

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.08.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0547/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.09.2009	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
29.09.2009	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg/ Wachtelstraße - - Siedlung "Pastorat"- - Aufstellungsbeschluss - 		

Grund der Vorlage

Planungsrechtliche Sicherung stadtgestalterisch wichtiger Siedlungsbereiche und Straßenzüge

Bauantrag zum Umbau eines Gebäudes an der Wachtelstraße durch Anhebung des Dachstuhls und Einbau von Dachgauben zur Straßen- und Innenblockseite

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg/ Wachtelstraße - Siedlung Pastorat- umfasst ein Gelände östlich der Wachtelstraße, südlich der Straße Klingelholl einschließlich Klingelholl 54, südlich Grundstücksgrenze Klingelholl 58, westlich der Grundstücksgrenze Klingelholl 60 hin bis westlich und südlich Alarichstraße 51 entlang der Alarichstraße im Osten, bis Meisenstraße im Süden, entlang der Meisenstraße und bis zur Amselstraße im Westen. Der Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** zeichnerisch dargestellt.

2. Die Aufstellung der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg/ Wachtelstraße - Siedlung Pastorat- für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich wird gem. § 172 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW beschlossen.

3. Der Bauantrag Wachtelstraße 6 ist im Hinblick auf die vorgesehenen baulichen Änderungen am Dachstuhl und an der Dachhaut gemäß § 172(2) BauGB zurück zu stellen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Planungsanlass

Seit Februar 2009 befasst sich eine Projektgruppe unter Leitung des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau mit der Bewertung, Sicherung und Entwicklung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen. Ziel dieser Arbeit ist es, städtebaulich wichtige und prägende Stadtteil- und Siedlungsbereiche in ihrer Wohn- und Lebensqualität zu erhalten. Als Auslöser fungierten Neubaumaßnahmen in historischen Siedlungsgebieten, die mit dem herkömmlichen Instrumentarium des Planungsrechtes nicht immer erfolgreich zu steuern waren.

Die Untersuchungsarbeit dieser Projektgruppe bezog sich in ihrer Bestandsanalyse auf die vorhandenen Denkmalschutz- /Gestaltungssatzungen der Stadt sowie auf historische Einfamilienhaussiedlungen, die aus Sicht der jeweiligen Siedlergemeinschaften eines besonderen Siedlungsschutzes bedürfen (Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters der Kleinsiedlung Konradswüste – VO/0082/09).

Entsprechend der politischen Beschlussfassung werden, nach Benennung aller erhaltenswerten Siedlungsbereiche und Priorisierung der zu untersuchenden Siedlungen, Handlungsempfehlungen zur Einleitung planungsrechtlicher Schritte für die jeweiligen Siedlungsgebiete ausgesprochen. Dabei ergeben sich Bearbeitungsprioritäten u.a. aus dem qualitativ unveränderten Siedlungszustand, fehlenden Planungsrecht im Sinne eines Bebauungsplanes und der potentiellen Gefahr, dass an bestehenden Gebäuden oder auf bisherigen Freiflächen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten beantragt werden, die dem Erhaltungsgrad der Siedlung bzw. dem Siedlungscharakter entgegenlaufen.

Zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen zählt der Sedansberg zwischen Zeisigstraße und Klingelholl. Entlang der Sedanstraße, ab Zeisigstraße bis Schwalbenstraße, wurden die denkmalwerten Gebäude unter Schutz gestellt. An der Stieglitzstraße einschließlich Ecke Münzstraße befinden sich heute alle Gebäude unter Denkmalschutz, bis auf die ersten fünf Häuser an der Stieglitzstraße. Darüber hinaus besteht dort kein weiterer Denkmalschutz, wenn man das Gebäude Totilaweg 23 und die Kirche St. Marien außer Acht lässt. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erfüllen laut Aussagen des Amtes Denkmalpflege im Rheinland nicht die Anforderungen, die der § 2 Abs. 1 DSchG an Denkmäler stellt.

Es ist daher nachvollziehbar, dass unter Berücksichtigung fehlender Bauleitpläne einer Sicherung des erhaltenswerten Siedlungsbestandes in seiner ursprünglichen Charakteristik gerade mit Blick auf die Geschichte des großflächigen Siedlungsbaus in Barmen bzw. am Rande der Barmer City eine besondere stadthistorische Bedeutung zukommt und somit die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigt. **(Anlage 2)**

Die städtebauliche Bedeutung des Sedansberg zeigt sich u.a. auch in dem hohen baulichen Modernisierungsaufwand der GWG für ihren dortigen Wohnungsbestand. Im Bereich Siedlungsstraße, Totilaweg, Sedanstraße, Theoderichstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Tejastraße, Alarichstraße, Meisenstraße, Amselstraße, Schwalbenstraße, Spechtweg, Fasänenweg und Boelckestraße wurde ein Bauvolumen von insgesamt 40 Mio. € investiert. Die städtebauliche Wertigkeit wird in gleicher Weise auch durch das Land bestätigt, das diese Baumaßnahmen mit Fördermitteln in Höhe von 17 Mio. € bezuschusst hat.

Derzeit liegt der Verwaltung ein Baugesuch in der Wachtelstraße vor, das erstmalig die Erhöhung des Dachstuhls und den Einbau von Dachgauben ermöglichen soll; dies führt zu Veränderungen des baulichen Erscheinungsbildes des Gebäudes, die in ihrer negativen Wirkung auch auf die umgebende Bebauung so nicht hingenommen werden können. Aus diesem Grunde besteht akuter Handlungsbedarf. Darüber hinaus muss auch bei anderen Objekten damit gerechnet werden, dass weitere Veränderungsansprüche insbesondere für Wärmeschutzmaßnahmen formuliert werden. In diesem Siedlungsbereich können z. B. vom Grundsatz her sinnvolle und technisch notwendige Wärmeschutzmaßnahmen die Außen- und Dachgestaltung der Gebäude tiefgreifend verändern. In Folge dieser Bauaktivitäten wird als Begleiterscheinung

die Charakteristik der Gebäude nachhaltig negativ beeinflusst, wenn nicht rechtzeitig die Erhaltungsziele hierfür definiert werden.

Städtebauliche Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Bereich des „Pastorats“ innerhalb der Straßen Klingelholl, Wachtelstraße und Tejastraße (entstanden 1921/1922) zeichnet sich durch Grundstücke mit versetzten Fluchten und von Bruchsteinmauern gefassten Vorgärten / Bauwichen aus. Die dreigeschossige Bebauung mit Walmdächern und einem begrünten Innenhof wirkt somit aufgelockert gegenüber dem üblichen Blockrandschema. Die an den Straßenecken von der Bebauung ausgesparten Flächen sind mit einem Anbau (im OG Rundbogenöffnungen mit Würfelkapitell-Säulen und radialen Sprossenfenstern) bzw. teilweise verschiefernten Eckpavillon über einem achteckigen Grundriss versehen. Es finden sich hier drei bis vierachsige Bauten mit unterschiedlichen Raumprogrammen. Zum Geländeausgleich ist die Zeile an der Wachtelstraße einmal abgestuft. Entlang der gesamten Wachtelstraße befinden sich keine Dachgauben im Dachgeschoss, weder an der Straßen- noch an der Innenblockseite. Diese besondere Charakteristik soll in dieser Architektursprache auch zukünftig erhalten bleiben.

Das Gebäude Klingelholl 52 ist mit seinem namensgebenden Bau der Reformierten Gemeinde Gemarke Barmen von 1922 zu einem Doppelhaus zusammengefasst und durch Dachhäuschen, Schopfwalm und über Eck geführtem Traufgesims besonders gestaltet.

Der Bereich Tejastraße, Meisenstraße und Alarichstraße entstand als Folge des Bauprogramms von 1924/25. Entlang der Tejastraße wurden vierzehn neue Gebäude, und an der Alarichstraße eine X-förmige Wohnanlage gebaut, in der zur Meisen- und Tejastraße hin zwei annähernd identische „Ehrenhöfe“ ausgebildet wurden. Das Geländegefälle ist durch unterschiedliche Geschosshöhen und Sockelhöhen bei den stirnseitigen Hausgruppen ausgeglichen worden. Die von den Straßen durch eine Bruchsteinmauer abgegrenzten „Ehrenhöfe“ werden umgeben von einem zwei- bzw. dreigeschossigen Haupttrakt mit Walmdach und zwei untersetzt wirkenden, zweigeschossigen Eckpavillons mit hohen Pyramidendächern.

Die v.g. Darstellung und Beschreibung des Siedlungsbereiches macht die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge um das „Pastorat“ auf dem Sedansberg deutlich und zeigt das Erfordernis eines besonderen Erhaltungs- und Gestaltungsschutzes im Hinblick auf die ursprüngliche Siedlungskonzeption, Bauweise und architektonische Gestaltung der dortigen Gebäude und des Straßenraums. In keinem anderen Bereich von Barmen wurde am Anfang des vorigen Jahrhunderts so aktiv und in solchem Flächenumfang Siedlungspolitik und Stadtentwicklung betrieben wie auf dem Sedansberg. Die Wohnhöfe und Hausgruppen mit ihrer klaren Architektursprache, hauptsächlich beschränkt auf Portalrahmungen der im Grunde schlichten Fassaden, mit Mansarddächern, und über Eck geführten Traufgesimsen die die Elemente der Bergischen „Heimatschutzarchitektur“ aufgreifen, bilden die städtebauliche Grundlage zur Erhaltung dieses Siedlungsbereiches.

Zielsetzung

Der hier in Rede stehende Siedlungsbereich des „Pastorats“ umfasst somit zunächst nur einen ersten Teilabschnitt des Sedansberg. Da eine rechtssichere Steuerung eine fundierte und detaillierte Analyse und Bestandserhebung voraussetzt, erfolgt die räumliche Eingrenzung neben städtebaulich –architektonischen, vor allem aus arbeitsökonomischen und zeitlichen (Bauvorhaben Wachtelstraße) Gründen.

Ziel ist jedoch die satzungsmäßige Absicherung der Gesamtanlage Sedansberg mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild. Dies geht über eine historische „Konservierung“ hinaus und ist mit der Zielsetzung verbunden, die für (Modernisierungs-) Investitionen notwendigen Spielräume klar herauszuarbeiten.

Die Tejastraße stellt die vorher beschriebene Architektur der Gebäude bzw. die Erlebbarkeit des Straßenzuges noch in einer Originalität dar, die in ihrer stadtbildprägenden Bauform

erhalten werden soll. Ziel der Satzung ist daher, keine baulichen Erhöhungen / Veränderungen der einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zuzulassen, sowie den Erhalt der bestehenden Fassadengliederungen und des Fassadenmaterials zu sichern. Die vom Grundsatz her sinnvollen Erhaltungsmaßstäbe können bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall in die Entscheidungsspielräume des Bauherren eingreifen. Es müssen daher im Abgleich mit den Bauherren Lösungen gefunden werden, die sich im Ergebnis mit den Zielvorgaben der Satzung und den Anforderungen des Bauherrn in Einklang bringen lassen.

Ziel dieser Satzung muss es daher auch sein, schon jetzt erkennbare negative Entwicklungen soweit möglich zu verhindern bzw. diesen im Rahmen einer aktiven Bauberatung entgegen zu steuern. Mit einer Zustimmung zum Bauantrag im Hinblick auf den Umbau des Gebäudes Wachtelstraße 6 würden die Ziele der zukünftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung deutlich erschwert, wenn nicht konterkariert, da hierdurch kurzfristig Tatsachen geschaffen würden, mit Vorbildcharakter für weitere Baumaßnahmen im Umfeld. Zur vorläufigen Sicherung und Wahrung des Gestaltungs- und Entscheidungsfreiraums ist daher der Bauantrag gem. §172(2) in Verbindung mit § 15 BauGB zurückzustellen.

Kosten und Finanzierung

Durch die Erstellung der Erhaltungssatzung werden keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss 3. Quartal 2009

Satzungsbeschluss 2. Quartal 2010

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan Erhaltungssatzung

Anlage 2 Übersichtsplan bauhistorische Entwicklung des Sedansberg