwunden sind, nie mehr im Stadtbild auftauchen werden. Das unterscheidet den alten Ortskern sehr wesentlich von neueren Baugebieten, die fast ausschließlich aus Gebäuden bestehen, die es in Neubaugebieten in den meisten anderen Städten der Bundesrepublik auch gibt und die daher ein eher austauschbares und beliebiges Ortsbild schaffen.

Der historische Ortskern macht Griesheim einmalig und unverwechselbar. Regionale Bauweisen und Baumaterialien verankern den Ort in der Region.

Das überwiegend "neue" Stadtzentrum entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße



Das durch die Verbreiterung der Wilhelm-Leuschner-Straße und die dadurch bedingte umfangreiche Neubautätigkeit entstandene neue Stadtzentrum zwischen Georg-Schüler-Platz und Platz Bar-le-Duc wird durch eine gestalterisch sehr unzusammenhängende Bebauung geprägt. Noch vorhandene niedrige Altbauten stehen unvermittelt neben hohen neuen Gebäuden. Die neueren Gebäude sind sehr unterschiedlich gestaltet und unterscheiden sich in ihrer Kubatur, Formensprache und Materialität sehr stark. Im Bereich der Geschäfte im Erdgeschoss gibt es unterschiedlichste Anbauten, Vordächer und Werbeanlagen. Die Bebauung in der "neuen" Stadtmitte wirkt unzusammenhängend. Die Gebäude stehen wie zufällig nebeneinander.

Die zentralen öffentlichen Räume entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße (Hans-Karl Platz, Georg-Schüler Platz, Platz Bar-Le-Duc etc.)



Zwischen Wagenhalle und dem westlichen Stadteingang weitet sich der ohnehin überwiegend sehr breite Straßenraum der Wilhelm-Leuschner-Straße zu mehreren Plätzen auf (Plätze an der Wagenhalle, Rathaus Vorplatz, Georg-Schüler-Platz und -Anlage, Hans-Karl-Platz, Platz Bar-le-Duc, Parkplatz Gässchen, "Insel" am Stadteingang West).

Es entsteht eine Perlenkette von ungewöhnlich großzügig dimensionierten öffentlichen Räumen in der funktionalen und baulichen Mitte der Stadt.

Die Einzelbereiche sind momentan noch unzusammenhängend gestaltet und unabhängig voneinander sehr kleinteilig gegliedert, begrünt (oder auch unbegrünt) und möbliert. Die ungewöhnliche Großzügigkeit und der räumliche Zusammenhang werden nicht genutzt.

Eine zusammenhängende und großzügige Gestaltung des Gesamtbereiches bietet sehr große Chancen für eine grundsätzliche Aufwertung des Stadtbildes im Zentrumsbereich der Stadt.

**Wichtige verbindende Straßenzüge
(Goethestraße, Wilhelm-Leuschner-Straße,
Bessunger Straße, Sterngasse, Donaustraße,
Jahnstraße)**



Die neueren Stadtgebiete östlich des alten Ortskerns werden durch verbindende Straßenzüge an den Ortskern und die Wilhelm-Leuschner-Straße angebunden. Die Randbebauung der Straßen ist gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt und bietet Platz für begrünte Vorgärten. Mit Ausnahme der Wilhelm-Leuschner-Straße unterscheidet sich die Straßengestaltung der wichtigen Verbindungsräume momentan nicht wesentlich von den ebenfalls durch Vorgärten geprägten angrenzenden Seitenstraßen. Eine Aufwertung der Verbindungsstraßen z.B. durch eine stärkere Begrünung könnte wesentlich zur Gliederung und lesbaren Hierarchisierung der öffentlichen Räume innerhalb des Stadtgebietes beitragen.

Differenzierte Strategien und Maßnahmen erforderlich

Der Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes erfordern in den einzelnen als ortsbildprägend identifizierten Bereichen unterschiedliche Strategien und Maßnahmen. Im historischen Ortskern stehen die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten sowie die angemessene Einfügung von Neu- und Umbauten im Mittelpunkt. Im "neuen" Stadtzentrum mit heterogener

Bebauung und aufwertungsbedürftigen Platzräumen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße geht es eher um aufwertende Veränderungen und einen langfristig sinnvollen Umbau des Bestands. In den verbindenden Straßenräumen mit ihren Vorgärten geht es um eine intensivere Begrünung und gestalterische Differenzierung.

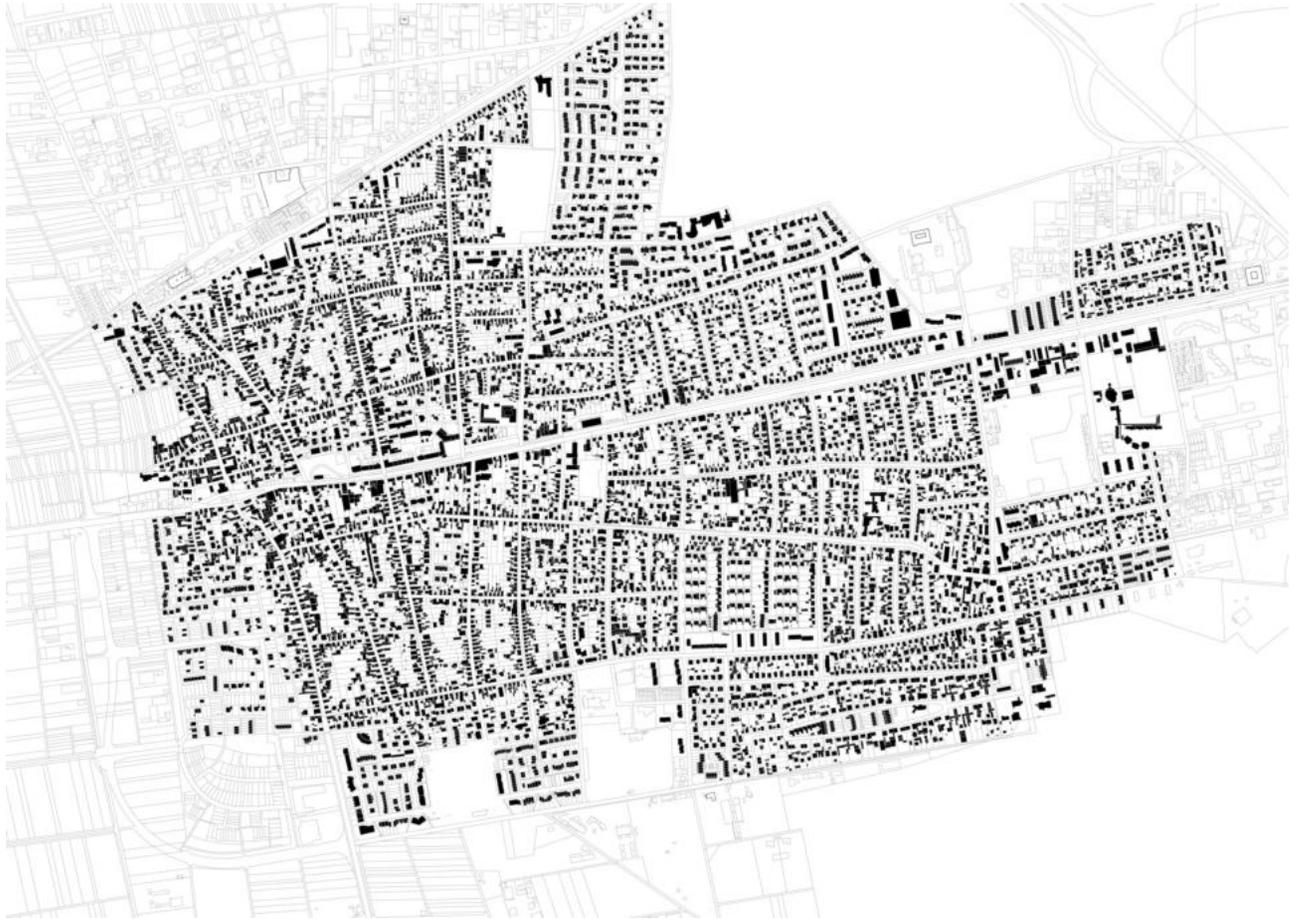
Berücksichtigte Planungen

Griesheimer Plätze in der Innenstadt

Das Büro Municipal erarbeitete 2019 im Auftrag der Stadt Griesheim ein Grundlagenkonzept zur aufwertenden Entwicklung der 11 wichtigsten Plätze im Stadtgebiet. In den Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Konzeptes wird eine langfristige und gestalterisch aufeinander abgestimmte Neukonzeption für die untersuchten Plätze empfohlen. Als erste auf der Grundlage des Konzeptes umzusetzende Maßnahme ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb zur Neugestaltung der Georg-Schüler Anlage, des Georg-Schüler Platzes und des im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang liegenden Marktplatzes vorgesehen. Als Grundlage für eine langfristig gestalterisch zusammenhängende Umgestaltung aller 11 Plätze soll ein Gestaltungshandbuch mit entsprechenden Gestaltungsregeln erarbeitet werden.

Westlicher Stadteingang

Das Büro Drei Eins aus Frankfurt hat im Auftrag der Stadt Griesheim verschiedene Varianten zur Neuordnung und Aufwertung des westlichen Stadteingangs zwischen dem Platz Bar-Le-Duc, der "Insel" mit dem Grundstück des ehemaligen Riedhofes und der westlich an das Stadtgebiet angrenzenden Landschaft erarbeitet. Die Varianten wurden Ende 2021 in den Gremien vorgestellt. In 2022 ist eine Bürgerinformation zu den Planungen geplant.



Lageplan mit schwarz gekennzeichneten Baustrukturen innerhalb des Untersuchungsbereichs des Ortsbildrahmenplans

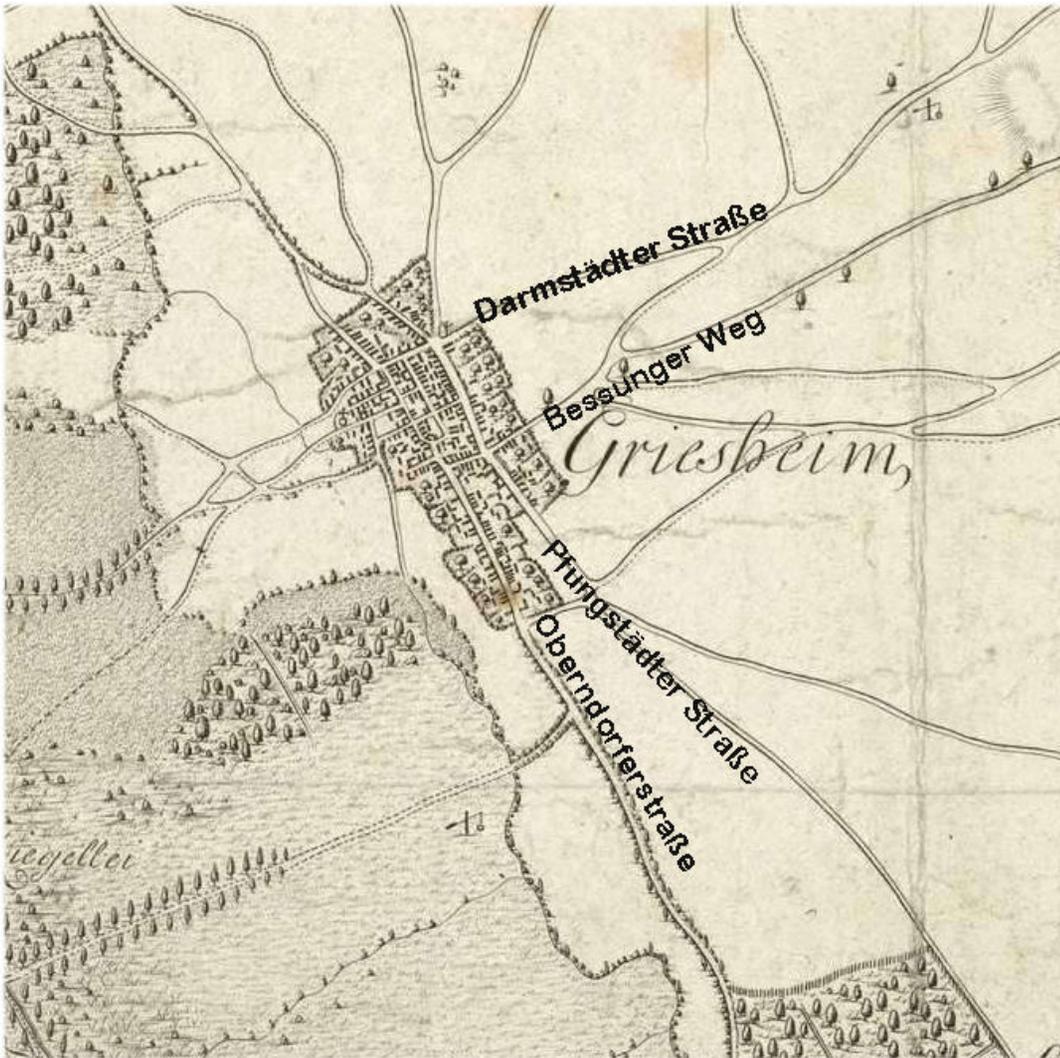
Bürgerbeteiligung

Die wichtigsten Themen des Ortsbildrahmenplans wurden im Rahmen von zwei öffentlichen Veranstaltungen in der Wagenhalle und einer mehrwöchigen Online-Beteiligung vorgestellt und konnten im Rahmen der Beteiligung bewertet werden. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Weiterbearbeitung des Rahmenplans berücksichtigt.

Informationen zur Beteiligung und zum Ortsbildrah-

<https://griesheim-gestalten.de/page/ortsbildrahmenplan>

2. Historische Entwicklung Siedlungsfläche



Griesheim um 1795, Landesarchiv Baden Württemberg

Griesheim wurde erstmals 1165 urkundlich erwähnt und entwickelte sich über Jahrhunderte zunächst sehr langsam und wechselvoll. Der dreißigjährige Krieg führte zu starken Zerstörungen und sorgte wie auch die Pest für einen starken Bevölkerungsrückgang. Nach Krieg und Pest setzte ab ca. 1700 ein kontinuierliches Wachstum ein.

Torfabbau (zwischen 1612 und 1900) und Kräuter, Tannensamen und Samengewinnung sowie Gemüse und Zwiebelanbau prägten lange die wirtschaftliche Entwicklung.

1839 wurde Griesheim zum Marktflecken erhoben. 1868 erfolgte der Anschluss an die Riedbahn Darmstadt - Worms.

1874 erfolgte mit der Eröffnung des Truppenübungs- und Artillerieschießplatzes "Griesheimer Sand" die

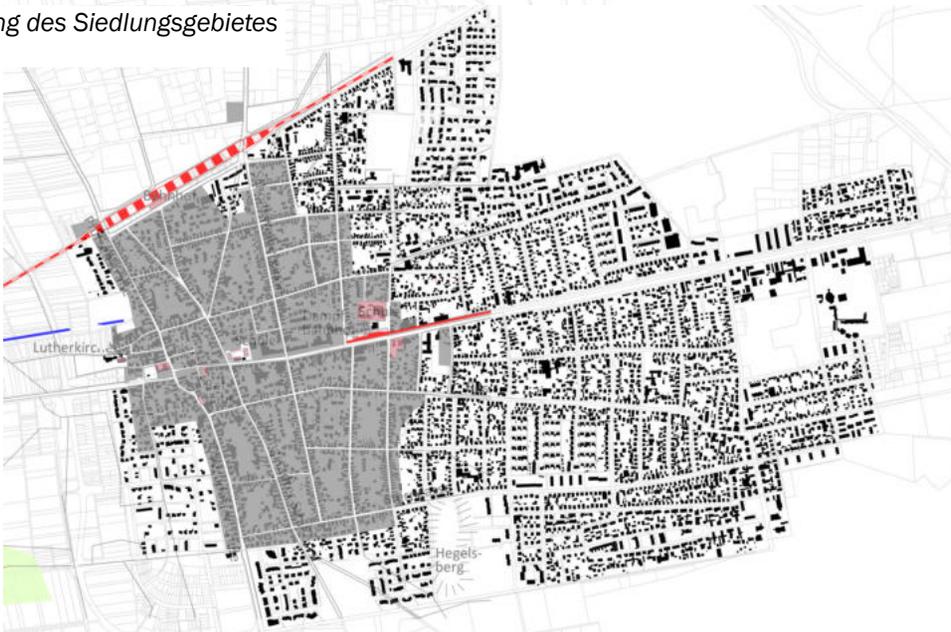
erste großflächige militärische Nutzung der Griesheimer Gemarkung. Ab 1908 begann mit dem August-Euler Flugplatz die bis 1992 dauernde Flugplatznutzung auf Griesheimer Gebiet.

Die nebenstehenden Karten zur Ausdehnung des Stadtgebietes zwischen 1850, 1910 und 1945 auf der Kartengrundlage des heutigen Griesheims verdeutlichen die Lage der ältesten Siedlungsteile und die Dynamik des seit 1850 erfolgten Flächenwachstums.

Ausdehnung des Siedlungsgebietes
um 1850



Ausdehnung des Siedlungsgebietes
um 1910



Ausdehnung des Siedlungsgebietes
um 1945



2.1

Historische Entwicklung Öffentlicher Raum / Straßenräume



Wilhelm-Leuschner-Straße, Ecke Schönweibergasse, 1915

Betrachtet man historische Fotos des dörflichen Griesheim, so fällt auf, dass sich das Ortsbild seit den historischen Aufnahmen in fast allen älteren Stadtgebieten in vielerlei Hinsicht verändert hat.

Viele historische Gebäude vor allem im Oberdorf wurden durch die Bombenangriffe 1943 / 1944 zerstört. Weitere ältere Gebäude mussten im Zuge der Verbreiterung der Wilhelm-Leuschner-Straße und der damit verbundenen Neuordnung des Stadtzentrums in den 1980er und 1990er Jahren weichen.

Alle Straßen und Plätze in der historischen Ortsmitte wurden an veränderte Verkehrsbedürfnisse angepasst. Ehemals einheitlich gepflasterte und flexibel nutzbare Flächen ohne spezielle Unterteilungen wurden in Fahrbahnen, Gehwege und Parkplatzflächen gegliedert und häufig mit einer Vielzahl von Schildern und Einbauten versehen.



Situation heute



Oberndorferstraße südlich der Schaafgasse 1931

Das Bild oben zeigt einen Blick auf die östliche Randbebauung in der Oberndorferstraße südlich der Einmündung der Schaafgasse um 1931. Die ausschließlich giebelständigen Wohn- und Nebengebäude begrenzen einen durchgehend gepflasterten Straßenraum mit relativ breiten Seitenbereichen. Der Straßenraum war lediglich durch Pflasterrinnen gegliedert und noch nicht streng in Gehwege und Fahrbahnen geteilt. Die Gesamtsituation wirkt sehr ländlich und man kann sich gut vorstellen, dass die Straße ein echter Begegnungsraum war. Hier traf man sich und die Kinder hatten ausgiebig Platz zum Spielen.

Die Aufnahme von 1998 verdeutlicht die starke Veränderung des Ortsbildes. Bis auf das Gebäude an der Einmündung der Schaafgasse (Pfeil) wurden alle Gebäude im August 1944 zerstört. Die Neubebauung hat andere Giebelstellungen als der historische



Situation 1998

Bestand. Der Straßenraum ist vor allem Fahrbahn. Die Gehwege sind schmal. Der Raum zwischen den Gebäuden ist vor allem Bewegungsraum und Abstellplatz für Fahrzeuge.



Groß-Gerauer-Straße heute, breite Fahrbahn mit Parkplätzen, schmale Gehwege

Die beiden Bilder zeigen den heutigen Zustand der Groß-Gerauer-Straße südlich der Darmstädter Straße (oben) und einen Blick in die Kirchgasse in Höhe der Einmündung in die Groß-Gerauer-Straße (rechts). Die Gestaltung beider Straßenräume ist typisch für die Straßengestaltung in den älteren Ortsteilen.

Durch die breiten asphaltierten Fahrbahnen mit seitlich markierten Parkplätzen bleibt vor den Gebäuden nur wenig oder kein Raum für Gehwege. Anders als auf den historischen Fotos ist die Straße kein Raum für Begegnung, Aufenthalt und Kinder-spiel, sondern Fahrbahn und Abstellraum für Fahrzeuge mit schmalen Restflächen für Fußgänger.



Kirchgasse heute, breite Fahrbahn mit Parkplätzen



Groß-Gerauer-Straße am Jean-Bernard-Platz

Die Groß-Gerauer-Straße im Bereich zwischen Darmstädter Straße und dem Spielplatz Bahnhofstraße wurde im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in diesem Gebiet flächig neu gepflastert. Die Maßnahme zeigt beispielhaft die Wirkung einer einheitlichen Pflasterung in niveaugleichem Ausbau mit Pflasterrinnen. Die Gestaltung orientiert sich an historischen Vorbildern. Die einheitlichen Materialien für Fahrbahn und Seitenbereiche mildern die trennende Wirkung der Fahrbahn deutlich. Fahrbahn und Seitenbereiche wirken als zusammenhängende und vielfältig nutzbare Fläche.

Im Bereich Kreuzgasse wurde dieses Prinzip in den letzten Jahren fortgeführt. Im Gegensatz zur Pflasterung der Groß-Gerauer-Straße wirkt das Pflaster hier allerdings durch seine ausgeprägte Farbigkeit sehr aufdringlich. Das Pflaster sollte sich möglichst zurückhaltend in das Umfeld einfügen und den Gesamteindruck möglichst nicht dominieren.



Kreuzgasse



Beispielbild: Hauptstraße Volkach



Beispielbild: Eppingen, Brettener Vorstadt



Beispielbild: Innenstadt Röttingen

In sehr vielen Städten wird der öffentliche Raum in den Ortskernen inzwischen in Anlehnung an historische Vorbilder wieder einheitlich und niveaugleich gepflastert. Die neu gestalteten Straßen- und Platzräume wirken trotz notwendiger Fahrbahnen und in die Gesamtgestaltung integrierter Parkplätze als zusammenhängende Flächen. Die häufig schmalen Straßenräume wirken dadurch deutlich großzügiger und breiter.

Die Fahrbahn wirkt nicht mehr als trennendes breites Band, sondern ist ein integrierter Bestandteil der Gesamtgestaltung, der auch Fußgängern zur Verfügung steht. Fußgänger werden durch die Gestaltung des Straßenraumes nicht automatisch an dessen Ränder gedrängt. Bedingung für eine gefahrlose Funktion der so gestalteten Bereiche ist in der Regel die Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche.

2.2

Historische Entwicklung

Öffentlicher Raum / Platzräume im alten Ort



Ortsbebauungsplan 1907 mit Standort des 1944 zerstörten alten Rathauses

Der obige Plan zeigt den Stadtgrundriss um 1907. Ein größerer Platz ist nirgendwo erkennbar. Griesheim scheint aus Straßen zu bestehen, die sich lediglich im Bereich Groß-Gerauer-Straße / Bahnhofstraße zu einem sehr kleinen Platzbereich aufweiten, dem heutigen Spielplatz "An der Linde". Selbst am historischen Rathaus als dem wichtigsten

öffentlichen Gebäude in der Ortsmitte scheint es keinen Platz zu geben. Man fragt sich, in welchen öffentlichen Räumen die Griesheimer/innen zu dieser Zeit ihre Märkte abgehalten und ihre Feste gefeiert haben?

Ein Blick auf die historischen Aufnahmen auf den folgenden Seiten ist da sehr aufschlussreich.



Oberndorferstraße mit altem Rathaus, Blickrichtung Süden, 1923



Oberndorferstraße mit altem Rathaus, Blickrichtung Norden, Datum unbekannt



Oberndorferstraße mit altem Rathaus, Blickrichtung Norden, ganz rechts das alte Rathaus, Datum unbekannt

Die drei Bilder auf diesen Seiten zeigen den Abschnitt der Oberndorferstraße im Bereich des alten Rathauses. Der Straßenraum weitet sich vor dem Rathaus leicht auf (oder das Rathaus schiebt sich etwas in den Straßenraum?). In diesem Bereich wurden die Kerb und der Griesheimer Markt im Spätherbst gefeiert ("Griesemer Maad"). Dafür wurden Verkaufsstände und Fahrgeschäfte aufgebaut. Weiter nach Norden erstreckte sich der Marktplatz bis in die Pfützenstraße hinein.

Der "Marktplatz" unterschied sich damit räumlich eigentlich kaum von einem ganz normalen Griesheimer Straßenraum.

Andere historische Aufnahmen von Straßenräumen zeigen, dass viele Straßen in Griesheim durch ihre Dimension und Gestaltung wie lange Platzräume wirkten.

Die durch die Randbebauung definierten Dimensionen dieser Räume sind bis heute im Wesentlichen unverändert. Anders als früher sind die Straßen und Gassen heute aber nicht mehr als relativ nutzungsneutrale und zusammenhängende Flächen aus Natursteinpflaster gestaltet. Das früher vorhandene flächige "Natursteinparkett" im Wohnzimmer Ortskern wurde durch breite Fahrbahnen aus Asphalt und



Oberndorferstraße, Westseite 1920.

Die Straße als dörfliches Idyll.

Wer solche Straßen hat, braucht eigentlich keine Plätze.

schmale Gehwege aus Betonstein ersetzt. Durch die verkehrsbezogene Unterteilung des Straßenraumes wurden aus langen Plätzen breite Fahrbahnen mit schmalen Seitenflächen ohne Aufenthaltsqualität.

2.3

Historische Entwicklung Gebäude / Kubatur / Fassaden



Historischer Haustyp in der Gellgasse



Typische Klinkerfassaden in der Hofmannstraße



Historische Bebauung in der Groß-Gerauer-Straße



Fachwerkfassade in der Pfützenstraße



Klinkerfassade mit Zwerchhaus in der August-Bebel-Str.



Historische Bebauung in der Groß-Gerauer-Straße

Die Fassaden der Gebäude bilden die Wände der Straßen und Plätze einer Stadt.

Und wie die Wandgestaltung in einem Wohnzimmer einen großen Einfluss auf die Atmosphäre des Zimmers hat, so haben auch die Fassaden einen großen Einfluss auf das Ortsbild der Stadt. Die Außenwände der Straßenfassaden sind die Innenwände der Stadt. Fassadengestaltung ist öffentliche Wandgestaltung. Oder wie Cornelius Gurlitt feststellt: "... der öffentliche Raum ist als erweiterter Wohnraum zu sehen." Und öffentliche Wände sollten möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt gefallen und dadurch positiv identitätsstiftend wirken.

Die auf dieser Doppelseite zusammengestellten Bilder zeigen Fassaden, bei denen wesentliche Teile der historischen Gestaltung erhalten oder wiederhergestellt wurden. Die Fassaden sind durch Fensterfaschen, Klappläden, Gesimse, Sockel und Material- und Farbwechsel innerhalb der Fassade plastisch gegliedert und haben Tiefe und angenehme Proportionen.

Bei vielen Gebäuden sind die der Straße zugewandten Fassaden aufwendiger gestaltet als die seitlichen und hinteren Fassaden. Die Erbauer/innen der Häuser wussten, dass die Fassade ihres Hauses nicht irgendeine Außenwand ist, sondern ein nicht ganz unwichtiger Teil des Ortsbildes.

Obwohl die Gebäude sehr unterschiedlich konstruierte Fassaden aus sehr unterschiedlichen Materialien haben, wirkt das Gesamtbild nicht chaotisch, sondern abwechslungsreich, aber zusammenhängend. Die Gebäude sind individuell und verschieden gestaltet, weisen aber verbindende Gemeinsamkeiten auf. Die Fassaden sprechen eine gemeinsame Sprache, sagen aber durchaus unterschiedliche Dinge.

Das Gesamtbild vermittelt einen Eindruck davon, wie eine Griesheimer Altstadt aussehen könnte. Erhielte man die Bildzusammenstellung auf einer Postkarte mit Grüßen aus Griesheim, wäre wahrscheinlich viele Kartenempfänger/innen ganz angeatan vom Griesheimer Ortsbild.



Ortstypische Hausformen in der Hofmannstraße



Fachwerkfassade als Abschluss der Löffelgasse



Ortstypische Gebäude in der Sandgasse



Historischer Ortskern in der Groß-Gerauer-Straße



Mit einer verputzten Außendämmung verkleidetes Fachwerkgebäude



Neueres Gebäude in der Kreuzgasse



Sehr individuell umgestaltetes historisches Gebäude



Wahrscheinlich in den 1960er Jahren errichtetes Gebäude in der Kirchgasse



Umgestaltetes historisches Gebäude mit Außendämmung



Neueres Gebäude in der Sandgasse

Diese beiden Seiten zeigen Gebäudefassaden aus dem gleichen Gebiet wie auf der vorherigen Doppelseite. Teilweise handelt es sich um sanierte und modernisierte historische Gebäude, teilweise um Neubauten als Nachverdichtungen oder Ersatzneubauten für abgebrochene ältere Bestandsgebäude.

Im Rahmen von Gebäudemodernisierungen wurden alle traditionellen Gliederungselemente der historischen Fassaden wie z.B. Fensterfaschen, Klappläden oder Gesimse entfernt. Neubauten wurden von vornherein ohne traditionelle Gliederungselemente errichtet. Die Fassaden sind alle verputzt und werden nicht durch Material- oder Farbwechsel gegliedert. Die Material- und Farbvielfalt der historischen Gebäude ist verschwunden. Keine Ziegel, kein Natur- oder Werkstein und keine Holzelemente gliedern die Fassade.

In der Zusammenstellung ist deutlich erkennbar, dass das Ortsbild sich sehr deutlich verändert, wenn viele Gebäude auf diese Art saniert oder neu errichtet werden. Das Bild wird deutlich eintöniger.

Die Gebäude vermitteln keine Informationen mehr über Alter und Geschichte des Gebietes. Alles wirkt, als sei es neu entstanden, wirkt aber häufig auch irgendwie alt.

Insgesamt hat man das Gefühl, in einem irgendwann ab den 1960er Jahren entstandenen Gebiet zu sein, das aus häufig merkwürdig alt wirkenden Gebäuden besteht und nicht in den ältesten Teilen der Stadt. Auch diese Fassaden sprechen, wie die historischen Fassaden, eine gemeinsame Sprache. Es ist aber eine Sprache mit einem sehr geringen Wortschatz.

Natürlich müssen sich auch ältere Bestandsgebäude mit noch vorhandenen historischen Gliederungselementen verändern und neueren Anforderungen z.B. an den Wärmeschutz anpassen lassen. Wie das geschehen kann, ohne das der grundsätzliche Charakter der älteren Stadtgebiete und die dort vorhandene Vielfalt und Lebendigkeit in der Fassadengestaltung verloren gehen, wird in den entsprechenden Empfehlungen der Rahmenplanung in Abschnitt 4.5 gezeigt.



Umgestaltetes historisches Gebäude in der Sandgasse



Neueres Gebäude in der Pfützenstraße



Umgestaltetes historisches Gebäude in der Hofmannstraße



Neubau in der Darmstädter Straße

2.4

Historische Entwicklung Gebäude / Fassaden Stadterweiterungsgebiete

Innerhalb der letzten 100 Jahre hat sich Griesheim sehr dynamisch entwickelt und ist sehr stark gewachsen. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Stadterweiterungs- und Nachverdichtungsgebiete. Alle diese Gebiete sind entsprechend der während ihrer Entstehungszeit vorherrschenden städtebaulichen und architektonischen Vorlieben gestaltet und unterscheiden sich daher teilweise deutlich.

Im Laufe der Zeit entstand so ein Nebeneinander von Siedlungsgebieten mit jeweils eigenem Charakter. Reihenhaussiedlungen stehen neben Geschosswohnungsbauzeilen oder zwischen giebelständigen Siedlungshäusern mit Vorgarten. Einfamilienhäuser neben mehrgeschossigen Gebäuden mit Mietwohnungen. Nachverdichtungen in Blockinnenbereichen brachten neue Gebäudetypen in die älteren Stadtgebiete. Insgesamt entstand im Laufe der Zeit ein Patchwork an unterschiedlichen Siedlungsfragmenten, die gemeinsam die Stadt Griesheim bilden. Griesheim hat sehr viele Ortsbilder.

Aber für die Wahrnehmung des Ortsbildes und des "Images" der Gesamtstadt sind nicht alle Gebiete gleich wichtig. Jede Stadt, die allgemein als "schön" empfunden wird, besteht zu großen Teilen aus Gebieten, die nicht unbedingt auffallend gut gestaltet sind. Es sind immer relativ wenige Gebiete, die dazu führen, dass das Bild der Gesamtstadt als harmonisch und damit schön empfunden wird.

Im folgenden werden die für das Ortsbild Griesheims als besonders wichtig erscheinenden Gebiete räumlich eingegrenzt und ausführlich hinsichtlich ihrer Besonderheiten und ihres jeweiligen Erhaltungs- oder Veränderungsbedarfs beschrieben.



Wilhelm-Leuschner-Straße



Sterngasse

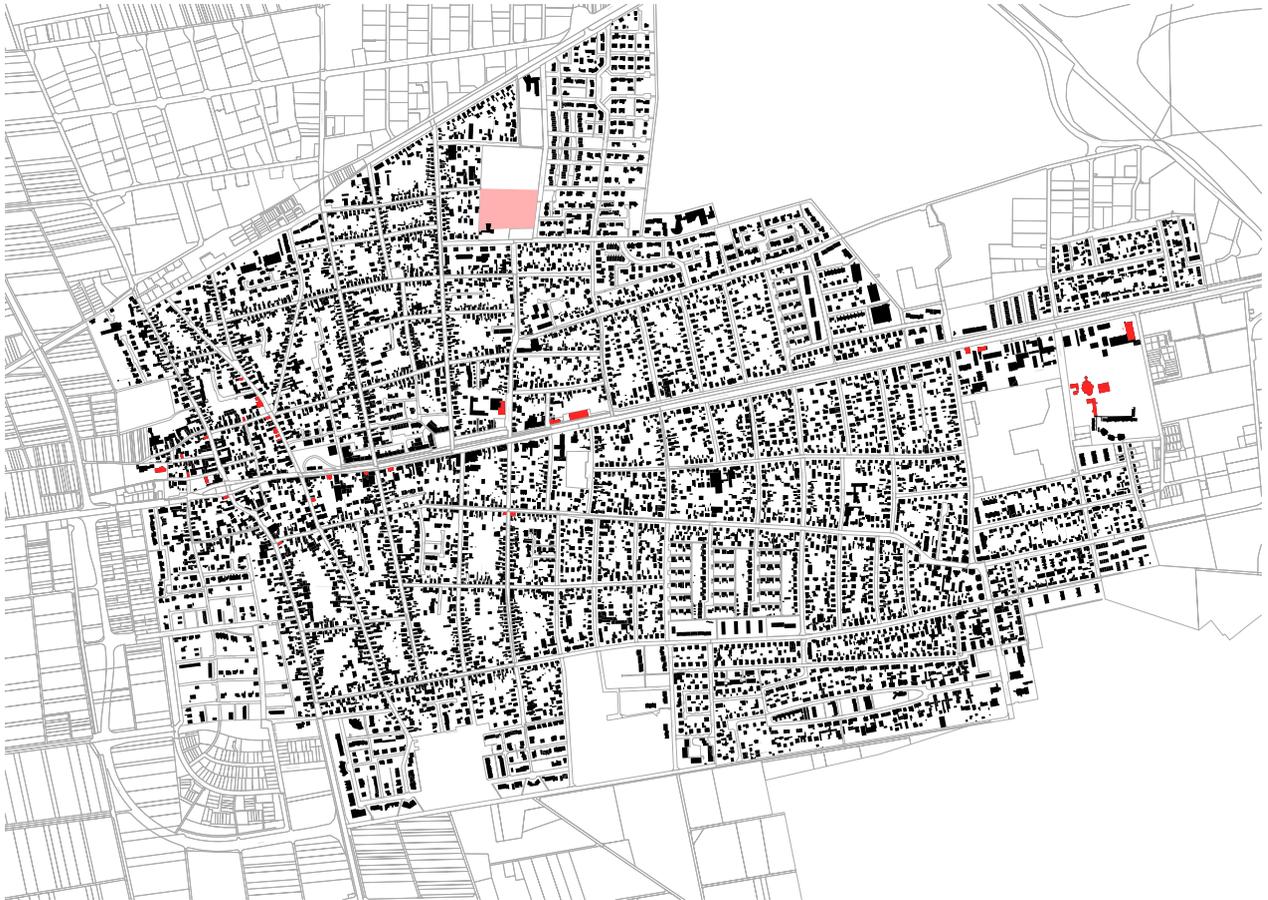


Uhlandstraße



Draustraße

2.5 Denkmalgeschützte Bereiche



Lageplan mit rot gekennzeichneten Einzeldenkmalen

Die innerhalb des Stadtgebietes als Kulturdenkmäler ausgewiesenen Gebäude und denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlagen geben wichtige Informationen über Gebiete innerhalb des Stadtgebietes, die aufgrund der dort vorhandenen erhaltenswerten baulichen Qualitäten von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind.

Der Übersichtsplan zur Lage aller innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesenen Kulturdenkmäler macht deutlich, dass aus Sicht der Denkmalpflege offensichtlich nur sehr vereinzelt besonders erhaltenswerte Gebäude vorhanden sind. Innerhalb des historischen Ortskerns sind nur wenige meist vereinzelt Gebäude als Denkmale ausgewiesen. Nur im Bereich der Groß-Gerauer-Straße in Höhe des Museum Griesheim gibt es eine kleinere Konzentration geschützter Gebäude. Ein zusammenhängend als schützenswerte Gesamtanlage ausgewiesenes Gebiet ist im

gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden.

Außerhalb des historischen Ortskerns sind nur wenige herausragende Einzelgebäude oder Freianlagen geschützt (Wagenhalle und Bahnhof Linie Neun, ehemaliges Offizierskasino Waldschlösschen, Altbau Friedrich-Ebert-Schule, Teilbereiche Schule Am Kiefernwäldchen, älterer Teilbereich des Friedhofes).

Im Rahmen der Ausführungen zum historischen Ortskern (Abschnitt 4) wird gezeigt, dass mehr erhaltenswerte bauliche Qualitäten in Griesheim vorhanden sind, als die sehr zurückhaltende Denkmalausweisung vermuten lässt. Die Qualität des Ortsbildes wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl baulicher Details bestimmt, die jeweils einzeln betrachtet kein Denkmalniveau erreichen, aber in der Summe ein qualitativvolles und erhaltenswertes Ortsbild schaffen.



3. Ortsbildprägende Elemente

In den Straßen und auf den Plätzen des Untersuchungsgebietes gibt es eine fast unüberschaubare Vielzahl an Dingen, die zusammen das Ortsbild ergeben. Es gibt gepflasterte, asphaltierte oder begrünte Straßen- und Platzflächen in unterschiedlichsten Dimensionen, Leuchten und Schilder, Werbeanlagen, Fassaden mit unterschiedlichsten Materialien, Farben, Kubaturen und Proportionen, Mauern, Zäune, Tore, Vorgärten, Parkplätze, mehr oder weniger umfangreich begrünte Vorgärten, in Reihen oder vereinzelt stehende große oder kleine Straßenbäume und Vieles mehr.

Nicht alle diese Elemente bestimmen das Ortsbild gleich stark. Eine vielleicht nicht sehr schöne gestaltete Leuchte oder ein etwas in die Jahre gekommenes Knochenpflaster auf einem Gehweg können das Bild einer Straße, die von schön gestalteten Fassaden begrenzt wird, nicht grundsätzlich beeinflussen.

Um den Umfang des Ortsbildrahmenplans nicht zu sprengen, beziehen sich Analyse und Empfehlungen nur auf die grundsätzlich ortsbildbestimmenden Elemente innerhalb der im folgenden Abschnitt als stadtbildprägend definierten Gebiete.

Die Gebiete werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

Die ortsbildprägenden Elemente innerhalb der Gebiete sind:

- **Die Kubatur der unmittelbar an die Straßen und Plätze angrenzenden Gebäude**
- **Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück**
- **Die Fassadengestaltung der unmittelbar an die Straßen und Plätze angrenzenden Gebäude**
- **Die Gestaltung und Nutzung der Vorgartenzonen (Begrünung und Abgrenzungselemente wie Mauern, Zäune, Hecken und Tore)**
- **Einzelbäume und Baumreihen in öffentlichen Räumen (Raumbildende Grünstrukturen)**
- **Wichtige öffentliche Räume, die Aufgrund ihrer Lage und Nutzung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind.**



*Ortsbildprägend:
Fassaden und Gebäudekubaturen als "Wände"
der Straßen und Plätze*



*Ortsbildprägend:
Private Vorgärten und typische Gebäudekubaturen*



*Ortsbildprägend:
Öffentliches Grün auf Straßen und Plätzen*

3.1 Ortsbildprägende Gebiete

Historischer Ortskern mit Erweiterungsgebieten bis ca. 1925



Während andere Städte ihre verlorene Altstadt neu bauen müssen, besitzt Griesheim einen "echten" alten Ortskern mit wirklich historischen Gebäuden an Straßen, deren Verlauf teilweise seit Jahrhunderten nicht verändert wurden. Das Ortsbild wird in vielen Teilbereichen noch durch eine Bebauung mit handwerklich hergestellten Details geprägt, die, wenn Sie einmal verschwunden sind, nie mehr im Stadtbild auftauchen werden. Die Bebauung besteht überwiegend aus wenigen, immer wieder leicht variierten, Gebäudetypen, die auf eine "griesheimtypische" Art auf dem Grundstück und an der Straße stehen.

Das unterscheidet den historischen Ortskern sehr wesentlich von neueren Baugebieten, die fast ausschließlich aus Gebäuden bestehen, die es in Neubaugebieten in den meisten anderen Städten der Bundesrepublik auch gibt und die daher ein eher austauschbares und beliebiges Ortsbild schaffen. Der historische Ortskern macht Griesheim einmalig und unverwechselbar.



Ältester Bereich mit noch erkennbarer dörflicher Vergangenheit



Prägende Bebauung aus wenigen Haustypen in den frühen Erweiterungsgebieten

Stadtzentrum Wilhelm-Leuschner-Straße



Der Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen der Wagenhalle im Osten und dem Platz Bar-le-Duc im Westen ist das funktionale Zentrum der Stadt. Hier liegen Läden, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und Orte für Kultur und Verwaltung in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft. Auf der Wilhelm-Leuschner-Straße passieren täglich tausende Auto- und Straßenbahnfahrer/innen den Bereich.

Es ist der belebteste und meistbesuchte Ort der Gesamtstadt. Viele Passanten und Besucher/innen der Stadt erhalten hier ihren wichtigsten Eindruck vom Griesheimer Ortsbild. Die Wilhelm-Leuschner-Straße steht daher stellvertretend für die Gesamtstadt.

Das Ortsbild wird durch überwiegend ab den 1980er Jahren errichtete Neubauten und meist vereinzelt zwischen Neubauten stehende ältere Bestandsgebäude geprägt. Die Qualität der Straßenrandbebauung ist sehr unterschiedlich.



Zentrale öffentliche Räume



Zwischen Wagenhalle und dem westlichen Stadteingang weitet sich der ohnehin überwiegend sehr breite Straßenraum der Wilhelm-Leuschner-Straße zu mehreren Plätzen auf (Plätze an der Wagenhalle, Rathaus Vorplatz, Georg-Schüler-Platz und -Anlage, Hans-Karl-Platz, Platz Bar-le-Duc, Parkplatz Gässchen, "Insel" am Stadteingang West).

Es entsteht eine Perlenkette von ungewöhnlich großzügig dimensionierten öffentlichen Räumen in der funktionalen und baulichen Mitte der Stadt. Die Einzelbereiche sind momentan noch unzusammenhängend gestaltet und unabhängig von einander sehr kleinteilig gegliedert, begrünt und möbliert. Eine zusammenhängende und großzügige Gestaltung des Gesamtbereiches bietet sehr große Chancen für eine grundsätzliche Aufwertung des Stadtbildes im Zentrumsbereich der Stadt.

Die Erarbeitung von zusammenhängenden Aufwertungskonzepten wird bereits vorbereitet und ist unbedingt zu empfehlen.



Blick aus der Georg-Schüler-Anlage auf die Wilhelm-Leuschner-Straße

Neben der Gestaltung der Innenstadtplätze ist natürlich auch die Gestaltung der Verkehrsräume der B 26 und der Straßenbahntrasse von erheblicher Bedeutung für das Ortsbild. Durch eine weniger verkehrsbezogene Gestaltung könnten Straße und Straßenbahntrasse deutlich besser in eine Gesamtgestaltung integriert werden. Konkrete Empfehlungen zur Gestaltung können aber nur unter Berücksichtigung der komplexen verkehrlichen Randbedingungen erarbeitet werden. Entsprechende Untersuchungen würden den Rahmen des Ortsbildrahmenplans sprengen.

Begrünte Straßenräume



Während es aufgrund der engen Straßenräume im historischen Ortskern nur im Bereich der Bahnhofstraße Bäume im Straßenraum gibt, werden einige Straßen in den neueren Stadtgebieten einseitig oder beidseitig von Baumreihen gesäumt.

Je nach Höhe und Kronenumfang der Bäume haben diese Baumreihen einen sehr positiven Einfluss auf das Ortsbild. Hohe Bäume mit entsprechenden Kronen wirken stark raumbildend. Die Straße wirkt wie ein von Stützen und einer grünen Decke eingefasster langer Innenraum. Und angesichts heißer werdender Sommer ist der unter den Bäumen herrschende Schatten ein angenehmer Nebeneffekt. Auf dem Übersichtsplan ist zu erkennen, dass die durch Baumreihen begrüneten Straßen sich relativ willkürlich und ohne erkennbaren Zusammenhang über das Stadtgebiet verteilen. Durch Erhalt der vorhandenen Standorte und sinnvolle Ergänzungen kann die Gesamtstadt entlang wichtiger Wegebeziehungen durch Baumreihen gegliedert werden.



Lindenallee in der Donaustraße



Kastanienreihe in der Goethestraße

Vorgärten



Fast das gesamte Stadtgebiet östlich des alten Ortskerns wird durch eine gegenüber dem Straßenraum zurückspringende Bebauung geprägt. Der Platz zwischen den zurückgesetzten Gebäuden und dem Gehweg wird in der Regel als Vorgarten genutzt. Je nach Dichte und Höhe ihrer Bepflanzung prägen diese Vorgärten das Ortsbild ganz wesentlich. In Bereichen mit höherer Bepflanzung wird der Straßenraum von raumbildenden Grünstrukturen eingefasst und begrenzt. Die vielfältige Bepflanzung mit unterschiedlichen Blütezeiten, Farben und Wuchsformen sorgt für ein abwechslungsreiches und angenehmes Ortsbild. Und die Bepflanzung bietet Nahrung und Unterschlupf für viele Insekten und Vögel. Eigentümer/innen und Nutzer/innen der Vorgärten leisten durch die von Ihnen bepflanzten und gepflegten Gärten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes.



Verbindende Straßenzüge



Die historische Ortsmitte wird durch vier in Ost-West Richtung verlaufende Straßenzüge mit den Stadterweiterungsgebieten östlich der Ortsmitte verbunden. Allen Straßen gemeinsam sind die der Bebauung vorgelagerten Vorgärten, die je nach Umfang und Größe der Bepflanzung zur Begrünung der Straßenräume beitragen. Der Übergang zwischen den älteren Stadtgebieten, in denen die Gebäude direkt an der Straße errichtet wurden, und den Stadterweiterungsgebieten wird durch die zurückspringende Bebauung mit Vorgärten lesbar.

In vielen Teilbereichen werden die Straßenräume noch durch relativ einheitliche Gebäudekubaturen geprägt. Mit Ausnahme der Wilhelm-Leuschner-Straße unterscheidet sich die Straßengestaltung momentan nicht wesentlich von den ebenfalls durch Vorgärten geprägten angrenzenden Seitenstraßen. Eine Aufwertung der Verbindungsstraßen z.B. durch eine stärkere Begrünung könnte wesentlich zur Gliederung und lesbaren Hierarchisierung der öffentlichen Räume innerhalb des Stadtgebietes beitragen.



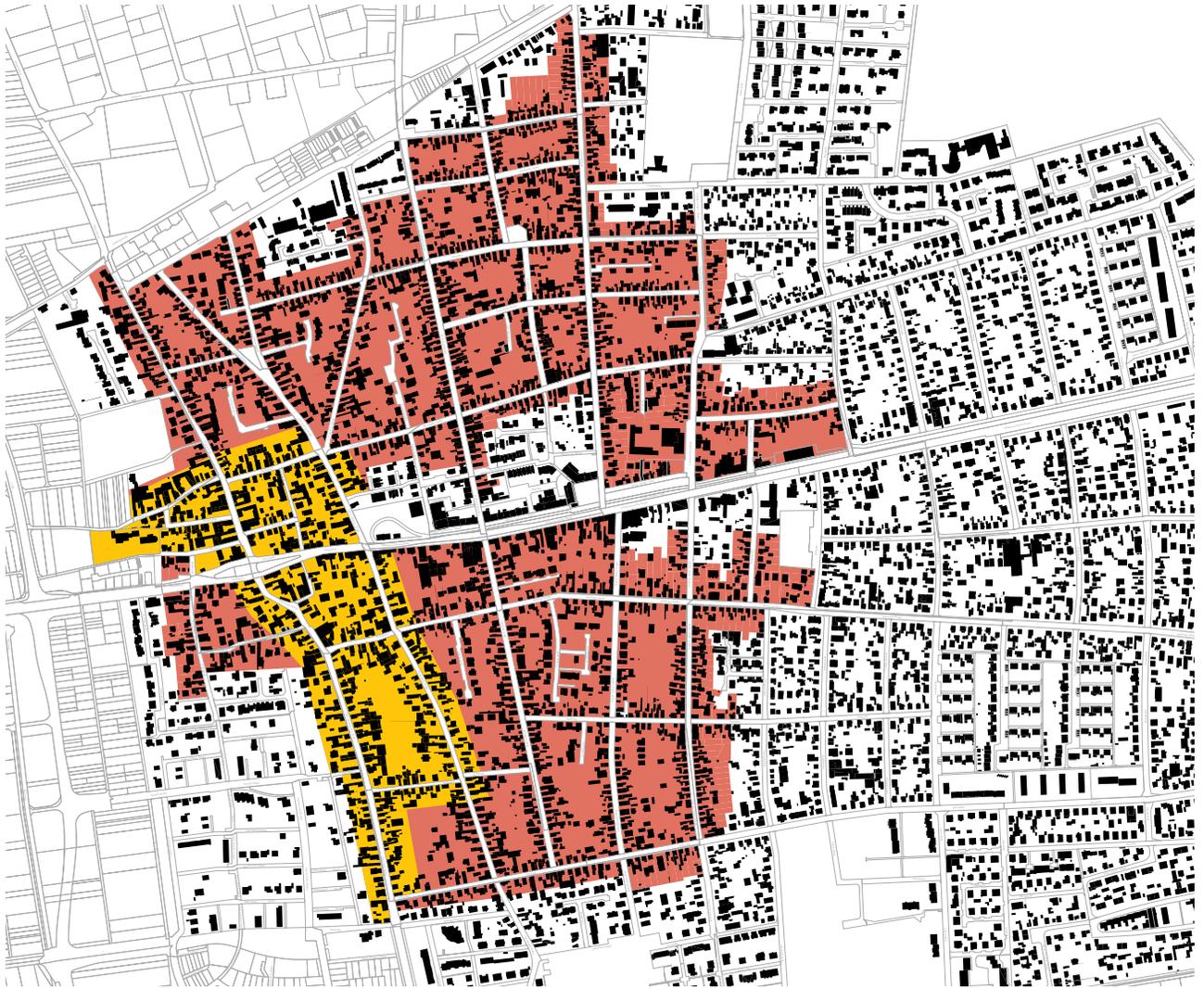
Typische Bebauung in der Sternegasse



Typische Bebauung in der Goethestraße



4. Historischer Ortskern mit Erweiterungsgebieten bis ca. 1925



Das als historischer Ortskern ausgewiesene Gebiet umfasst sowohl das im Plan Gelb markierte dörfliche Ursprungsgebiet der Stadt (bebautes Gebiet um 1625) als auch die Erweiterungsgebiete bis ca. 1925. Viele historische Gebäude vor allem im älteren Teil der Ortsmitte im Bereich der Oberndorferstraße wurden 1944 durch Bomben zerstört. Und natürlich wurden auch in den ältesten Teilen der Ortsmitte alte Gebäude modernisiert oder durch neue Gebäude ersetzt. Die Gebäude und damit auch das Ortsbild in den ältesten Teilbereichen haben sich im Laufe der Zeit an die umgebenden neueren Gebiete angepasst. Dennoch haben die älteren dörflich geprägten Gebiete bis heute einige Besonderheiten bewahrt.



Fachwerkgebäude im älteren Bereich der Ortsmitte (Groß-Gerauer-Straße)

4.1

Historischer Ortskern

Straßenräume



Straßenräume im ältesten Kern

Anders als in den Erweiterungsgebieten sind die Straßen im ältesten Teil der Ortsmitte sehr unterschiedlich breit und verlaufen gekrümmt.

Viele Straßen führen die geringere Breite schon im Namen und sind keine Straßen, sondern Gassen ("Gässchen", Löffelgasse, Backesgasse etc.).

Im mittleren Teilbereich der Groß-Gerauer-Straße, in der Kreuzgasse und in der Pfarrgasse sind die Straßenräume durchgehend gepflastert und als Mischquerschnitt gestaltet. Diese Art der Gestaltung entspricht deutlich besser dem Charakter des Straßenraums als die mit einer asphaltierten Fahrbahn und gepflasterten Randbereichen gestalteten Straßen und Gassen in anderen Bereichen des alten Kerns.



Schmaler Straßenraum in der Löffelgasse



EMPFEHLUNG

Straßenräume im ältesten Kern

Langfristig erscheint es sinnvoll, die besonderen Straßenräume im ältesten Teilbereich des historischen Ortskerns als einheitlich gepflasterte Flächen zu gestalten (empfohlene Flächen im Übersichtsplan rot markiert). Durch die Pflasterung würde der historische Charakter der Straßen und Gassen wiederhergestellt und die starke Trennung in asphaltierte Fahrbahn und gepflasterte Seitenbereiche gemildert bzw. aufgehoben. Parkplätze sollten auf ein verträgliches Maß reduziert und durch zurückhaltende Markierungen gestalterisch integriert werden.

Für den Zusammenhang des Ortsbildes ist es wichtig, dass Material und Verlegedetails der Pflasterung in allen Bereichen möglichst einheitlich sind.

Die Pflasterung in der Groß-Gerauer-Straße ist aufgrund ihrer auf die Farbe und das Material der historischen Bebauung abgestimmten Farbigkeit als Vorbild für zukünftige Umgestaltungen besser geeignet als die neueren Pflasterflächen in der Kreuzgasse.



Farblich angenehm zurückhaltend in das Umfeld integriert: Pflasterung in der Groß-Gerauer-Straße



Pflaster in auf das bauliche Umfeld abgestimmter Farbigkeit und Materialität. Beispiel Kreuzgasse in Steinweiler

4.2

Historischer Ortskern

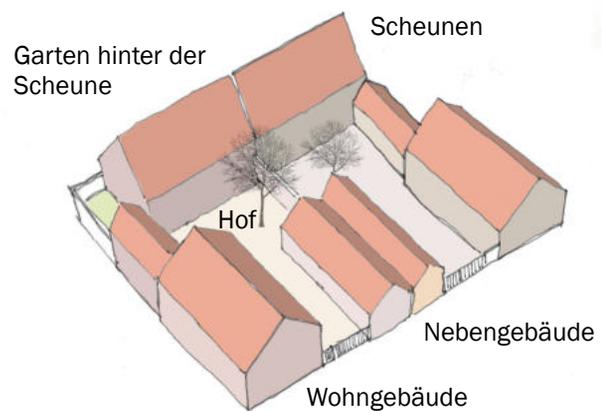
Hofreitenstrukturen



Hofreitenstrukturen

In den älteren Gebieten des Ortskerns sind relativ viele Baustrukturen in der Form traditioneller Hofreiten angeordnet. Typisch für diesen Bebauungstyp ist das giebelständige Wohnhaus direkt an der Straße, das häufig durch niedrigere Nebengebäude in die Tiefe des Grundstückes verlängert wird. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich eine quer stehende traufständige Scheune. Wohnhaus, Nebengebäude und Scheune bilden einen geschützten Innenhof, der je nach Dimension und Abstand der Gebäude große räumliche Qualitäten haben kann. Wenn die Grundstücksbreite es zulässt, wurden gegenüber des Wohnhauses direkt an der Straße noch schmale Nebengebäude errichtet.

Wenige der im Plan gekennzeichneten Hofreitenstrukturen werden heute noch im ursprünglichen Sinne genutzt. Viele Scheunen und Nebengebäude wurden umgebaut oder durch Neubauten ersetzt und werden heute als Wohngebäude oder Wohnungserweiterungen genutzt. Die traditionelle Form der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist offensichtlich für viele unterschiedliche Nutzungen geeignet und kann erhalten werden.



Typische Hofreitenstrukturen wie z.B. in der Kreuzgasse



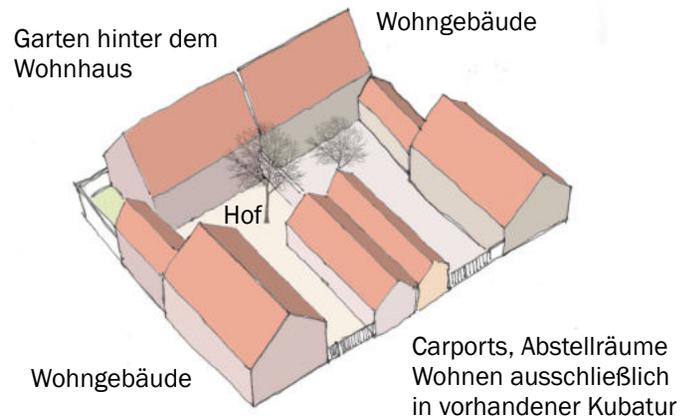
EMPFEHLUNGEN

Hofreitenstrukturen

Die vorhandenen Hofreitenstrukturen wie z.B. in der Kreuzgasse sollten erhalten werden. Die noch nicht zu Wohnraum umgenutzten Scheunen und Nebengebäude eignen sich prinzipiell gut für eine Umnutzung zu Wohnungen oder für kleinere gewerbliche Nutzungen.

Für die Qualität der Bebauung und des Ortsbildes kommt es im Falle von Scheunenumnutzungen oder Ersatzneubauten an der Stelle von Scheunen entscheidend darauf an, dass die teilweise großvolumigen vorhandenen Gebäude nicht durch eine unverträglich hohe Anzahl von Wohnungen belegt werden. Bei einigen in Griesheim realisierten Beispielen mit vielen Wohneinheiten im Hinterhaus wird der Hofraum zwischen Vorderhaus und Hinterhaus zum reinen Parkplatz ohne jede Aufenthaltsqualität und Begrünung. Die Wohnungen im Vorderhaus haben dadurch, im Gegensatz zu einem in der Regel an eine rückwärtige Gartenfläche angrenzenden Hinterhaus, keine nutzbaren Freiflächen. Die Wohnqualität im Vorderhaus wird deutlich gemindert. Um eine Übernutzung zu verhindern kann es sinnvoll sein, in Bebauungsplänen eine maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten festzulegen und im Rahmen der Bauberatung eine verträgliche Anordnung der Stellplätze zu erwirken (z.B. auch in Teilbereichen des Erdgeschosses, des Hinterhauses oder in vorhandenen oder zu errichtenden seitlichen Nebengebäuden).

An der Straße angeordnete giebelständige Nebengebäude (siehe Kubatur 4 auf Seite 37) sollten in ihrer typischen Kubatur erhalten werden. Optimal wäre hier ein Beibehalt der Nutzung als Nebengebäude (evtl. auch mit Stellplätzen im EG). Bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken oder einem Ersatzneubau als Wohngebäude sollte die vorhandene Kubatur erhalten werden (Gebäudebreite in der Regel unter 4,5m, Traufhöhe unter 4,0m).



Hofreitenstrukturen funktionieren auch gut mit Wohnnutzungen



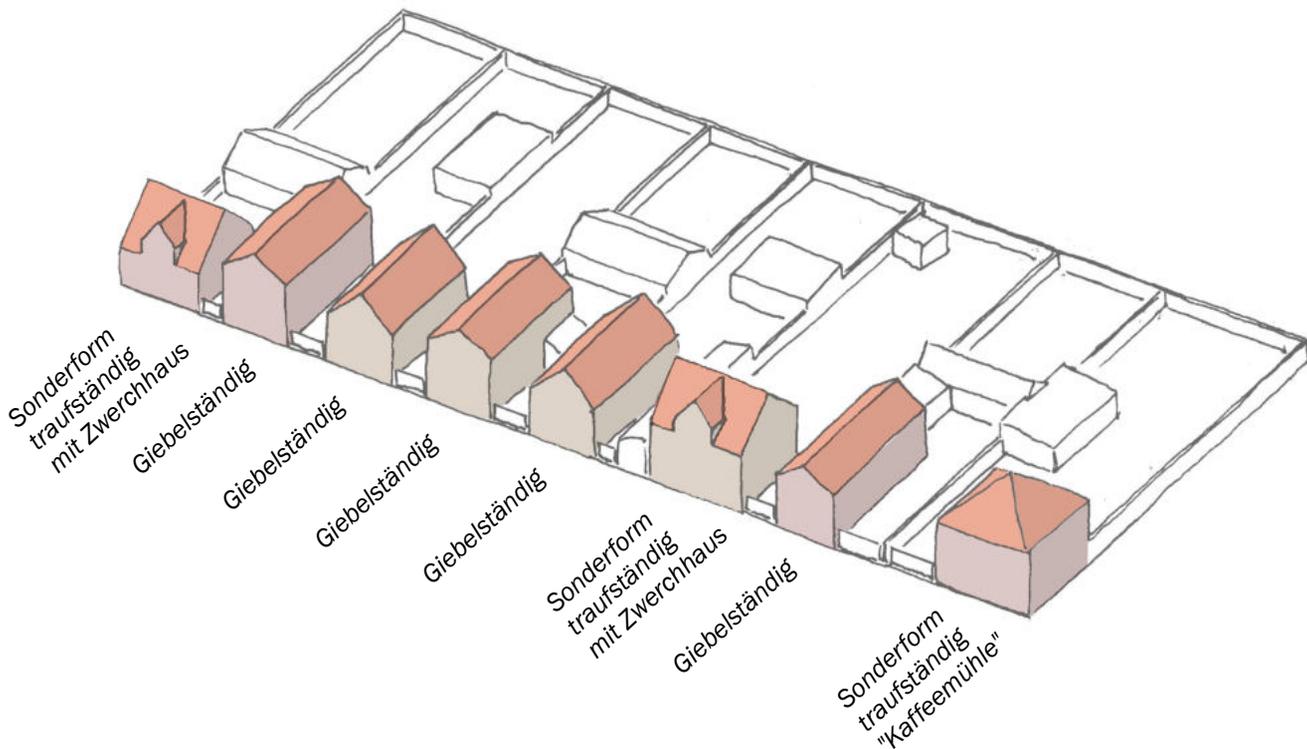
Beispiele von Hofreitenstrukturen mit Wohnnutzung in Roßdorf



4.3

Historischer Ortskern

Typische Gebäudekubaturen /
Stellung auf dem Grundstück



Ortstypische Kubatur und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Kubatur der Gebäude und deren Anordnung auf dem Grundstück sind bis auf wenige Ausnahmesituationen im gesamten historischen Ortskern sehr ähnlich. Die an die Straßen und Plätze des Ortskerns angrenzende Bebauung besteht fast ausschließlich aus nur fünf Gebäudetypen, die üblicherweise nach sehr ähnlichen Regeln auf dem Grundstück angeordnet sind.

Üblich sind:

- **Giebelständige Gebäude mit einer maximalen straßenseitigen Breite von 8,5m**
- **Gebäude mit über 8,5m Straßenfrontlänge als Sondertypen (traufständig mit Zwerchhaus, "Kaffeemühle")**
- **Dachneigung zwischen 30° und 45°**
- **Traufhöhe maximal 7,0m**
- **Einfahrtsbreite minimal 3,5m**
- **Die Gebäude stehen einseitig an der Grundstücksgrenze**

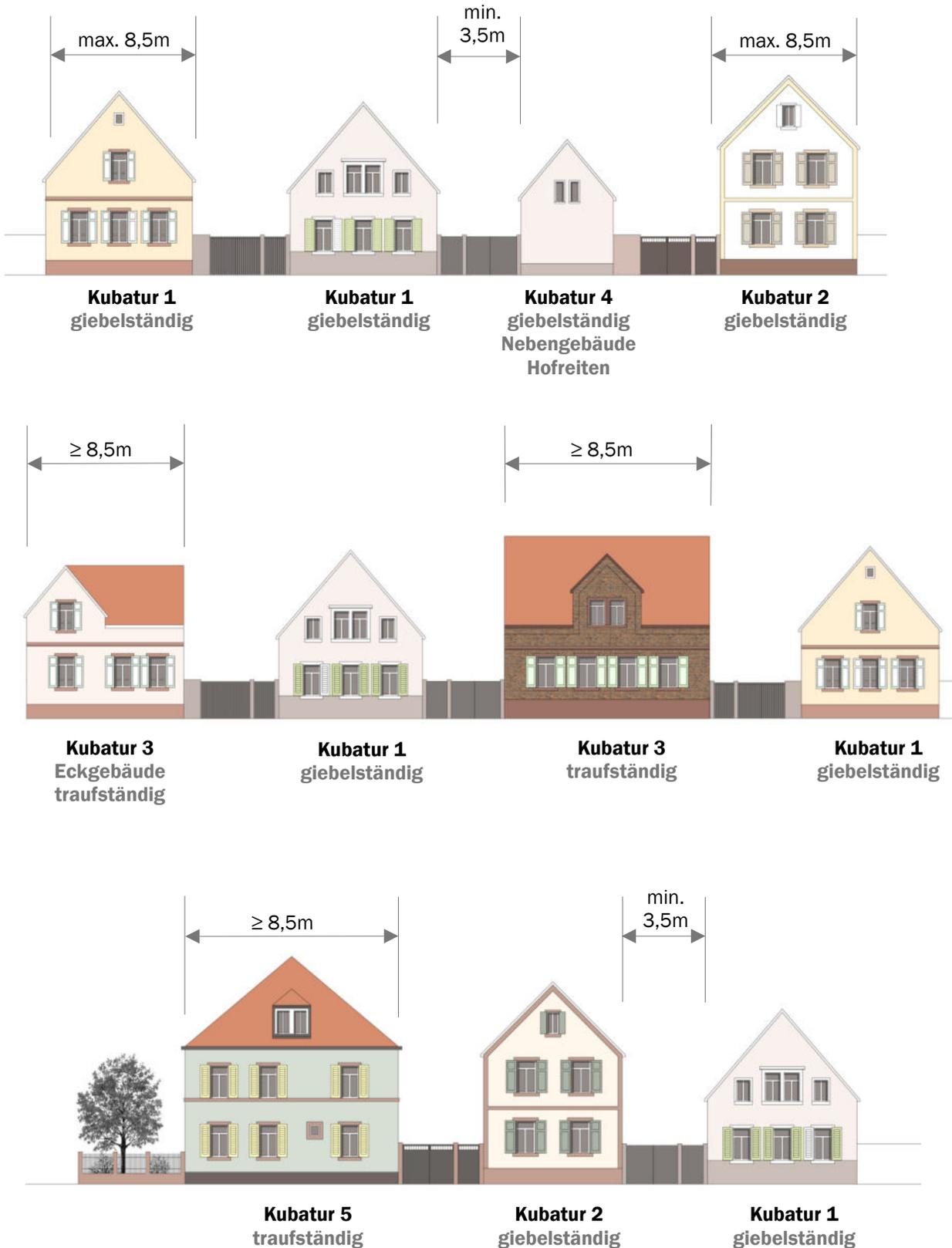


Typische Gebäudekubaturen in der Friedrich-Ebert-Straße.

Die giebelständigen Gebäude sind relativ schmal und stehen einseitig an der Grundstücksgrenze.

Die Gebäude werden seitlich über die zwischen den Gebäuden angeordneten Zufahrten erschlossen.

Typische Gebäudekubaturen / Gebäudeformen
mit an den historischen Zustand angelehnten Fassaden





Gebäude mit einer längeren Straßenfassade wurden abweichend von der Regelbebauung traufständig angeordnet. Durch das mittige oder manchmal auch seitliche Zwerchhaus integrieren sich diese Gebäude sehr unauffällig in die benachbarte giebelständige Bebauung. Das Zwerchhaus nimmt die Giebel der benachbarten Bebauung auf und fügt das Gebäude in sein Umfeld ein.

Ortstypische Integration von Sonderformen

Die Bebauung innerhalb des Ortskerns wird in den meisten Bereichen durch eine giebelständige Bebauung geprägt. Relativ schmale Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern und Traufhöhen zwischen 4,0m und 7,0m stehen durch Einfahrten getrennt nebeneinander und bilden ein stark zusammenhängendes Ortsbild.

Wenn die Straßenfrontlänge einer Fassade das übliche Maß überschreitet, wurden die Gebäude nicht mehr giebelständig angeordnet, weil der Giebel durch die größere Breite des Gebäudes sonst deutlich höher als die Giebel der benachbarten Gebäude werden würde. Breitere Gebäude wurden daher in Form der zwei abgebildeten Sondertypen traufständig errichtet. Bei traufständigen Gebäuden mit Zwerchhaus sorgt dieses für eine sehr gute Integration in die giebelständige Nachbarbebauung. Zweiter traditioneller Sondertyp sind die sogenannten "Kaffeemühlen" mit Zelt- oder Walmdächern.



Typisches schmales Gebäude
Kubatur 1

Typisches schmales Gebäude
Kubatur 2



Sondertyp für längere Straßenfassaden
Kubatur 3 (mit Zwerchhaus)



Sondertyp für längere Straßenfassaden
Kubatur 5 ("Kaffeemühle")



Beispiel für einen traufständigen Neubau mit Zwerchhaus. Prinzipiell ein ortsüblicher Haustyp, der aber in diesem Fall deutlich überdimensioniert wirkt. Ortsübliche Gebäudetypen lassen sich nicht beliebig vergrößern, ohne das Ortsbild deutlich zu beeinträchtigen.



Beispiel für einen zu breiten giebelständigen Baukörper. Der Giebel des Gebäudes überragt die Nachbargebäude deutlich. Die Fassade ist durch den breiten Giebel sehr ortsuntypisch proportioniert (liegendes Format statt des üblichen stehenden Formates).



Ansicht eines zu breiten giebelständigen Neubaus

Übliche Fassadenproportionen eines zweigeschossigen giebelständigen Gebäudes



Durch eine traufständige Anordnung des Gebäudes und ein Zwerchhaus können sich Baukörper und Fassade besser einfügen

Übersichtsplan zu typischen Gebäudekubaturen / Gebäudetypen



Legende zum Übersichtsplan zu typischen Gebäudekubaturen / Gebäudetypen

-  **Kubatur 1 (eingeschossig mit Kniestock)**
giebelständig
-  **Kubatur 2 (zweigeschossig)**
giebelständig
-  **Kubatur 2 mit leichten Abweichungen (zweigeschossig)**
giebelständig
-  **Kubatur 3 (ein- oder zweigeschossig)**
traufständig mit Zwerchhaus
-  **Kubatur 4 (eingeschossig)**
giebelständig, Nebengebäude Hofreite
-  **Kubatur 5 (zweigeschossig)**
"Kaffeemühle"
-  **Kubatur 2/4 (zweigeschossig)**
Gebäude mit typischer Kubatur, aber mit Walmdach
teilweise abweichend vom Typ traufständig
-  **Sonstige traufständige Gebäude (ein- oder zweigeschossig)**
in angepasster Kubatur
-  **Einzeldenkmale**
-  **Hofreitenstrukturen**

Übersichtsplan zu typischen Gebäudekubaturen

Der nebenstehende Übersichtsplan zeigt die Lage und Verteilung der Gebäude mit typischen Kubaturen innerhalb des Ortskerns. Straßenseitige Gebäude, die keinem Typen zuzuordnen sind und Gebäude in den Blockinnenbereichen abseits des Straßenraums sind schwarz gekennzeichnet.

Alle Gebäude, die in ihrer Kubatur den auf den vorherigen Seiten vorgestellten Kubaturen entsprechen, sind farbig markiert. Zusätzlich zu den ortstypischen Gebäuden wurden Einzeldenkmale farblich markiert.

Auf dem Plan ist deutlich erkennbar, dass die beschriebenen Gebäudekubaturen in fast allen Teilbereichen des Ortskerns das Ortsbild bestimmen. Die Straßen und Plätze des Ortskerns werden durch wenige, sich immer wiederholende Gebäudetypen geprägt.

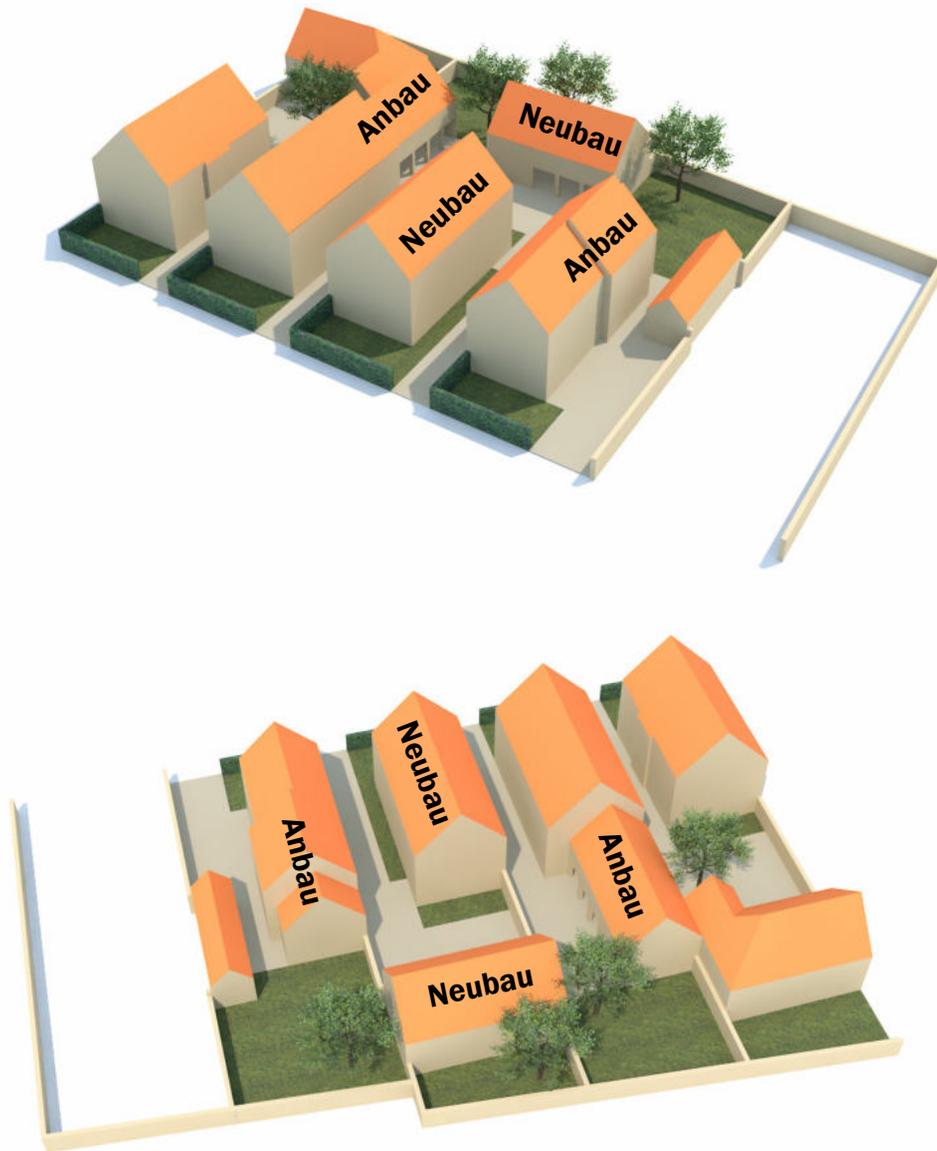
Eine Ausnahme bildet das Gebiet des Stadtzentrums

entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße. Im Zusammenhang mit der Verbreiterung des Straßenraums und der Verlängerung der Straßenbahn wurde die historische Bebauung auf der Nordseite der Straße zwischen dem Markplatz und dem Platz Bar-le-Duc durchgehend durch Neubauten ersetzt. Aufgrund der durch das Stadtwachstum bedingten Entwicklungsdynamik wurden auch in anderen Bereichen der Straße viele ältere Gebäude durch Neubauten ersetzt oder erheblich umgebaut. Dennoch sind auch in diesem Bereich noch historische Gebäude unterschiedlicher Qualität vorhanden und die kleinstädtisch dörfliche Vergangenheit der Stadt bleibt zumindest in kleineren Teilbereichen erlebbar. Die noch vorhandenen historischen Gebäude entsprechen aber selten den typischen Gebäuden in den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen des historischen Ortskerns. Die Wilhelm-Leuschner Straße wurde schon lange vor dem Umbau durch eher "städtische" Geschäfts- und Wohngebäude und wichtige öffentliche Bauten geprägt.

4.4

Historischer Ortskern

Kubatur und Anordnung von Neubauten und baulichen Erweiterungen



Die beiden Perspektiven zeigen exemplarische Möglichkeiten zur verträglichen Integration von Neubauten und baulichen Erweiterungen in das vorhandene städtebauliche Umfeld. Würde man die Beschriftung der Gebäude entfernen, wären die dargestellten Neubauten und Anbauten nicht mehr als solche zu erkennen. Ihre Kubatur und Stellung auf

dem Grundstück fügt sich ein. Die Baukörper sind alleine aufgrund ihrer Form und Stellung auf dem Grundstück nicht als solche zu erkennen.

In der Fassadengestaltung kann ein Neubau als solcher erkennbar sein (siehe hierzu auch die Ausführungen in den folgenden Abschnitten). In seiner Kubatur sollte er sich möglichst zurückhaltend und dezent einfügen.



Hohe Aufenthaltsqualität in den Freiflächen für das Vorderhaus durch umfangreich begrünten Hof.

Vorderhaus liegt an einem versiegelten Hof, hat aber Zugang zu einem Garten hinter dem Haus.

Vorderhaus ist umschlossen von versiegelten Zufahrts- und Parkplatzflächen. Keine Aufenthaltsqualität.

Die oben abgebildete Schrägluftaufnahme (Quelle: Bing Maps) zeigt einen Teilbereich des alten Ortskerns. Die unmittelbar an die Straße angrenzenden Gebäude haben eine ortsübliche Kubatur und sind in typischen Abständen zu einander angeordnet. In den hinteren Grundstücksteilen stehen jeweils quer zum Vorderhaus angeordnete Hintergebäude, die teilweise deutlich als Neubauten erkennbar sind. Seitlich des Vorderhauses und in drei Bereichen auch hinter dem Vorderhaus entstehen Hofflächen. Diese Freiflächen sind für die Bewohner des Vorderhauses die einzigen direkt erreichbaren Freiflächen und

haben einen entsprechend großen Einfluss auf die Wohnqualität in den Vorderhäusern. Der linke Hof ist umfangreich begrünt und scheint eine hohe Freiflächenqualität zu bieten. Der mittlere Hof ist unbegrünt. Das Vorderhaus grenzt aber unmittelbar an einen hinteren Garten. Die beiden rechten Vorderhäuser sind von komplett versiegelten Erschließungs- und Parkplatzflächen ohne Aufenthaltsqualität umgeben. Eine sehr ähnliche Stellung der Gebäude auf dem Grundstück kann je nach Freiflächengestaltung und Nutzung zu sehr unterschiedlichen Wohnqualitäten führen.

EMPFEHLUNGEN

Gebäudekubaturen / Stellung auf dem Grundstück

Die Gebäudekubatur von Neubauten und baulichen Erweiterungen sollte aus den vorhandenen Regeltypen (Kubatur 1-5) entwickelt werden und sich möglichst zurückhaltend und selbstverständlich in das gewachsene Ortsbild einfügen.

Zu große und maßstäblich nicht ausreichend eingefügte Neubauten und Erweiterungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und zerstören den Zusammenhang des Stadtbildes.

Typische ortsbildprägende Gebäudekubaturen sind:

Giebelständige Bebauung

Eingeschossig mit Kniestock (Kubatur 1)

- Gebäudebreite an der Giebelseite maximal 8,5m
- Traufhöhe maximal 4,5m
- Dachneigung zwischen 30° und 50°
- symmetrisches Satteldach

Giebelständige Bebauung

Zweigeschossig (Kubatur 2)

- Gebäudebreite an der Giebelseite maximal 8,5m
- Traufhöhe maximal 6,5m
- Dachneigung zwischen 30° und 50°
- symmetrisches Satteldach

Taufständige Bebauung mit Zwerchhaus (Kubatur 3)

- Fassadenlänge an der Straße maximal 14 m
- Traufhöhe maximal 6,5m
- Dachneigung zwischen 40° und 45°
- Hauptdach als symmetrisches Satteldach
- Ein mittiges oder seitliches Zwerchhaus mit Satteldach und Zwerchgiebel
- Dachneigung des Zwerchhauses zwischen 40° und 45°

"Kaffeemühlen" (Kubatur 5)

- Fassadenlänge an der Straße maximal 11 m
- Traufhöhe maximal 7,0 m
- Dachneigung zwischen 40° und 50°
- Walm- oder Zeltdach

Balkone / Erker / Vorbauten

- Straßenfassaden haben keine Balkone, Erker oder andere Anbauten. Die Fassaden sind bis auf die gering vorstehenden Gliederungselemente eben und ohne Vor- oder Rücksprünge

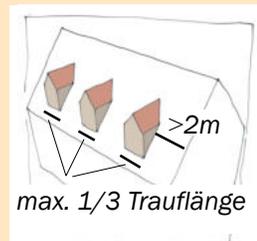
Dachüberstände

Ortsübliche Dachüberstände sind sowohl am Ortgang als auch an der Traufe eher gering.

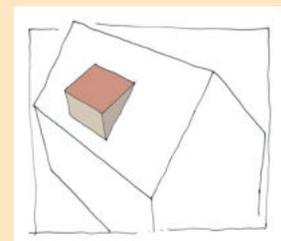
- Dachüberstand am Giebel maximal 30 cm
- Dachüberstand an der Traufe maximal 40 cm

Dachaufbauten

- Keine vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dacheinschnitte
- Gauben als Satteldach- oder Schleppgauben
- Gesamtbreite der Gauben in der Regel nicht größer 1/3 der Trauflänge des Daches
- Mindestens 2m Abstand der Gauben zum Ortgang



Giebelgaube

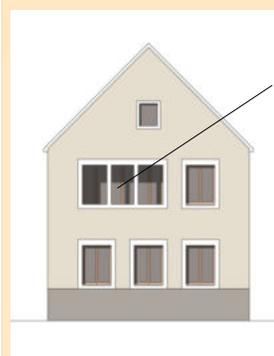


Schleppgaube

Empfehlungen für Ausnahmen von der ortstypischen Baukörpergestaltung bei Neubauten und baulichen Erweiterungen:

Balkone:

- An öffentliche Räume angrenzende Fassaden sollten ohne auskragende oder vorgestellte Balkone als Lochfassaden ausgeführt werden.
- Bei Neubauten können hinter angemessen proportionierten bündigen Fassadenöffnungen Loggien angeordnet werden.



Mögliche Gestaltung einer Straßenfassade mit eingezogener Loggia

- Die Öffnungen der Loggien sollten so dimensioniert und proportioniert sein, dass der gestalterische Zusammenhang der Fassade erhalten bleibt.

Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Bis auf wenige Ausnahmen steht die historische Bebauung im Ortskern unmittelbar am öffentlichen Straßenraum. Die historische Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sollte auch bei Neubauten als Ersatz für bestehende Gebäude beibehalten werden. Die historische Bebauung bildet durch ihre Stellung auf dem Grundstück und ihre Kubatur typische Straßen und Platzräume, die das Stadtbild entscheidend prägen.

- In der Regel einseitige Grenzbebauung
- Straßenfassade in der Regel unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze. Ausnahmen vor allem bei "Kaffeemühlen" mit Vorgarten
- Seitliche Durchfahrtsbreite mindestens 3,5m

Dichte der Bebauung / Grundstücksausnutzung

Viele im Ortskern vorhandene historische Baustrukturen zeigen, dass auch mit einer an die traditionellen Baustrukturen angepassten Bebauung relativ hohe bauliche Dichten zu erreichen sind. Die Orientierung an historischen Gebäudetypen und Gebäudestellungen bedeutet keinen Verzicht auf Dichte und Verdichtung. Gerade hohe bauliche Dichte erfordert aber eine überdurchschnittlich hohe gestalterische Qualität der Bebauung und der Freiflächen. Viele gewachsene historische Altstädte sind sehr dicht bebaut. Trotzdem gibt es dort private und öffentliche Freiräume, die die meisten Bewohner/innen und Besucher/innen als sehr angenehm empfinden. Wären dieselben Räume mit üblichen einheitlich weiß verputzten und nicht gegliederten Neubauten erbaut, würden sie unattraktiv, beengt und zu dicht bebaut wirken. Gerade hohe bauliche Dichte erfordert besonders qualitätsvolle Architektur und Freiflächengestaltung.

- Vorhandene Bebauungspläne sollten hinsichtlich verträglicher Nachverdichtungspotentiale untersucht werden. Um die Verträglichkeit einer baulichen Verdichtung langfristig zu sichern, sollten Festsetzungen definiert werden, die den Rahmen für bauliche Ergänzungen möglichst konkret definieren.

Hauseingänge

- Eingänge in die unmittelbar an die Straße angrenzenden Gebäude sollten nicht unmittelbar an der Straße liegen. In der Regel werden die Gebäude seitlich vom Grundstück aus erschlossen.

Hofgestaltung

- Zwischen Vorderhaus und hinteren Baukörpern sollte ein ausreichend großer und begrünter Hofraum vorhanden sein, der als wohnungsnaher Freiraum von den Bewohnern des Vorderhauses nutzbar ist.

Hintergebäude

- Hinter dem Vorderhaus angeordnete Gebäude sollten sich in Stellung und Dimension an traditionellen Bauformen orientieren (z.B. Hofreitenbebauung).

Stellplätze

- Die notwendigen Stellplätze sollten so angeordnet werden, dass sowohl für das Vorderhaus als auch für hintere Gebäude wohnungsnaher Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden sind. Eine ausschließliche Nutzung und Gestaltung der Freiflächen zwischen Vorderhaus und Hinterhaus als versiegelte Parkplatzflächen sollte vermieden werden.
- Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung sollten entsprechend überprüft und inhaltlich angepasst werden.

Private Grünflächen

Gerade aufgrund der auch im Griesheimer Ortskern zunehmenden baulichen Verdichtung kommt der Grünausstattung der wohnungsnahen Freiflächen eine erhebliche Bedeutung zu. Für die Aufenthaltsqualität und die immer mehr notwendige Vermeidung von sommerlicher Überhitzung sind angemessen dimensionierte, gestaltete und begrünte Freiflächen elementar wichtig und in der Regel auch in dichter Bebauung gut zu realisieren (Hofbäume, Fassadenbegrünung, kleine, den Nutzungen gut zugeordnete Gartenflächen etc.).

- Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sollten grünordnerische Festsetzungen zum Anteil an begrünten Flächen, Baumpflanzungen, Pflanzarten und Pflanzqualitäten integriert werden.

4.5

Historischer Ortskern

Ortsbildprägende Fassaden



Ortsbildprägende Fassaden

Im Ortskern gibt es eine Vielzahl von Gebäuden, bei denen die Fassaden noch durch historische Materialien und Gliederungselemente geprägt werden.

Die hohe Gestaltqualität dieser Fassaden ist von entsprechend großer Bedeutung für die Qualität des Ortsbildes insgesamt.

Neben den besonders erhaltenswerten Gebäuden bzw. Fassaden gibt es häufig Gebäude in ortstypischer Kubatur mit einfach gestalteten, aber durch Fensterfaschen und / oder Klappläden gegliederten Putzfassaden. Auch diese Fassaden sind für die Qualität des Ortsbildes sehr wichtig und prinzipiell erhaltenswert.

Empfehlungen zu möglichen Erhaltungszielen für besonders erhaltenswerte Bausubstanz und einfach gestaltete Putzfassaden werden am Ende dieses Kapitels definiert.



Fachwerkfassaden

Innerhalb des älteren Teilbereichs des historischen Ortskerns sind noch ca. 25 Fachwerkgebäude erhalten. Von diesen Gebäuden sind 11 als Kulturdenkmale ausgewiesen und unterliegen entsprechenden Erhaltungsanforderungen.

Der Zustand der 14 nicht geschützten Gebäude ist sehr unterschiedlich. Einige dieser Gebäude wurden durch ihre Eigentümer mit teilweise hohem Aufwand saniert und das Fachwerk wurde freigelegt. Andere sind verputzt und nur bei genauerer Betrachtung als Fachwerkgebäude zu erkennen. In (bisher) wenigen Fällen wurden Fachwerkgebäude mit einer Außendämmung versehen und verputzt und haben dadurch alle Merkmale einer historischen Bebauung verloren.

Für das Ortsbild im historischen Kern sind die wenigen noch erhaltenen Fachwerkgebäude von herausragender Bedeutung. Sie sind unersetzliche Zeugnisse der baulichen Geschichte Griesheims, dessen dörflicher Kern vor den Kriegszerstörungen und den Abrissen der Nachkriegszeit in vielen Teilbereichen aus Fachwerkgebäuden bestand.

Ein Abbruch oder eine Modernisierung unter Verlust der historischen Gestaltungsmerkmale der Gebäude kann durch andere bauliche Maßnahmen nicht ausgeglichen werden und mindert die Qualität des Ortsbildes erheblich.

Als vorbildlich im Sinne der Erhaltung und verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes können die im zeitlichen Zusammenhang mit der Sanierung im Bereich der Groß-Gerauer Straße in den 1980er Jahren erarbeiteten Bebauungspläne 49, 45, 41 und 32 gelten. In den Plänen sind erhaltenswerte Gebäude nach § 172 Abs. 3 BauGB ausgewiesen. Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne gilt daher bereits seit den 1980er Jahren eine Erhaltungssatzung



Fachwerkgebäude mit verputzter Aussen-dämmung. Das Gebäude ist nicht mehr als historisches Gebäude erkennbar. Die kleinen Fensteröffnungen werden durch die Außendämmung zu tiefen und dunklen Schlitzfenstern. Ohne historische Gliederungselemente wirkt das Gebäude banal und geschichtslos. Die Fassade verliert ihr Gesicht.

Klinkerfassaden

In fast allen Gebieten des alten Ortskerns sind, in der Regel vereinzelt stehende, ältere Gebäude mit Klinkerfassaden vorhanden. Durch das Fugenbild der Außenmauer, unterschiedlich farbige Ziegel und Gliederungselemente aus Naturstein- oder Werkstein sind die Fassaden in der Regel kleinteilig gegliedert. Meistens wurde nur die unmittelbar an die Straße angrenzende Fassade als Klinkerfassade ausgeführt. Seitliche und rückwärtige Fassaden sind üblicherweise verputzt und deutlich weniger gegliedert. Die hochwertige und mit viel Sorgfalt gestaltete Straßenfassade ist die Schauseite des Gebäudes zum öffentlichen Raum. Den Erbauer/innen der Gebäude war es offensichtlich wichtig, zur Straße hin einen besonders guten Eindruck zu machen und das Ortsbild durch eine ansprechende Fassade möglichst hochwertig zu ergänzen. An die von der Straße aus nicht oder nur eingeschränkt sichtbaren Fassaden bestanden deutlich weniger hohe Anforderungen. Diese besondere Behandlung der Straßenfassade kann als vorbildlich gelten und trägt wesentlich zu einem positiv gestalteten Ortsbild bei.

Ähnlich wie bei Fachwerkgebäuden würde eine auf die Klinkerfassade aufgebrachte verputzte Außen-dämmung die Fassade sehr grundsätzlich abwerten. Aus einer farblich changierenden und durch Materialwechsel und Vor- und Rücksprünge plastisch gegliederten Fassade würde eine ungegliederte einheitlich farbige Fläche, die lediglich durch die (durch die Dämmung vertieften) Fensteröffnungen gegliedert wäre.



Differenziert gegliederte Putzfassaden mit historischen Gliederungselementen

Putz ist das Regelmaterial für Fassadenoberflächen innerhalb des historischen Ortskerns. Viele Putzfassaden von älteren Bestandsgebäuden besitzen noch historische Gliederungselemente.

Sockel, Fenstereinfassungen und Gesimse aus Natur- oder Werkstein, Putzfaschen aus Faschenputz und Klappläden aus Holz oder manchmal auch aus Metall gliedern die Fassaden und bieten Anlässe zu deren farblicher Differenzierung. Durch Variationen in der Breite und Form der Fenstereinfassungen, unterschiedliche Sockelhöhen und Materialien und unterschiedlich gestaltete Gesimse und Klappläden bekommen die Gebäude trotz einer sehr ähnlichen Kubatur und Lage der Fensteröffnungen ein individuelles Gesicht.

Trotz der an jedem Gebäude etwas anderen Gestaltung der Gliederungselemente bleibt der Zusammenhang des Ortsbildes erhalten, weil nur wenige Elemente in ähnlicher Form individuell variiert werden. Durch die immer ähnlichen, aber nie gleichen Gestaltungselemente besitzen die Fassaden ein gemeinsames Vokabular und sprechen eine gemeinsame Sprache, in der jede Fassade eine andere Geschichte erzählen kann. Anders als in vielen Neubaugebieten führt die individuelle Gestaltung der Gebäude dadurch nicht zu einem unzusammenhängend und willkürlich wirkenden Ortsbild, in dem vollkommen unterschiedlich gestaltete Gebäude wie zufällig nebeneinander stehen.

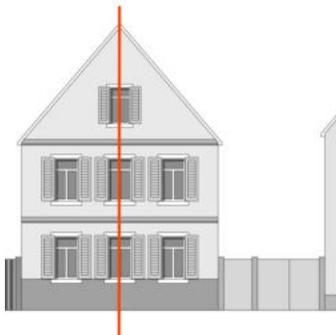




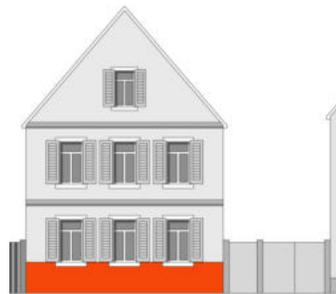
Typische Gliederungselemente

Die vorhandenen historischen Fassaden werden nur durch wenige Elemente gegliedert. Ausgenommen hiervon sind nur Gebäude mit Fassaden aus Sichtfachwerk, die durch die Fachwerkstruktur deutlich kleinteiliger gegliedert sind als Gebäude mit Putz- oder Klinkerfassaden.

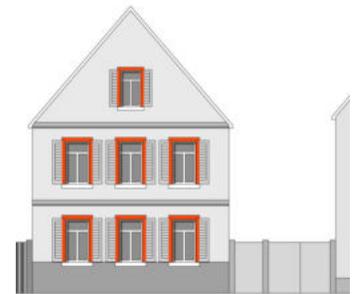
Häufigste noch vorhandene Gliederungselemente sind betonte Sockel aus Naturstein, Klinker oder farblich abgesetztem Putz sowie Fenstereinfassungen aus Naturstein, Werkstein oder Putz. Relativ viele Gebäude besitzen zusätzlich Klappläden.



*Symmetrische
Fassadengliederung*



*Ausgeprägter
Gebäudesockel*



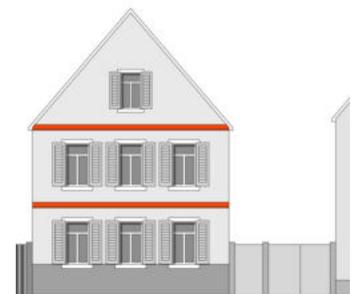
Fenstereinfassungen



Massive Fensterbänke



Klappläden



Gesimse

Ungegliederte Putzfassaden

Viele Fassaden von historischen Gebäuden im Ortskern wurden im Zuge von Umbaumaßnahmen oder durch das Anbringen einer Außendämmung stark verändert. Andere Gebäude wurden durch Neubauten mit sehr einfachen Fassaden ersetzt. Die Fassaden dieser Gebäude sind häufig vollflächig einfarbig verputzt und wirken verglichen mit den differenziert gegliederten historischen Putzfassaden sehr monoton und eintönig. Die stark vereinfachten historischen Fassaden führen dazu, dass man das Alter des Gebäudes und die Geschichte des Ortskerns nicht mehr wahrnehmen kann. Der alte historische Kernbereich der Stadt sieht aus wie ein Neubaugebiet aus Gebäuden die irgendwie nicht richtig neu aussehen, aber auch keine Informationen über ihr wahres Alter zeigen.

Das Ortsbild verliert seine Geschichtlichkeit, seinen Bezug zur lokalen und regionalen Bautradition, seine Vielfalt und seinen Abwechslungsreichtum. Es wird beliebig und austauschbar.



Wirkung der Fassadengliederung

Das nebenstehende Bild zeigt ein älteres Bestandsgebäude mit überwiegend noch erhaltenen Gliederungselementen. Den bis zur Unterkante der Fensteröffnungen hochgezogenen Sockel (hier verputzt) gibt es bei vielen historischen Gebäuden in Griesheim. Die Holzfenster haben noch die historische Teilung und gliedern die Fensteröffnungen. Die Fensteröffnungen werden durch Putzfaschen und breite Fensterbänke eingefasst und gerahmt. Im Erdgeschoss sind noch Klappläden vorhanden. Im Obergeschoss wurden die Klappläden (leider) durch Rollläden ersetzt.

Die Skizzen zeigen, wie sich die Fassade des Gebäudes verändert, wenn die vorhandenen Gliederungselemente entfernt werden und die Fassade flächig verputzt wird (z. B. im Zusammenhang einer Außen-dämmung des Gebäudes). Ohne Gliederungselemente wirkt die Fassade verschlossener und banaler und gibt keinen Hinweis mehr auf das Alter des Gebäudes.



Bestandsgebäude mit typischen historischen Gliederungselementen



Skizze des Bestandsgebäudes mit Gliederungselementen



Skizze des Bestandsgebäudes ohne Gliederungselemente

Fassadengliederung und Fassadendämmung

Eine energetisch sinnvolle Dämmung von Außenwänden ist sowohl von innen als auch von außen möglich. Eine Innendämmung ist aber technisch deutlich anspruchsvoller zu realisieren (Vermeidung von Tauwasserbildung, Schlagregenbeanspruchung, Realisierung in bewohnten Räumen, Einbindung von Decken etc.) und bietet in der Regel einen etwas geringeren Wärmeschutz als eine Außendämmung. Dennoch sollten straßenseitige Ziegelfassaden und besonders umfangreich gegliederte historische Putzfassaden möglichst von innen gedämmt werden, um das hochwertige Material und die plastische Gliederung der Fassaden zu erhalten. Auch Fassaden mit einer Außendämmung können plastisch gegliedert und gestaltet werden. Die beiden Skizze an der Seite zeigen zwei von vielen denkbaren Möglichkeiten. Das Bild unten zeigt ein Gebäude in Viernheim.



*Bestandsgebäude mit Außendämmung
Gliederung ausschließlich durch Fensteröffnungen*



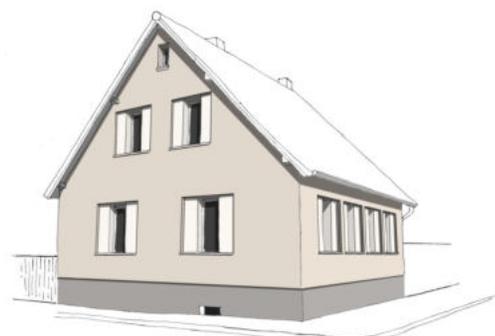
*Bestandsgebäude in Viernheim
vor der Anbringung der Außendämmung.*



Bestandsgebäude mit Außendämmung und farbig abgesetzten Putzfaschen, Klappläden und betonem Sockel. Die Neugestaltung übernimmt traditionelle Gliederungselemente.



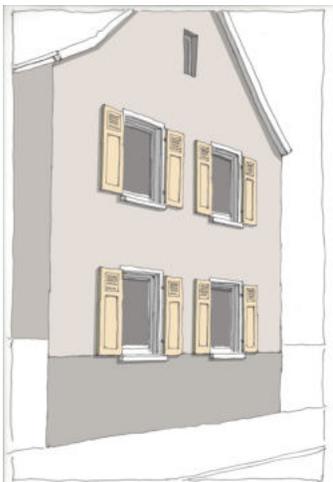
Gebäude mit Außendämmung in Viernheim. Durch unterschiedliche Dämmstoffstärken und farbliche Differenzierung wird die Fassade in Anlehnung an die historische Gestaltung mit Klappläden gegliedert.



Bestandsgebäude mit Außendämmung und in der Stärke differenzierter Dämmung. Eine geringere Dämmstärke seitlich der Fenster verringert die Tiefe der Laibung und führt, ähnlich wie Klappläden, zu einer optischen Vergrößerung der sehr kleinen Fensteröffnungen. Die Neugestaltung wirkt eindeutig "neu", erinnert aber an traditionelle Fassadengestaltungen.

Fassadengliederung bei Neubauten

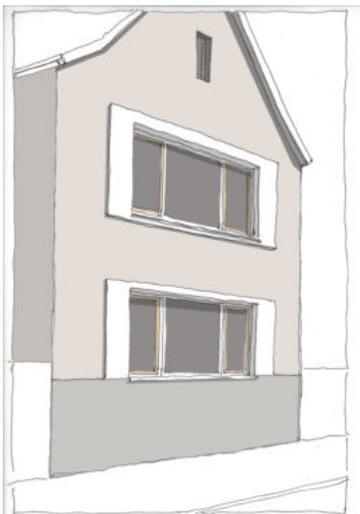
Neu errichtete Gebäude innerhalb des Ortskerns müssen nicht aussehen wie Altbauten, um sich in das Ortsbild einzufügen. Um ein Gebäude als Neubau erkennbar zu gestalten, muss es aber kein Flachdach haben oder Materialien und Proportionen, die es nirgendwo im historischen Ortskern gibt. Neubauten sollten sich in der Kubatur unbedingt in das Umfeld einfügen. In der Fassadengestaltung können die im Ortskern üblichen traditionellen Gliederungselemente in "moderner" Form interpretiert werden.



Historisches Gebäude mit typischer Gliederung durch Sockel, Putzfaschen und Klappläden.



Beispiel für einen gut gegliederten Neubau in Griesheim mit Fenstereinfassungen aus Holz- bzw. Holzwerkstoff.



Unterschiedliche Möglichkeiten zur Gestaltung von Neubaufassaden durch betonten Sockel und unterschiedlich angeordnete Putzfaschen. Rechts zusätzlich mit Schiebeläden. Fassaden von Neubauten müssen nicht aussehen wie historische Fassaden. Historische Elemente wie z.B. Putzfaschen können aber neu interpretiert werden und einen wesentlichen Beitrag zur Gliederung der Fassaden leisten.

EMPFEHLUNGEN

Fassadengliederung / Fassadengestaltung

Wertvolle ortsbildprägende historische Fassaden

- Ortsbildprägende Fachwerkfassaden, Klinkerfassaden und umfangreich gegliederte Putzfassaden sollten erhalten werden.
- Gebäude mit erhaltenswerten Fassaden sollten als besonders erhaltenswerte Bausubstanz nach § 105 GEG ausgewiesen werden. Die Eigentümer können dann Fördermittel aus KFW Förderprogrammen mit verringerten Anforderungen an den Wärmeschutz in Anspruch nehmen (z.B. KFW Effizienzhaus Denkmal).
- Bei der überwiegenden Mehrzahl der Gebäude ist lediglich die unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Fassade aufwendiger gestaltet. Der Erhalt betrifft daher häufig nur eine, meist die straßenseitige, Fassade eines Gebäudes.
- Bei Dämmmaßnahmen an diesen Fassaden sollte eine geeignete bauphysikalisch unbedenkliche Innendämmung realisiert werden.

Umbauten / Erweiterungen / Sanierungen bei Gebäuden mit vorhandener typischer Gliederung

Die Gebäude mit typischen Kubaturen (siehe Kubatur 1-5) weisen, auch wenn nicht an jedem Gebäude alle Gliederungselemente vorhanden sind, mindestens eine typische und sich oft wiederholende Lage und Größe der Fensteröffnungen auf. Bei Umbauten sollte diese erhalten werden bzw. wiederhergestellt werden.

- Anzahl, Größe und Anordnung von Wandöffnungen sollen sich an ortsüblichen Fassaden orientieren.
- Vorhandene Klappläden und / oder Fenstereinfassungen sollten erhalten werden.
- Historische Fassaden, die nur durch Fensteröffnungen und Sockel gegliedert werden, sollten mindestens durch Fenstereinfassungen ergänzt werden.
- Bei Fassaden, an denen eine Außendämmung angebracht wird, kann die Gliederung auch durch

eine angemessen zurückhaltende Neuinterpretation traditioneller Fassadengliederungen hergestellt werden.

- Sockel von außen gedämmter Fassaden sollten nicht gegenüber der über dem Sockel anschließenden Fassade zurückspringen.

Umbauten / Erweiterungen / Sanierungen bei Gebäuden mit abweichender Gliederung

Bei neueren Gebäuden im Ortskern sind Fensteröffnungen teilweise deutlich anders angeordnet als bei älteren Gebäuden. Die gestalterische Qualität dieser Fassaden ist sehr unterschiedlich. Problematisch sind vor allem Fassaden mit einer scheinbar willkürlichen Verteilung der Fenster in der Fassadenfläche oder ungewöhnlich kleinen und ungünstig angeordneten Fensteröffnungen.

- Bei der Neugestaltung vorhandener Fassaden mit stark vom ortsüblichen abweichender Gliederung sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Gliederung durch zusätzliche Gliederungselemente (z.B. Putzfaschen, Veränderung der Fensteröffnungen, farbliche Differenzierung) geprüft werden. Wenn die Fassade durch zusätzliche oder veränderte Gliederungselemente zu verbessern ist, sollte sie entsprechend realisiert werden.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Fassaden lassen sich konkrete Aufwertungsmöglichkeiten nur Einzelfallbezogen entwickeln.

Neubauten

- Neubauten können als Neubauten erkennbar sein, sollten sich aber in ihrer Gliederung an ortstypischen Gliederungen orientieren.
- Typische Gliederungselemente sind gut proportionierte und angeordnete Fensteröffnungen, Fenstereinfassungen, Sockel, Fensterläden und Gesimse.
- Die Wahl der jeweils angemessenen Gliederungselemente ist freigestellt.

Fassadenmaterial

Der noch vorhandene gestalterische Zusammenhang der gestaltprägenden historischen Fassaden im Ortskern liegt auch an der Beschränkung auf wenige Regelmaterialien (Putz, Klinker, Fachwerk, untergeordnet Sandstein, Basalt, Werkstein und Holz).

Dieser früher aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit notwendigen Beschränkung auf wenige ortstypische Materialien steht heute ein globalisiertes Angebot an unterschiedlichsten Fassadenmaterialien und Verarbeitungstechniken gegenüber. Und was verfügbar ist, wird auch verbaut. Auch in der Ortsmitte nimmt die Vielfalt an unterschiedlichen Oberflächenmaterialien daher zu (Fliesen, Kunstschiefer, Metall- und Kunststoffverkleidungen) und schwächt den Zusammenhang des Ortsbildes.

Um den gestalterischen Zusammenhang des Ortsbildes zu erhalten und zu stärken erscheint die Definition von Regelmaterialien zur Fassadengestaltung sinnvoll.

Regelmaterialien für Fassadenflächen:

- Putzoberflächen
als richtungsfrei geglättete Flächen mit einer maximalen Putzkörnung von 3mm
Bei Fassaden mit historisch vorhandenen anderen Putzarten (z.B. Kellenwurfputz) können diese erhalten oder wiederhergestellt werden.
- Sichtmauerwerk / Klinker
in ortsüblicher Farbigkeit
- Vorhandene Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten
- Vorhandene verputzte Fachwerkfassaden sollten hinsichtlich ihrer Eignung für eine Freilegung geprüft werden. Wenn die Fassaden für eine Freilegung geeignet sind, sollte diese erfolgen.
- Bei Maßnahmen zur Außendämmung an nicht als besonders erhaltenswert ausgewiesenen Gebäuden sind überdämmte historische Materialien (z.B. Natursteingewände und -fensterbänke) durch geeignete Maßnahmen zu ersetzen (z.B. verputzte Dämmprofile, Putzfaschen).

Regelmaterialien für Gliederungselemente und Gebäudesockel:

- Putzoberflächen
als richtungsfrei geglättete Flächen mit einer maximalen Putzkörnung von 3mm
- Naturstein / Werkstein (vorhanden)
Vorhandene Fenstergewände, Gesimse und Sockel aus Naturstein an besonders erhaltenswerten Gebäuden sollten erhalten werden.
- Naturstein (neu)
Sockelverkleidungen aus Naturstein sind nur in Steinen zulässig, die in Gesteinsart und Aussehen ortsüblichen Natursteinen gleichen (Sandstein, Basalt). Es sind nur gestockte, gespitzte, scharrierte und sandgestrahlte Oberflächen zulässig. Die Verkleidung sollte durch Verarbeitung, Format und Fugenausbildung nicht als Verkleidung erkennbar sein (wirken wie ein massiver Natursteinsockel).



Dächer als "fünfte Fassade" in der Sandgasse

Dachgestaltung

Aufgrund der in der Regel maximal zweigeschossigen Bebauung und der Stellung der Gebäude zur Straße sind große Teile der Dachflächen der Gebäude vom öffentlichen Raum aus gut sichtbar. Das Dach ist daher die "fünfte" Fassade der Gebäude. Fast alle Gebäude im Ortskern sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen gedeckt. Die Farbpalette der Deckungen umfasst warmtonige Grau-, Braun- und Rottöne. Die Ziegel sind matt und unglasiert. Historische Gebäude sind häufig mit Biberschwanz- oder Muldenfalzziegeln gedeckt. Neuere Deckungen weichen teilweise deutlich von der ortstypischen Deckung ab und stören den Zusammenhang des Ortsbildes.

Deckungsmaterial

- Regelmateriale für die Dachdeckung sollten Tonziegel oder Betondachsteine sein.
- Die Farbigekeit neuer Deckungen sollte sich in die ortsübliche Farbigekeit einfügen (z.B. Ziegelrot, Naturrot, Dunkelrot, klassisch rot, Mittelbraun, Dunkelbraun, Granit)

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen sollten nur auf Dachflächen realisiert werden, die vom öffentlichen Raum aus nicht oder nur eingeschränkt einsehbar sind.
- Solaranlagen sollten als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden.

Dachrandgestaltung (Traufe und Ortgang)

Viele ältere Bestandsgebäude im Ortskern besitzen noch die bauzeittypische Gestaltung von Traufe und Ortgang. Relativ geringe Dachüberstände und eine schlanke Ortganggestaltung aus Holz ohne flächige Verkleidungen sind ortsbildtypisch. Ähnlich wie beim Fassadenmaterial ändert sich auch hier das Bild und im Zuge von Dachsanierungen oder bei Neubauten werden Ortgänge und Traufen voluminöser gestaltet und flächig mit ortsuntypischen Materialien wie z.B.

Kunstschiefer verkleidet. Gestalterische Vorgaben zur Gestaltung von Traufe und Ortgang könnten eine ortstypische Gestaltung der Dachränder sichern.

- Traufe und Ortgang sind entsprechend der vorhandenen historischen Ausführungen zu gestalten.
- Flächige Verkleidungen von Ortgang und Traufe aus Metall, Schiefer und Kunstschiefer sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Gewerblich genutzte Erdgeschosse mit Werbeanlagen sind innerhalb des alten Ortskerns eher selten. Werbeanlagen sind aber ein sehr wichtiges Element der Ortsbildgestaltung. Zu viele unterschiedlich gestaltete, aufdringliche oder überdimensionierte und ohne Berücksichtigung der Fassadengliederung angebrachte Werbeanlagen können die Gestaltung einer Fassade erheblich negativ beeinflussen.

- Werbeanlagen sollten nur an der Stätte der Leistung zulässig sein (keine Fremdwerbung).
- Die Anzahl der möglichen Werbeanlagen pro Geschäft sollte definiert werden (z.B. nur eine Flachwerbeanlage und ein Ausleger pro Geschäft).
- Mögliche Anbringungsorte sollten definiert werden (in der Regel nur im Erdgeschoss bis zur Oberkante des Brüstungsfeldes des 1. Obergeschosses)
- Die Anbringungsorte sollten auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.
- Alle Werbeelemente sollten eine auf die Fassade und die Ladenfrontlänge abgestimmte Maximalgröße nicht überschreiten.
- Schaufensterbekleibungen sollten auf einen angemessenen Anteil der Schaufensterfläche begrenzt werden (z.B. 10%)

Rollläden

- Sichtbare Rollladenkästen sollten nicht zulässig sein.

INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG der Empfehlungen

Vorhandene Instrumente

Die Möglichkeiten zur Steuerung der baulichen Entwicklung innerhalb des Ortskerns sind momentan in einzelnen Teilbereichen sehr unterschiedlich. Für viele Gebiete gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. In einigen Gebieten sind keine Bebauungspläne vorhanden und Bauvorhaben können nur auf der Grundlage des § 34 BauGB beeinflusst werden.

Inhalt und Umfang der Festsetzungen zur ortsbildprägenden Bebauung in den vorhandenen Bebauungsplänen unterscheiden sich teilweise deutlich.

Zur Erhaltung und angepassten Entwicklung des Ortsbildes geeignete Bebauungspläne

Als vorbildlich im Sinne der Erhaltung und vertraglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes können die im zeitlichen Zusammenhang mit der Sanierung im Bereich der Groß Gerauer Straße in den 1980er Jahren erarbeiteten Bebauungspläne 49, 45, 41 und 32 gelten. In den Plänen erfolgt eine kleinteilige und auf die ortstypische Bestandsbebauung abgestimmte Festsetzung von überbaubaren Flächen und Baukörperkubaturen (differenzierte Grundflächen, Traufhöhen und Firstrichtungen). Mögliche Flächen für bauliche Erweiterungen und Nachverdichtungen werden auf den baulichen Bestand und die Parzellenzuschnitte abgestimmt ausgewiesen.

Zusätzlich werden in den Plänen erhaltenswerte Gebäude nach § 172 Abs. 3 BauGB ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne gilt daher bereits seit den 1980er Jahren eine Erhaltungssatzung. Für die in den Plänen als erhaltenswert ausgewiesenen Bauwerke kann die Genehmigung zum Abbruch, zum Umbau oder zur Änderung schon seit den 1980er Jahren versagt werden, weil sie aus Gründen des Erhalts der örtlichen Struktur und Bauweise von Bedeutung sind.

Aussagen zur Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (nach HBO)

Zusätzlich zu den Festsetzungen nach BauGB enthalten alle oben genannten Bebauungspläne relativ umfangreiche gestalterische Festsetzungen als örtli-

che Bauvorschriften nach § 91 HBO. Die Festsetzungen definieren Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, Balkonen, Einfriedungen, Toren und teilweise zu Werbeanlagen. Die gestalterischen Vorgaben sind eine wichtige Ergänzung der bauleitplanerischen Festsetzungen und erlauben eine Steuerung der wesentlichen ortsbildprägenden Gestaltungselemente der Bebauung, die allein aufgrund der Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht möglich ist. Angesichts neuerer Entwicklungen z.B. im Bereich Klimaschutz (Dämmmaßnahmen) sollten die Festsetzungen entsprechend der Empfehlungen des Ortsbildrahmenplans aktualisiert und insgesamt in allen Gebietsteilen der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung vereinheitlicht werden. Die Empfehlungen des Ortsbildrahmenplans zu Festsetzungen sind nicht als abschließend zu betrachten und können im Rahmen der konkreten Erarbeitung von Satzungen und entsprechender Beteiligungsverfahren konkretisiert, ergänzt und präzisiert werden.

Ergänzende grünordnerische Festsetzungen

Einige Bebauungspläne (z.B. Nr. 45, Bahnhofstraße II) enthalten umfangreiche grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB. Hier werden Vorgaben zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände, dem Anteil an begrünten Flächen, dem Maß und der Art der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksfreiflächen und der Vorgartengestaltung definiert. Eine Auswahlliste zu Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern ergänzt die Festsetzungen.

Grünordnerische Vorgaben können gerade in verdichteteren Bereichen eine ausreichende Nutzungs- und Gestaltungsqualität der wohnungsnahen Freiflächen gewährleisten.

Zur Erhaltung und angepassten Entwicklung des Ortsbildes ungeeignete Bebauungspläne

Die Mehrzahl der vorhandenen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung kann aufgrund des eingeschränkten Umfangs der Festsetzungen keine angemessene Einfügung von Erweiterungen und Um- oder Neubauten in das Ortsbild gewährleisten. In Einzelfällen (z.B. Bebauungsplan 21, 6. Änderung, Teilbereich 3) wurden nicht in die Maßstäblichkeit und Gestaltung des Ortskerns integrierbare Neubauten durch auf diese Bauten abgestimmte Bebauungsplanänderungen erst genehmigungsfähig gemacht.

Obwohl die prägende Bebauung in allen Plangebietern überwiegend aus ortskerntypischen Baustrukturen und Bauten besteht, unterscheiden sich Inhalt und Umfang der Festsetzungen der einzelnen Pläne erheblich. Dies gilt auch für in die Pläne integrierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulichen Anlagen nach HBO.

Gebiete nach § 34 BauGB

Innerhalb von Gebieten des Ortskerns, für die kein Bebauungsplan existiert können Vorhaben nur auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Vorhaben müssen sich dann lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Wichtigste Gebiete ohne Bebauungsplan sind die relativ großen Teilbereiche des ältesten dörflich Ortskerns nördlich und südlich der Hintergasse zwischen Schaafgasse und Kreuzgasse. Hier sind neben wichtigen historischen Gebäuden und Baustrukturen auch unterschiedlichste neuere Gebäude vorhanden, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur, ihrer Stellung auf dem Grundstück und ihrer Gestaltung deutlich von der historischen Bebauung unterscheiden. Auch diese Bebauungen sind jetzt Teil der Eigenart des Gebietes und müssen bei einer Beurteilung zur Einfügung künftiger Vorhaben berücksichtigt werden. Eine angemessene umfassende Einfügung zukünftiger Vorhaben in das Ortsbild kann daher allein auf der Grundlage des

§ 34 BauGB nicht gewährleistet werden.

Erhaltungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat im Dezember 2021 eine Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern und an den Ortskern angrenzende frühe Erweiterungsgebiete beschlossen. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde auf der Grundlage der Analyseergebnisse des Ortsbildrahmenplans definiert und umfasst die Bereiche der Stadt, die überwiegend durch die im Rahmenplan beschriebenen "ortskerntypischen" Baustrukturen geprägt werden.

Die Erhaltungssatzung soll der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Qualität des Gebietes dienen. Störungen und Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sollen vermieden werden.

Das Ortsbild innerhalb des Satzungsgebietes weist typische Besonderheiten auf, die es positiv von anderen Bereichen der Stadt abhebt und ist aufgrund dieser Besonderheiten erhaltenswert.

Die einzelnen Gebäude oder Ensemble innerhalb des Gebietes müssen dabei nicht den Status eines Denkmals haben, um als erhaltenswert zu gelten.

Die Besonderheit muss aber so bedeutsam sein, dass sie ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes bzw. der Stadtgestalt rechtfertigen kann. Die Voraussetzungen des § 172 BauGB müssen für das gesamte Satzungsgebiet erfüllt sein. Aber nicht alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches müssen erhaltenswert sein.

Die erhaltenswerten Besonderheiten des Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung werden im Ortsbildrahmenplan ausführlich beschrieben (typische Gebäudekubaturen, Gebäudestellung, Ensemblebildung, Fassadengestaltung).

Zweite wichtige Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist, dass die bauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes ohne den Erlass der Satzung zu einer Zerstörung bzw. Nivellierung der vorhande-

nen Besonderheiten führen würde. Vor allem innerhalb der letzten zehn Jahre haben verschiedene Baumaßnahmen im Ortskern zu teilweise erheblichen Veränderungen des Ortsbildes geführt. Es ist zu befürchten, dass diese Entwicklung, auch aufgrund der verstärkten Bautätigkeit insgesamt, ohne Erlass einer Satzung zu weiteren langfristig tiefgreifenden Veränderungen führen wird. Die erhaltenswerten Besonderheiten des Gebietes wären ohne Erhaltungssatzung in ihrem Bestand gefährdet.

Die Erhaltungssatzung schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält Rahmen setzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den im Rahmenplan beschriebenen stadtbildprägenden Gestaltungsstrukturen. Innerhalb dieser Strukturen sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltelemente auch mit neuzeitlicher oder moderner Architekturhandschrift möglich.

Die Erhaltungssatzung kann ein wichtiger Baustein zum langfristigen Erhalt der im Ortskern vorhandenen baulichen Qualitäten sein und den besonderen Charakter des Gebietes erhalten und stärken.

Bisher wurde das Erhaltungsgebiet flächenhaft gekennzeichnet und die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und begründet. Zur Zeit wird ein Gebäudekataster erarbeitet. Alle baulichen Maßnahmen im Erhaltungsgebiet sind grundsätzlich erlaubt, werden jedoch einer vorbeugenden Kontrolle im Hinblick auf das Erhaltungsziel, den Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt unterzogen.

Hinweise zur Umsetzung der Satzung:

- Entsprechend der Bebauungspläne 49, 45, 41, und 32 sollten innerhalb des Gesamtgebietes der Satzung besonders erhaltenswerte Gebäude konkret verortet und gekennzeichnet werden.
- Innerhalb des Satzungsgebietes sind auch Neubauten gemäß der Erhaltungsziele zu gestalten. In Gebieten mit vorhandenen Bebauungsplänen kann es vorkommen, dass die Bebauungsplanfestsetzungen Gebäudekubaturen, Gebäudestellungen und Gebäudege-

staltungen zulassen, die den Erhaltungszielen widersprechen (z.B. frei wählbare Dachform im Bebauungsplan Nr. 24) Hier wäre eine entsprechende Überarbeitung und zielführende Anpassung der Bebauungspläne sinnvoll.

- Damit die Satzung und der damit verbundene erhöhte Abstimmungsbedarf von den betroffenen Eigentümern und Bauherren nicht als übertriebene "Gängelung" empfunden wird, ist es wichtig die erhaltenswerten Qualitäten innerhalb des Satzungsgebietes anschaulich zu verdeutlichen (ansprechend bebilderte Flyer / Broschüren).
- Die Ergebnisse der Bildbefragung zu beliebten Gebäuden im Ortskern im Rahmen der Beteiligung zeigen eindeutig, dass die vorhandenen Qualitäten der Bebauung von den Bürgern erkannt und wertgeschätzt werden. Gebäude, die nicht den Erhaltungszielen entsprechen, sind deutlich unbeliebter als andere.
- Vorbildliche Sanierungen von historischen Gebäuden, aber auch gut eingefügte Anbauten und Neubauten, sollten öffentlicher bekannt gemacht und deren Bauherren und Architekten durch die Stadt besonders anerkannt werden. Dies kann z.B. durch Presseartikel oder an den Gebäuden angebrachte Plaketten erfolgen (Beschilderung als vorbildliche Maßnahme). Besonderer Einsatz für die Baukultur verdient besondere Beachtung.

Zusätzliche Instrumente

Gestaltungssatzungen

In vielen Bebauungsplänen innerhalb des Ortskerns wurden bereits unterschiedliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 91 der HBO integriert. Die Festsetzungen in den einzelnen Plänen unterscheiden sich aber in Umfang und Inhalt teilweise stark und widersprechen teilweise den Zielen der Erhaltungssatzung. Da das Gebiet der Erhaltungssatzung überwiegend aus sehr ähnlichen Baustrukturen und Gebäuden besteht, sollten sich gestalterische Festsetzungen in das Gebiet betreffenden Bebauungsplänen oder Satzungen nicht

wesentlich unterscheiden.

- Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf der Grundlage der HBO sollten innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung vereinheitlicht werden und den Erhaltungszielen entsprechen.
- Die Vereinheitlichung kann über eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen oder eine die Bebauungsplanfestsetzungen ersetzende Satzung für das Gesamtgebiet der Erhaltungssatzung (einschließlich der Gebiete ohne Bebauungsplan) erfolgen.
- Erarbeitung und Beschluss einer Gestaltungssatzung sind nur sinnvoll, wenn die Einhaltung der Vorgaben der Satzung personell gewährleistet werden kann (Beratung von Bauherren und Architekten, Überprüfung im Rahmen regelmäßiger Gebietsrundgänge, Ahndung von Verstößen etc.).
- Die Satzungsfestsetzungen sollten sich auf wirklich wesentliche Aspekte der Gestaltung beschränken und unter Berücksichtigung des baulichen Bestands realistisch umsetzbar sein.
- Die Inhalte der Festsetzungen sollten hinreichend bestimmt sein.

Gestaltungshandbücher

In den textlich formulierten Festsetzungen einer Gestaltungssatzung können klare und eindeutige Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden formuliert werden. In der Satzung wird aber nicht anschaulich und nachvollziehbar erklärt, warum die Festsetzungen getroffen wurden und was für gestalterische Ziele mit den Festsetzungen verfolgt werden. Die Freiheit der Bauherren wird durch die Satzungsfestsetzungen eingeschränkt, ohne dass klar erkennbar ist, wozu die Einschränkungen eigentlich dienen sollen.

Für die Akzeptanz der Festsetzungen bei den Bürgern ist die fehlende Verdeutlichung der Satzungsziele hinderlich.

Viele Kommunen ergänzen die Satzungen daher durch anschauliche Fotos, Skizzen und verständlich formulierte Erläuterungstexte zu Gestalthandbüchern.

Die Handbücher werden als ansprechende Broschüren veröffentlicht und den Eigentümern im Satzungsgebiet kostenlos zur Verfügung gestellt.

In den Broschüren werden die gestalterischen Ziele der Satzungsfestsetzungen möglichst verständlich und ästhetisch ansprechend dargestellt.

Die erhaltenswerten und zu stärkenden Qualitäten des Bestands und die gestalterischen Konsequenzen und Ziele der Festsetzungen werden verständlich. Die Satzungsfestsetzungen erscheinen nicht mehr als eventuell willkürliche "Geschmacksdiktatur".

Bebauungspläne

Viele für das Ortsbild sehr relevante Sachverhalte wie z.B. die Kubatur der Gebäude, deren Stellung auf dem Grundstück oder die Lage, Dimension und der Begrünungsanteil wohnungsnaher Freiflächen lassen sich nur über Bebauungspläne angemessen regeln. Ein deutlich überdimensionierter oder unpassend geformter Baukörper stört auch mit einer "schönen" Fassade das Ortsbild.

Wie bereits beschrieben unterscheiden sich die Bebauungspläne innerhalb des Gebietes der Gestaltungssatzung in Inhalt und Umfang ihrer Festsetzungen teilweise erheblich.

Vorhandene Bebauungspläne sollten hinsichtlich Inhalt und Umfang überprüft und bei Bedarf überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Förderprogramme

Angesichts der Klimakrise werden Maßnahmen zur Energieeinsparung und -erzeugung (Photovoltaik und Solarthermie) in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen. Für das Ortsbild bedeutsam sind dabei vor allem Maßnahmen zur Fassadendämmung.

Bei vielen Gebäuden im Ortskern kann eine gute Gestaltung auch mit einer entsprechend plastisch und / oder farblich differenzierten Außendämmung erreicht werden. Bei historischen Putzfassaden mit hochwertigen Gliederungselementen aus Natur- oder Werkstein sowie bei Klinker- und Fachwerkfassaden ist eine Außendämmung aber problematisch. Die aus hochwertigen handwerklich bearbeiteten Materialien

hergestellten und kleinteilig gegliederten Fassaden würden durch einen wie auch immer gegliederten flächigen Verputz deutlich verlieren.

Dämmmaßnahmen unter Erhalt der hochwertigen Fassaden sind daher nur mit Hilfe einer Innendämmung zu realisieren und eine Innendämmung ist deutlich aufwendiger herzustellen und teurer als eine Außendämmung.

Als finanzielle Unterstützung für Eigentümer von besonders erhaltenswerten Fassaden bietet sich daher ein kommunales Förderprogramm zur Förderung der Mehrkosten einer Innendämmung an. Die anfallenden Mehrkosten beschränken sich häufig auf die Straßenfassade des Gebäudes.

Öffentlichkeitsarbeit

Gebäude prägen die Wahrnehmung einer Stadt ganz entscheidend. Bauen ist daher fast immer eine öffentliche Angelegenheit und keine reine Privatsache. Eine hohe Baukultur und ein sensibler Umgang mit örtlichen Qualitäten und Potentialen sind nur durch ein langfristiges Engagement aller am Bau Beteiligten zu erreichen. Aber Baukultur lässt sich nicht verordnen. Sie entsteht nicht von heute auf morgen. Und sie lässt sich nicht durch wenige vereinzelte "Leuchtturmprojekte" erreichen. Für die Wahrnehmung einer Stadt ist die Qualität des architektonischen Durchschnitts entscheidender als einige wenige herausragende Bauten.

Erfahrungen zeigen immer wieder, dass Orte mit einer überdurchschnittlich hohen baulichen Qualität über lange Zeiträume kontinuierlich und auf vielen Ebenen an einer Verbesserung gearbeitet haben. Im Laufe der Zeit entsteht so bei Handwerkern, Architekt/innen, Eigentümer/innen, Politik und Verwaltung ein Bewusstsein für angemessene Lösungen. Es entwickelt sich ein wertvoller Erfahrungsschatz. Und mit jeder im Sinne der Ortsbildpflege realisierten Maßnahme entstehen mehr positive Anschauungsobjekte, die zeigen, dass sanierte oder neu errichtete Gebäude einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Ortsbildes leisten können.

Die Ergebnisse der Online-Beteiligung zum Ortsbildrahmenplan zeigen deutlich, dass auch in Griesheim

viele Bürger die vorhandenen Qualitäten erkennen und schätzen. Erhaltene und gut sanierte historische Gebäude, aber auch mit "modernen" Elementen eingefügte Neubauten wurden sehr positiv bewertet, während schlecht eingefügte Bauten kaum Zustimmung finden. Aber die Ergebnisse der Beteiligung sind natürlich nicht repräsentativ. Der Fragebogen zur Bewertung gestalterischer Aspekte wurde nur von insgesamt 62 Bürgern vollständig ausgefüllt und das am besten bewertete Einzelgebäude in der Fotoabstimmung erreichte lediglich 34 "Likes".

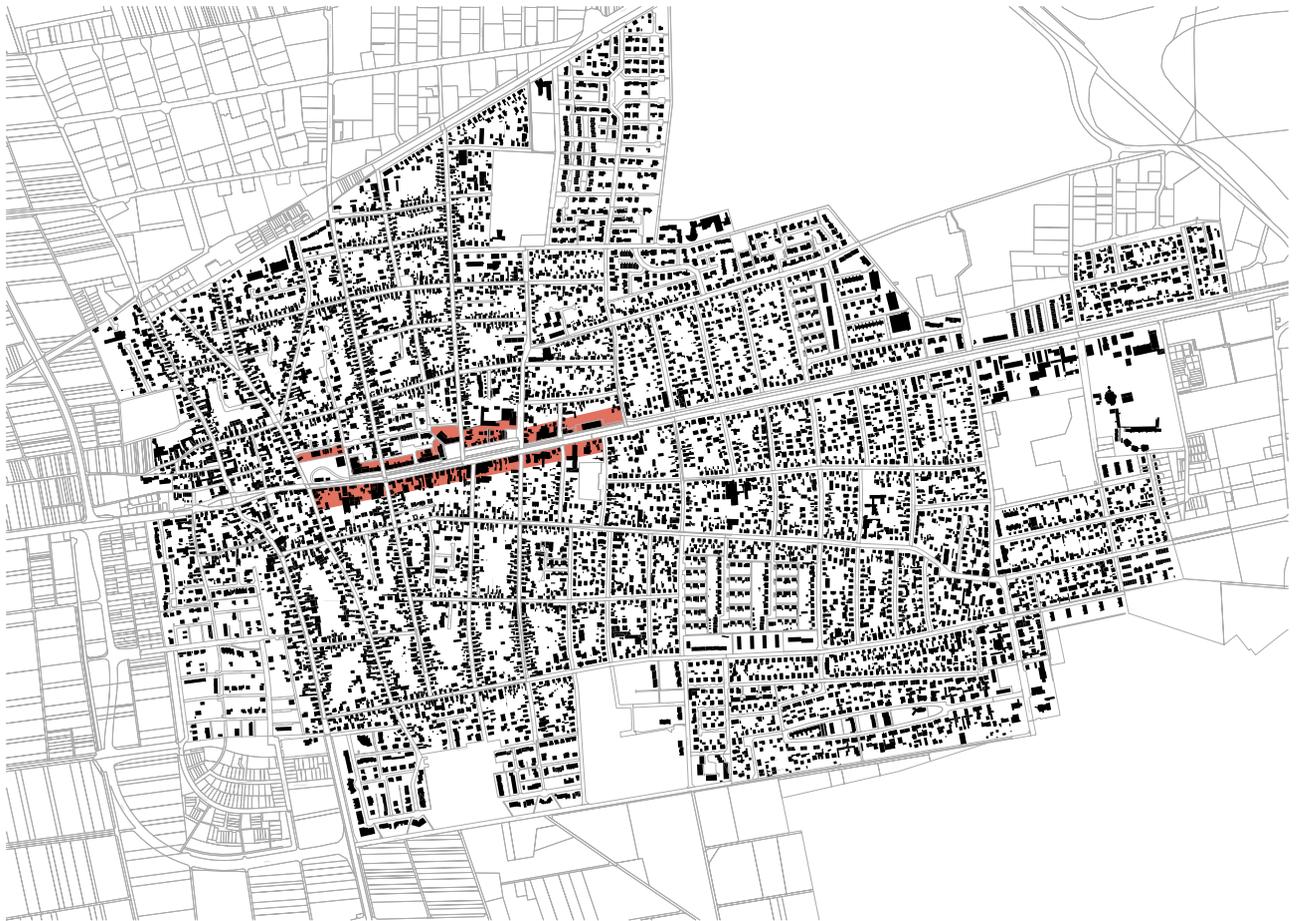
Das Bewusstsein für die Wichtigkeit eines hochwertigen Ortsbildes ist vorhanden, aber sicherlich noch nicht genügend ausgeprägt.

Aufgabe der Öffentlichkeitsarbeit sollte es daher sein:

- In Form von möglichst anschaulich bebilderten Broschüren / Flyern über die Ziele für die bauliche Entwicklung des Ortskerns zu informieren
- Die vorhandenen Qualitäten stärker im Bewusstsein zu verankern und auch nach außen zu vermitteln (z.B. über kostenlos erhältliche und zum Versand geeignete Postkarten vom "positiven" Griesheim).
- Öffentliche Anerkennung und Auszeichnung vorbildlicher Bauten (Wettbewerbe zur Gebäudegestaltung, Wahl zum "Gebäude des Jahres", Pressetermine mit Eigentümern, Anbringung von Schildern mit Auszeichnung etc.)
- Gezielte Veranstaltungen für relevante Zielgruppen (Architekten, Handwerker, Bauherren).
- Pressegespräche / Presseartikel zur baulichen Entwicklung
- Stadtrundgänge zur baulichen Entwicklung
- Öffentliche Vortragsreihen zu Themen der architektonischen Gestaltung und Entwicklung.

5.

Bebauung Stadtzentrum Wilhelm-Leuschner-Straße



Die Analyse und Empfehlungen zum Stadtzentrum an der Wilhelm-Leuschner-Straße beziehen sich auf die Kubatur und Fassadengestaltung der ortsbildprägenden Gebäude. Aussagen zu den in diesem Bereich besonders wichtigen öffentlichen Räumen finden sich im Abschnitt zu zentralen öffentlichen Räumen.

Das durch die Verbreiterung der Wilhelm-Leuschner-Straße und die dadurch bedingte umfangreiche Neubautätigkeit entstandene neue Stadtzentrum zwischen Georg-Schüler-Platz und Platz Bar-le-Duc wird durch eine gestalterisch sehr unzusammenhängende Bebauung geprägt. Noch vorhandene niedrige Altbauten stehen unvermittelt neben hohen neuen Gebäuden. Die neueren Gebäude sind sehr unterschiedlich gestaltet und unterscheiden sich in ihrer Kubatur, Formensprache und Materialität sehr stark. Im Bereich der Geschäfte im Erdgeschoss gibt es unterschiedlichste Anbauten, Vordächer und Werbeanlagen. In vielen Bereichen wirkt das Stadtzentrum, als würden die Gebäude zufällig nebeneinanderstehen.



Die Bildbeispiele aus Veere, Bad Langensalza, Litomysl und Biberach a.d. Riß zeigen historische Stadtbilder, die durch einen großen gestalterischen Zusammenhang der Bebauung geprägt werden. Die Beispiele lassen sich natürlich nicht direkt auf das Stadtzentrum Griesheims übertragen. Es geht nicht darum, dass früher alles besser war und man unbedingt zu historischen Baustilen zurückkehren sollte. Es geht um die offensichtlich von vielen Bürger/innen als angenehm empfundene Einheitlichkeit des Stadtbildes, die in historischen Stadtzentren deutlich mehr vorhanden ist, als in neu gebauten Zentren. Historische Zentren zeigen, dass vielfältige und abwechslungsreiche Stadtbilder nicht aus unbegrenzt vielen unterschiedlichsten Gebäuden bestehen müssen. Abwechslungsreichtum kann auch erreicht werden, wenn man sich auf ein relativ eingeschränktes gemeinsames architektonisches Vokabular einigt. Dieses verbindende Vokabular kann gerne auch aus "modernen" Gestaltungselementen bestehen. Gestalterisch zusammenhängende Stadtbilder müssen nicht alt aussehen und ihre Neuheit hinter scheinbar historischen Fassaden verstecken. Die Fähigkeit, aus modernen Gebäuden ein abwechslungsreiches Ensemble zu entwickeln, scheint aber heute eher unterentwickelt.



Veere in den Niederlanden

Zusammenhängendes und regional verortbares Ortsbild durch einheitliches Material, ähnliche Kubatur und regionstypische Formensprache.



Bad Langensalza. Lebendiges Ortsbild trotz weniger und ähnlicher Gestaltungselemente.



Biberach an der Riß. Großvolumige giebelständige Baukörper mit ortstypischer Kubatur und Gliederung.



Marktplatz in Litomysl (Tschechien).

Einprägsames Ortsbild durch unterschiedliche Gebäude mit verbindenden Arkaden im Erdgeschoss.

Im Vergleich zu den beispielhaft gezeigten historischen Stadtbildern ist das Griesheimer Stadtzentrum eigentlich deutlich abwechslungsreicher gestaltet. Jeweils individuell nach den speziellen Vorstellungen der Eigentümer/innen und deren Architekt/innen gestaltete Gebäude stehen bunt gemischt nebeneinander. Es entsteht aber keine einladende, bunte und fröhliche Vielfalt, sondern ein scheinbar willkürliches und unvermitteltes Nebeneinander unterschiedlichster Gebäude. Es ist wie in einem Orchester. Wenn jede Musiker/in eine ganz eigene Melodie spielt, dann wirkt der Gesamtklang dissonant und chaotisch.



Die Bildbeispiele auf dieser Seite zeigen Neubauten, die als Neubauten erkennbar sind, aber sich in das historische Umfeld einfügen, sowie Ensembles aus neuen Gebäuden, die gestalterische Bezüge aufweisen und dadurch ein zusammenhängendes Ortsbild bilden. Die gewählten Beispiele sind bewusst nicht spektakulär oder besonders originell. Sie können aber hoffentlich zeigen, dass eine an die Umgebung angepasste Materialität, Farbigkeit und Gliederung in der Kombination mit sauberer Detaillierung angenehme und zusammenhängende Ortsbilder schaffen kann.

Auch diese Beispiele lassen sich natürlich nicht einfach auf Griesheim übertragen. Es geht nicht darum, Formen und Materialien der gezeigten Gebäude auf Griesheim zu übertragen. Das wäre auch gar nicht zu realisieren. Die Griesheimer Innenstadt ist ja in weiten Teilen "fertig" gebaut. Aber auch die fertigen Gebäude der Innenstadt werden sich durch zukünftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verändern. Und es wäre gut wenn, zumindest langfristig, das vorhandene willkürliche Durcheinander an Materialien und Formen zugunsten eines stärker zusammenhängenden Ortsbildes reduziert und geordnet werden könnte.



Neubauensemble in Rotterdam.



Neubauensemble in Den Helder.



In das historische Umfeld eingefügter Neubau in Luzern (Architekten: Joos Mathys)



Vorbildlich auf den Kontext reagierender Neubau im historischen Zentrum von Bremen (vorne im Bild) Architekten: Caruso St. John

EMPFEHLUNGEN

Gebäudegestaltung

Zentrumsbereich

Gestaltungsleitbild Gebäude

Während für die wichtigen öffentlichen Räume entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße auf der Grundlage des bereits erarbeiteten Grundlagenkonzeptes umfangreiche Planungsverfahren vorbereitet werden (Masterprojekt an der Hochschule Darmstadt, Wettbewerb zur Neugestaltung zentraler Plätze, Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum) sind bisher keine Planungen oder Leitbilder zur langfristigen Entwicklung der raumbegrenzenden Gebäude vorgesehen.

Die bisher vorgesehenen Planungen werden sich auf die Flächen zwischen den Gebäuden und deren Boden, Möblierung, Begrünung und Beleuchtung beschränken. Die Entwicklung der Gebäude als wichtige "Wände" der Straßen und Plätze bleibt von den Planungen im Wesentlichen unberührt.

Das ist schade. Denn auch nach der Neugestaltung der öffentlichen Flächen werden die Gebäude das Ortsbild sehr wesentlich mitbestimmen.

In einem zu erarbeitenden Gestaltungsleitbild könnten ergänzend zu den Planungen für die öffentlichen Flächen auch Entwicklungsziele für deren Randbebauung formuliert werden. Ausgehend von der heterogenen vorhandenen Bebauung können im Rahmen der Leitbilderarbeitung realistisch umsetzbare Strategien und Maßnahmen für eine langfristige Aufwertung der Bebauung definiert werden. Angesichts der sehr unterschiedlichen Bebauung, die in weiten Teilen nicht grundsätzlich zu verändern sein wird, sollten sich die Ziele des Leitbildes auf wesentliche und umsetzbare Kernaussagen beschränken.

Ziele könnten sein:

- Beschränkung der Fassadenmaterialien für Umbauten und Neubauten (Definition von Regelmaterialien) zur Stärkung des gestalterischen Zusammenhangs.
- Abgestimmte Farbpalette für Fassadenfarben
- Verträgliche Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen
- Verträgliche Regelungen zur Anbringung von Vordächern und Anbauten im Bereich der Ladenzonen.
- Empfehlungen zur Gebäudekubatur von Neubauten
- Empfehlungen zur Fassadengestaltung von Neubauten (minimaler Fensteranteil an



Bestandsituation: Unzusammenhängendes Ortsbild durch unterschiedlichste Materialien und Formen.



Skizze: Durch ähnliche Materialien und Farben wird das Ortsbild beruhigt. Es entstehen Bezüge zwischen den nach wie vor unterschiedlich gestalteten Gebäuden.

Fassadenfläche, Fassadengliederung, Regelmaterialien etc.)

- Definition erhaltenswerter Bausubstanz

Die Aussagen des Gestaltungsleitbildes haben empfehlenden Charakter. Das bebilderte Handbuch könnte im Rahmen der Bauberatung zur Veranschaulichung von Zielen verwendet werden.

Geeignete und hinreichend eindeutig formulierte Ziele können zu einer Gestaltungssatzung ausgearbeitet werden.

Gestaltungsbeirat

Die Hessische Architektenkammer bietet für wichtige Einzelvorhaben die temporäre Unterstützung durch Gestaltungsbeiräte an. Im Falle größerer Vorhaben im Stadtzentrum bietet sich die einzelfallbezogene Beratung durch einen entsprechenden Beirat an.



45

45

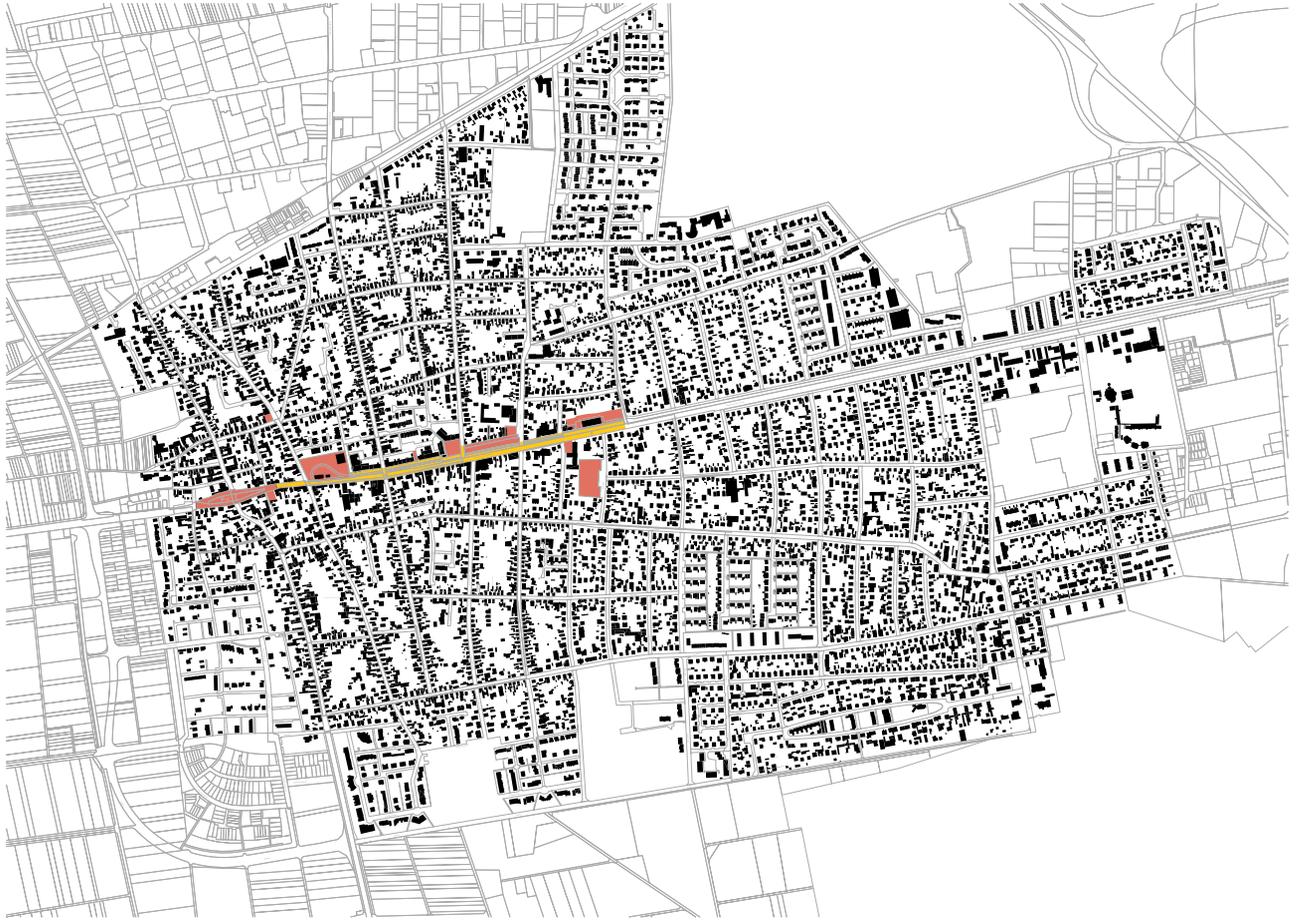
Kleitsystem
Herst-Schmidt-Halle
M-Luther-Straße
Parkdeck Hafmannstr.

P

P

30

6. Zentrale öffentliche Räume



Zwischen Wagenhalle und dem westlichen Stadteingang weitet sich der ohnehin überwiegend sehr breite Straßenraum der Wilhelm-Leuschner-Straße zu mehreren Plätzen auf (Plätze an der Wagenhalle, Rathaus Vorplatz, Georg-Schüler-Platz und -Anlage, Hans-Karl-Platz, Platz Bar-le-Duc, Parkplatz Gässchen, "Insel" am Stadteingang West).

Es entsteht eine Perlenkette von ungewöhnlich großzügig dimensionierten öffentlichen Räumen in der funktionalen und baulichen Mitte der Stadt.

Die Einzelbereiche sind momentan noch unzusammenhängend gestaltet und unabhängig voneinander sehr kleinteilig gegliedert, begrünt (oder auch unbegrünt) und möbliert. Die ungewöhnliche Großzügigkeit und der räumliche Zusammenhang werden nicht genutzt.

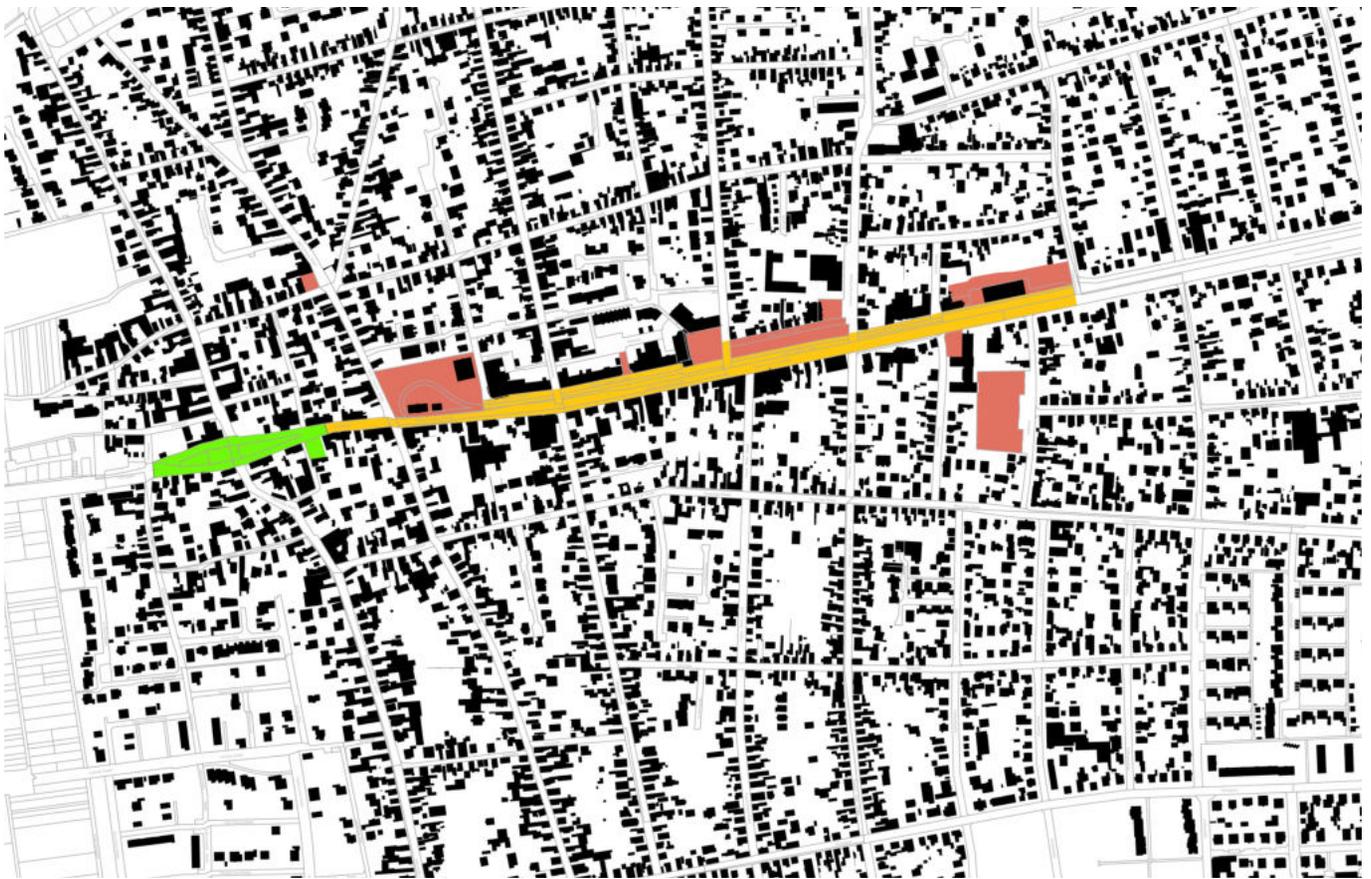
Eine zusammenhängende und großzügige Gestaltung des Gesamtbereiches bietet sehr große Chancen für eine grundsätzliche Aufwertung des Stadtbildes im Zentrumsbereich der Stadt.

Durch eine weniger verkehrsbezogene Gestaltung (Minimierung "Schilderwald", Verschmälerung / Ver-



Die Georg-Schüler-Anlage in den 1930er Jahren.

einheitlich Fahrbahnquerschnitte etc.) und verbesserte Querungsmöglichkeiten könnten Straße und Straßenbahntrasse deutlich besser in eine Gesamtgestaltung integriert werden. Konkrete Empfehlungen zur Gestaltung können aber nur unter Berücksichtigung der verkehrlichen Ziele und Randbedingungen erarbeitet werden.



Übersichtsplan zur Lage der Plätze im Untersuchungsgebiet

- Rot markiert:** Innenstadtplätze aus dem Grundlagenkonzept Innenstadtplätze
- Orange markiert:** Zentraler Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße
- Grün markiert:** Westlicher Stadteingang

Die elf Innenstadtplätze

Auf dem Plan ist deutlich erkennbar, dass die Wilhelm-Leuschner Straße vom Bereich der Wagenhalle im Osten bis zum Stadteingang im Westen von einem Band von Plätzen begleitet wird. Zum Umgang mit den 11 rot markierten Plätzen wurde durch das Büro Municipal Kommunal & Kulturberatung bereits ein Grundsatzkonzept erarbeitet. Als nächster Schritt zur langfristigen Aufwertung der Plätze ist die Auslobung eines offenen zweistufigen Realisierungswettbewerbes für die Neugestaltung des Georg-Schüler-Platzes und der Georg-Schüler-Anlage vorgesehen. Hier ist die Einbeziehung des Hans-Karl-Platzes (Marktplatz) unbedingt zu empfehlen.

Im Rahmen des Wettbewerbes soll auch ein Gestaltungshandbuch mit einheitlichen Grundlagen für die

Gestaltung aller weiteren Innenstadtplätze erarbeitet werden. Im Gestaltungshandbuch geht es nicht um konkrete Entwürfe für alle Stadtplätze, sondern um die Definition einer künftig alle Plätze verbindenden Material- und Formensprache und Möblierung. Im Rahmen der Spielregeln des Gestaltungshandbuches können der jeweiligen besonderen Situation und Nutzung der verbleibenden 9 Plätze angemessene Lösungen entwickelt werden. Das Handbuch sichert den übergeordneten gestalterischen Zusammenhang entlang der "Perlschnur" der Innenstadtplätze. Im Vorfeld der Wettbewerbsauslobung wird im Rahmen eines Masterprojektes ein "Innenstadtentwicklungskonzept" durch Studierende der Hochschule Darmstadt erarbeitet.

Der westliche Stadteingang

Für den im Plan Grün markierten Bereich des Stadteingangs West werden parallel zur Erarbeitung des Ortsbildrahmenplans Neugestaltungs- und Neuordnungskonzepte durch das Büro dreieins erarbeitet. Durch die Aufweitung der Bebauung in diesem wichtigen Eingangsbereich der Stadt entsteht eine eigentlich großzügige Platzssituation, die aber momentan von Fahrbahnen und Parkplätzen dominiert wird und keinerlei Aufenthaltsqualität besitzt. Durch die momentane Gestaltung bildet der Bereich eine ausschließlich verkehrsbezogen gestaltete Barriere zwischen Unterdorf und Oberdorf. Der durch die Gebäude definierte "Platz" ist ein Parkplatz auf einer Verkehrsinsel zwischen zwei stark befahrenen Fahrbahnen.

Durch eine entsprechende Neugestaltung und Neuaufteilung der Flächen könnte der Bereich zu einem das Unter- und Oberdorf verbindenden Platz am Eingangsbereich der Stadt umgestaltet werden. Die als Barriere wirkende "Verkehrsschneise" zwischen Unter- und Oberdorf könnte zu einem belebten und begrünten Begegnungs- und Aufenthaltsraum zwischen den südlich und nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße liegenden Teilbereichen des historischen historischen Ortskerns werden. Unter- und Oberdorf erhielten eine gemeinsame räumliche Mitte.



Die "Insel" am Stadteingang West

Straßenraum Wilhelm-Leuschner-Straße

Der vom östlichen Stadteingang bis zum Platz Bar-Le-Duc ungewöhnlich breite Straßenraum der Wilhelm-Leuschner-Straße ist die zentrale Achse der Gesamtstadt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der parallel zur Straße verlaufenden Straßenbahntrasse ist der Straßenraum in vielen Bereichen sehr verkehrsbezogen gestaltet und bietet nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Problematisch erscheint aber vor allem die unzusammenhängende Gestaltung der einzelnen Straßenabschnitte.



Häufig wechselnde Fahrbahnführungen und Fahrbahnbreiten, unterschiedlichste Baumstellungen und Raumkanten sowie häufig auch baumlose Abschnitte zerteilen den eigentlich großzügigen vorhandenen Raum in Einzelabschnitte mit jeweils völlig unterschiedlichem Charakter.

Das eigentliche Rückgrat der Stadt ist nicht zusammenhängend erlebbar.

Die Gestaltung der "Perlenschnur" der Innenstadtplätze entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße, die Gestaltung des Städteingangs West und die Gestaltung der breiten Achse der Wilhelm-Leuschner-Straße selbst sind von herausragender Bedeutung für das Ortsbild und die Wahrnehmung der Gesamtstadt.



Beidseitig begrünte Fahrbahn. Die Bäume am Gehweg erhöhen die Aufenthaltsqualität und schirmen die Bebauung von der stark befahrenen Straße ab. Die Baumkronen mildern den unzusammenhängenden Charakter der Randbebauung.



Zurückspringende Bebauung mit vorgelagerten Pflanzbeeten mit niedriger Bepflanzung. Fahrbahn, Parkstreifen, schmaler Fußweg, Straßenbahntrasse, Pflanzbeet und breiter Gehweg zerteilen den Straßenraum und erschweren die Querung.



Einseitig begrünte Fahrbahn. Der schmale Gehweg ohne Bäume hat wenig Aufenthaltsqualität. Die Bebauung wird nicht durch Bäume vom Verkehr abgeschirmt.



Zweite Fahrbahn parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße. Viel Verkehrsfläche, wenig Aufenthaltsqualität.



Einer von vielen Kreuzungsbereichen. Keine Begrünung und schmale Restflächen für Fußgänger.



Die zentrale Achse der Laisves Aleja in Kaunas, Litauen. Ein sehr attraktiver Straßenraum. Eine derart prägnante und durchgehende Gestaltung wird in der Wilhelm-Leuschner-Straße auch langfristig nicht zu realisieren sein. Die vorhandenen Spielräume für eine durchgehendere Gestaltung und intensivere Begrünung sollten aber genutzt werden.



Die Bilder zeigen eine von sehr vielen Möglichkeiten, die Georg-Schüler-Anlage mit überschaubarem Aufwand aufzuwerten. Eine Hecke, eine Baumreihe mit schmalen Kronen und ein Weg entlang von Hecke und Baumreihe schirmen den Platz (wie früher) vom Verkehr ab und bilden einen relativ geschützten Aufenthaltsbereich, der nach wie vor großzügig dimensioniert ist und Platz für vielfältige Aktivitäten bietet. Die Gestaltung orientiert sich an der historischen Gestaltung des Platzes.

Der Vorschlag dient nur zur Veranschaulichung von Handlungsmöglichkeiten. Räumlich und gestalterisch sind natürlich auch vollkommen andere Ansätze denkbar. Im Rahmen des geplanten Wettbewerbs für diesen Bereich werden mit Sicherheit andere und auch umfassendere (und hochwertigere) Vorschläge erarbeitet werden.



*Die Georg-Schüler-Anlage heute.
Die Anlage öffnet sich räumlich zum Verkehr.
Die Wiese wird zum Straßenbegleitgrün.*

Überarbeitung: Die Wiese liegt in einer kleinen Grünanlage oder einem Park.



Die vorhandenen Pflanzbeete im Bereich zwischen Hans-Karl-Platz und Platz Bar-le-Duc waren ursprünglich mit Kugelhorn und relativ buschiger Unterpflanzung bepflanzt. Die niedrigen Bäume und die relativ hohe Unterpflanzung führten dazu, dass die im Bereich vorhandenen Läden nur noch schlecht sichtbar waren. Bäume und Unterpflanzung wurden daher entfernt und durch eine Bepflanzung mit Stauden ohne Bäume ersetzt. Die hohe Einfassung der Beete ist durch ihre Form nur eingeschränkt zum Sitzen geeignet.



Bestandssituation

Die Überarbeitung zeigt, dass der Bereich mit entsprechend schmalwüchsigen Bäumen und niedriger Unterpflanzung deutlich intensiver begrünt werden könnte. Die raumbildenden Baumkronen mildern die uneinheitliche Gestaltung der Gebäudefassaden und bieten Schatten. Die Einfriedung der Beete könnte so umgebaut werden, dass sie auch als Sitzgelegenheit nutzbar wäre.

Überarbeitung: Bäume gliedern den Straßenraum. Die Einfassung der Staudenbeete ist auch zum Sitzen geeignet.





Schlossplatz Schwetzingen



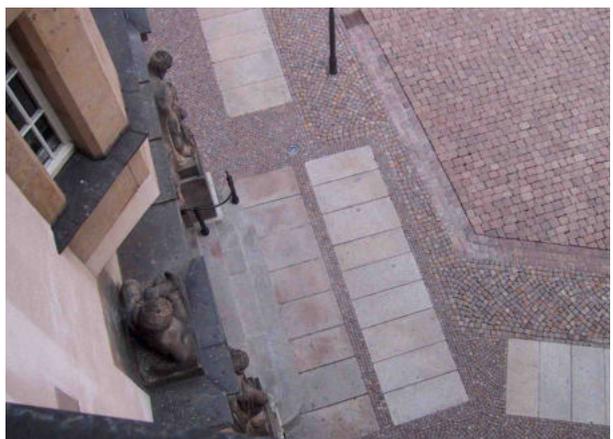
Karl-Theodor-Straße Schwetzingen



Altstadt Luxemburg



Bouleplatz



Differenzierte Pflasterfläche in Regensburg

EMPFEHLUNGEN

Zentrale öffentliche Räume

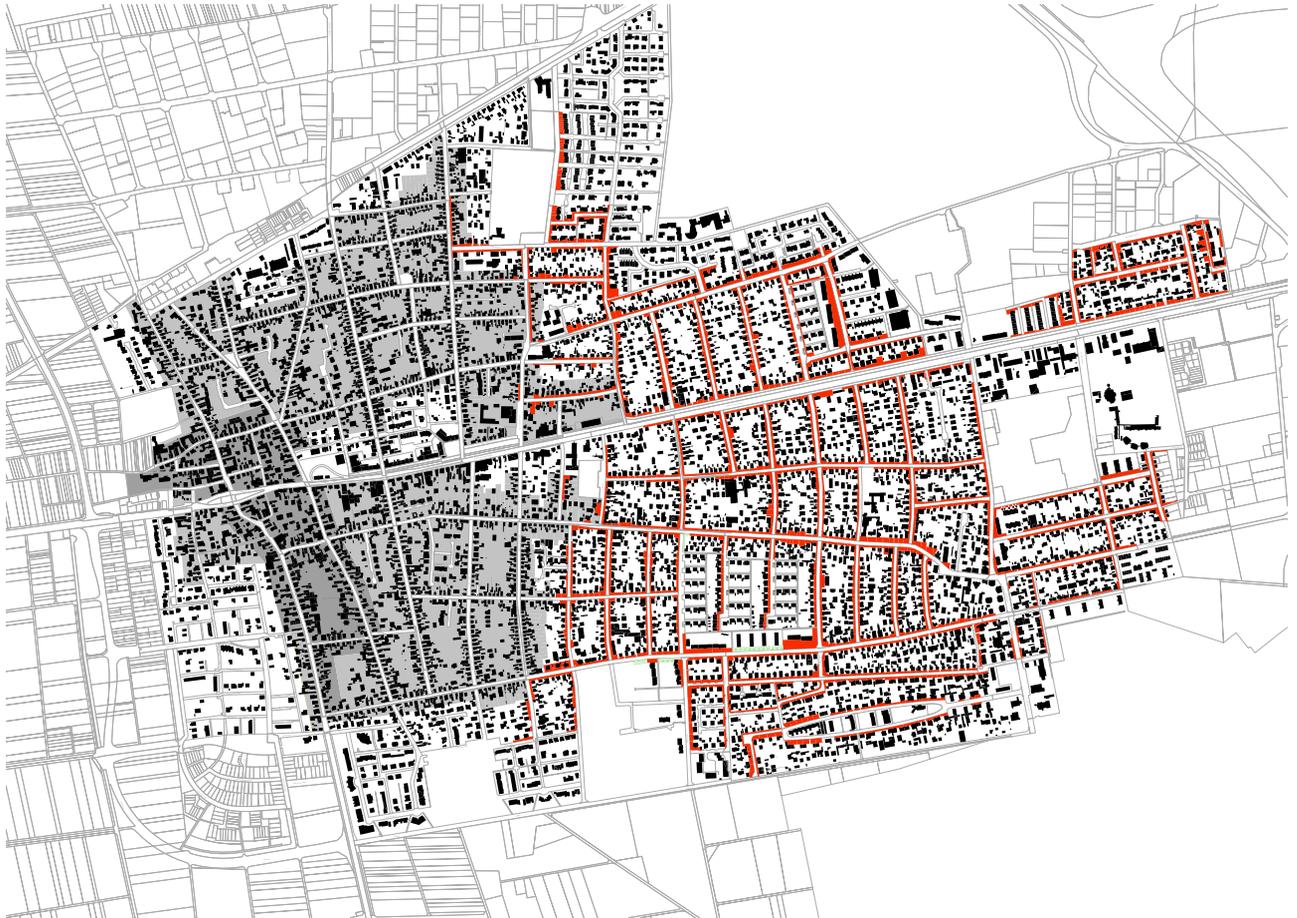
Die bereits angestoßenen Planungen zur Aufwertung des Stadteingangs West und der innerstädtischen Plätze (mit Wettbewerb und Gestalthandbuch) erscheinen für eine langfristige Aufwertung dieser Bereiche sehr gut geeignet. Eine Neugestaltung bietet sehr große Chancen zur Aufwertung, Beruhigung und Vereinheitlichung des Ortsbildes und zur Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Bei der Neugestaltung sollte es nicht nur um die Zuordnung und Definition von Nutzungen gehen, sondern auch um die durch Gestaltung definierte Atmosphäre.

Ziel sollte eine Beruhigung und räumliche Klärung der in vielen Bereichen unzusammenhängend gestalteten Innenstadt sein. Im Optimalfall entstünde entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße eine "Perlenkette" zusammenhängend gestalteter, aber jeweils auf das stadträumliche und funktionale Umfeld angepasster Platzgestaltungen.

Als sehr langfristige Entwicklungsperspektive könnte ein ergänzendes Konzept zur einheitlichen und zusammenhängenden Gestaltung der zentralen Achse der Wilhelm-Leuschner-Straße erarbeitet werden, das bei künftig anfallenden Veränderungen in einzelnen Abschnitten des Straßenraums als Leitschnur dienen kann. Künftige Einzelmaßnahmen können sich dann nach und nach zu einem zusammenhängend und einheitlich gestalteten Straßenraum ergänzen. Wichtig erscheint hier vor allem eine langfristige Verdichtung bzw. Ergänzung von raumbildenden Baumreihen, eine Minimierung der Beschilderung und einheitliche Beläge und Möblierungselemente. Aus einer scheinbar willkürlichen Abfolge jeweils unterschiedlich gestalteter Straßenabschnitte entstünde eine durchgehend und zusammenhängend gestaltete zentrale Achse als verbindendes und identitätsstiftendes Rückgrat der Innenstadt.



7. Vorgärten



Übersichtsplan zur Lage der Vorgärten innerhalb des Untersuchungsgebietes

Wie bereits beschrieben werden die Stadterweiterungsgebiete östlich des historischen Ortskerns durch eine zurückspringende Bebauung mit Vorgärten geprägt. Die östlichen Stadtgebiete wirken dadurch deutlich grüner als der dicht bebaute Ortskern mit seinen unmittelbar an den Straßen und Plätzen angeordneten Gebäuden. Je nach Umfang und Höhe der Bepflanzung innerhalb der Vorgärten können diese das Ortsbild sehr wesentlich beeinflussen. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in den Straßen wird durch begrünte Vorgärten deutlich erhöht. Aber bepflanzte Vorgärten sind nicht nur schön anzuschauen und sorgen nicht nur für ein abwechslungsreiches Ortsbild. Je nach Bepflanzung kann der Vorgarten vielen Insekten und Vögeln Unterschlupf und Nahrung bieten und einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten.

Wie in vielen anderen Orten der Region wurden in den letzten Jahren auch in Griesheim viele ehemals begrünte Vorgärten in Kiesgärten umgewandelt. Die homogenen Kiesflächen mit keiner oder nur sehr vereinzelter Bepflanzung verändern das Ortsbild stark.

In anderen Bereichen wurden, häufig im Zusammenhang mit baulichen Erweiterungen, Vorgärten gepflastert und in Parkplätze umgewandelt. Aufgrund der notwendigen Zufahrten zu den in der Regel als Senkrechtparkplätze angeordneten Stellplätzen entfällt hier nicht nur die Begrünung des Vorgartens, sondern auch dessen Abgrenzung durch Zäune, Hecken oder niedrigere Mauern. Die ehemaligen Vorgärten wirken dadurch wie eine Verbreiterung des Straßernaums.

Die Bilder auf dieser Seite zeigen Straßenabschnitte mit umfangreicher Begrünung. Vor allem höhere Sträucher und Bäume vor den Gebäuden haben große Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Gebäude entlang der Straßen stehen in der Regel in einer Flucht und würden ohne vorgelagerte Bepflanzung einen nur wenig gegliederten, eher eintönigen, Stadtraum bilden. Durch die unterschiedlich hoch bepflanzten Gärten vor den Gebäuden wird der Straßenraum abwechslungsreich und kleinteilig gegliedert. Je nach Bepflanzung weitet oder verengt sich der Straßenraum.

Die Bepflanzung der Gärten ist ein Geschenk der Anwohner/innen an die Passanten auf der Straße.



Fichtestraße



Haydnstraße



Goethestraße



Heinrichstraße



Lilienthalstraße

Zu Kiesgärten oder Parkplätzen umgewandelte Vorgärten verändern das Ortsbild sehr grundsätzlich. Die Straßen wirken deutlich breiter und erscheinen angesichts der niedrigen Bebauung überdimensioniert. Bei vorgelagerten Parkplätzen wirken die Gebäude, als würden sie unmittelbar an der Straße stehen. Aus den Wohnungen in den Erdgeschossen blickt man nicht mehr auf das Grün eines Vorgartens, sondern auf Pflasterflächen und parkende Autos. Kiesvorgärten haben einen ähnlichen Effekt. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab.

Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße erfolgt in der Regel mit ortsbildgerechten, überwiegend um die 1,0 bis 1,2 Meter hohen Zäunen und Mauern. Häufig ist eine Kombination aus einer niedrigen Mauer mit aufgesetztem Zaun aus Metall oder Holz mit senkrechten Stäben. Sichtschutz wird bei Bedarf durch entsprechend hohe hinter der Einfriedung gepflanzte Hecken realisiert.

Hohe Stabmattenzäune mit oder ohne eingeflochtenen Sichtschutz aus Kunststoff und Einfriedungen aus Gabionen entsprechen nicht den üblichen Einfriedungen und fügen sich daher nicht ausreichend in das Ortsbild ein.



Bessunger Straße



Goethestraße



Bessunger Straße



Sterngasse

Vorhandene Steuerungsmöglichkeiten zur Nutzung von Vorgartenzonen

Stellplatzsatzung

Laut aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim dürfen Vorgartenbereiche nur bis zu maximal 50% mit Stellplätzen, Abstellplätzen und Zufahrten belegt werden. Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Entgegen der Forderungen der Stellplatzsatzung sind in einigen Bereichen des östlichen Stadtgebietes Vorgärten komplett zu Stellplätzen umgenutzt worden.

Laut Stellplatzsatzung müssen Stellplätze sowie die zugehörigen Verkehrsflächen ausreichend mit geeigneten, standortgerechten Bäumen und Sträuchern umpflanzt werden. Mindestens für jeden vierten Stellplatz ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Pflanzfläche von 6 bis 8 m² in räumlichem Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen und

dauerhaft zu unterhalten. Der Baum und das Pflanzbeet sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Auch diese Vorgaben der Stellplatzsatzung werden häufiger nicht erfüllt.

Die Stellplatzsatzung enthält naturgemäß keine Aussagen zur Bepflanzung und Gestaltung der Vorgärten (z.B. zum Anteil an mindestens zu begrünender Fläche).

Die typische Länge der parallel zur Straße angeordneten Vorgartenzonen beträgt in der Regel 15 - maximal 20 Meter. In Ausnahmefällen kann die Vorgartenzone aber auch 30 m lang sein. Die aktuelle Stellplatzsatzung würde in den Regelfällen (15 - 20 m) maximal 7,5 - 10 m Straßenfrontlänge als Parkplätze und Zufahrten zulassen (50% der Vorgartenzone). Bei einer Zufahrtsbreite von mindestens 2,5 m könnten



Beispiel für eine als Parkplatz genutzte Vorgartenzone mit Baumpflanzungen. Die Bäume tragen wesentlich zur Begrünung des Straßenraumes bei. Verbindliche Vorgaben zu Baumpflanzungen auf Parkplätzen in Vorgartenzonen könnten eine angemessene Begrünung des Straßenraumes sichern.

auf den Regelgrundstücken also maximal 2-3 Senkrechtparkplätze plus Zufahrt angeordnet werden. Momentan weisen noch relativ viele Vorgartenzonen einen deutlich geringeren Anteil an Parkplätzen und Zufahrten auf. Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung können in diesen Bereichen zu einer, teilweise deutlichen, Verringerung der Grünflächen innerhalb der Vorgärten führen.

Bebauungspläne

In vorhandenen Bebauungsplänen zu Gebieten mit Vorgartenzonen finden sich sehr unterschiedliche Festsetzungen zu Vorgärten.

Im Bebauungsplan Nr. 18 (Süd 1) z.B. sind sehr differenziert und auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmt Flächen in den Vorgartenzonen ausgewiesen, auf denen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten nicht zulässig ist. Die ausgewiesenen Flächen sind zu 60% zu begrünen. Kiesvorgärten ohne Bepflanzung wären durch diese Festsetzungen lediglich auf 40% der Vorgartenfläche zulässig.

In anderen Bebauungsplänen wie z.B. Nr. 11 (Freiligrathstr., Goethestr., Kantstr., W.-Leuschner Str.-Nord) sind Vorgartenbereiche lediglich als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, auf denen die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist. Aussagen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vorhanden. Die Vorgartenzonen innerhalb des Plangebietes könnten also entsprechend Stellplatzsatzung zu maximal 50% als Parkplätze genutzt werden. Auch Garagen dürften im Vorgarten platziert werden. Die nicht als Parkplatz genutzte Vorgartenzone darf hier auch ohne jede Begrünung gestaltet werden.

EMPFEHLUNGEN

Vorgärten

Aufgrund ihrer großen Bedeutung für das Ortsbild, die kleinteilige und abwechslungsreiche Gliederung des Straßenraumes sowie den Artenschutz und das Stadtklima sind begrünte Vorgärten zu erhalten. Als Parkplätze oder Kiesgärten gestaltete Vorgartenzonen sollten durch geeignete Maßnahmen begrünt werden.

INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG der Empfehlungen

Stellplatzsatzung

Um eine unverträgliche Konzentration von Parkplätzen in den Vorgartenzonen von Grundstücken mit großer Straßenfrontlänge zu vermeiden, sollte die maximale Anzahl möglicher Parkplätze in Vorgartenbereichen auf 3 Stellplätze begrenzt werden. Die 50% Regel sollte als zusätzliche Festsetzung erhalten werden. Als Ausgleich für den Verlust von begrünter Vorgartenfläche durch Parkplätze sollte ab einer Anzahl von 2 Parkplätzen (plus Einfahrt) die zusätzliche Pflanzung geeigneter klein- bis mittelkroniger Baumarten nach zu erarbeitender Pflanzliste vorgegeben werden.

Bebauungspläne

Die Aussagen vorhandener Bebauungspläne zu Vorgärten sollten vereinheitlicht werden. Um die Verbreitung von Kies- bzw. Schottergärten einzuschränken sollten die Vorgartenbereiche als Grünflächen mit einem Mindestanteil an Vegetationsfläche ausgewiesen werden.

Zur Regelung der ortsbildgerechten Gestaltung der Einfriedungselemente von Vorgärten (Mauern und Zäune) können Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschrift nach § 91 HBO integriert werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Über öffentliche Aktionen kann das Thema Gartengestaltung anregend und kurzweilig präsentiert und vermittelt werden. Gute und das Ortsbild bereichernde Gartengestaltung kann durch öffentliche Aktionen auch sinnlich erfahrbar gemacht werden.

Tag der offenen Gärten

Im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Tagen der offenen Gärten können Besitzer/innen und Nutzer/innen ihre Gärten für Besucher öffnen. Die Aktion kann evtl. mit anderen Veranstaltungen verbunden werden (z.B. Gartenkonzerte, Pflanzenbörse). Besucher/innen und Nutzer/innen der Gärten können gärtnerische Erfahrungen austauschen. Die Wirkung von Gartengestaltung wird direkt erlebbar.

Gartenwettbewerbe

Vorbildlich gestaltete Gärten können im Rahmen von Garten- bzw. Vorgartenwettbewerben ausgezeichnet werden. Gartenbesitzer/innen können sich um eine Auszeichnung bewerben. Die Auswahl der zu prämierten Gärten kann durch eine Fachjury aus Landschaftsgärtner/innen / Landschaftsarchitekten/innen und / oder durch eine öffentliche Online-Abstimmung definiert werden. Als Preise wären z.B. Einkaufsgutscheine für eine Gärtnerei (z.B. Appel) denkbar.

Mustervorgärten

Schotter- oder Kiesgärten werden häufig nicht angelegt, weil sie als schöner empfunden werden als begrünte Gärten, sondern weil sie einen geringeren Pflegeaufwand versprechen. Ein Schottergarten ist aber keineswegs besonders pflegeleicht. Durch anfliegendes Herbstlaub und Blütenblätter bildet sich recht schnell ein brauchbares Substrat für schwer zu entfernende Unkräuter. Außerdem setzt der Kies oder Schotter recht schnell Algen oder Moos an. Richtig bepflanzte Vorgärten machen da nicht unbedingt mehr Arbeit. Auch in bepflanzten und blühenden



Besucher beim Tag der offenen Gartenpforte in Wuppertal

JETZT mitmachen!

Vorgarten WETTBEWERB

Pflanzen und Insekten sind überlebenswichtig für den Menschen. Hierbei sind selbst kleine Grünflächen wie der eigene Vorgarten wichtig für das Kleinklima.

Nehmen Sie an unserem Vorgarten-Wettbewerb teil und zeigen uns, dass Sie an **Umwelt-, Klima- und Artenschutz** auch in Ihren Vorgärten denken.

Im Zeitraum Mai bis Juli 2020 können Sie Fotos Ihres Vorgartens bei uns einreichen und Ihren Beitrag für eine bessere Umwelt dokumentieren.

Bewertungskriterien

Eine Fachjury wird Ihren Garten u.a. nach folgenden Kriterien bewerten:

- Artenreichtum
- Heimische Pflanzen
- Standortgeeignete Bepflanzung
- Insektenfreundlichkeit
- Nistmöglichkeiten
- Vielseitigkeit
- Ästhetik
- Künstlerische Elemente

Hauptpreise

1. Platz
500€-Gutschein über Blüh- und Insektenstauden
(gesponsert von GartenLandschafts-Bau Schröder)
2. Platz
300€-Baumschule-Gutschein
(gesponsert von Uhlig Straßen- und Landschaftsbau)
3. Platz
150€-Gutschein
von Blume und Schwiegertochter

Lippeumwelt **Garten Landschafts Bau Schröder** **UHLIG Straßen-, Tief-, Landschaftsbau** **dume UND SCHWIEGERTOCHTER**

Flyer zum Vorgartenwettbewerb der Stadt Lage

Gärten kann man bei geeigneter Pflanzenwahl mit 3-4 einstündigen Pflegegängen im Jahr auskommen.

Um zu zeigen, welche Möglichkeiten für pflegeleichte, aber artenreiche und gestalterisch ansprechende Vorgartengestaltungen es gibt, könnten an einer geeigneten Stelle im Stadtgebiet Mustergärten als Anschauungsobjekte angelegt werden. Über die Bepflanzung und eventuelle Ansprechpartner für eine fachliche Beratung oder finanzielle Förderungen informieren entsprechende Schautafeln.

Fachliche Beratung für Gartennutzer

Eine fundierte fachliche Beratung zu standortgerechten Bepflanzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten kann Gartennutzer/innen bei der Neu- oder Umgestaltung von Vorgärten unterstützen. Im Rahmen der Beratung können auf die jeweiligen Nutzerwünsche abgestimmte Tips zu Pflanzenwahl, Standorten, Pflegeaufwand, Bodenvorbereitung etc. gegeben werden.

Förderprogramme

Die Umgestaltung von Schottergärten und / oder Beratungsleistungen zu Umgestaltungsmaßnahmen können im Rahmen von städtischen Förderprogrammen gefördert werden. Möglich ist z.B. eine anteilige finanzielle Förderung (z.B. 20-30% der förderfähigen Kosten) in Kombination mit einer Begrenzung der maximal förderfähigen Kosten pro Quadratmeter Gartenfläche. Die Förderung von Beratungsleistungen bietet sich ebenfalls an.

Baumgeschenke

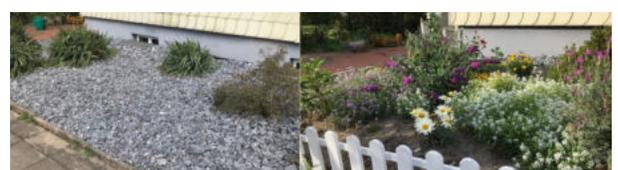
Kleine und mittelgroße Bäume in Vorgärten haben eine sehr positive Wirkung auf das Stadtbild. Durch städtische Baumgeschenke an Vorgartennutzer könnten Bürger zur Pflanzung von Bäumen angeregt werden. Die Vorauswahl der Baumarten und Pflanzqualitäten durch die Stadt und definierte Anforderungen an Standort und Pflanzgrube sichern die Qualität der Pflanzung.



Die stolze Siegerin eines Vorgartenwettbewerbs in Maintal



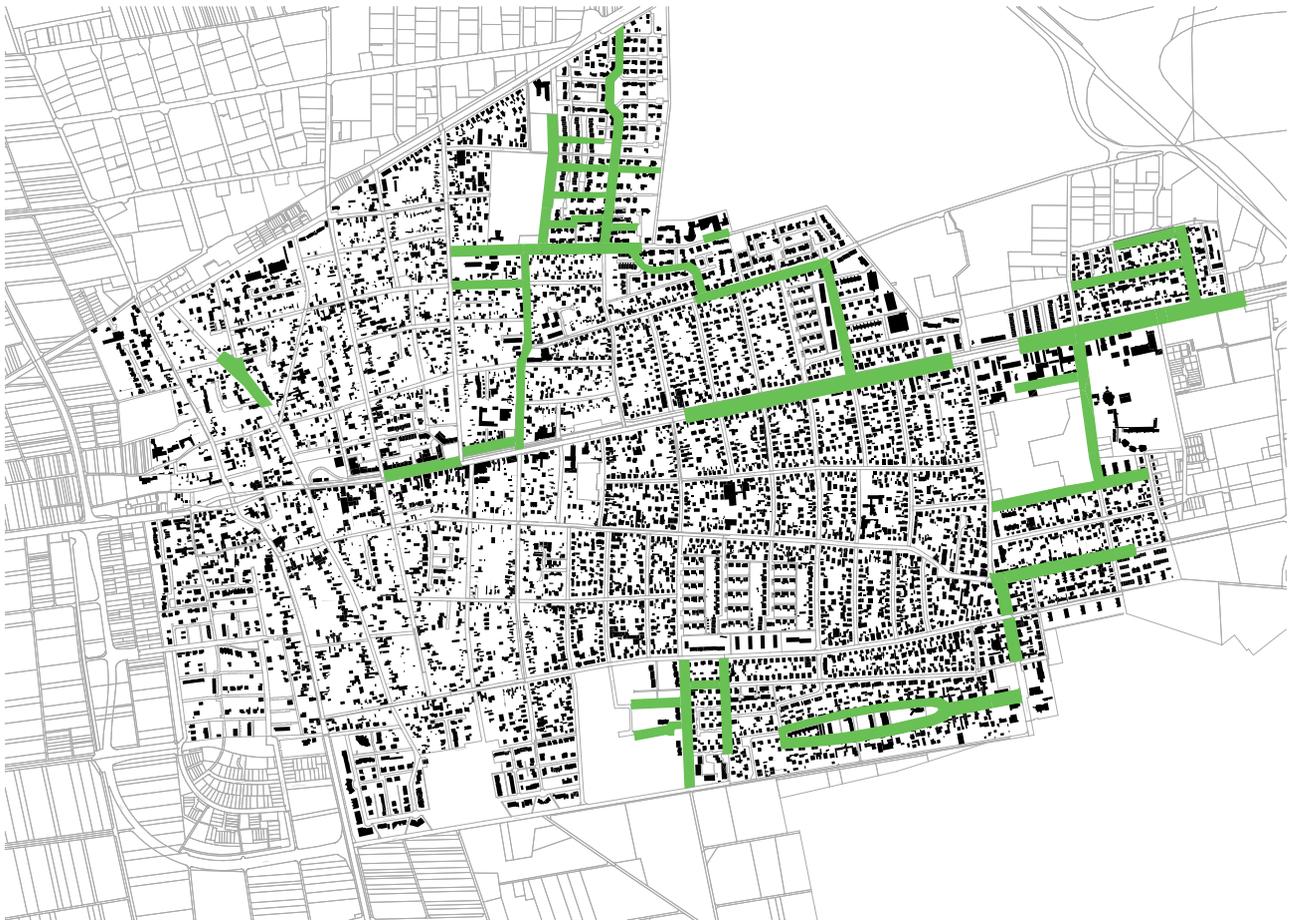
Durch angepasste Bepflanzung umgestalteter Schottergarten



Durch Bepflanzung umgestalteter Schottergarten



8. Begrünte Straßenräume



Übersichtsplan zur Lage der Straßen mit Baumreihen innerhalb des Untersuchungsgebietes

Ein- oder zweiseitige Baumreihen entlang der Straße sind traditionelle Elemente der Stadtgestaltung und können Ortsbilder unverwechselbar prägen. Auch in Griesheim gibt es beeindruckend geschlossene Alleen mit großen Bäumen in dichter Reihung. Durch die hohen Bäume mit ihren Kronen und Stämmen erhalten die Straßen eine räumliche Fassung die fast architektonisch wirkt. Die Stützen der Stämme tragen das Dach der Baumkronen.

Neben diesen "klassischen" Alleen gibt es andere Straßenzüge, in denen eher kleine oder vereinzelte Bäume im Straßenraum gepflanzt wurden. Der räumliche Zusammenhang des Straßenraums ist hier deutlich weniger ausgeprägt, aber auch hier leisten die Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Gliederung und Begrünung der öffentlichen Räume.

Auf dem obigen Übersichtsplan ist deutlich zu erkennen, dass die vorhandenen Straßen mit Baumreihen ohne erkennbaren Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes verteilt sind. Einen räumlichen Schwerpunkt mit beeindruckenden Baumreihen bildet dabei der Bereich der Siedlung St. Stephan. Die ungewöhnlich dichten Alleen in diesem Bereich wurden im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des in der Nachkriegszeit entwickelten "Dorfplans" zur Ansiedlung vertriebener Ungarndeutscher und Donauschwaben gepflanzt. Die ehemals vorhandene dörflich wirkende Hofbebauung mit wenigen einheitlichen Typenhäusern wurde leider bis auf wenige Ausnahmen bis zur Unkenntlichkeit erweitert und umgebaut. Die für Griesheim eher ungewöhnlichen dichten Baumreihen vermitteln aber noch heute etwas von der besonderen Geschichte dieses Stadtgebietes.

EMPFEHLUNGEN

Begrünte Straßenräume

Vorhandene Straßenräume mit straßenbegleitenden Bäumen sollten als wichtige ortsbildprägende Elemente und Zeugnisse der Entwicklungsgeschichte der Stadt erhalten werden. Angesichts der aufgrund der Klimakrise zu erwartenden Hitzesommer leisten die Bäume durch ihre Verschattung einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des kleinräumlichen Stadtklimas. Abgehende Bäume sollten durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden.

Der langfristige Erhalt der vorhandenen Alleen und Baumreihen erfordert in einigen Bereichen Kompromisse hinsichtlich der technischen Infrastruktur und der funktionalen Anforderungen an den Straßenraum. Wenn der nach DIN 18920 erforderliche Mindestabstand von 2,5 m zu unterirdischen Leitungen nicht eingehalten werden kann, sind aufwendigere Schutzmaßnahmen erforderlich. In einigen Straßen werden die ohnehin schmalen Gehwege durch Baumstandorte zusätzlich eingeschränkt. In der Abwägung erscheinen die aufgrund der Baumstandorte erforderlichen Kompromisse aber vertretbar.

Je nach konkreter Situation im Straßenraum (Höhe und Stellung der Randbebauung, Baumstellung, Fahrbahnbreiten etc.) sollten vorhandene Kleinbäume (z.B. Kugelahorn) durch mittelgroße Bäume mit größerer Wuchshöhe ersetzt werden. In beengten Räumen können Bäume mit an die örtliche Situation angepasster Kronenform eingesetzt werden (z.B. Säulenform).

Angesichts ihrer positiven Wirkung auf das Ortsbild und ihrer Klimafunktion erscheint es sinnvoll, auch bisher unbegrünte Straßenräume durch Bäume im öffentlichen Raum zu begrünen. Die Begrünung sollte dabei zur Differenzierung und Hierarchisierung der Straßenräume genutzt werden. Wichtige Verbindungsstraßen mit hoher Bedeutung für den Fuß- Rad- und Fahrverkehr sollten vorrangig begrünt werden (siehe dazu auch die Ausführungen zu "Verbindenden Straßenzügen").



Uhlandstraße



Ulmenweg



Lilienthalstraße



Donaustraße



Goethestraße



Draustraße



Eichendorfstraße

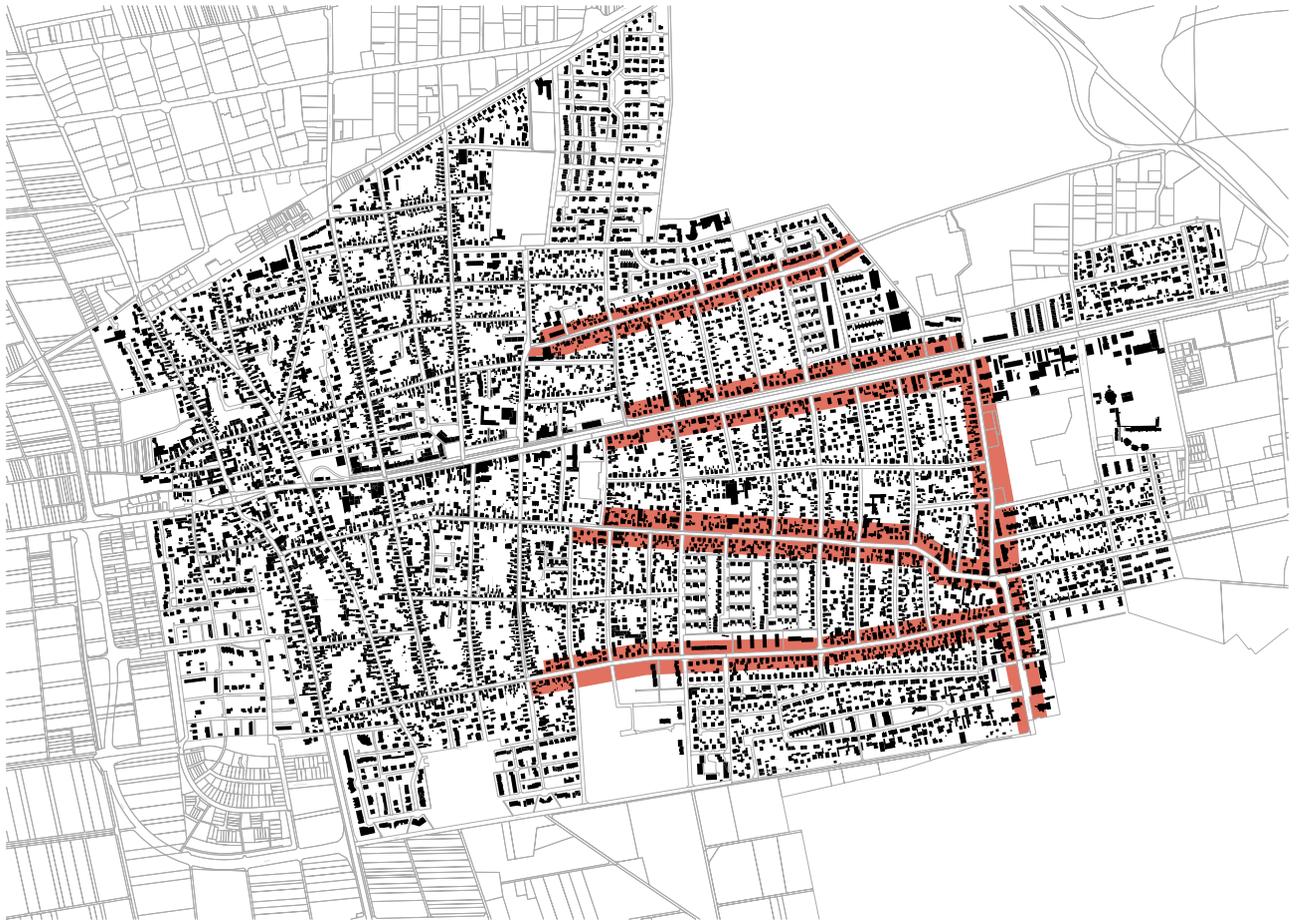


Georg-Büchner-Straße



Hydnstraße

9. Verbindende Straßenzüge



Übersichtsplan zur Lage wichtiger Verbindungsstraßen

Der historische Ortskern wird durch vier wichtige Verbindungsstraßen an die östlich angrenzenden neueren Stadtgebiete angebunden.

Die Wilhelm-Leuschner-Straße als Rückgrat der Stadt und wichtigste überörtliche Verbindung unterscheidet sich auch in ihrer Gestaltung deutlich von allen anderen Straßenräumen in Griesheim und wurde im Abschnitt zu zentralen öffentlichen Räumen bereits behandelt.

Mit Ausnahme der Wilhelm-Leuschner-Straße sind die Straßenräume in den östlichen Stadterweiterungsgebieten sehr ähnlich gestaltet. In fast allen Straßen gibt es vergleichbar dimensionierte Gebäude, die nach einheitlichen Regeln auf dem Grundstück angeordnet sind. Zwischen Gebäuden und Gehwegen liegen jeweils individuell gestaltete private Vorgärten, deren Begrünung einen erheblichen Einfluss auf den Charakter der Straße und das Ortsbild hat. Je nach Umfang und Qualität der Begrünung kann sich die At-

mosphäre in einer Straße abschnittsweise deutlich verändern. Die Veränderung wirkt aber zufällig. Die wichtigen Verbindungsstraßen Goethestraße, Bessunger Straße und Stern gasse unterscheiden sich in ihrer Gestaltung nicht von den angrenzenden Nebenstraßen im Osten des Stadtgebietes. Insgesamt wirken die östlichen Stadtgebiete daher bis auf wenige Ausnahmesituationen eher gleichförmig. Eine Straße sieht aus wie die Andere. Je nach Umfang der Begrünung in den privaten Vorgärten sind die Straßenräume kleinteilig mehr oder weniger Grün. Das Ortsbild wirkt zufällig und wenig differenziert. Durch eine stärkere Begrünung der Straßenräume in den wichtigen Verbindungsstraßen könnte deren besondere Rolle innerhalb des Stadtgefüges betont und das östliche Stadtgebiet insgesamt differenzierter gestaltet werden. Wichtige Verbindungen könnten durch eine andere Gestaltung deutlicher erkennbar werden und zu einem abwechslungsreicheren Ortsbild beitragen.

Der Vergleich zwischen den beiden Bildern auf dieser Seite verdeutlicht die Veränderung der Bessunger Straße durch zusätzliche Begrünung. Aufgrund der relativ geringen Breite von Fahrbahn und Gehweg sind dichte Baumreihen im öffentlichen Raum hier nicht zu realisieren. Im Straßenraum wurden daher nur drei Bäume ergänzt, die in relativ großen Abständen angeordnet sind. Weitere drei Bäume in privaten Vorgärten und eine Hecke als Abgrenzung zu einem Kiesgarten ergänzen die Bäume im Straßenraum. Durch wenige neue Pflanzungen könnte der Charakter der Straße deutlich verändert werden. Damit die wenigen Neupflanzungen den Straßenraum genug verändern können, sollten standortgerechte mittelgroße Baumarten für Pflanzungen im öffentlichen Raum bevorzugt werden. In den relativ schmalen Privatgärten könnten auch kleinere Bäume und Sträucher verwendet werden.



Vorher: Bestandssituation Bessunger Straße

Hinterher. Durch lediglich sechs Bäume und eine Hecke wirkt die Straße deutlich grüner und wird räumlich gegliedert



EMPFEHLUNGEN

Verbindende Straßenzüge

Die verbindenden Straßenräume sollten längerfristig durch Baumpflanzungen an geeigneten Standorten im öffentlichen Raum aufgewertet werden. Als Grundlage empfiehlt sich die Erarbeitung eines gestalterisch zusammenhängenden Gesamtkonzeptes für alle Straßenzüge, das in Zukunft schrittweise umgesetzt werden kann.

Die Unterstützung von Begrünungsmaßnahmen in privaten Vorgärten (siehe Ausführungen zu Vorgärten) sollte vorzugsweise in den verbindenden Straßenzügen erfolgen.



Vorher: Bestandssituation Wilhelm-Leuschner-Straße

Hinterher: Eine Hecke und ein Baum am Rand der Fahrbahn können den Straßenraum deutlich aufwerten.



10. Beteiligung

Die Umsetzung der im Ortsbildrahmenplan definierten Empfehlungen kann nur gemeinsam mit den Griesheimer Bürger/innen gelingen. Die ortsbildprägenden Gebäude und Gärten im Stadtgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz und werden durch deren Eigentümer/innen und Nutzer/innen gestaltet. Die Stadt Griesheim kann die Gestaltung zwar durch Bebauungspläne und Satzungen beeinflussen, wirklich gute Gestaltung kann aber nicht verordnet werden. Sie erfordert eine aktive Beteiligung und manchmal auch ein persönliches Engagement von Eigentümer/innen und Nutzer/innen. Eine Bürgerbeteiligung zum Ortsbild findet daher eigentlich mit jeder Baumaßnahme statt, die das Ortsbild verändert. Das Ortsbild wird sehr wesentlich durch bauliche Maßnahmen der Griesheimer Bürger/innen geprägt.

Die Beteiligung zum Ortsbildrahmenplan diene der möglichst anschaulichen Vermittlung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Ortsbildrahmenplans und der Ermittlung von beliebten und weniger beliebten Gebäude- und Freiflächengestaltungen aus Sicht der Bürger/innen.

Für die Bürgerbeteiligung zum Ortsbildrahmenplan wurden verschiedene Beteiligungsbausteine eingesetzt.

Online-Beteiligung

Die online Beteiligung fand vom 15.09. - 17.10.2021 statt. Alle Beteiligungsbausteine waren in dieser Zeit auf der städtischen Beteiligungsplattform "Griesheim-Gestalten" aufrufbar. Der Film zu Inhalten und Zielen des Rahmenplans, detaillierte Informationen zur Erhaltungssatzung und Informationsflyer sind nach wie vor abrufbar. Die Ergebnisse der bildgestützten Befragung zur Gebäudegestaltung sind einsehbar, können aber nicht mehr bewertet werden.

Baustein 1:

Bebildeter Vortrag (als Film)

Einführung in das Thema

Ein anschaulich bebildeter und möglichst verständlich und nachvollziehbar zusammengestellter Vortrag zu wichtigsten Themen und Zielen des Ortsbild-

rahmenplans. Eine vertonte Powerpointpräsentation wurde durch gefilmte Erläuterungen vor ortsbildprägenden örtlichen Situationen ergänzt.

Baustein 2:

Abfrage von Prioritäten / Wünschen der Teilnehmer

Fragebogen:

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion sind im Anhang dokumentiert. Da die Fragebögen bebildert waren und bei einigen Fragen die Beurteilung der Bilder für die Beantwortung der Fragen entscheidend war, kann an dieser Stelle nur eine zusammenfassende textliche Bewertung erfolgen:

Die Mehrheit der an der Fragebogenaktion Teilnehmenden wohnt außerhalb des historischen Ortskerns.

Für eine große Mehrheit der Teilnehmenden ist das Ortsbild im historischen Ortskern wichtig oder eher wichtig.

Eine sehr große Mehrheit der Teilnehmenden ist der Meinung, dass die Einfügung von Neubauten und Umbauten in das Ortsbild des historischen Ortskerns wichtig ist. Neubauten können nach Ansicht der Mehrzahl der Teilnehmenden aber als Neubauten erkennbar sein und müssen nicht aussehen wie Altbauten.

Auf Seite vier des Fragebogens wurden zwei Bildzusammenstellungen von Bestandsgebäuden im Ortskern vorgestellt. Eine Zusammenstellung zeigt nach Auffassung der Fragebogenverfasser eingefügte neue und alte Gebäude, eine andere zeigt nicht eingefügte neue und alte Gebäude. Eine Mehrheit der teilnehmenden stimmt der Zuordnung der Gebäude zu. Viele bleiben aber in der Frage neutral. Es ist leider unklar, warum das so ist.

Ungefähr die Hälfte der Teilnehmenden ist Besitzer/in oder Nutzer/in in eines Vorgartens.

Die Mehrheit der Teilnehmenden bevorzugt begrünte

Vorgärten (32 Nennungen). Aber auch Vorgärten mit sehr geringer Begrünung und Stellplätzen für PKW werden von 10 Teilnehmenden positiv bewertet. Kiesvorgärten mit minimaler Bepflanzung finden nur die Zustimmung von 2 Teilnehmenden.

Eine sehr große Mehrheit der Teilnehmenden bevorzugt durch Bäume im öffentlichen Raum begrünte Straßenräume. Besonders hohe Zustimmung finden dabei Straßen mit beidseitigen Baumreihen aus großen raumbildenden Bäumen (wie z.B. in der Lilienthalstraße).

Baustein 3: "Gebäudehitliste"

Auf der Webseite präsentierte Fotos von Bestandsgebäuden im Ortskern konnten von den Teilnehmenden "gelikt" und kommentiert werden. Die Ergebnisse zeigen ein Ranking von Gebäuden aus Sicht der Teilnehmenden.

Die Gebäude wurden wie folgt bewertet:

1. Platz (34 "Likes")



Kommentare:
"Schöne abwechslungsreiche Fassade"

2. Platz (33 "Likes")



Kommentare:
"Der Zigarettenautomat stört das Bild etwas"
"Besonders erhaltenswürdig"

3. Platz (31 "Likes")



Kommentare:
"Einfach schön, gepflegt und bewahrend - da lassen sich selbst die Rollläden ertragen. So etwas macht Griesheim charmant."
"Ein schönes Beispiel - wirkt freundlich und einladend"

4. Platz (30 "Likes")



Kommentare:
"Schön restauriertes Objekt im Altstadt-Sanierungs-
viertel"

5. Platz (29 "Likes")



Kommentare:
"Schöne farbliche Gestaltung"

6. Platz (18 "Likes")



Kommentare:
"Schöne Fassadenbegrünung"
"Schöne Fassade durch Klappläden und Begrünung"

7. Platz (17 "Likes")



Kommentare:
"Eine farbliche Gestaltung als Ersatz für die fehlenden
Klappläden wäre vorteilhaft."
"Fensterumrandungen und Sockel blieben bei der
Sanierung erhalten, auch die Zugankerhalter sind
noch erkennbar."
"Schöner Anblick durch gute Pflege / Erhaltungsmaß-
nahmen"

8. Platz (14 "Likes")

Kommentare:

"Die Fenster zur Straße sind pfiffig gestaltet."

"Gut ins Umfeld integriert, etwas Grün bzw. ein Vorgarten wäre schön."

"Positives Beispiel für neues, modernes Bauen im traditionellen Rahmen. Durch die Fenstergestaltung erhält die Fassade ein eigenes "Gesicht". Etwas Grün im Hof wäre jedoch schön."

"Sehr schön die Fenster, willkommene Abwechslung zu den aktuellen anthrazitfarbenen Einheitsfenstern"

9. Platz (12 "Likes")

Kommentare:

"Gab es keine andere Farbe?"

"Werbetafel ist nicht so schön"

"Die Fassade mit den Klappläden ist prima angedacht; die Farbwahl zu trist"

10. Platz (8 "Likes")

Kommentare:

"Leider fehlen auf der ersten Etage die Klappläden."

"Die Mischung von Klapp- und Rollläden wirkt disharmonisch."

"Trotzdem schön. In meinen Augen ein gelungenes Beispiel für den Umgang mit einem alten Haus."

"Die Farbgestaltung passt nicht zum Baustil."

"Klappläden haben eine enorme Wirkung: man sieht es direkt im Vergleich (Erdgeschoß und erster Stock)"

11. Platz (6 "Likes")

Kommentare:

"Eine farbliche Gestaltung als Ersatz für die zugehörigen Klappläden wäre vorteilhaft."

"Weiß-schwarz-grau."

"Eintönige Gestaltung."

"Baukörper, Kubatur, Dachform passen zu Griesheim und der Umgebung, ein mögliches Beispiel für eine gelungene Sanierung, wenn mit wenigen Ideen/Elementen eine Gliederung der Fassade erzielt würde, so dominieren (leider) die tiefen Fensterhöhlen und Rollläden."

12. Platz (4 "Likes")

Kommentare:

"Straßenseitig fehlt eine gleichmäßige Verteilung der Fenster, keine Farbe als Gestaltungselement genutzt, insbesondere für Sockel, Fensterumrandung und zur Strukturierung der Fassade. Die riesigen Fassadenflächen könnten eine Begrünung gebrauchen. Die gehwegseitige Reihe von Mülltonnen-Einhausungen wäre mit einer Begrünung eher zu ertragen."

"Richtige Form, aber völlig unproportional zur Umgebung."

"Ansehnlicher Bau - allerdings zu hoch"

"Baukörper überdimensioniert, im Hof eine Betonwüste als Stellplatz, Fassadengestaltung leer und kalt. Ein Beispiel von vielen Gebäuden, bei deren Planung und Ausführung die traditionelle Rhythmisierung einer Griesheimer Straße missachtet wurde mit der Konsequenz, dass die Gestaltung der Stadt Griesheim immer beliebiger wird."

"Ein absolutes Negativbeispiel an maximalem Gewinnstreben durch überdimensionierte und einfallsslose Monsterbebauung ohne Rücksicht auf umliegenden Bestand. Das Gesamtgrundstück ist durch zwei weitere Bauten im "Copy and Paste"-Verfahren komplett zugebaut, die noch vorhandene Restfläche fast vollständig durch Pflasterung versiegelt. Es fehlt ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Begrünung."

"Abschreckendes Beispiel eines Neubaus: keine farbliche Gestaltung und Absetzung, gepflasterter Hof. Gebäude wirkt wie ein Fremdkörper, wenn man darauf zuläuft oder direkt davor steht."

13. Platz (0 "Likes")

Kommentare:

"Wirkt wie ein Gewerbebau aus den 1950ern."

"Wenig ansprechender Anblick, der durch Fassadengestaltung (z.B. Farben) verbessert werden könnte"

"Deprimierend."

13. Platz (0 "Likes")

Kommentare:

"Langweilig, aber wenigstens im Baukörper nicht unproportioniert"

Baustein 4:**FAQ`s zur Erhaltungssatzung**

Vierter Baustein der Beteiligung waren vertiefende Informationen zu den Inhalten und Zielen der Erhaltungssatzung und zu den mit Inkrafttreten der Satzung verbundenen Verfahrensabläufen für Genehmigungsverfahren.

Sonstiges:

Im Rahmen der Online-Beteiligung bestand für Bürger/innen die Möglichkeit per Mail Fragen zu stellen oder Anregungen zu geben. Auf diesem Wege gab es kaum Rückmeldungen oder Fragen.

Besonders erwähnenswert erscheint aber folgende Mail einer Griesheimer Bürgerin:

Sehr geehrte Frau Handschuh, sehr geehrtes Stadtentwicklungs-Team,

zunächst herzlichen Dank dafür, dass Sie sich um Belange wie das äußere Erscheinungsbild von Griesheim kümmern! Lange Zeit hatte ich das Gefühl, dass da gar nichts passiert. Eher im Gegenteil: es wurde immer weniger (weniger Blumen, weniger Brunnen, weniger in ihre Umgebung passende Häuser, weniger schöne Vorgärten,...)

Da Sie nach der Meinung von uns als Bürgern fragen, würde ich Ihnen hier gerne meine persönliche Einstellung erzählen:

ich mag Altbauten! Ich finde alte Häuser wunderschön! Aber durch die Zeit und mit der Geschichte, die Deutschland durchgemacht hat, sind viele Bauten notgedrungen neuer bis ganz neu. Trotzdem finde ich, dass neue Häuser in das Straßen- und Quartiersbild passen sollten. Auch bei Renovierungen finde ich es erstrebenswert, wenn der Stil in gewissem Rahmen erhalten wird.

Trotzdem muss ich sagen, dass ich es sehr zwiespältig empfinde, nach Klapppläden und Anstrichfarben gefragt zu werden, wenn solche Häuser-Monstrositäten wie Bessungerstr.68 oder Berlinerstr. 57 (gleich 3 Klötze!) erlaubt werden. Ich weiß, dass zusätzlicher Wohnraum benötigt wird und dass Verdichtung eine Möglichkeit ist, diesen zu schaffen. Aber ich finde es

mehr als fragwürdig, solche Projekte zu genehmigen, die mit "Erhaltung des Straßenbildes" wirklich gar nichts zu tun haben. Weder von der Größe her noch von Aussehen und Stil. Über Aussehen und Stil kann man streiten, dies ist wirklich Geschmackssache. Aber solche modernen Bauten passen definitiv besser in das Neubaugebiet an der West-Umgehung als in gewachsene Wohngebiete, unabhängig davon, ob "historisches Griesheim" oder ein anderes der Griesheimer Viertel. Jedes Viertel hat seine Bauzeit und seinen Baustil gehabt, und ich fände es schön, wenn Neubauten sich dem anpassten.

Natürlich ist es für Bauherren vielleicht blöd: da hat man ein Grundstück und darf nicht bauen, wie man möchte. Aber seien wir doch mal ehrlich: es gibt so viele Bauvorschriften, die (gelingt gesagt) nicht nachvollziehbar sind, da wäre es doch noch relativ verständlich, wenn in Bezug auf einige Elemente wie Höhe, Dachform, etc. gewisse Einschränkungen gemacht würden, um das Straßenbild zu erhalten.

Wenn ich also richtig verstanden habe, dass die Erhaltungssatzung dazu dienen soll, die Verschandelung durch genau solche unpassenden Häuser zu verhindern, finde ich es großartig, dass es eine solche Satzung geben soll. Am liebsten für ganz Griesheim, angepasst an die jeweiligen Viertel.

Ich finde es eine schöne Entwicklung, dass wir als Bürger unsere Meinung äußern dürfen :-)

Vor-Ort Beteiligung

Ergänzend zur Online-Beteiligung fanden am 15.09. und 16.09.2021 Informationsveranstaltungen zum Ortsbildrahmenplan und zur Erhaltungssatzung statt. Im Rahmen der Veranstaltungen wurden die wesentlichen Inhalte und Ziele der Planungen auf Plakaten und Flyern ausgestellt. Während der Veranstaltungen wurde auch der Film aus der Online-Beteiligung präsentiert. Mitarbeiter/innen der städtischen Verwaltung standen für Fragen und Anregungen zur Verfügung. An beiden Veranstaltungen nahmen jeweils ca. 40 Bürger/innen teil. Die Resonanz auf die vorgestellten Planungen war überwiegend positiv und anerkennend und es konnten viele konstruktive Gespräche geführt werden.

Anhang

Beteiligung / Fragebogenauswertung

Wohnen Sie im historischen Ortskern ?

26

Ja

36

Nein

Gebiet des historischen Ortskerns



Wie wichtig ist für Sie das Ortsbild im historischen Ortskern ?

38

wichtig

15

eher
wichtig

7

neutral

1

eher
unwichtig

1

unwichtig



Sollte bei Neubauten und Sanierungen stärker darauf geachtet werden, dass die Gebäude sich in die ortskerntypische Bebauung einfügen?

19 Gebäude sollten sich unbedingt einfügen

40 Einfügung ist wichtig, neue Gebäude können aber als Neubauten erkennbar sein. Neubauten müssen nicht aussehen wie Altbauten

3 Einfügung ist unwichtig. Hauptsache den Eigentümern gefällt das Gebäude.



Beispiel für nicht eingefügtes Gebäude (entspricht nicht der typischen Bebauung im Ortskern)



Beispiel für eingefügtes Gebäude (entspricht der typischen Bebauung im Ortskern)

Stimmen Sie der Bewertung der Gebäude hinsichtlich des Einfügens wie aus den beiden Bildern ersichtlich zu?

37 Stimme zu

19 neutral

5 Stimme nicht zu

Eingefügte neue und alte Gebäude



Nicht eingefügte neue und alte Gebäude



Sind Sie Besitzer*in oder Nutzer*in eines Vorgartens ?

32

Ja

30

Nein



Welche Vorgartengestaltung gefällt ihnen ?

32

10

2



Welche Straßenraumgestaltung gefällt Ihnen ?

51

16

6



Impressum

Stadt Griesheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Wilhelm-Leuschner-Straße 75
64347 Griesheim

Telefon: 06155 / 701-0
Fax: 06155 / 701-122
E-Mail: stadtentwicklung@griesheim.de

www.griesheim.de
www.griesheim-gestalten.de

Konzept & Redaktion:
ammon + sturm
Architektur und Stadtplanung

Stand: April 2022
Bildrechte: ammon + sturm
Alle Rechte vorbehalten.