



Gestaltungshandbuch Innenstadt Oelde

Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung
31. August 2023



**Stadt
Oelde**

Im Auftrag der
Stadt Oelde
August 2023



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner



Das gemeinsame Ziel

Erhalt und weitere Verbesserung des schönen und hochwertigen Eindrucks, den die Innenstadt auf Einheimische, Kunden und Gäste macht!

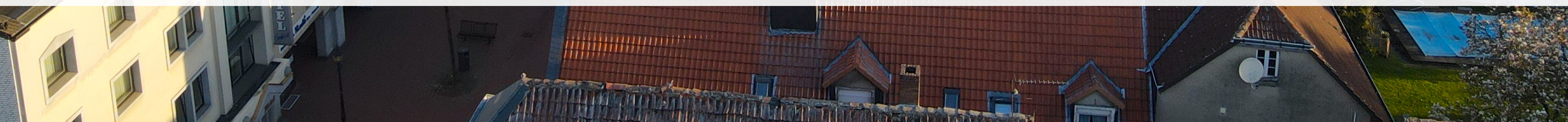


Oelde hat Qualität!

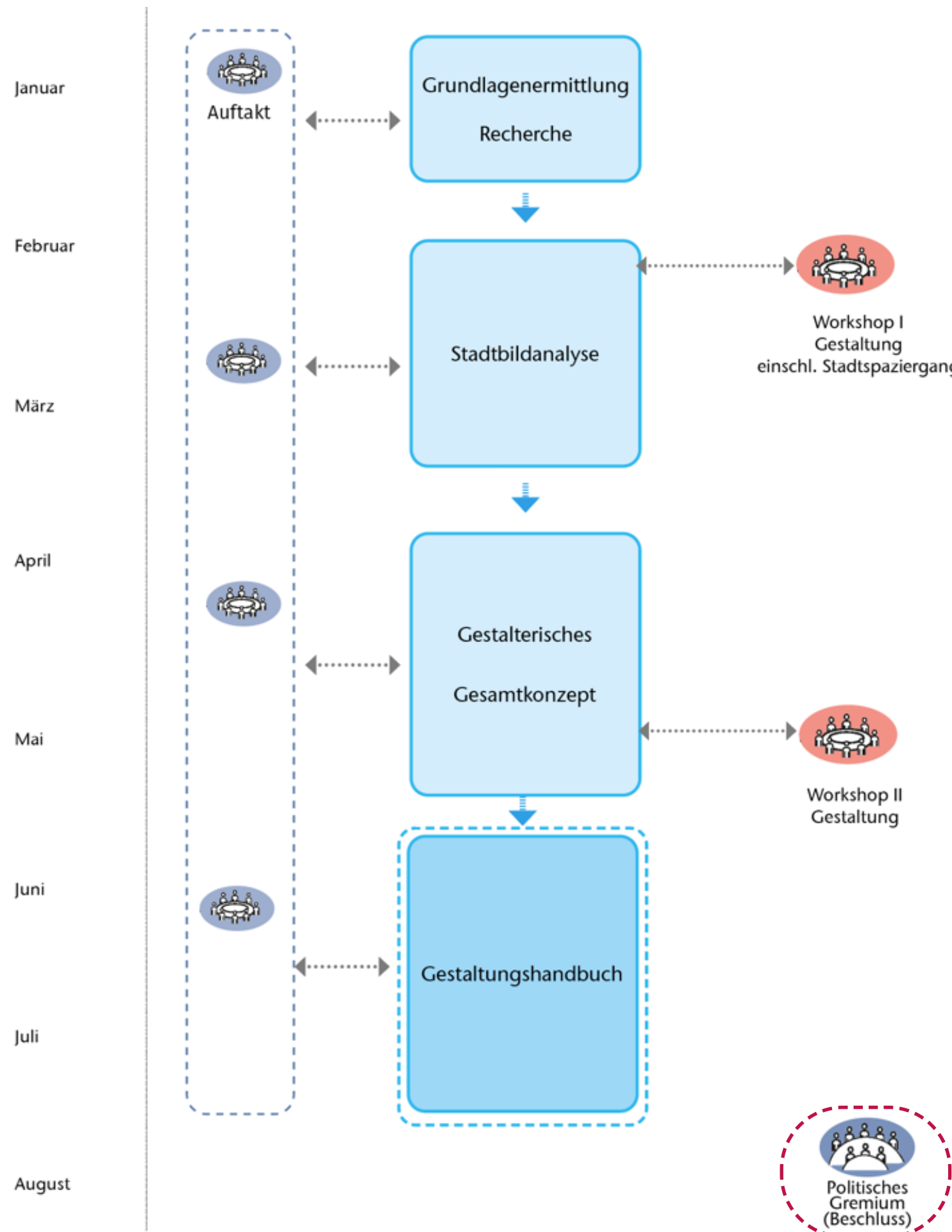
Durch das Gestaltungshandbuch soll der Qualitätsstandard gehalten und weiter gesteigert werden.



RÜCKBLICK AUF DAS VERFAHREN



Rückblick auf das Verfahren



1. Workshop (23. März)
 - Stadtrundgang / Diskussion Bestandsanalyse
2. Entwurf Gestaltungshandbuch (April/Mai)
 - Einbezug der Ergebnisse des Workshops
3. zweiter Workshop (31. Mai)
 - Vorstellung/Diskussion Gestaltungshandbuch
 - Einarbeitung Anregungen
4. Abschlusspräsentation im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung (31. August)
 - Vorstellung Gestaltungshandbuch

Ergebnis des Prozesses

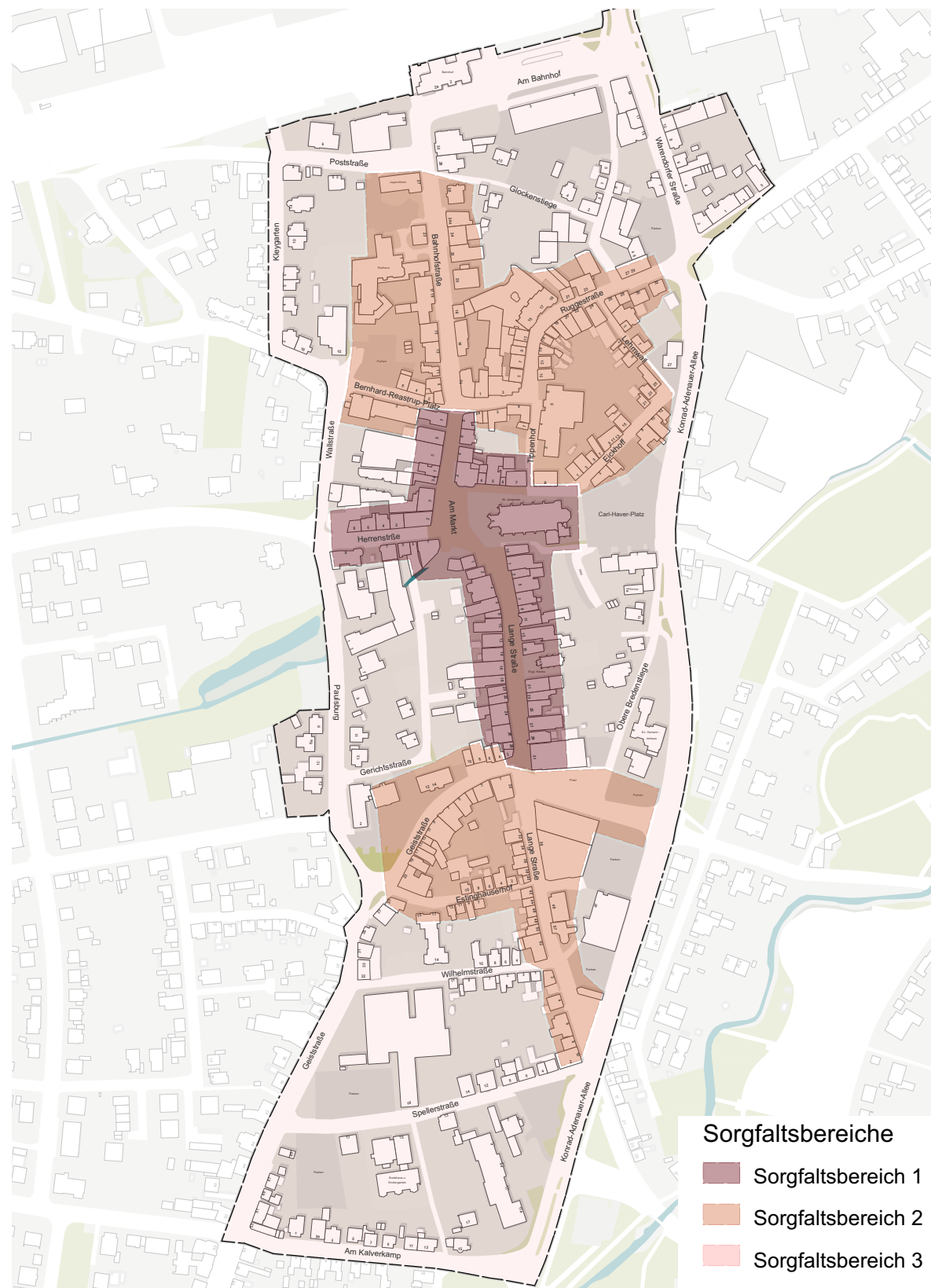
Gestaltungshandbuch

- **Gestaltungsleitlinien** bei Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen
 - Ziel: Rücksichtnahme auf vorhandene städtebauliche Qualität und Anpassung des Bestands an heutige Nutzungsbedürfnisse
 - Zielgruppe: Bauherren, Eigentümer und Nutzer
 - **Planungsgrundlage** für An-, Um- und Neubauten sowie für die denkmalrechtliche Beurteilung
 - **Leitbild** bei stadtgestalterischen Fragestellungen
- Die Gestaltungsleitlinien beziehen sich ausschließlich auf die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereiche!



Gestaltungsleitlinien

Räumlicher Anwendungsbereich



- **Sorgfaltsbereich 1:** Kern der Innenstadt mit der Fußgängerzone
- **Sorgfaltsbereich 2:** Innenstadtbereich inkl. der Ruggestraße
- **Sorgfaltsbereich 3:** Umfeld Bahnhof, Krankenhaus und Wohnareale

Unterscheidung der Leitlinien der Sorgfaltsbereiche hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen

Sachlicher Anwendungsbereich



Teil 1 – Gebäudegestaltung:

- Fassade, Erdgeschosszonen, Dach und Dachaufbauten, Grundstückseinfriedungen

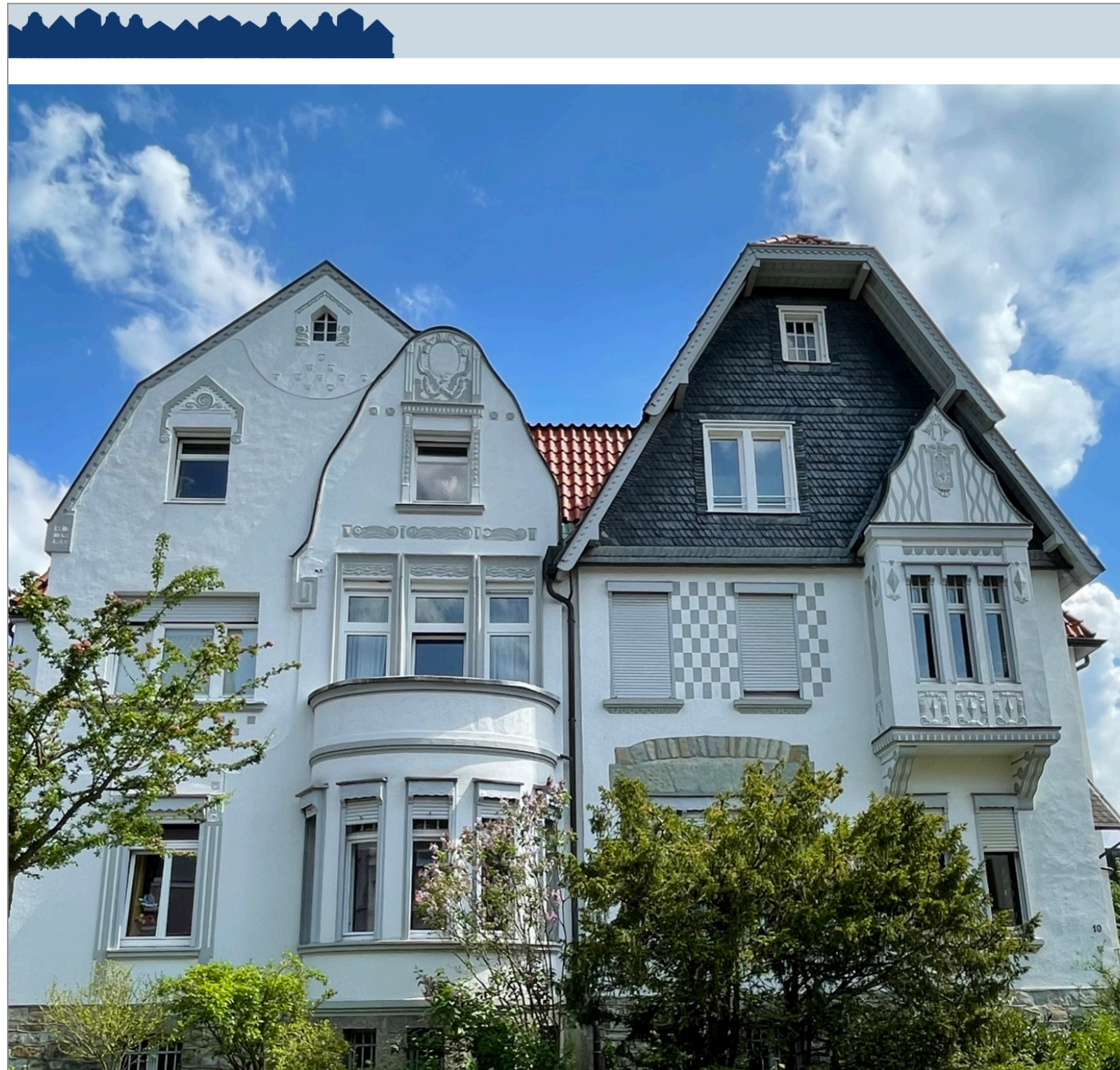
Teil 2 – Werbeanlagen:

- Horizontale Werbeanlagen, vertikale Werbeanlagen / Ausleger, Hinweisschilder und Schaukästen und Fensterwerbung

Teil 3 – Nutzung des öffentlichen Raums durch Private:

- Außengastronomie, Kundenstopper und Geschäftsauslagen

Beispielhafte Seiten zur Fassadengestaltung



32

Gebäudegestaltung

EMPFEHLUNGEN FÜR FASSADEN

- › straßenseitige Fassadenoberflächen überwiegend in
 - **Ziegelmauerwerk** (ziegelrot bis rotbraun, keine Violetttönung)
 - **Putz** (weiß, hell abgetönte Varianten ortsüblicher Farben, siehe Anhang)
 - **Fachwerk** (dunkelbraun, dunkelgrau/anthrazit),
 - Einsatz anderer Materialien nur deutlich untergeordnet
 - Beschränkung auf wenige unterschiedliche Materialien.
- › **Putzflächen**
 - Putzarten mit geringer Körnung
 - in Verbindung mit Fachwerk abgetöntes Weiß
- › Beachtung und Bewahrung stiltypischer **Fassadenelemente** (z.B. Fachwerk, Gesimse)
- › Erhalt und ggf. Wiederherstellung/Freilegung des **Fassadenstückes** (bei Gründerzeitgebäuden prägend)
- › **sichtbare Gebäudeabschlusswände**
 - Farbe und Materialität orientiert an der Gestaltung der Straßenfassade und des Daches
 - empfohlene Begrünung, alternativ können Flächen für Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Kombinierte Lösungen sind möglich.
- › Verzicht auf grelle (Signal-)Farben und glänzende Oberflächen (siehe Anhang)
- › Vermeidung von **Fassadenverkleidungen**, die ortsuntypisch sind bzw. prägende Baustilmerkmale stören (z.B. Keramikfliesen)



Beispielhafte Fachwerkfassade



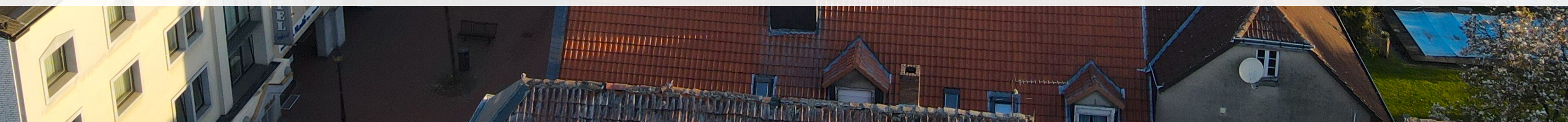
Beispiel einer Gebäudeabschlusswand mit mangelhafter Gestaltung

33



GESTALTUNGSLEITLINIEN

Teil 1: Gebäudegestaltung





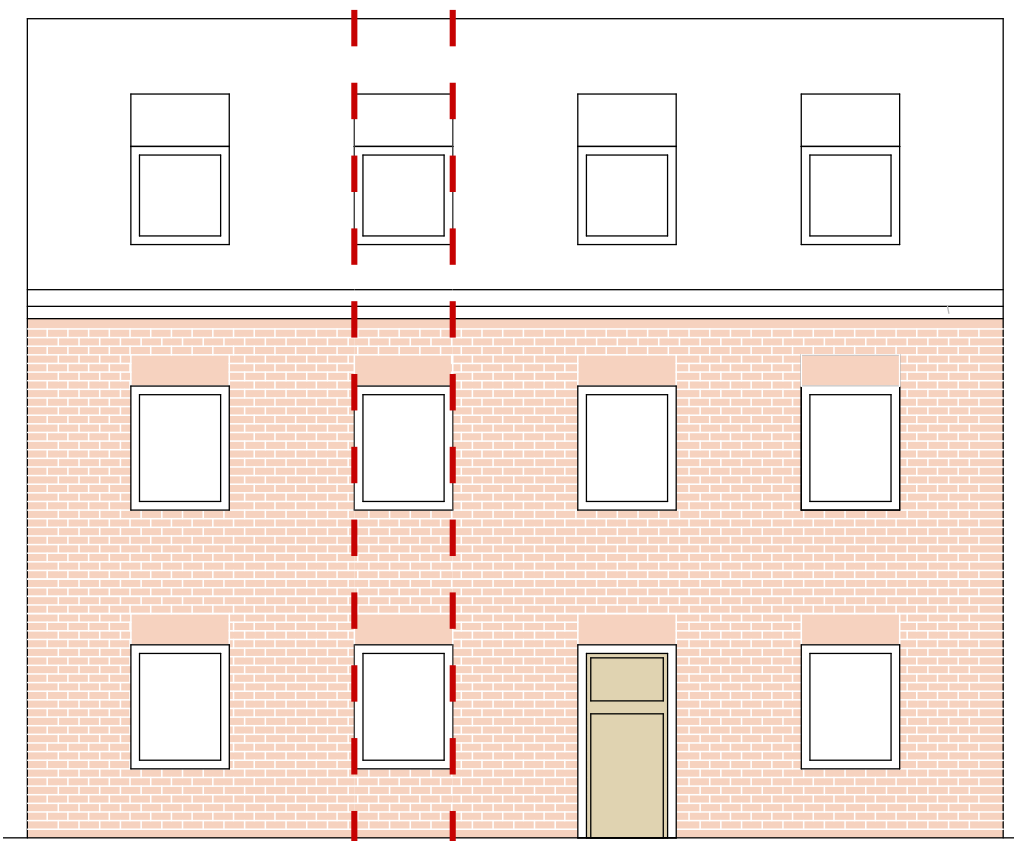
- Gebäudebreiten bzw. Abfolge von Fassadenabschnitten, abgestimmt auf die örtliche historische Parzellenstruktur
- geschlossene Straßenrandbebauung ohne Vorzone im Kern der Innenstadt
- Übernahme benachbarter Baufluchten, Trauf- und Firsthöhen bei geschlossener Bauweise bzw. Bauweise mit Traufgassen
- Trauf- oder Giebelständigkeit, orientiert am Stadtbild im unmittelbaren Umfeld

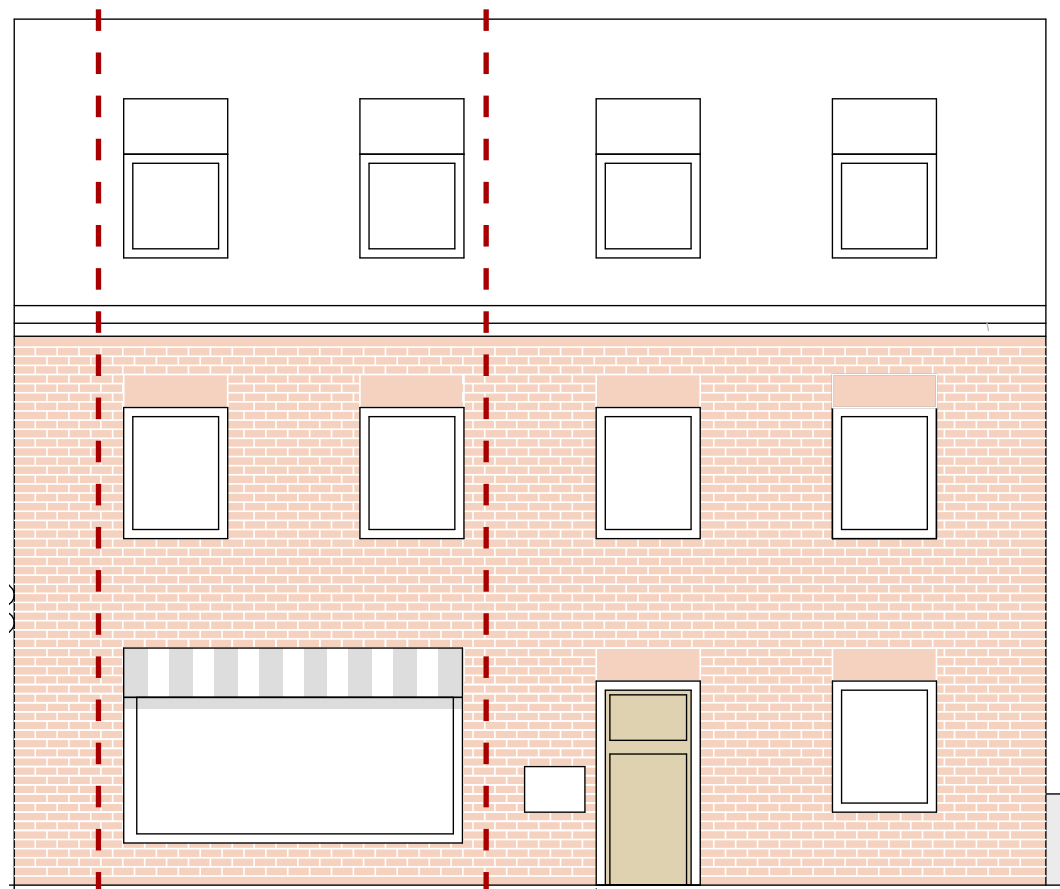


- straßenseitige Fassadenoberflächen überwiegend in
 - **Ziegelmauerwerk** (ziegelrot bis rotbraun, keine Violetttönung)
 - **Putz** (weiß, hell abgetönte ortsüblicher Farben)
 - **Fachwerk** (dunkelbraun, dunkelgrau/anthrazit),
 - Einsatz anderer Materialien nur deutlich untergeordnet. Beschränkung auf wenige unterschiedliche Materialien.
- **Putzflächen**
 - in Verbindung mit Fachwerk abgetöntes Weiß
- Verzicht auf grelle (Signal-)Farben und glänzende Oberflächen

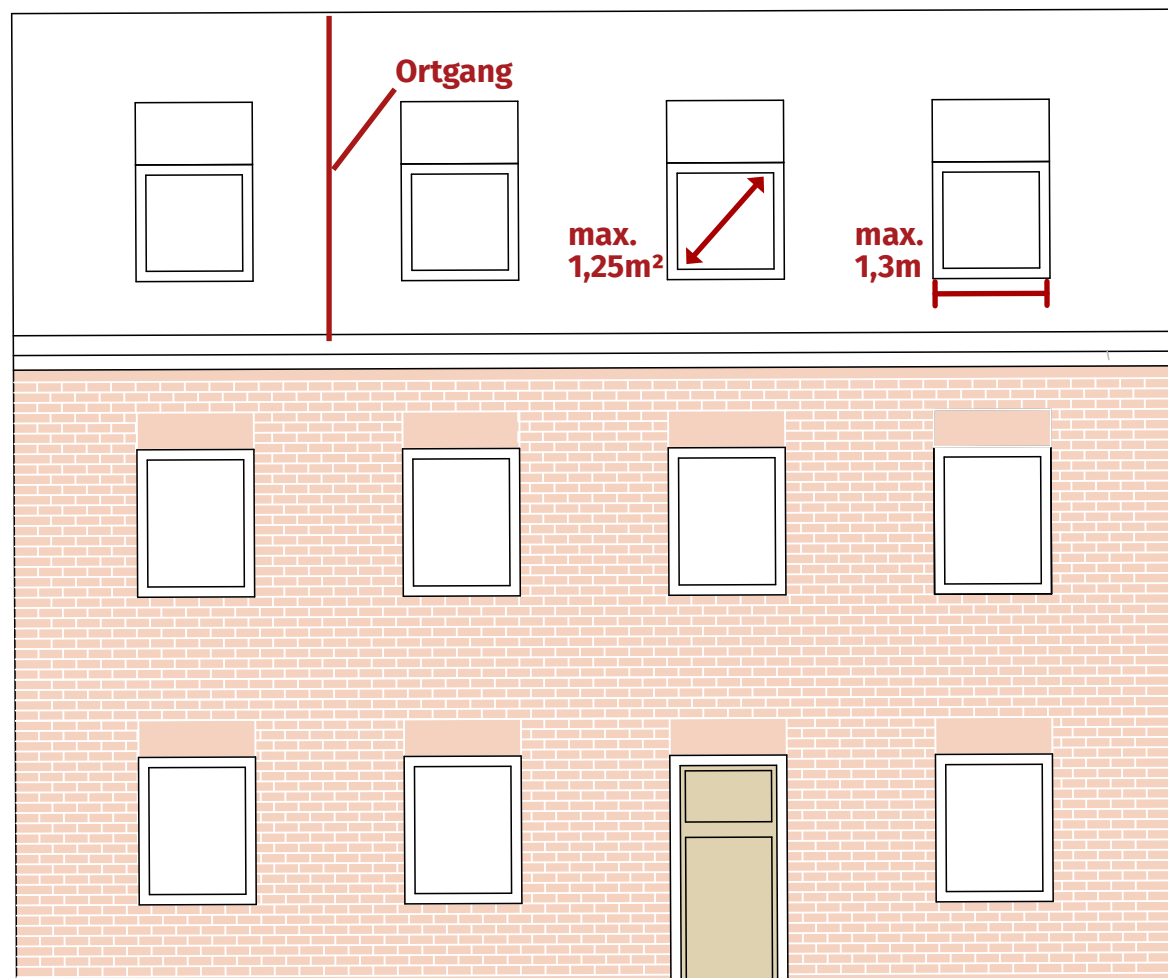


- baustil-/baukonstruktionstypisches Verhältnis von **Wandöffnungen zu Wandflächen** und Wahrung entspr. Seitenabstände
- Wandöffnungen: Erhalt der **baustiltypischen Formen** (z. B. Stichbogen, Faschen, vertikale Öffnungsformate)
- **mehrflügelige Fenster** bei breiteren Fensteröffnungen
- Integration von nachträglich aufgesetzten **Rolladenkästen** in Laibung
- **Glasarten:** Glasbausteine oder strukturierte, undurchsichtige Verglasung (Ausnahme bei sensiblen Nutzungen) vermeiden

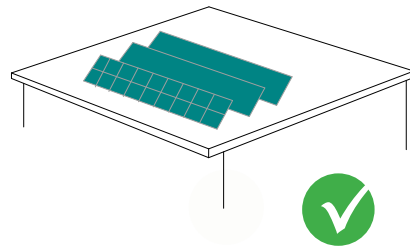
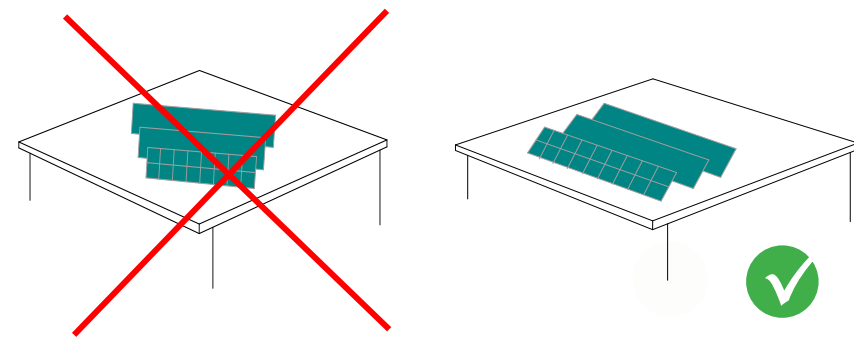




- Einfügung der (gewerblich genutzten) Erdgeschosszone in das **Gesamterscheinungsbild der Gebäudefassade**
- Abstimmung auf die **Gestaltung der Obergeschosse** bzgl.
 - Anordnung der Fassadenöffnungen/Fensterachsen
 - Fassadenmaterialien, Fassadenfarben (Gebäudesockel ggf. etwas dunkler)
- **Schaufenster integriert** in das Gesamtbild der Fassade:
 - Anordnung ausschließlich im **Erdgeschoss**
 - abgestimmt auf Obergeschosse
 - **keine durchgängige Glasfassade** (max. $\frac{3}{4}$ der Gebäudebreite)
- **Verzicht auf auskragende Bauteile** mit trennender Wirkung
- **filigrane/transparente Eingangüberdachungen und Vordächer**
- **Markisen:** nur bei Schaufenstern mit hierauf abgestimmter Breite, möglichst in Laibung integriert, nicht aufgesetzt

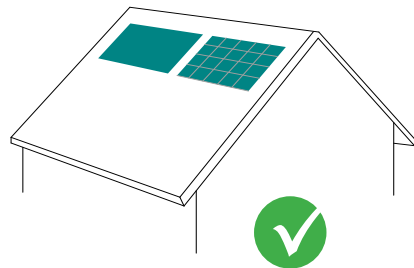
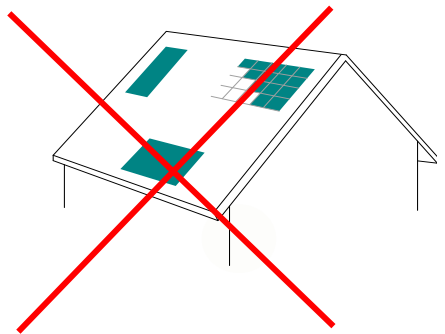


- **Dachform- und neigung** orientiert an ortstypischen Dachformen (Sattel-/ (Krüppel-)Walmdach, Flachdach).
- **Dacheindeckung** in zieglrot bis rotbraun, anthrazitgrau
- **Technische Anlagen:** Anordnung so, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind
- **Dachbegrünung:** Dächer mit einer Neigung von $\leq 15^\circ$ sind zu begrünen. Alternativ sind 50 % der Dachflächen mit PV-Anlagen zu errichten. Kombinierte Lösungen sind möglich.
- **Dachaufbauten** mit angemessenen Abstand zueinander und mit Bezug zu den Fensterachsen; Breite der Aufbauten in der Summe deutlich geringer als Gesamtbreite des Daches
- **Dachgauben:** Baustiltypische Gaubenarten (Giebel-, Schlepp-, oder Walmgauben)
 - straßenseitig nur in Form von:
 1. einfenstrige Gaube mit einer Breite von max. 1,30 m
 2. zweifenstrige Gaube mit einer Breite von max. 2,30 m
 3. Dachflächenfenster dürfen Größe von 1,25 m² nicht überschreiten



- keine PV-Anlagen an straßenseitigen Balkonen in den Sorgfaltsbereichen 1 und 2

- Empfehlung zur Verwendung von bündigen Kollektoren im Sorgfaltsbereich 1



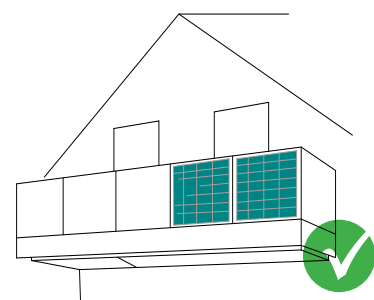
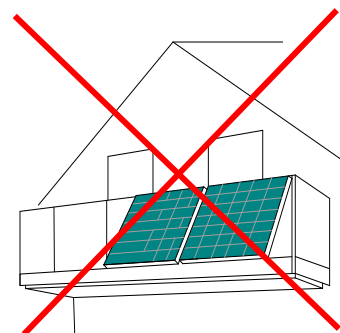
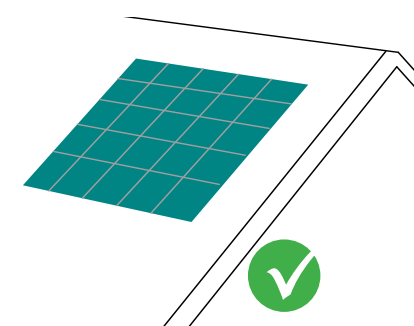
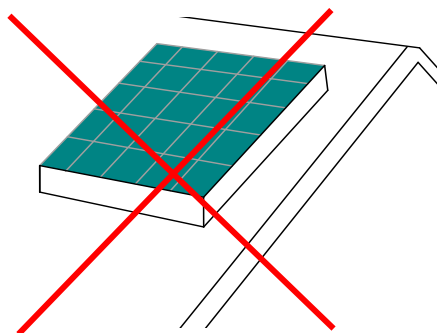
- Hauptgebäude: aufgeständert ab Neigung von 10° in 2,0 Meter Abstand von Dachkante zurückzusetzen

- Nebenanlagen: lediglich Neigungswinkel von max. 10°

- Kollektorfelder zusammenfassen

- Bündige Kollektoren

- Balkone: parallele Installation zur senkrechten Absturzsicherung



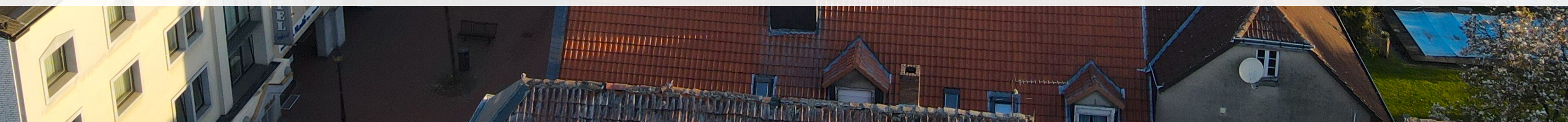


- Begrünung von **Vorgärten** unter Berücksichtigung der Vorgartensatzung
- Verwendung **heimischer Laubgehölze**
- straßenseitige **Einfriedungen** in ortstypischen Erscheinungsformen
 - Mauern aus **Sichtmauerwerk** oder **Naturstein**
 - **Hecken** (heimische Laubgehölze)
- gestalterische Abstimmung der Einfriedung auf **zugehöriges Gebäude** (z. B. Material, Oberflächenbeschaffenheit, Farbe)
- **Vermeidung** ortsunüblicher bzw. das historische Ambiente störender **Einfriedungsarten** (z. B. Jägerzaun, Gabionen) und **Materialien** (z. B. Kunststoff, Stabmatten, Maschendraht)



GESTALTUNGSLEITLINIEN

Teil 2: Werbeanlagen

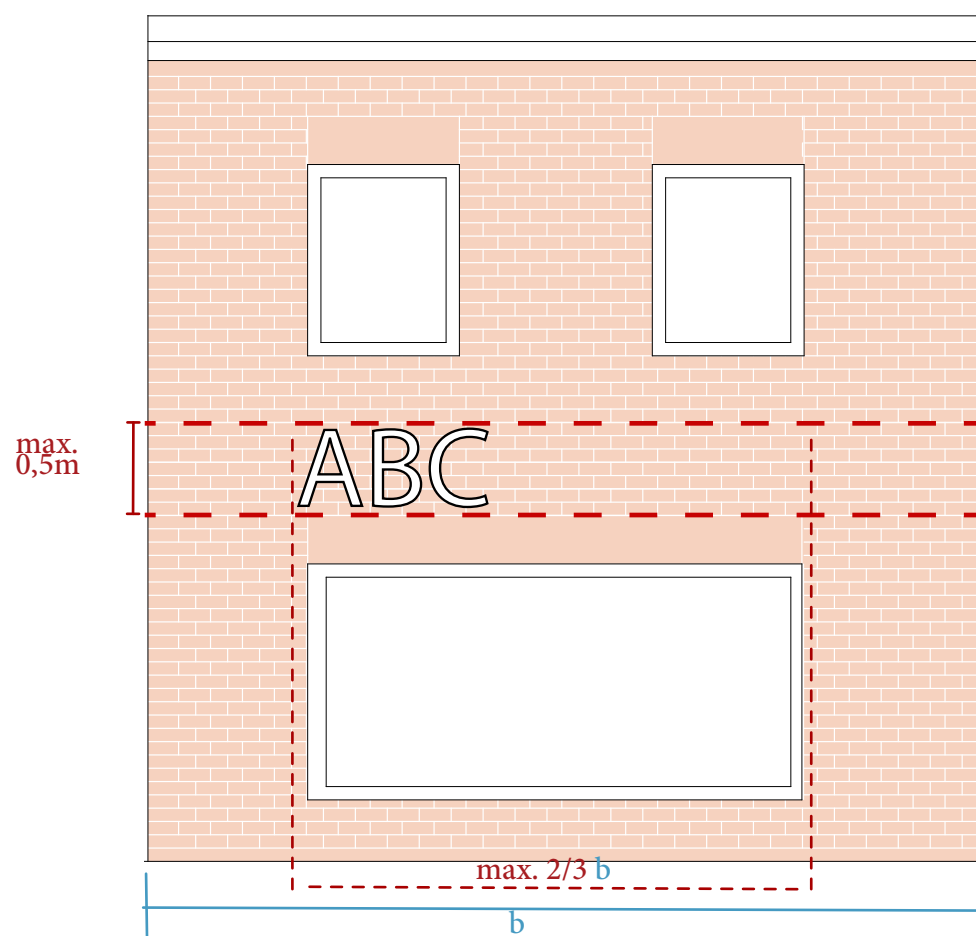




- Anordnung nur unmittelbar an der Stätte der Leistung
- **Integration in die Gebäude- und Fassadengestaltung** (keine Dominanz der Werbeanlagen)
- **aufeinander abstimmen**, wenn mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht werden
- **einheitliche Gestaltung** und max. 2 Werbeanlagen je Betrieb, davon max. 1 Ausleger
- keine frei stehenden Werbeanlagen/Werbetafeln
- **Beleuchtung:**
 - selbstleuchtend oder hinterleuchtet (nicht angestrahlt)
 - warmweißes Licht
 - keine Störung benachbarter Wohnnutzungen

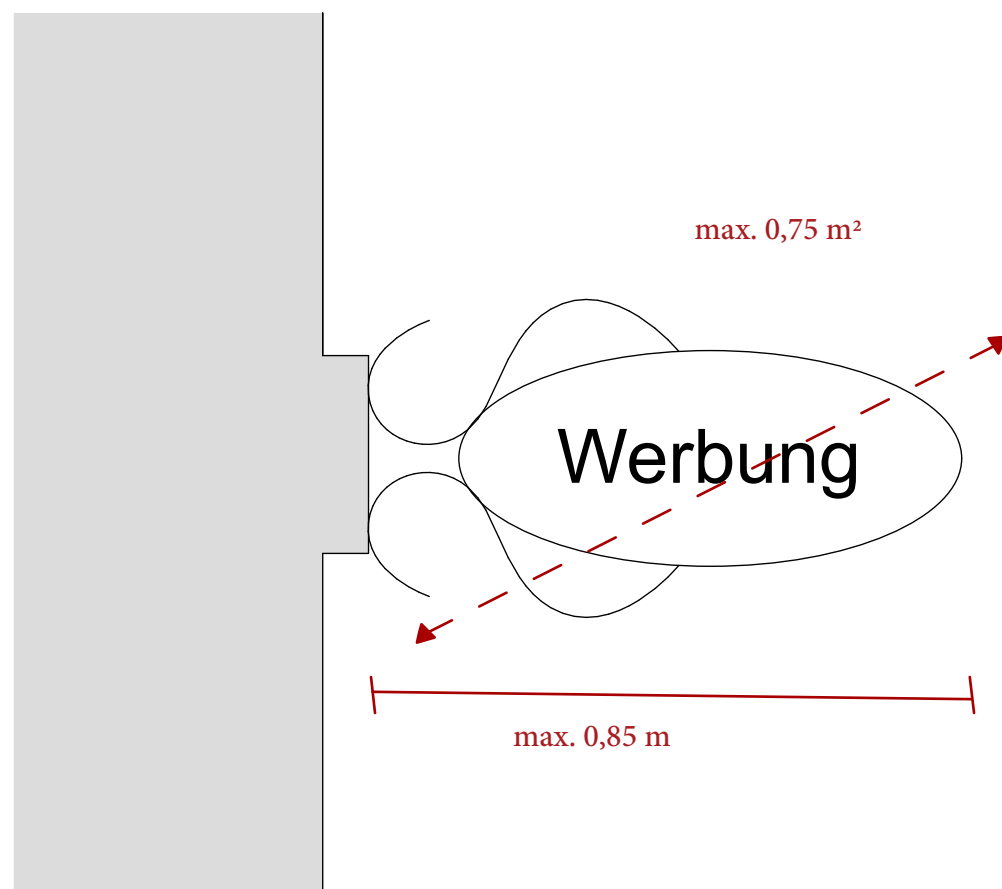


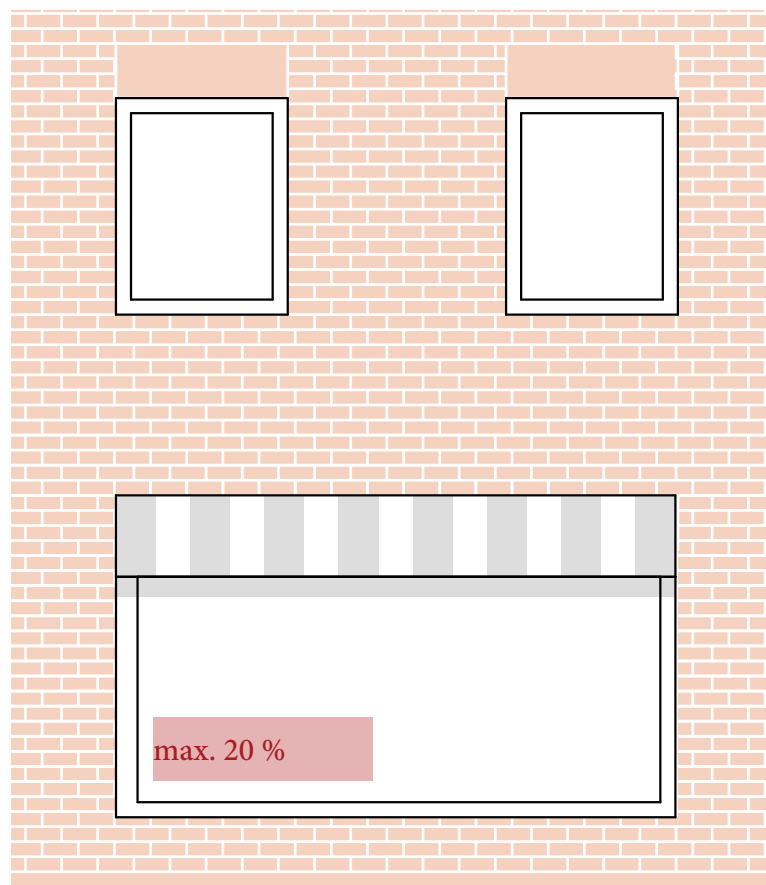
- Anordnung parallel zur Fassade und zwischen (Schau)Fenster Erdgeschoss und Fensterunterkante im 1. Obergeschoss bzw. Gurtgesims
- Einzelbuchstaben und Firmenlogos
- Größe abgestimmt auf die Eigenart des Gebäudes und die Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Stadtraum:
 - Höhe: max. 0,40 m (Sorgfaltsbereich 1 und 2) bzw. max. 0,50 m (Sorgfaltsbereich 3)
 - Länge: max. 2/3 der Fassadenbreite, höchstens jedoch 3,00 m (Sorgfaltsbereich 1) bzw. 4,00 m (Sorgfaltsbereich 2), bzw. 5,00 m (Sorgfaltsbereich 3)
 - Tiefe: max. 0,10 m (Sorgfaltsbereich 1 und 2) bzw. max. 0,20 m (Sorgfaltsbereich 3)
 - angemessener Abstand zu anderen Werbeanlagen und Gebäudeaußenkanten (min. 1,0 m)





- max. 1 Ausleger je Betrieb/straßenseitige Fassade
- **Anordnung** rechtwinklig zur Fassade (nicht schräg) und zwischen (**Schau**)Fenster Erdgeschoss und **Fensterunterkante** im 1. Obergeschoss bzw. Gurtgesims
- **Größe** abgestimmt auf die
 - **Fassadengliederung** (kleinteilig oder großmaßstäblich)
 - **Wahrnehmbarkeit** im öffentlichen Stadtraum (Fußgänger oder Autofahrer)
 - **Ansichtsfläche:** max. 0,75 m² (z.B. 85 cm x 85 cm)
 - **Tiefe:** max. 15 cm
 - angemessener Abstand zu anderen Werbeanlagen und Bauteilen (min. 1,0 m)



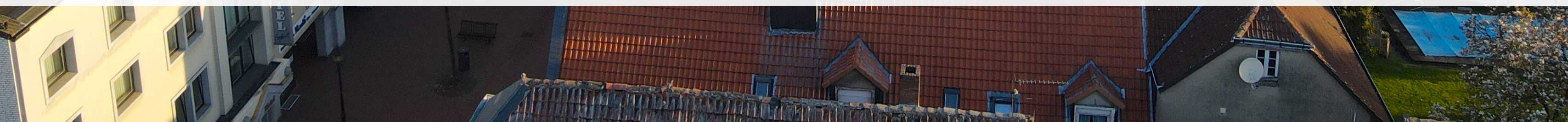


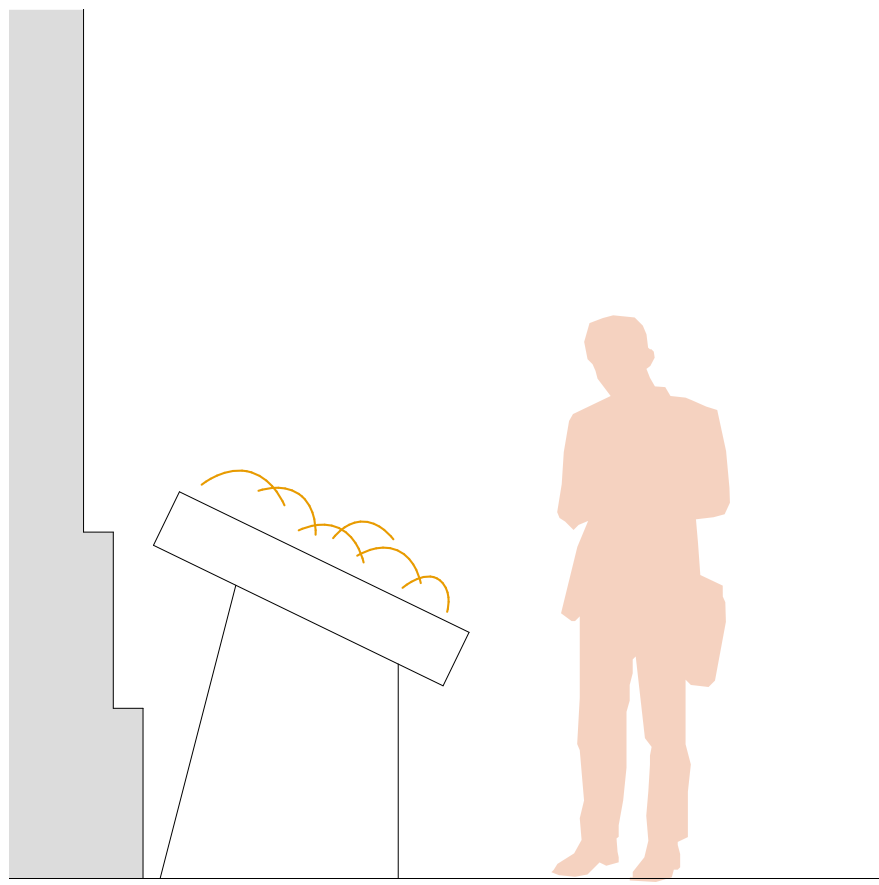
- Fensterwerbung (Beklebung) nur auf den **Fenstern des Erdgeschosses** (Abweichung bei Betrieben im Obergeschoss)
- **Größe und Gestaltungsart:**
 - Größe: max. 20 % Überdeckung (keine flächige Beklebung)
- Milchglas bzw. entsprechende Abklebungen bei **sensiblen Nutzungen** (Ärzte, Banken etc.) ausnahmsweise möglich
- Verzicht auf **mehrfarbige Gestaltung**
- **Ausnahme bei temporären Aktionen** (Begrenzung auf zwei Wochen)



GESTALTUNGSLAITLINIEN

Teil 3: Nutzung öffentlicher Räume





- Nähe zur Stätte der Leistung
- ausreichend Platz für Fußgänger auf Gehwegen und Freihaltung von Rettungswegen
- max. 1 mobile Werbeanlage je Betrieb (z. B. Klappständer) bzw. eine Reihe mit Auslagen (nicht breiter als die zum Betrieb gehörende Fassade)
- stadteinheitliches Rahmendesign für Kundenstopper
- Verzicht auf größere und bewegliche mobile Anlagen wie z.B. Pylone, Werbefahnen, Beachflags etc.
- Verzicht auf intensive (Signal-)Farben und Produktwerbung
- hochwertige Präsentationsformen bei Warentischen, -ständen oder -displays erwünscht



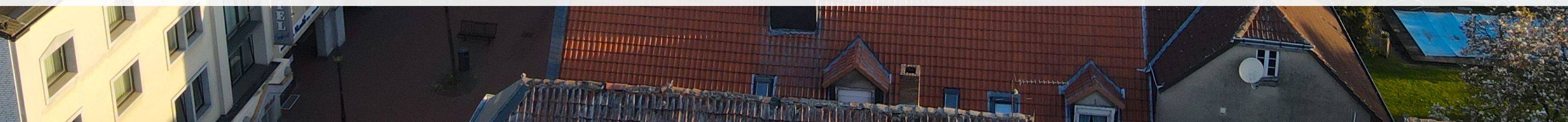
- **Möblierung:**
 - aufeinander abgestimmte Gestaltung der Möblierung
 - untergeordnete Produkt- oder Fremdwerbung
 - hochwertig wirkende **Materialien**
- **Sonnenschirme:**
 - farblich **einheitlich** und **abgestimmt** auf Möblierung
 - keine festmontierten / dauerhaft geöffneten Schirme
 - Möglichst keine Produktwerbung
- **Windschutz:**
 - nur an nachweislich **windexponierten** Stellen
 - **mobile Ausführung** zum temporären Auf- und Abbau
 - **keine** massiv wirkende **Abtrennung** zum öffentlichen Raum



- hochwertiges Erscheinungsbild der privater Anlagen
- kein »Zustellen« durch private Anlagen
- Freihaltung wichtiger Sichtachsen und Freihaltung der Lauflinie auf Gehwegen
- **Stadtgrün**
 - Erhalt/Anpflanzung von Straßenbäumen
 - Schutz der Straßenbäume vor Beschädigung (bspw. durch Hochborde, Baumschutzgitter, Poller)
- **Möblierung**
 - Sitzmöglichkeiten: Ausreichende Anzahl und einheitliche Gestaltung
 - Fahrradabstellanlagen: Zentralisierung an Eingangsbereichen der Fußgängerzone
- barrierefreie Ausgestaltung der **Bodenbeläge**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner