

Begründung zur Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung für den Sedansberg I, Bereich Wachtelstraße - Siedlung „Pastorat“ –

Gliederung

Vorwort

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung

- 1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.2. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung Sedansberg
- 1.3. Entstehungsgeschichte des Sedansberg, Stadtkrone, Perspektive zur Sicherung
- 1.4. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart, Straßen und Plätze im Satzungsbereich
- 1.5. Genehmigung als zweistufiges Verfahren,

2. Abschnitt Gestaltungsregelungen

- 2.1. Erhalt städtebaulicher Eigenart,
- 2.2. Prägung der städtebaulichen Eigenart wie
- 2.3. Schützenswerte Gestaltungsmerkmale
wie Bebauungsstruktur, Geschossigkeit u. Gebäudetypen, Dachformen, Fassaden,
Freiflächen, Einfriedungen, qualitätvoller Straßenraum

3. Abschnitt Regelungen zu Werbeanlagen

- 3.1. Werbeanlagen allgemein
- 3.2. Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

4. Schlussbestimmungen und Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren

- 4.1. Erforderlichkeit der Satzung,
- 4.2. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, Denkmalschutz u. zu anderen städt. Satzungen
- 4.3. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde
- 4.4. Verfahren

Vorwort

Mit dieser Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart des Sedansberg hier insbesondere die städtebauliche Situation um das Pastorat zu sichern und zu erhalten. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude deren baulichen Eigenart und Gestaltungsmerkmale, aber auch durch die städtebauliche Struktur des Gebietes, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude sowie durch die Proportion und Gestaltung der Straßenräume. Für die Stadtgestalt Barmens insgesamt, sowie als Beispiel für eine citynahe Stadtentwicklung mit Bauformen des grundrissmäßig durchgestalteten mehrgeschossigen Siedlungsbaus kommt der Erhaltung des Sedansberg eine große Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Gebäuden ist von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert eine wichtige Phase der Stadtentwicklung Barmens nach dem ersten Weltkrieg.

Die textlichen Beschreibungen und Erläuterungen zu den einzelnen Straßenzügen wie auch die historische Herleitung der baulichen Entwicklung des Sedansberg entstammen überwiegend aus der Magisterarbeit von Herrn Christoph Heuter aus Trier und haben soweit sie in diese Begründung übernommen worden sind, immer noch Bestand. Herr Heuter schrieb 1993 über Siedlungen der 1920er Jahre in Wuppertal Barmen und erhielt hierfür den Titel Magister Artium.

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung

(§1 bis §3 der Satzung)

1.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich des Pastorats zwischen der Meisenstraße, Amselstraße, Wachtelstraße, Klingelholl und Alarichstraße (die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen). Innerhalb dieses Bereichs bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, auch wenn sie gem. §65 BauO NRW von der Genehmigungspflicht freigestellt sind.

1.2 Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung Sedansberg

Zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen zählt der Sedansberg zwischen Zeisigstraße und Klingelholl. Der Sedansberg gilt dabei als bedeutendes Zeugnis des Siedlungsbaus in der damaligen Stadt Barmen in den zwanziger Jahren. Die prägenden Merkmale der städtebaulichen Raumbildung, das einzigartige stadtgestalterische Zusammenwirken von Vorgärten, Einfriedigungen, Hausgruppen und gemeinsamen Hofflächen gilt es daher zu erhalten.

Mit der Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung Bereich Wachtelstraße, Siedlung Pastorat, soll das historische Stadtbild und die Erhaltung der ortsbildprägenden Einzelgebäude und Gebäudegruppen gesichert werden. Insbesondere sollen unangemessene bauliche Änderungen hierdurch verhindert werden. Dies gilt z.B. bei Änderungen von Fassaden- und Dachgliederungen, Materialwahl und Farbgestaltung, auch vor dem Hintergrund notwendiger energieeffizienter Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Untersuchung über die planungsrechtliche Sicherung von stadtgestalterisch und historisch wichtigen Siedlungsbereichen und Straßenzügen kommt dem Sedansberg in Barmen eine sehr hohe Bedeutung zu. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, diesen städtebaulich wichtigen und prägenden Stadtteil- und Siedlungsbereich in seiner Wohn- und Lebensqualität weiterhin zu sichern. Als Auslöser für die Erarbeitung der Erhaltungssatzung fungierten Bauvoranfragen bzw. Bauanträge in den historischen Siedlungsgebieten, die mit dem herkömmlichen Instrumentarium des Planungsrechtes nicht immer erfolgreich zu steuern waren.

Mit der Rechtssetzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgt zum einen der Schutz eines stadtbildprägenden Siedlungsbereiches, in dem alle baulichen Änderungen einer Genehmigungspflicht unterfallen. Zum anderen konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel beeinträchtigt. Mit dieser Satzung wird also die Erhaltungswürdigkeit des Siedlungsbereiches „Pastorat“ festgestellt und damit die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Inwieweit die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf eine reale Baumaßnahme gegeben sind, wird erst im Rahmen der Entscheidung über den zu genehmigenden Antrag geprüft. Insofern erfolgt erst eine Abwägung bei der Prüfung über die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Bauantrags.

Bei dem Erlass der Satzung bezieht sich die Abwägungsentscheidung somit im Sinne des v.g. Wirkungsmechanismus vorrangig auf die Berücksichtigung und Gewichtung städtebaulicher Belange einer Erhaltung des Satzungsgebietes. Eine Entscheidung über die möglicherweise divergierenden öffentlichen und privaten Interessen wird erst nachlaufend im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen. 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.

1.3. Entstehungsgeschichte des Sedansberg

1.3.1 Barmer Siedlungsbau der Nachkriegszeit bis zur Währungsreform (1918- 1923)

Noch vor dem Kriegsende November 1918 wurde seitens der städtischen Barmer Bauverwaltung auf die entstehende Wohnungsnot nach dem Krieg“ hingewiesen und der Bedarf wurde vordringlich bei Kleinwohnungen gesehen.

Neben anderen Maßnahmen sollte der Bau von Wohnungen durch die Stadt möglich sein und es wurde ein Konzept vorgestellt, das im Wesentlichen den tatsächlich zwischen 1919 und 1923 erfolgten Siedlungsbau charakterisiert. Äußerst sinnvoll erschien hierbei die Errichtung eines bestimmten Wohnhaustyps mit gleichartigen Grundrissen und einem schlichten Äußeren, da die Belebung des architektonischen Bildes bereits durch die Gruppierung in den Baublöcken erreicht werden sollte. Die Normierung der meisten Baumaßnahmen, insbesondere der Treppen, Türen und Fenster führte zu einer erheblichen Verringerung der Kosten und zur Vereinfachung der Herstellung (errichtet wurden zwei Haustypen 1 und 2; sie unterscheiden sich durch die Anordnung des Treppenhauses, das entweder zur Straße oder zum Innenhof ausgerichtet ist).

Die standardmäßige Wohnungsgröße beinhaltete 2 Zimmer, eine Wohnküche, Spülküche, Toilette und Loggia. „Das dreistöckige Sechsfamilienhaus (als Zweispänner) sei bei voller Berücksichtigung aller gesundheitlichen und wirtschaftlichen Anforderungen so günstig, das es verkehrt wäre, es nicht in erster Linie zur Beseitigung der Wohnungsnot zu bevorzugen“.

Demzufolge bewilligte der Rat der Stadt Barmen schon im Herbst 1918 Mittel für die Errichtung von 80 Mietshäusern auf dem Sedansberg (Gelände der „Nolsschen Gärtnerei“) und von zehn Häusern in der von der Gartenhaus-Baugenossenschaft „Heimstätte“ übernommenen Siedlung auf dem Norrenberg.

1.3.2 Der Sedansberg als „Stadtkrone“?

Für die Realisierung der geplanten Stadterweiterung waren die Voraussetzungen günstig. Große Teile des Sedansberges nördlich des Stadtzentrums waren in städtischem Besitz, andere Teile, insbesondere die Bergkante entlang der Sedanstraße, konnten hinzu gekauft werden. Die intensiven Ankäufe begannen kurz nach der Währungsreform Ende 1923, um auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes die Baumaßnahmen zügig realisieren zu können.

Die Bergkantengestaltung des Sedansberges zeigt das für Wuppertal typische Motiv der kulissenartig am Berg hintereinander gestaffelten Häuserzeilen auf, und gestaltet diese vorrangig aus den Gegebenheiten des Straßenverlaufes. Die Markierung von Siedlungsgebieten im Stadtpanorama durch Hoch- bzw. Punkthäuser wie auf dem Sedansberg ist in Barmen nicht ungewöhnlich und an vielen Stellen auszumachen.

Die Siedlung Sedansberg besitzt für den Städtebau in Barmen einen hohen symbolischen Wert, was sich unter anderem im Namenswechsel von „Wichelhausberg“ zu „Sedansberg“ als Anspielung auf militärisch erfolgreichere Zeiten.

1.3.4 Perspektive zur städtebaulichen Sicherung des Sedansberg

Der hier in Rede stehende Siedlungsbereich des „Pastorats“ umfasst zunächst den ersten Teilabschnitt des Sedansberg für den eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird. 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 Gründen.

Ziel ist jedoch die satzungsmäßige Erhaltung und Sicherung der Gesamtanlage Sedansberg bis hin zur Schwalbenstraße mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild. Dies geht über eine historische „Konservierung“ hinaus und ist mit der Aufgabe verbunden, die für (Modernisierungs-) Investitionen notwendigen Spielräume zu beachten.

1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart Straßen und Plätze im Satzungsbereich

1.4.1. Siedlungs- und Straßenbild

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. einem teilweise verschieferten Eckpavillon versehen. Das Raumprogramm der drei bis vierachsigen Bauten ist unterschiedlich. Die Bauzeile an der Wachtelstraße ist zum Geländeausgleich abgestuft. Entlang der gesamten Wachtelstraße befinden sich entgegen anderen Straßenzügen 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 Gemarkte Barmen von 1922 zu einem Doppelhaus zusammengefasst.

Der Bereich Tejastraße, Meisenstraße und Alarichstraße entstand aufgrund des Bauprogramms von 1924/25. Entlang der Tejastraße wurden vierzehn neue Gebäude errichtet und an der Alarichstraße eine X-förmige Wohnanlage gebaut, die zur Meisen- und Tejastraße hin zwei annähernd identische „Ehrenhöfe“ ausbildet. Das Geländegefälle ist durch differenzierte Geschosshöhen und unterschiedliche Sockelhöhen bei den stirnseitigen Gebäudegruppen ausgeglichen worden. Die von den Straßen durch eine Bruchsteinmauer abgegrenzten „Ehrenhöfe“ werden von einem zwei- bzw. dreigeschossigen Haupttrakt mit Walmdach umfasst sowie zwei zweigeschossige 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 die Zielsetzung im Hinblick auf die Erhaltung der ursprünglichen Siedlungskonzeption, Bauweise und architektonischen Gestaltung der dortigen Gebäude und des Straßenraums. In keinem vergleichbaren Bereich von Barmen wurde nach dem ersten Weltkrieg so aktiv und in solchem Flächenumfang Siedlungspolitik und Stadtentwicklung betrieben wie auf dem Sedansberg. Die Wohnhöfe und Hausgruppen mit ihrer einfachen Architektursprache, überwiegend reduziert auf Portalrahmungen der schlichten Fassaden, mit Mansarddächern, und über Eck geführten Traufgesimsen die die Elemente der Bergischen „Heimatschutzarchitektur“ erkennen lassen, bilden die städtebauliche Grundlage zur Erhaltung dieses Siedlungsbereiches.

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 Bauherren in Einklang bringen lassen.

1.4.2 Meisenstraße

Die Meisenstraße zählt zu den Straßenzügen die auf der Südseite schon vor 1918 mit mehrgeschossigen Siedlungshäusern bebaut wurden. Die Nordseite wird durch die Wohnbauten des Wichelhaushofes gebildet sowie der südlichen Portalbauten der X-förmigen Wohnanlage die entlang der Alarichstraße bis hin zur Tejastraße (Hinweis siehe Tejastraße) führt. Der Eckbereich Amselstraße, Mei-



senstraße wurde nach Kriegszerstörung vereinfacht wieder aufgebaut. Die Innenhofflächen des Wichelhaushofes und die der x-förmigen Bebauung an der Alarichstraße sind teils öffentlich als Frei- und Grünflächen der jeweiligen Wohnanlagen begehbar. Die Wohnanlage befindet sich heute im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft (GWG Wuppertal). Die Gebäude Meisenstraße 30, Alarichstraße 31 begrenzen die 1899 errichteten 3 ½ geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Ostseite und bilden gleichzeitig so eine geschlossene Zeile aus Ecktürmen und Flügelbauten. Die Gebäude Meisenstraße 2, Amselstraße 10-14, errichtet als Zweispänner-Doppelhäuser mit Walmdach, sind durch eine Bruchsteinterrasse getrennt und von der Straße hinter einer Grünfläche zurückversetzt.



Städtebauliche Bewertung

Der in seiner städtebaulichen Erlebbarkeit deutlich differenzierte Straßenzug der Meisenstraße stellt im Hinblick auf die Ensemblewirkung der Anfang des letzten Jahrhunderts errichteten Baukörper und der besonderen Baufiguren der Mitte der zwanziger Jahre des letzten Jahrhunderts errichteten x-förmigen Gebäudezeile mit ihren „Ehrenhöfen“ eine stadtgestalterische Qualität dar, die in ihrer Gänze so erhalten werden sollte. Die baulichen Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Bausubstanz sind zum überwiegenden Teil nicht tiefgreifend, jedoch wurden im Bereich der Vorgärten teilweise bei den Straßenabgrenzungen bauliche Änderungen vorgenommen.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Der westliche Bereich der Meisenstraße zeigt eine übliche Straßenrandbebauung aus zwei Zeitepochen, während im östlichen Teil der Straße die Straßenrandbebauung aufgelöst ist und sich die Baukörperstellung in die Tiefe des Baublocks erstreckt.

1.4.3 Amselstraße

Die ursprüngliche Bebauung, errichtet zwischen 1919-1924 wurde nach Kriegszerstörung dreigeschossig mit Walmdach auf altem Grundriss wieder neu errichtet, die Torüberbauung zu dem unzerstört gebliebenen Haus Wichelhaushof 1 blieb erhalten. Die Gebäude Amselstraße 20-24 bilden gleichzeitig den Westtrakt des Wichelhaushofes. Die ebenfalls kriegszerstörten Gebäude an der Meisenstraße wurden wiederaufgebaut, heute befinden sie sich im Eigentum des Wuppertaler Bau- und Sparvereins.



Städtebauliche Bewertung des Straßenzuges

Als typische Nachkriegsbebauung ist im nördlichen Teil keine aufwendige Fassadengestaltung mehr zu erkennen, dennoch ist ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild weiterhin vorhanden. Die Nachkriegsgebäude fügen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die Umgebung ein. Die schlichten Neubauten in diesem Siedlungsbereich stellen aufgrund ihrer „Bescheidenheit“ in der Architektursprache selbst schon ein klassisches Beispiel der Wiederaufbauplanung nach dem Krieg dar, daher ist auch dieser Abschnitt der Amselstraße erhaltenswert.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Nach Norden gesehen befindet sich in der Sichtachse der Amselstraße die katholische St. Marienkirche mit dem Pastorat. Der Teilbereich der Amselstraße entspricht dem für die 50 ziger Jahre typischem Wiederaufbauschema einer schlichten und bescheidenen Fassadengestaltung, lediglich durch die unterschiedliche Farbwahl für das Treppenhaus entsteht für die drei Gebäude ein insgesamt harmonisches Straßenbild.

1.4.4 Pastorat

Als Pastorat bezeichnet man das am Nordhang des Sedansberges gelegene Pfarrhaus der Katholischen Kirchengemeinde St. Marien, das 1926/27 nach Plänen der Architekten Richard Fischer- Ludvigsen und Felix Dahmen erbaut wurde und die Kirche St. Marien (errichtet 1930/31). Im

Innenhof stand von 1912 bis 1931 die katholische Notkirche. Das Pfarrhaus ist als Baudenkmal eingetragen. 1986 wurde der Pfarrsaal errichtet. Darüber hinaus befindet sich hier die Wohnbebauung Wichelhaushof.



Städtebauliche Bewertung

Kirche und Pfarrhaus der Katholischen Kirchengemeinde St. Marien sind künstlerisch herausragende, städtebauliche Bestandteile, sowie identitätsstiftende gemeinschaftliche Einrichtungen dieses bedeutenden Stadterweiterungsgebiet Barmens.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Der insgesamt schlicht gestaltete, mit seiner vielachsigen Südseite zum Wichelhaushof hin orientierte Bau schließt östlich an der Marienkirche an und bildet hier mit deren Eingangs- und Sakralbauten eine städtebaulich besondere Raumsituation. Das Pfarrhaus als Bestandteil des Ensembles mit der St. Marien-Kirche zeugt von der Bedeutung des Sedansberges als Wohngebiet.

1.4.5 Tejastraße

Die Tejastraße definiert sich durch keine geschlossene Straßenflucht, entlang der Nordseite bildet eine Baumreihe die durchgehende Verbindung hin zur Alarichstraße. Eine städtebauliche Besonderheit bildet die X-förmige Wohnanlage (Tejastraße 10-14), als Verbindungstrakt zur Meisenstraße. Hier wurden zwei annähernd identische Innenhöfe ausgebildet, die durch eine von der Straße zurückversetzte Zeile an der Alarichstraße verbunden sind. Das Geländegefälle ist durch unterschiedliche Geschosshöhen und Sockelhöhen ausgeglichen. Die von den Straßen durch eine Bruchsteinmauer abgegrenzten Innenhöfe werden umgeben von einem zwei- bzw. dreigeschossigen Haupttrakt mit Walmdach und zwei unteretzt wirkenden, zweigeschossigen Eckpavillons mit hohen Pyramidendächern. Das Gebäude Tejastraße 10 wurde nach Kriegszerstörung vereinfacht wieder neu errichtet.



Städtebauliche Bewertung des Straßenzuges

Die Tejastraße bildet hinsichtlich der Gebäudestellungen noch die ursprüngliche Bauweise ab. Die modernisierten Bauten der Wohnanlage Tejastraße 10-14 bzw. Alarichstraße 35 bis 43 zeigen in hohem Maße, wie Erhaltung der früheren Gebäudestruktur im Einklang mit Renovierungsmaßnahmen und Wärmeschutzmaßnahmen stehen kann, obwohl sich diese unterschiedlichen Zielsetzungen vom Grunde her ausschließen könnten. Dies gilt ebenso für die Bauten Tejastraße 7-11 und 19-21. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Tejastraße steht im engen gestalterischen Kontext mit Meisenstraße und Wachtelstraße und unterstreicht in besonderem Maße die zu erhaltende Qualität der Siedlung.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Durch versetzte Fluchten und mit Bruchsteinmauern eingefasste Vorgärten und Bauwiche zeichnet sich die dreigeschossige Bebauung mit Walmdächern und begrüntem Innenhof gegenüber dem Blockrandschema in aufgelockerter Bauweise aus (Bleichwiese, Mietergärten). Die an den Straßenecken von der Bebauung ausgesparten Flächen sind mit einem Anbau bzw. teilweise verschiefertem Eckpavillon über achteckigem Grundriss versehen. Die städtebauliche Situation zeigt eine halboffene Bebauung in relativ selbständigen Baugruppen um einen weitläufigen Innenhof. Die Bauten an der Nordseite der Tejastraße umfassen als C-förmige Anlage diesen Innenbereich.



1.4.6 Wichelhaushof

Die Gebäude der Siedlung Wichelhaushof, wurden als Ein- und Zweispänner in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet und beinhalten 68 Wohneinheiten umgeben von einem weiten begrünten Innenhof. Der Südtrakt wird von der Meisenstraße her erschlossen, im Bereich der Torüberbauung ist er auf drei Geschosse erhöht. Die Gebäude sind gegliedert mit einem vierachsigen Risalit, der Portale und Loggien umfasst, zwischen den Risaliten sind die Wände durch hohe Backstein-Pilaster gegliedert. Die Gebäude Meisenstr. 1- 3, die die Südabgrenzung des Innenhofes bilden, wurden 1953 nach Kriegszerstörung wieder aufgebaut, wobei der Baukörper beibehalten wurde, die Fassade jedoch eine modernere Gestaltung erfuhr. Der Westtrakt, gebildet durch die Gebäude Amselstraße 20-24 wurde nach Kriegszerstörung dreigeschossig auf altem Grundriss wieder neu errichtet, die Torüberbauung zu dem unzerstört gebliebenen Haus Wichelhaushof 1 blieb hierbei erhalten.



Städtebauliche Bewertung

Die Grundstruktur der Bebauung als „Hofsituation“ ist auch nach teilweiser Kriegszerstörung und Wiederaufbau erhalten geblieben und vermittelt eine ruhige, grüne Innenhofsituation mit besonderer Aufenthaltsqualität. Torhäuser und Tordurchgänge wurden als besondere städtebauliche Elemente unverändert erhalten und bilden somit eine attraktive erhaltenswerte Grundstruktur. Erkennbar bleibt der Unterschied der Gebäude zwischen erhaltener 20-Jahre-Bebauung und 50-Jahre Wiederaufbau.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die städtebaulich prägende Situation eines „Wohnhofes“ wird durch den begrünten großen Innenhof, der über Tordurchgänge und Treppenanlagen von der Meisenstraße und Amselstraße zu be- gehen ist, definiert. Besonderheit ist die immer noch vorhandene, einheitliche Bebauungsstruktur, wobei sich die wieder aufgebauten Häuser bei gleicher Baukörperstruktur durch eine fehlende Fassadengliederung und nicht gestaltete Eingangsportale - im Teilbereich Amselstraße auch durch höhere Geschossigkeit - von der ursprünglichen Bausubstanz aus den 20er Jahren deutlich unterscheiden.

1.4.7 Wachtelstraße

Die Bebauung an der Wachtelstraße (Ostseite) bildet eine Straßenzeile bei der sich in den Kreuzungsbereichen Tejastraße bzw. Klingel- holl die Hausecken in Form eines dreigeschossigen teilverschieferten Eckpavillons mit achteckigem Grundriss bzw. zweigeschossiger An- bau architektonisch auflösen. Die Fassaden zeigen sich als einheitliches Raster aber in un- einheitlicher Gestaltung. Als Fassadenmaterial wurde Putz verwendet, die Eingänge wurden sei- nerzeit als Backsteinportale errichtet. Die dreigeschossige Bebauung mit Walmdach, die sich heute in Privathand befindet, umgibt einen begrünten Innenhof als geschlossene Reihung von einheitlich errichteten Gebäuden. Die Gebäudestellung bildet somit ein „aufgelockertes Blockrandschema“. Die Westseite der Wachtelstraße (außerhalb des Satzungsgebietes) wird gebildet durch eine sehr heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, über- wiegend in der einfachen Architektursprache der Nachkriegsbauten.



Städtebauliche Bewertung:

Die straßenbegleitende Bebauung mit ablesbarer Baustruktur fügt sich in den allgemeinen Duktus der 20er Jahre Bebauung am Sedansberg ein. Die Vorgartenzone sowie der Innenhof sind bisher ohne bauliche Einwirkungen. Trotz Gebäudesanierungen mit teilweise ungeschickter Gestaltung im Detail bleibt der Grundcharakter erhalten.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die Gebäudezeile definiert sich städtebaulich mit deutlicher Betonung der „Waagerechten“ aufgrund durchlaufender Trauf-, Gesims/- Öffnungs- und Etagenhöhen. Darüber hinaus bilden die Eingangsportale eine architektonische Gestaltungsdominanz die sich so an vielen Gebäuden dieses Siedlungsbereiches wieder finden. Ausnahme hiervon bildet das Gebäude an der Ecke Wachtelstraße/ Klingelholl; hier markiert sich aufgrund der Topographie die Traufhöhe niedriger als die Gesimshöhe der Nachbargebäude. In der Senkrechten besteht eine gleichmäßiger Taktung durch die jeweilige portalartige Eingangssituation aus waagrecht gegliederten Backstein.



1.4.8 Klingelholl

Der Klingelholl markiert zugleich auch den nördlichen Eingangsbereich in die Siedlung „Sedansberg“ bzw. in das „Pastorat“. Versetzte Baufluchten und mit Bruchsteinmauern eingefasste Vorgärten lassen die dreigeschossige Bebauung mit Walmdächern und begrünten Innenhof als städtebaulich aufgelockerte Bebauung hervortreten. Der Innenhof war ursprünglich als Bleichwiese angelegt und wird heute als Mietergärten genutzt. Die an den Straßenecken von der Bebauung ausgesparten Flächen sind mit einem Anbau versehen (siehe Wachtelstraße). Das Haus Klingelholl 52 ist zu einem Doppelhaus zusammengefasst und durch Dachhäuschen, Schopfwalm und über Eck geführtem Traufgesims besonders gestaltet. Die Fassaden der traufständigen Gebäude sind durchweg verputzt. Die Häuser Klingelholl 48 und 52 verfügen zur architektonischen Gestaltung über ein Backsteinportal aus Klinker. Die Gebäudehöhe im Bereich Klingelholl greift zwischen Alarichstraße und Wachtelstraße die Traufhöhen der älteren, in geschlossener Bauweise von Privathand errichteten Nachbarhäuser auf und leitet sie über zu einer niedrigeren, halboffenen Bebauung.



Städtebauliche Bewertung

Durch die aufgelockerte Bauweise entlang des Klingelholl wird diese Straße innerhalb des Satzungsgebietes deutlich aufgewertet. Der Gebäudezustand der dortigen Häuser ist zum großen Teil sanierungsbedürftig. Hier spiegeln sich auch die geänderten Eigentumsverhältnisse wider: Nach Verkauf an Einzeleigentümer ist es diesen offensichtlich teilweise nicht möglich, ihre erworbenen Gebäude ausreichend zu renovieren und zu unterhalten.

Die Erforderlichkeit einer Erhaltungssatzung wird daher besonders in diesem Bereich deutlich: Das Fehlen von verbindlichen Baurecht führte bislang zu unangepassten (Bau-)Maßnahmen, die im Ergebnis die Gefahr hervorrufen, dass die (Bau-)Struktur des „Sedansberg“ dauerhaft negativ verändert wird und in seiner ursprünglichen Gestaltung nicht mehr erkennbar ist. Im Bereich „Klingelholl“ sind allerdings aufgrund der vorhandenen Bausubstanz die Voraussetzungen noch gegeben, um auf der Basis des gegebenen Bauzustandes die städtebauliche Situation zu erhalten und zukünftig ggf. in eine dem Ursprungszustand ähnliche Verfassung zu lenken.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die Gebäude entlang des Klingelholl stellen im Wesentlichen eine Straßenrandbebauung dar, die durch versetzte Fluchten und einen Platz vor dem heute als Kindertagesstätte genutzten Gebäude aufgelockert wird. Im Gegensatz zum auf der nördlichen Straßenseite liegenden eher monumental gehaltenen Wohnhof Klingelholl Nr. 41-51 ist eine besondere Ensemblewirkung hier nicht zu erkennen. Der Siedlungsbereich des „Pastorats“ endet am Klingelholl eher unspektakulär, ohne besondere „stadtgestalterische Geste“.

1.4.9 Alarichstraße

Die Alarichstraße (ehem. Flötenstraße) im Straßenabschnitt des Satzungsgebietes wird an der Westseite zwischen Meisenstraße und Tejastraße städtebaulich durch die vorher bereits beschriebene X-förmige Wohnanlage geprägt.



Diese Bebauung korrespondiert in ihrer das Stadtbild prägenden Wirkung insbesondere mit der südlichen Eckbebauung Meisenstraße, die bereits außerhalb des Satzungsgebietes liegt. Diese wirkt mit ihren dominanten Ecktürmen in den Straßenraum hinein und wird ebenso wie die sich im Verlauf der Alarich- und der Meisenstraße anschließende Bebauung zum zukünftigen Satzungsgebiet Sedansberg II gehören.

Der Straßenabschnitt zur Straße Klingelholl definiert sich im Satzungsgebiet durch eine Hausgruppe die Teil eines weitläufigen Grünhofes ist. Die Gebäude Alarichstraße 47 bis 49 wurden als Einspanner mit Walmdach errichtet, und die Alarichstraße 45 als zurückversetzter zweigeschossiger Pavillonbau mit Pyramidendach. Die Bauten zwischen Klingelholl und Tejastraße umfassen als c-förmige Anlage einen Grünhof. Die Ostseite der Alarichstraße wird geprägt sich durch eine heterogene Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen, ohne besonderen Erhaltungswert.

Städtebauliche Bewertung des Straßenzuges:

Die Alarichstraße im Abschnitt zwischen Meisenstraße und Klingelholl zeigt sich entlang ihrer Westseite als ein städtebaulich äußerst attraktiver Straßenzug mit stadthistorischem Charakter, während sich die Ostseite ohne durchgehende Gebäudekante und in unterschiedlicher Bauform und Nutzung darstellt.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die X-förmige Wohnanlage an der Meisenstraße stellt eine städtebauliche Besonderheit dar die, durch die Eckpavillons mit Pyramidendach, dem Einmündungsbereich zur Alarichstraße hin eine besondere stadthistorische Dominanz verleiht und mit der gegenüberliegenden Straßenseite in ihrem architektonischen Erscheinungsbild korrespondiert. Diese 1926/1927 gebauten Mehrfamilienhäuser bilden insbesondere im Bereich der Alarichstraße mit den dort schon vor 1918 errichteten Wohngebäuden (südliche Straßenseite außerhalb des Satzungsgebietes) eine städtebauliche Einheit, und greifen in ihrem Erscheinungsbild gleichzeitig die Architektursprache der nördlichen Wohnanlage zwischen Meisenstraße und Tejastraße auf.

1.5 Genehmigung als zweistufiges Verfahren

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann.

Inhaltliche Festlegung nicht in der Satzung sondern im nachfolgenden Verfahren

Die Gründe für ein Versagen der Genehmigung in Erhaltungssatzungsgebieten sind in § 172 (3) BauGB abschließend genannt. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Eine weitere Konkretisierung der Versagungsgründe in der Satzung ist vom Gesetzgeber aufgrund des zweistufigen Verfahrens nicht vorgesehen. Sie würde die Entscheidung der Verwaltung im Einzelfall unnötig binden.

2 . Abschnitt Gestaltungsregelungen (§4 bis §11 der Satzung)

2.1. Erhaltung städtebaulicher Eigenart

In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weit reichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre. Die auf der Grundlage der Erhaltungssatzung möglichen Eingriffe in das Privateigentum sind grundsätzlich städtebaulich zu begründen.

2.2 Prägung der städtebaulichen Eigenart

Der Erhalt einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet kann nur dann gefordert werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (im Sinne städtebaulicher Belange) ist. Damit ist die städtebauliche Eigenart der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung.

Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts muss im Einzelfall geprüft werden, ob das betreffende Gebäude bzw. die Bauteile, deren Veränderung beantragt wird, zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen. Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung der baulichen Anlage auch durch solche (kleinteiligeren) Merkmale begründet sein, die in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Allerdings muss ihnen ein solches städtebauliches Gewicht zukommen, dass ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers zuzubilligen ist. Die mögliche Vorbildwirkung einer erteilten Genehmigung ist dabei zu berücksichtigen.

Bebauungsstruktur

Die Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches entstand als einheitlich geplante Stadterweiterung, die sich bis heute noch an den besonderen Gebäudestellungen ablesen lässt und weitgehend unverändert das Gebiet prägt. Hervorzuheben ist hierbei die in den Block gestellte Wohnanlage an der Alarichstraße im Abschnitt zwischen Meisenstraße und Tejastraße, der Wichelhaushof und die Bebauung am Pastorat entlang der Wachtelstraße.

Geschossigkeit

Das Gebiet weist eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung auf. Fast alle Gebäude haben zwischen zwei und drei Vollgeschosse dazu teilweise differenzierte Gliederungen mit Sockel- oder Attikageschossen oder Mansarddächern mit Aufenthaltsräumen. Dies führt dazu, dass trotz der im einzelnen heterogenen Gebäudetypen ein Straßenbild entsteht, das einen ruhigen, aber abwechslungsreichen Charakter aufweist. Kleinräumlich wechselt die Geschossigkeit, auch im Verlauf eines Straßenzuges. Besondere Gestaltungsmerkmale können auch aufgrund ihrer individuellen Proportionen und Bauelemente erhaltenswert sein.

Gebäudetypen

Im Erhaltungsbereich finden sich die verschiedenen Formen des Mietwohnungs-/ Genossenschaftswohnungsbaus in halboffener oder geschlossener Mietshausbebauung. Alle genannten Haustypen (Ein und Zweispänner mit teils geänderter Eingangssituation) aus der Hauptentstehungszeit des Satzungsgebiets prägen in ihrer Mischung dessen Charakter, insbesondere wenn sie über die bauliche Grobform hinaus Elemente enthalten, die sie zu individuellen und nicht wieder herstellbaren Bestandteilen der städtebaulichen Struktur machen, wie z.B. die Eckpavillons in der Tejastraße. Die Haustypen sind im Prinzip erhalten worden, jedoch wurden die Wohnungsgrundrisse auf die heutigen Wohn- und Lebensbedingungen insbesondere im Bereich zwischen

Tejastraße und Meisenstraße angepasst. Ein Erhaltungsschutz des ursprünglichen Siedlungstyps in seiner Originalität ist daher nicht angestrebt.

Dachlandschaft

Die dominierenden Dachformen sind im Satzungsgebiet das Walm und Satteldach. Dachterrassen sind ursprünglich nicht eingebaut worden. Im Rahmen von aufwendigen Modernisierungsarbeiten auf den Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaften wurde zur besseren Vermietbarkeit im Bereich Meisenstraße von der Straße einsehbar Dachterrassen eingebaut, die jedoch als nicht negativ prägende Ausnahme anzusehen sind.

Fassaden

Bestimmte architektonische Merkmale, insbesondere in der plastischen Gliederung der Fassaden bestimmen in hohem Maße nicht nur den Charakter der Einzelbauten. Durch Wiederholung und Variation solcher Gestaltungselemente entsteht darüber hinaus eine städtebauliche Qualität, die das Ortsbild prägt. Auch Gebäudetypen mit Elementen unterschiedlicher Entstehungszeit und unterschiedlicher Nutzung fügen sich aufgrund ähnlicher Gestaltungsprinzipien zu einem Gesamtbild zusammen.

Freiflächen

Die fast durchgängig vorhandenen Vorgärten prägen insbesondere das Erscheinungsbild im Bereich um das Pastorat. Sie haben eine unterschiedliche Tiefe, jedoch nicht weniger als 3 m. Die Blockinnenbereiche sind, für eine gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung ursprünglich angedacht (auch als Bleichwiese), heute meist in gärtnerischer Gesamtpflege.

Einfriedungen

Weitgehend erhalten sind die Natursteineinfriedungen. Diese prägen zusammen mit den grünen Vorgärten in hohem Maß die Eigenart des Gebiets.

2.3 Schützenswerte Gestaltungsmerkmale

Im Folgenden sind Gestaltungsmerkmale des Gebiets erläutert, die bei baulichen Veränderungen regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

Fassaden, Fassadengliederung, Fassadenmaterialien (zu §4 und §5 der Satzung)

Die vollständig verputzten Gebäude weisen bis auf den Wichelhaushof überwiegend eine vertikale Fassadengliederung auf, die auch bei Modernisierungsmaßnahmen erhalten werden muss. Daneben finden sich an fast allen Gebäuden differenzierte Elemente, die zur weiteren Gestaltung der Fassaden beitragen. Risalite sind mittig oder seitlich angeordnet. Noch häufiger finden sich als Mittenbetonung Altane, die mit Säulen und Friesen fein detailliert sind.

Damit die Charakteristik der Gebäude auch nach Modernisierungs- und insbesondere nach energisch optimierten Baumaßnahmen erhalten bleibt, ist es zwingend erforderlich, die ursprüngliche Fassadenstruktur mit den gleichen Fassadenmaterialien wieder zu rekonstruieren (ggf. können formidentische Fassadenelemente bzw. optisch vergleichbare Fassadenmaterialien verwandt werden).

Fenster und Türöffnungen (zu §6 der Satzung)

Abgesehen von der Dachform zählen neben den Risaliten und Portaleingängen die Fenster und Eingangstüren sowie deren Ausgestaltung zu den wichtigen Gestaltungselementen der dortigen Fassaden. Daher ist es gerade mit Blick auf die Ursprünglichkeit der zu erhaltenden Fassadengestaltung wichtig, dass Eingangstüren, Tore und Fenster hinsichtlich ihrer Formensprache bei einer Erneuerung in der Originalart ersetzt werden. Hinsichtlich der Eingangstüren sind besondere Anforderungen an die Materialität zu stellen; hier sind ausschließlich Holztüren zulässig und andere Materialien wie Kunststoff und Aluminium ausgeschlossen. Dies begründet sich aus der herausgehobenen Bedeutung dieser Elemente als Teil der architektonisch besonders herausgearbeiteten Eingangs- / Portalbereiche, die ihrerseits bei vielen Gebäuden die einzige stadtgestalterisch wirksame Akzentuierung innerhalb der Fassaden darstellen.

Auf den Einbau von Holzfenstern kann verzichtet werden, wenn durch die einzubauenden Fenstermaterialien die ursprüngliche Fenstereinteilung nachgebildet werden kann, da dies für die Orts- und Straßenbild- Wirkung von entscheidender Bedeutung ist. Teilweise wurden schon Fenster in einfacher Form ohne die ursprünglichen Unterteilungen erneuert; sie wirken damit als Fassadenöffnungen überdimensioniert und verändern erheblich den für das Ortsbild relevanten Gesamteindruck der Fassadenansicht und damit der Gebäude insgesamt.

Balkone und Loggien (zu §7 der Satzung)

Bei Errichtung der dortigen Gebäude legte man überwiegend Loggien zum Blockinnenbereich an, die zwischenzeitlich teilweise für Bad oder Küchennutzung baulich geschlossen wurden. Zum öffentlichen Straßenraum hin wurden keine Loggien oder Balkone angelegt, da diese Bauelemente zur Zeit der Fertigstellung der Gebäude nicht die Bedeutung hatten wie Balkone und Loggien heute. Zur Erhaltung des stadtgestalterisch bedeutenden Straßenraumes können daher keine Balkone zur Straße hin zugelassen werden, auch wenn neben der inneren Aufteilung des Hauses bzw. der Wohnung der Standort auch im Hinblick auf eine Besonnung sinnvoll wäre. Bei der Ausgestaltung / Dimensionierung der anzubringenden Balkone zum Blockinnenbereich hin ist auf die vorhandene Gebäudestruktur bzw. den Dachanschluss besonders Bezug zu nehmen. Damit soll erreicht werden, dass der nachträgliche Anbau von Balkonen nicht zu einem Fremdkörper in der Fassade wird. Somit bedürfen die Auswahl und die Ausgestaltung der Balkone (Farbwahl, Geländerart und Brüstungselemente) einer gestalterischen Abstimmung.

Dächer und Dachgestaltung (zu §8 der Satzung)

Vom Grundsatz her sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walm-, Zelt- und Mansarddach zulässig, soweit dies dem historischen Vorbild des Gebäudes entspricht und eine höhenmäßige Anpassung an die jeweiligen Nachbargebäude besteht. Ausgeschlossen sind hierdurch starke Veränderungen am Dachstuhl wie eine Aufstockung desselben. Für untergeordnete Bauteile können andere Dachformen zugelassen werden, wenn das städtebauliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt wird.

Soweit Dachgauben schon bei Errichtung des Gebäudes vorhanden waren, können diese auch weiterhin beibehalten bzw. bei Bedarf erneuert werden. Für den Bereich Wachtelstraße bestehen straßenseitig keine Dachgauben, sodass für diesen Straßenzug zukünftig auch keine Dachgauben zulässig sein werden.

Städtebaulich exponierter wirken Dacheinschnitte, wie z. B. eine Dachterrasse. Diese wären, wenn die Einsehbarkeit nicht gegeben ist, ausschließlich zum Blockinnenbereich zulässig. Problemlos stellt sich der Einbau von Dachfenstern dar, sie sind und waren innerhalb der Dachflächen sowohl zur Straße hin als auch zum Innenblockbereich an allen Dachseiten zulässig.

Die sinnvolle Anbringung von Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik und Solarthermie) ist auf den Dachflächen nicht unproblematisch durchzuführen, da sie nach der Himmelsrichtung ausgerichtet werden müssen und nicht nach dem Straßenverlauf. Mit Blick auf die Weiterentwicklung dieser Kollektoren werden sie straßenseitig nicht generell ausgeschlossen, sondern hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob das stadtgestalterisch wertvolle Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums durch die Anlage / Anlagenart negativ beeinflusst wird. Daher können diese Kollektoren straßenseitig auf den Dachflächen eingebaut werden, soweit man sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmen kann und die Hausfassade nicht negativ beeinflusst wird. Demzufolge kann eine gestalterische Anpassung hinsichtlich der Farbgebung und Größe für die Genehmigung erforderlich werden. Auf den zum Blockinnenbereich gewandten Dachflächen, die vom Straßenraum aus nicht ohne Aufwand eingesehen werden können, besteht generell die Möglichkeit der Anbringung von Sonnenkollektoren.

Zur Verhinderung unüblicher Dachpfannenfarben wurde eine Beschränkung auf zwei handelsübliche materialgerechte Farben festgelegt, insbesondere sollen hierbei auch hochglänzende Dachoberflächen vermieden werden. Auf einigen Gebäuden befand sich ursprünglich eine Schieferdeckung, die - soweit für das Orts- und Straßenbild unproblematisch - auch weiterhin Bestand haben soll und auch mit dem gleichen Material erneuert werden kann.

Garagen Freiflächen (zu §9 der Satzung)

Als die Gebäude um das Pastorat errichtet wurden, hatte die Materialwahl und der Ausbau der Hofeinfahrten und Garagen keine besondere Bedeutung, anders als bei den Freiflächen im Blockinnenbereich, die schon damals neben der sog. „Bleichwiese“ eine Aufenthaltsqualität boten und das Gemeinschaftsgefühl stärkten.

Die Satzung beschränkt sich auf die Anforderungen einer Material- und Farbanpassung an das Hauptgebäude bei solchen Garagen, die von der Straße aus eingesehen werden können.

Die heutigen Freiflächen sind weiterhin als solche gärtnerisch zu nutzen und nicht mit Nebenanlagen und Garagen zu bebauen.

Grundstückseinfriedungen (zu § 10 der Satzung)

Der stadtgesterische Erhaltungsmaßstab wird, neben der Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen, insbesondere durch die einheitlichen Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum erreicht. Aus Naturstein errichtete niedrige Grundstückseinfassungen bilden dieses besondere Straßenbild, das weiterhin auch nach Modernisierungen von Grundstückseinfriedungen beibehalten werden soll. Ziel ist es, Einfriedungen aus Betonstein für die Bereiche des allgemein öffentlich wahrnehmbaren Straßenraumes auszuschließen, um die Charakteristik des ursprünglichen Straßenbildes zu erhalten. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass Betonkübel, unterschiedliche Metall- und Holzzaunarten oder Verbretterungen in Form von Sichtschutzwänden die zukünftige Vorgartenabgrenzung bilden. Hierbei wird ausdrücklich erkannt, dass bei der Erstellung einer Natursteinabgrenzung gegenüber preiswerten Fertigzaunelementen ein deutlicher Kostenunterschied entstehen kann, der in die Abwägung einbezogen werden muss.

Antennen und Satellitenempfänger (zu § 11 der Satzung)

Vor dem Hintergrund einer historischen Erhaltung und Erlebbarkeit des ursprünglichen Straßenraumes ist nachzuvollziehen, dass die vorhandene Dachlandschaft ebenso wie die Fassaden nicht durch Antennenanlagen oder Satellitenempfänger straßenseitig gestört werden sollen; hierfür muss die Blockinnenseite des Daches beansprucht werden.

3. Abschnitt Regelungen von Werbeanlagen

(§ 12 und §13 der Satzung)

3.1 Begriff der Werbeanlage

Werbung ist in jeder Handlung ein notwendiges Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Regeln sind hierfür notwendig, um einerseits die Wahrnehmbarkeit dessen, was beworben wird, zu erleichtern und andererseits eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Werbeanlagen müssen daher auf das betreffende Gebäude, an dem sie angebracht werden, abgestimmt sein. Dies betrifft die Größe und Proportion, die Gliederung und die Farbe der einzelnen Werbeanlagen; zudem dürfen sie Gliederungselemente und prägende Bauteile nicht verdecken.

Werbeanlagen, die anlässlich zeitlich begrenzter Veranstaltungen an der Stätte der Leistung angebracht werden oder die zeitlich begrenzte kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen bewerben, sind keine Werbeanlagen im Sinne der Satzung. Ebenso wenig wie Plaketten oder ähnliche kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen, sowie Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungszeiten und Sprechzeiten an Einfriedungen und Hauswänden.

3.2 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich daher in Größe, Werkstoff, Farbe und Form sowie in ihrer maßstäblichen Anordnung dem Charakter der Straßen- und Platzräume und der sie prägenden Einzelgebäude unterordnen.

Aus stadtgesterischen Gründen sollen Werbeanlagen an Gebäudeteilen (z.B. Erkern, Kanzeln), Einfriedungen, Dächern, Schornsteinen und Toren nicht angebracht werden. Für den Fall, dass

eine Werbung flächig auf Schaufenster aufgebracht werden soll, steht auch hier der Erhalt des Siedlungscharakters im Vordergrund, sodass lediglich ein Teil der Schaufensterfläche verdeckt werden sollte. Zum Erhalt des Siedlungsbildes ist nicht vorgesehen, Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen zuzulassen.

3.3 Beleuchtete und bewegte Werbeanlagen, Lichttechnik

Aufgrund des einheitlichen wohnbaulich geprägten Siedlungsbildes ist die Kombination und der Betrieb von sind beleuchteten und bewegten Werbeanlagen nicht zulässig, ebenso wenig wie die Verwendung von Blinkwerbung/Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Werbeanlagen, farbiger Beleuchtung, sowie von beweglichen Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mit Wechsellicht ausgestattete Werbeanlagen, Lichtprojektionen und akustische Werbeanlagen.

4. Schlussbestimmungen, Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren (§14 bis §16 der Satzung)

4.1 Erforderlichkeit der Satzung

Das Gebiet weist aufgrund seiner relativ kurzen Entstehungszeit und der qualitätvollen, fast vollständig noch vorhandenen und kaum gestörten Bausubstanz in seiner Gesamtheit eine städtebauliche Eigenart auf, die als solche erhaltenswert ist. Nur ein Bruchteil der Gebäude auf dem Sedansberg und innerhalb des Satzungsgebietes (hier ausschließlich das Pfarrhaus) konnten bisher unter Denkmalschutz gestellt werden, da die Anforderungen für die Aufnahme in die Denkmalschutzliste nicht erfüllt werden. Zudem ist das Instrumentarium des Denkmalschutzes für den Erhalt der Siedlung alleine nicht ausreichend, da insbesondere auch stadtgestalterische Charakteristika erhalten und geschützt werden sollen, die keinen Denkmalwert besitzen aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets prägen. Durch die Erhaltungssatzung wird somit auch die städtebauliche Planungsidee als solche (so z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen) gesichert und geschützt.

Ohne den Beschluss zu einer Satzung wäre aufgrund des Veränderungsdrucks zu befürchten, dass die Eigenart des Gebiets nach und nach verloren geht. Der Beschluss ist daher erforderlich.

4.2. Verhältnis der Erhaltungssatzung zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen

Die Regelungen der Erhaltungssatzung werden durch die für den gleichen Bereich aufgestellte Gestaltungssatzung ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wurde bereits erwähnt, dass lediglich das Pfarrhaus (Denkmalschutzliste Nr. 4027) im Satzungsgebiet denkmalgeschützt ist. Dem steht eine hohe Zahl von stadthistorisch wichtigen Gebäuden gegenüber ohne Schutzfunktion. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung wurde daher mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfasst. Diese Erhaltungssatzung sieht daher eine Sicherung der bestehenden Bebauung vor.

Durch den Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung kann darüber hinaus auch die Anlage von genehmigungsfreien Bauvorhaben auf den Grundstücken so gesteuert werden, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Hierzu zählt insbesondere der Schutz der

bestehenden eingefriedeten Vorgärten.

Die Regelungen über Werbeanlagen im Satzungsgebiet ermöglichen es, auf die Größe, Ausführung und Materialwahl Einfluss zu nehmen. Die allgemeinen Regelungen der Bauordnung für Werbeanlagen erscheinen für diesen städtebaulich sensiblen Bereich um das Pastorat nicht ausreichend, um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart zu verhindern. Auch Werbeanlagen unter 1qm Größe, die laut Bauordnung NRW genehmigungsfrei sind, unterliegen damit dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung.

4.3. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet könnten durch die Satzung Mehrkosten auferlegt werden, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung einnimmt, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehalts ist darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen. Die Eigentümerinteressen werden hierbei durch § 173 Abs. 2 BauGB geregelt. Die Eigentümer können, unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB, eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung jedoch noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muss. In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrags zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

Ein Übernahmeanspruch besteht auch nur dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Durch die auf dem Sedansberg regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, dass die sorgsame Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität auf dem Sedansberg und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beigetragen.

4.4. Verfahren

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung bzw. zur Rechtssetzung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren analog z. B. einem Bauleitplanverfahren erforderlich. Unabhängig davon wurde für diese Satzung im Ausschuss Bauplanung wie bei einem formalen Verfahren am 29.09.2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst (VO 547/09). Darüber hinaus ist neben einer intensiven öffentlichen Informationsarbeit (mehrmalige Berichterstattung in der örtli-

chen Presse und Verteilung von Flyern im Satzungsgebiet und Umgebung) im Juli 2010 Eigentümern, Anwohnern, Mietern und interessierten Bürgern die Möglichkeit geboten worden, sich unmittelbar an Mitarbeiter der Verwaltung vor Ort im Info-Büro der GWG Siedlungsstraße 1a zu wenden. An zwei Nachmittagen stand ein Mitarbeiter drei Wochen lang bereit, um Fragestellungen zur Satzung zu beantworten. Zudem konnten energetische Fragen an einen Fachplaner gerichtet werden, der bei ca. der Hälfte aller angebotenen Termine ebenfalls zugegen war. Durch dieses Verfahren sollte ein größeres Verständnis von Seiten der Anwohner und Eigentümer des Quartiers erreicht werden, als dies bei üblichen Bauleitplanverfahren möglich ist.