

## **Begründung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Sedansberg II, - Bereich Siedlungsstraße -**

### **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
- 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 und 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 südlich des Pastorats zwischen Siedlungsstraße, Schwalbenstraße und Alarichstraße zu sichern und zu erhalten. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude deren baulichen Eigenart und Gestaltungsmerkmalen, 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 Dr. Christoph Heuter aus Trier und haben soweit sie in diese Begründung übernommen worden sind, immer noch Bestand. Herr Dr. Heuter schrieb 1993 in seiner Arbeit 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 Sedansberg II umfasst ein Gelände nördlich der Schwalbenstraße, westlich der Alarichstraße, südlich der Meisenstraße, westlich der Amselstraße einschließlich der kleinen Parkanlage an der Kirche St. Marien, sowie die Siedlungsstraße vom Anfang bis Nr. 28 bzw. 27 und der Sedanstraße von Nr. 104 bis Nr. 132. Ausgenommen ist hiervon der Bereich der zweigeschossigen Doppelhäuser Meisenstraße 10 bis 28 sowie Theoderichstraße 31 bis 53 und 30 bis 52. Die Boelckestraße, Totilaweg, Fasanenweg und Spechtweg zählen vollständig zum Siedlungsgebiet (die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen).



Luftbild 607739 Service Center Reprografie Stadt Wuppertal Ressort 102

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 Klingelholz und Schwalbenstraße. Der Sedansberg gilt dabei als bedeutendes Zeugnis des Siedlungsbaus in der damaligen Stadt Barmen in den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die prägenden Merkmale der städtebaulichen Raumbildung, das einzigartige stadtgestalterische Zusammenwirken von Hausgruppen, Tordurchgängen, Wegeüberbauungen, Vorgärten, Einfriedigungen und gemeinsamen Hofflächen gilt es daher zu erhalten.

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 dieser Erhaltungssatzung ist es, den städtebaulich wichtigen und prägenden Stadtteil- und Siedlungsbereich mit seinen ortsbildprägenden Einzelgebäuden und Gebäudegruppen in seiner jetzigen Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Als Auslöser die 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. 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.

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 u.a. geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel beeinträchtigt. Mit dieser Satzung wird also die Erhaltungswürdigkeit des Siedlungsbereiches zwischen Meisenstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Sedanstraße und Siedlungsstraße einschließlich der Wohnanlagen nördlich des Totilaweges 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 dann 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.

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. Dies geht über eine historische „Konservierung“ hinaus und ist mit der Aufgabe verbunden, die für (Modernisierungs-) Investitionen notwendigen Spielräume zu beachten.

### **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. Variiert wurde hierbei mit der Anordnung des Treppenhauses, das entweder zur Straße oder zum Innenhof ausgerichtet ist, unabhängig von der Möglichkeit der Geschossanzahl.

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“ (aus der „Denkschrift über die Wohnungsnot nach dem Krieg“ Überlegungen der Stadtverwaltung zur befürchteten Notlage von Stadtbaurat Köhler). Demzufolge bewilligte der Rat der Stadt Barmen schon im Spätherbst 1918 Mittel für die Errichtung von 80 Mietshäusern auf dem Sedansberg.

#### **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, der sich unter anderem im Namenswechsel von 'Wichelhausberg' zu 'Sedansberg' als Anspielung auf den militärisch erfolgreichen Deutsch-Französischen-Krieg von 1870/71 widerspiegelt.

### 1.3.3 Perspektive zur städtebaulichen Sicherung des Sedansberg

Der Siedlungsbereich südlich der Meisenstraße bis hin zur Schwalbenstraße umfasst den zweiten und letzten Teilabschnitt des Sedansberg, für den eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird. Die städtebaulich/ räumliche und architektonische Abgrenzung erfolgt im Hinblick auf eine fundierte sowie detaillierte Analyse und Bestandserhebung damit das Satzungsverfahren rechtssicher gesteuert werden kann.

## 1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart Straßen und Plätze im Satzungsbereich

### 1.4.1. Siedlungs- und Straßenbild

Der Totilaweg, Fasanenweg, Boelckestraße und Spechtweg bilden den Kern der Siedlung Sedansberg als weitläufige, reich begrünte zentrale Anlage in fast spiegelsymmetrischer Anordnung. Die obere Querstraße, der Totilaweg, verbindet die Amselstraße mit der Siedlungsstraße und quert somit das Areal. Von dort laufen der Spechtweg und Fasanenweg parallel bis zur Schwalbenstraße und schließen dort jeweils mit einem Torbogengebäude ab.

Die Boelckestraße fungiert als Mittelachse ausgehend von der Schwalbenstraße und lässt den Blick frei auf das ehemals unter Denkmalschutz stehende Hochhaus Amselstraße 23. Die Torüberbauung am Einmündungsbereich Boelckestraße / Schwalbenstraße unterstreicht diese städtebauliche Gestaltung. Entlang der Boelckestraße befinden sich einige eingeschossige Einfamilienhäuser, ansonsten wurden hier zweigeschossige Zweispänner errichtet. Sie ist der obere Teil einer Blickachse, von dem an höchster Stelle errichteten Hochhaus in der Amselstraße übers Rathaus hin bis zur ehem. Barmer Stadthalle. Heute steht hier das ehem. Verwaltungsgebäude der BEK und beherbergt z. Z. den Wupperverband. Im Gegensatz zu den vorgenannten Wegen ist die Boelckestraße beidseitig bebaut.

Luftbild 607742 Service Center Reprografie Stadt Wuppertal Ressort 102

Die Symmetrie der Anlage wird von der geschwungen geführten Theoderichstraße durchbrochen, spielt aber hinsichtlich der Gebäudeausrichtung keine Rolle. Nur wenige Gebäude in diesem Teil der Siedlung Sedansberg sind aus der Entstehungszeit noch vorhanden, Der größte Teil der dortigen Gebäude wurden nach der Kriegszerstörung auf den alten Fundamenten in vereinfachter Form wieder aufgebaut. Somit ist die ursprüngliche Form der Anlage mit ihren zwei- und dreigeschossigen Bauten, den prägenden Vorgärten mit Umfassungen und den Freiflächen



zum überwiegenden Teil weiterhin erhalten. Regelrecht umschlossen wird der Siedlungsteil von den Gebäuden an der Amsel-, Schwalben- und Siedlungsstraße und erinnert an eine befestigte Burganlage mit Torbogendurchlässen zur Schwalbenstraße und zur Siedlungsstraße hin. Die Krönung der Anlage wurde das, wie ein Turm wirkende und als Höhen- und Bezugspunkt v.g. Hochhaus als oberer städtebaulicher Abschluss errichtet.

Die Art und Gestaltung der Siedlungsbauten entsprechen den benachbarten Bauten der Restsiedlung, die sich nicht der Symmetrie unterordnet. Deshalb ist dieser Siedlungsteil eine städtebauliche Besonderheit innerhalb des Siedlungsgebietes Sedansberg. Der gepflegte Zustand der Häuser und die Besonderheit des Areals geben diesem Siedlungsteil einen hohen Wohnwert.

Noch vor dem Siedlungsbau nach dem ersten Weltkrieg, wurde durch die „Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen“ (BBA) ab 1896 bis Anfang 1903 zwischen Meisenstraße und Theoderichstraße die Kolonie „Wichelhausberg II“ mit zweigeschossigen Doppelhäusern errichtet. Die äußere Gestaltung wurde einfach gehalten mit sehr flachem Pult oder Satteldach. Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte wurden teils erhebliche Änderungen an der ursprünglichen Bausubstanz vorgenommen, so dass dieser Bereich nicht mit in das Satzungsgebiet übernommen wurde.

#### 1.4.2 Meisenstraße

Die Meisenstraße zählt zu den Straßenzügen, die auf der Südseite schon vor 1918 mit zweigeschossigen Siedlungshäusern für zwei Familien bebaut wurden. Die Nordseite im angrenzenden Satzungsgebiet wird durch die Wohnbauten des Wichelhaushofes gebildet sowie durch die südlichen Portalbauten der X-förmigen Wohnanlage die sich entlang der Alarichstraße erstreckt. Der nördliche Eckbereich Meisenstraße/ Amselstraße, wurde nach Kriegszerstörung vereinfacht wieder aufgebaut. 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.



#### Ensemblewirkungen / Blickachsen

Der nördliche Bereich der Meisenstraße zeigt bis Meisenstraße 7 eine übliche Straßenrandbebauung aus zwei Zeitepochen, während sich im nordöstlichen Straßenabschnitt die Straßenrandbebauung auflöst und die Baukörperstellung sich in die Tiefe des Baublocks ausdehnt. Auf der Südseite prägen zweigeschossige Siedlungshäuser mit Zwerchdach das Straßenbild, die von dreigeschossigen Wohnriegeln eingefasst werden und somit insgesamt ein sehr heterogenes Straßenbild vermitteln.

#### Städtebauliche Bewertung

Der in seiner städtebaulichen Erlebbarkeit deutlich differenzierte Straßenzug der Meisenstraße stellt im Hinblick auf die Ensemblewirkung insbesondere auf seiner Nordseite eine stadtgestalterische Qualität dar, die bereits durch die Einbeziehung in das Erhaltungssatzungsgebiet um das Pastorat berücksichtigt wurde. Die baulichen Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Bausubstanz insbesondere bei den Zweifamilienhäusern und deren Vorgartenzonen sind zum überwiegenden Teil so erheblich, dass auf eine Einbeziehung dieser Bauten in diese Erhaltungssatzung verzichtet wird.

#### 1.4.3 Amselstraße

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Siedlungsstraße“ bildet die Amselstraße eine Nord-Süd-Mittelachse des Schutzbereiches. Aus östlicher Richtung treffen die Meisenstraße auf die Amselstraße und der Totilaweg aus westlicher Richtung. Die Theoderichstraße kreuzt die Amselstraße im unteren Drittel. Die mit Bäumen akzentuierte Amselstraße führt in nördlicher Richtung den Blick auf die Kirche St. Marien. Die ursprüngliche Bebauung im nördlichen Bereich der Amselstraße, errichtet zwischen 1919-1924, wurde nach Kriegszerstörung dreigeschossig mit Walmdach auf altem Grundriss wieder neu errichtet. Die Gebäude Amselstraße 20-24 bilden gleichzeitig den Westtrakt des Wichelhaushofes.



### Ensemblewirkungen / Blickachsen



Die historische Ensemblewirkung der Bauten wurde durch den Wiederaufbau der kriegszerstörten Gebäude auf der Westseite der Amselstraße auch hinsichtlich der Geschossigkeit erhalten, jedoch der Gebäudetypus dem Zeitgeist angepasst, in dem keine charakteristischen Eingangsportale mehr hergestellt wurden. An der Ostseite der Straße zwischen Amselstraße 4 und Amselstraße 14 bzw. Meisenstraße 2 zeigen die modernisierten Gebäude inzwischen wieder die architektonische Charakteristik der Ursprungsbauten. Wichtigste Sichtachse ist jedoch der Blick auf die Kirche St. Marien am Nordende der Amselstraße.

### Städtebauliche Bewertung

Als typische Nachkriegsbebauung ist im nördlichen Teil keine aufwändige 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 sind diese Nachkriegsbauten im Zusammenhang mit den modernisierten Originalbauten an der Ostseite der Amselstraße städtebaulich erhaltenswert.

#### 1.4.4 Wichelhaushof

Die Gebäude Amselstraße 20 bis 24 bilden die Westseite der Siedlung Wichelhaushofes. 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. Die unzerstörten Häuser sind durch einen vierachsigen Risalit gegliedert, der Portale und Loggien umfasst. Zwischen den Risaliten sind die Wände durch hohe Backstein-Pilaster gegliedert. Nach teilweiser



Kriegszerstörung wurden die Gebäude 1953 entlang der Amselstraße und Meisenstraße dreigeschossig auf altem Grundriss wieder neu errichtet. Die Fassaden entsprechen dem Stil der fünfziger Jahre. Die Gebäude Meisenstr. 1- 3 bilden die Südabgrenzung des Innenhofes; im Bereich der Torüberbauung zur Meisenstraße hin wurde der Gebäudeteil auf drei Geschosse erhöht.

### Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die städtebaulich prägende Situation eines „Wohnhofes“ wird durch den begrünten großen Innenhof, der über Tordurchgänge und Treppenanlagen von der Amselstraße und Meisenstraße zu begehen 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 erkennbar unterscheiden.

### Städtebauliche Bewertung

Die Grundstruktur der Bebauung als „Hofsituation“ ist auch nach dem teilweisen 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 bewusste Durchlässigkeit zwischen dem „privaten Innenhof“ und dem sog. öffentlichen Bereich und damit eine erhaltenswerte Grundstruktur. Erkennbar bleibt jedoch der Unterschied der Gebäude zwischen erhaltener 20-Jahre-Bebauung und 50-Jahre Wiederaufbau.

### 1.4.5 Theoderichstraße - westlicher Bereich -

Die Theoderichstraße verläuft im Satzungsgebiet ähnlich wie die Schwalbenstraße von West nach Ost und ist im westlichen Teil städtebaulich zweigeteilt. Der Bereich zur Siedlungsstraße hin und südlich der Theoderichstraße weist noch den ursprünglichen Bautypus auf, während die Nordseite Wiederaufbauten aufgrund der Kriegszerstörungen nach dem II. Weltkrieg kennzeichnen. Diese wurden durch den Wuppertaler Bau und Sparverein (WBS) neu errichtet und gegenüber den ursprünglichen Gebäuden um ein Geschoss erhöht und zu Zeilen verdichtet. Die alten Abmessungen hinsichtlich der Fundamente wurden überwiegend beibehalten. Die Vorgärten, wie auch die rückwärtigen Hauptgärten, sind von jeglicher Bebauung freigehalten und dienen dadurch als Erholungsfläche für die Anwohner. Öffentliche Freiflächen sind nicht vorhanden, somit tragen diese privaten Grünflächen vor und hinter den Gebäuden zu einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem Bereich bei.



### Ensemblewirkungen / Blickachsen



Entgegen der üblichen Straßenrandbebauung zeigen zwischen Amselstraße und Siedlungsstraße die parallel entlang des Spechtweges, der Boelckestraße und des Fasanenweges verlaufenden Hauszeilen mit ihren Kopfseiten zur Theoderichstraße hin. Hierdurch entsteht nicht der städtebauliche Eindruck einer typischen Straßenrandbebauung wie im östlichen Teilabschnitt der Straße.

### Städtebauliche Bewertung

Für den Straßenabschnitt zwischen Amselstraße und Siedlungsstraße ist der bauliche Zustand der Gebäude als hervorragend anzusehen, da die Wohnungsbaugenossenschaft als Eigentümer diesen Bauabschnitt in Anlehnung an den Ursprungszustand bereits saniert hat. Bauliche Veränderungen sind dort in nächster Zeit nicht mehr zu erwarten. Die Nachkriegsbauten der WBS fügen sich in die Siedlung Sedansberg ein, ohne an die gestalterische Vielfalt der Ursprungsbauten heranzureichen. Die Außenanlagen sind gepflegt, wenngleich durch die Verwendung von Betonsteinen ein gestalterischer Qualitätsverlust einhergegangen ist. Die Gebäude befinden sich in einem ordentlichen Zustand, der den schnörkellosen und bescheidenen Charme der Wiederaufbauzeit dokumentiert. Gliedernde Fassadenelemente wie Zierleisten oder Tür-Portale fehlen weitgehend. Die Einbeziehung dieser Nachkriegsbauten ist gerechtfertigt, da auch sie Teil der Siedlungsgeschichte des Sedansberg sind und sie sich in das Gesamtgefüge einordnen.

### 1.4.6 Theoderichstraße - östlicher Bereich -

Der östliche Straßenzug der Theoderichstraße zählt zu den bereits vor 1900 bebauten Bereichen des Sedansberg (früher Wichelhausberg) errichtet durch die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (BBA). Zwischen Meisenstraße und Theoderichstraße wurden zweigeschossige Doppelhäuser mit Flachdach errichtet. An der Südseite der Theoderichstraße hat die BBA den Doppelhaustyp IV gebaut, zweigeschossig mit Satteldach und unterschiedlichen Dachaufbauten. Flankiert wurden diese Arbeiterhäuser durch zwei bis dreigeschossige Gebäuderiegel entlang der Amselstraße, Schwalbenstraße und Alarichstraße die in den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet wurden. Die Vorgartenabgrenzung zur öffentlichen Gehwegfläche hin ist durch uneinheitliche Zaunanlagen gekennzeichnet. Darüber hinaus fanden an den Gebäuden teils erhebliche Um- und Aufbauten statt.



### Ensemblewirkungen / Blickachsen

Heute zeigt sich der östliche Teil der Theoderichstraße als ein Straßenzug mit Einfamilien Doppelhäusern beidseitig der Straße, der von drei bis viergeschossigen Eckbauten eingefasst wird. Die Einfamilienhausbauten erscheinen uneinheitlich, trotz überwiegender Verschieferung der Gebäude, besonders auf der Südseite der Straße.

## Städtebauliche Bewertung

Durch die vorgenommenen Modernisierungen ist gegenwärtig an den Gebäuden von außen kein starker Erhaltungsaufwand erkennbar. Im Zeitablauf wurden jedoch erhebliche bauliche Änderungen an allen Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen, bis hin zu Änderungen der Dachform. Diese starken baulichen Veränderungen an den zweigeschossigen Doppelhäusern haben es erforderlich gemacht, diesen Bereich aus dem Satzungsgebiet auszuschließen.

Die aufwendig modernisierten mehrgeschossigen ursprünglichen Arbeiterwohngebäude am östlichen Einmündungsbereich Theoderichstraße / Alarichstraße, die gestalterisch die Architektursprache der Gebäude an der Alarichstraße aufgreifen, befinden sich jedoch im Geltungsbereich des Satzungsgebietes.

### 1.4.7 Schwalbenstraße

#### Schwalbenstraße - östlicher Bereich -

An der Nordseite der Schwalbenstraße umschließen die parallel zur Straße ausgerichteten dreigeschossigen Wohngebäude mit Walmdach die ehemalige Siedlung Wichelhausberg II. Diese „Umfassungsbauten“ wurden von der Straße zurückgesetzt errichtet und die Vorgärten durch Bruchsteinmauern eingefasst. Städtebaulicher Akzent sind die auf dieser Straßenseite bis an den Gehsteig heran gebauten zweigeschossigen quadratischen Wohnhäuser mit steilem Pyramidendach. Die Gebäude wurden in den letzten Jahren einheitlich und in Anlehnung an die Originalfassaden modernisiert, wodurch weiterhin Putzfassaden mit geringer Ornamentik bis auf die dekorativen Portaleingänge die Straßenflucht auf der Nordseite kennzeichnen. Die aufwändigen Modernisierungsarbeiten sind für diese Gebäude abgeschlossen. Im Bereich an der Alarichstraße wurden die kriegszerstörten Gebäude teils dreigeschossig als Mietwohnhäuser wieder errichtet. Die Südseite der Schwalbenstraße ist mit zweigeschossigen Reihenhäusern bestückt, die aus der gleichen Zeitepoche (nach 1920) stammen wie die Gebäude auf der Nordseite, jedoch durch private Modernisierungen in unterschiedlichen Zeitepochen mittlerweile kein stadtgestalterisch einheitliches Siedlungsbild mehr erkennen lassen.



#### Ensemblewirkungen / Blickachsen



Die Nordseite der Schwalbenstraße zeigt sich durch den Bestand an großen Bäumen in der Vorgartenzone und einer durchgehend zurückgesetzten Gebäudeflucht in einem stadtgestalterisch einheitlichen Straßenbild. Die Gebäudestellung der Baugruppen weist auf eine zusammenhängende städtebauliche Gesamtkonzeption hin. Insbesondere beeindruckt die einheitliche Farbgestaltung und die besonderen grundrisstechnischen Lösungen für die quadratischen Pyramidenhäuser, in denen ausnahmsweise im Dachbereich Dachterrassen eingebaut werden konnten. Es entstand im

Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen eine abgestimmte Fassadengestaltung mit großen Bezug zur ursprünglichen Baugestalt und unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Nutzung der hohen Pyramidendächer. Besondere Blickachsen bilden neben den Bäumen die beiden bis an den Gehsteig heran ragenden und im Grunde vor der Gebäudeflucht platzierten zweigeschossigen Pyramidendachhäuser.

## Städtebauliche Bewertung

Ehemals stadtgestalterisch in ein Gesamtkonzept eingefügt und mittlerweile zeitgemäß modernisiert zeigt sich die Straßennordseite einheitlich mit den beiden langgestreckten zurückliegenden Wohnbauriegeln und ihren beiden bis an den Gehsteig heran ragenden quadratischen Pyramidenbauten. Die mit Bruchsteinmauern eingefassten Vorgärten mit ihrer Baumreihe vermitteln einen gestalterisch positiven Gesamteindruck. Die teils dreigeschossigen Gebäude lassen für die Nordseite die städtebauliche Ursprungsqualität dieses Wohngebietes in besonderer Weise wieder erkennen und verdienen es somit, mittels einer Erhaltungssatzung langfristig planungsrechtlich in ihrer Außengestaltung gesichert zu werden. Die Grundrisse wurden aus wohnungswirt-

schaftlichen Gründen, unter Beachtung gestalterischer Gesichtspunkte, den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Hierdurch wurden Ergänzungen oder Änderungen der ursprünglichen Bausubstanz innerhalb der Gebäude notwendig, ohne dass der historische Eindruck der Bauzeile verloren ging. So befinden sich Türen noch im Originalzustand, wobei die Fenster der Gebäude lediglich noch eine senkrechte Mittelsprossenteilung erhielten, die nur annähernd der früheren Fenstersprossenteilung gleichkommt.

### **Schwalbenstraße - westlicher Bereich -**

Während die Bauten südlich der Schwalbenstraße bereits vor 1918 errichtet wurden, entstanden die Wohnbauten nördlich der Schwalbenstraße in dreigeschossiger Bauweise mit Walmdach nach dem 1. Weltkrieg bis 1923. Stadtgestalterisch bilden sie, zwischen Amselstraße und der von Süden auf die Schwalbenstraße zuführenden Möwenstraße, eine in den Block gerichtete u-förmige Bebauung jeweils östlich und westlich der Boelckestraße. Als kriegszerstörte Gebäude wurden die Wohnhäuser nördlich der Schwalbenstraße, Spechtweg 3 und 7 sowie Schwalbenstraße 7, 9 und 21 wie dort üblich, auf gleichem Baufeld/ Grundstück wieder neu errichtet.



### **Ensemblewirkungen / Blickachsen**



Die Schwalbenstraße wird in diesem Teil dominiert durch die besonderen Straßenüberbauungen im Einmündungsbereich zur von Norden kommenden Boelckestraße, sowie des Specht- und Fasanenweges. Während am Ende des Spechtweges und Fasanenweges noch die Straßenüberbauungen in die flankierenden Bauten integriert sind, steht das optisch dreigeschossige „Torgebäude“ am Ende der Boelckestraße baulich frei. Obwohl die Nachkriegsbauten die Architektursprache der Fünfziger Jahre zeigen, so ist durch die Einhaltung der ursprünglichen Gebäudestandorte die frühere städtebauliche Siedlungsstruktur, insbesondere auch mit ihren qualitätvollen Freiflächen und Vorgartenzonen, erhalten geblieben.

### **Städtebauliche Bewertung**

Durch die heterogene Bebauung südlich der Schwalbenstraße und die architektonisch einheitlichen Wohnbauten der Wohnungsbaugenossenschaften nördlich der Schwalbenstraße wird nachvollziehbar, weshalb hier die südliche Grenze des Satzungsgebietes gezogen wurde. Prägnant erscheinen in diesem Bereich der Schwalbenstraße die drei Torgebäude, als besondere bauliche Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbauten entlang von Boelckestraße, Fasanen- und Spechtweg zum ansonsten öffentlichen Straßenraum. Hierdurch wird dem Wohnquartier westlich der Amselstraße eine besondere städtebauliche Qualität gegeben.



### **1.4.8 Sedanstraße**

Die Sedanstraße ist in ihrem Straßenverlauf des Satzungsgebietes von Gebäuden unterschiedlichen Alters geprägt. Dabei ist sowohl eine geschlossene Straßenrandbebauung aus der Jahrhundertwende vorhanden als auch der Siedlungsbau aus den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die zwischen der Straßenrandbebauung liegenden Hausgruppen der Siedlungsbauten lockern dabei den Straßenraum durch Rücksprünge, unterschiedliche Dachformen, Gebäudestellungen oder architektonische Gliederungselemente auf, wie an der Ecke Siedlungsstraße/ Sedanstraße.



Die Siedlungsbauten wurden zwischenzeitlich vollständig im Geiste des Ursprungszustandes saniert, sodass der bauliche Zustand der Siedlungshäuser, wie in den anderen Bereichen des Sedansberg, als hervorragend anzusehen ist. Die Wärmedämmung wurde mit

Rücksicht auf Original-Backsteinportale bzw. Fensterlaibungen entsprechend „zurückhaltend angebracht“. Bauliche Veränderungen sind in der nächsten Zeit somit nicht zu erwarten.

Weit über Straßenniveau erhebt sich auf hohem Bruchsteinsockel das Haus 130a mit seinen vier Vollgeschossen. Nach Art historischer Fachwerkbauten kragen die Geschosse leicht vor. Der giebelständige Bau weist mit hohem Mansarddach, über Eck geführten Traufsims und Lünettenfenster (Halbkreisfenster) in der Giebelspitze Charakteristika des Bergischen Barock auf. Die Nachbarhäuser sind einfacher gestaltet, verfügen aber ebenfalls über einen hohen Bruchsteinsockel und nehmen mittels eines Mansarddaches mit Dachhäuschen die Traufhöhe der Nachbarbebauung auf.



Typisch für Wuppertal sind fußläufige Wegeverbindungen, um die Überwindung topographischer Hindernisse zu erleichtern. So ist auch der Verbindungsweg zwischen Sedanstraße- und Siedlungsstraße auf Höhe Sedanstraße 130 eine solche fußläufige Abkürzung. Zur Überwindung des Höhenunterschieds wurde hierbei eine aufwändige Treppenkonstruktion errichtet, die mit Bruchsteinen zur Sedanstraße eingefriedet ist.

### **Ensemblewirkungen / Blickachsen**

Im Teilbereich Sedanstraße 130a-132 markiert eine „verschachtelte“ Hausgruppe den besonderen Aufgang einer Treppenanlage des stark ansteigenden Geländes zur Siedlungsstraße. Zur Siedlungsstraße markiert ein Torbogen den Beginn des Fußweges. Insgesamt ergibt sich so eine reizvolle städtebauliche Situation und ein Einblick in die rückwärtige Ruhezone und Freifläche der Siedlungsbauten entlang der Siedlungsstraße.

### **Städtebauliche Bewertung**



Für die Bewertung der dortigen Wohnbauten gilt die Einschätzung, die auch in den anderen Bereichen getroffen wurde: Von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) wurde eine Sanierung durchgeführt, die sich weitgehend an dem originalen Erscheinungsbild orientiert und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnraum geschaffen hat. Die Modernisierung der Häuser wurde weitestgehend mit Blick auf die ursprüngliche ganzheitliche Architektursprache ausgeführt und kann als gelungen angesehen werden. Durch vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen sind aber die ursprünglichen Türen und

Fenster durch Kunststoff-/Aluminiumkonstruktionen ausgetauscht worden. Die vorhandenen Gründerzeithäuser entfalten dennoch ihre Besonderheit durch die entsprechenden Fassadengliederungen, die es dauerhaft zu schützen gilt, um ein am ursprünglichen Bauzustand orientiertes Siedlungsbild zu bewahren.

Die angelegten fußläufigen Wegeverbindungen tragen erheblich zur Qualität u. Durchlässigkeit der einzelnen Wohnquartiere bei und sind Teil der Siedlungsstruktur am Sedansberg. Diese Erschließungsformen sind im Rahmen der Erhaltungssatzung zu bewerten u. zu bewahren, neben der Konfiguration und Außengestaltung der Wohngebäude. Letztlich gehören zu diesen Erhaltungsmerkmalen des gesamten Siedlungsbildes auch die Steineinfassungen der Vorgärten mit Natursteinmauern.

### **1.4.9 Siedlungsstraße**

Von der Sedanstraße aus in östlicher Richtung verläuft leicht ansteigend in einem weichen Bogen die Siedlungsstraße und mündet außerhalb des Satzungsgebietes auf die Straße Klingelholl. Innerhalb des Satzungsgebietes stoßen die Theoderichstraße und der Totilaweg fast rechtwinklig auf die Siedlungsstraße, die zusammen mit der Boelcke-/ Amsel/-, und Alarichstraße



die Nord-Süd-Achsen bilden. Die Siedlungsstraße kann als eine der zentralen Straßen bezüglich des Siedlungsbaus auf dem Sedansberg angesehen werden. Ihre Straßenrandbebauung folgt zum Teil dem geschwungenen Straßenverlauf, zum Teil gleicht sie aber auch die Biegung der Straße durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudestellungen aus. Einfahrten und Durchgänge zu hinteren Grundstücksteilen werden teilweise durch Torbögen aufgewertet und damit besonders akzentuiert.

Der Eingangsbereich Sedanstr/- Siedlungsstraße ist nur auf der südl. Seite städtebaulich angemessen betont, der nördliche Teil (mit Ladenhandwerk) scheint nur zum Teil nach dem Krieg wiederaufgebaut worden zu sein (ohne Dachaufbauten). Die scheinbar öffentliche Freifläche vor dem Eingangsbau Sedansstraße/ Siedlungsstraße ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und bietet für eine (in Ansätzen vorhandene) Außengastronomie nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Attraktiver ist jedoch der Spielbereich auf Höhe der Kirche St. Marien; in ihm sind Verbindungswege zwischen Siedlungsstraße und Amselstraße angelegt. Darüber hinaus sind keine Freiflächen vorhanden, dafür aber viel den Gebäuden zugeordnetes privates Grün, welches zur hohen Aufenthaltsqualität in diesem Bereich beiträgt.

### **Ensemblewirkungen / Blickachsen**

Abweichend von der ansonsten eher orthogonalen Straßenstruktur des Sedansberg führt der geschwungene Verlauf der Straße zu städtebaulich reizvollen Situationen. Stadtgestalterische Details wie Torbögen oder Einfriedungen durch Natursteinmauern ergänzen den positiven Gesamteindruck dieses Bereichs auf dem Sedansberg. Durch die einheitliche Typenbauweise, einheitliche Farbgebung und das Fehlen von nachträglichen Ein- und Umbauten wie Garagen, Gauben o.ä. ergibt sich ein insgesamt sehr homogener Siedlungsteil, der durch die Biegung der Straße städtebaulich spannende Blickbeziehungen hervorruft.



### **Städtebauliche Bewertung:**



Der hohe finanzielle und bauliche Aufwand mit dem die Sanierung/Modernisierung der Bauten im Bereich der Siedlungsstraße durch die GWG betrieben wurde, orientierte sich weitgehend an dem früheren städtebaulichen Erscheinungsbild der Siedlungsstraße, wobei gleichzeitig attraktiver Wohnraum hinter den Fassaden geschaffen wurde. Der bauliche Zustand der Gebäude ist als hervorragend anzusehen. Bei den Wärmedämmmaßnahmen wurden die Original-Backsteinportale bzw. Fensterlaibungen soweit möglich berücksichtigt und erhalten. Die Modernisierungsarbeiten in diesem Bauabschnitt sind abgeschlossen, sodass bauliche Veränderungen in nächster Zeit nicht zu erwarten sind. Obwohl außer dem v.g. Spielplatzplatz keine nutzbaren öffentlichen Freiflächen vorhanden sind, besitzt gerade das den Gebäuden zugeordnete private Grün hinter und vor den Häusern eine hohe Aufenthaltsqualität.

### **1.4.10 Totilaweg**

Der Totilaweg teilt in Ost-Westrichtung das nördliche Drittel des Siedlungsbereiches zwischen der Amselstraße und der Siedlungsstraße. Die Bauten im Bereich dieses Weges wurden zwischen 1919 und 1923 errichtet. Nördlich grenzen zwei dreigeschossige Wohnhöfe mit Walmdach an diesen Weg, wobei der östliche Wohnhof nach Kriegszerstörung auf gleichem Grundriss wieder neu aufgebaut wurde. Nach Norden hin blickt man auf das Hochhaus Amselstraße 23, das weit abgerückt von dem Totilaweg mit Bäumen gärtnerisch eingefasst ist. Zwischenzeitlich wurde das Hochhaus einschließlich der Grundrisse modernisiert und mit Fahrstuhl barrierefrei umgestaltet.



### Ensemblewirkungen / Blickachsen



In der Mitte des Weges stößt die Boelckestraße auf den Totilaweg und erlaubt nach Süden hin einen Blick in Richtung Toelleturm, entlang einer teils eng bebauten Wegeachse, die am südlichen Ende vor der Einmündung in die Schwalbenstraße durch ein Torgebäude eingefasst wird. Die nördlichen Wohnhöfe lassen immer noch deutlich die städtebauliche Linienführung des Siedlungsentwurfes erkennen.

### Städtebauliche Bewertung

Durch den Wiederaufbau des östlichen Wohnhofes nördlich des Totilaweges konnte der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Verbindungsweges rekonstruiert werden und lässt somit die seinerzeit angedachte städtebauliche Entwurfsidee wiedererkennen. Die qualitätvolle Renovierung der dortigen Miethäuser innerhalb der letzten 10 Jahre vermittelt eine hohe und dauerhaft zu erhaltende stadträumliche Qualität.

#### 1.4.11 Boelckestraße

Auch die Boelckestraße zählt zu dem Siedlungsabschnitt auf dem Sedansberg, der zwischen 1919 und 1923 fertig gestellt wurde. Im Gegensatz zu den benachbarten Straßenzügen erlitt jedoch diese Straße erhebliche Kriegszerstörungen, indem die gesamte Bebauung zwischen Totilaweg und Theoderichstraße zerstört wurde. Angelegt war sie als Sichtachse zum Hochhaus Amselstraße 23. Der Straßenzug zeigt sich heute wieder in seiner ursprünglichen Straßenstruktur mit dreigeschossiger Bauweise und Satteldach. Die früheren charakteristischen gemauerten Natursteineinfassungen der Vorgärten sind jedoch nicht mehr erhalten geblieben, sondern durch modernistische Betonelemente ersetzt worden. Die Bauten selbst vermitteln einen guten, modernisierten Zustand.



Als städtebauliche Besonderheit kann die Straße beim Betreten von Süden her nur durch eine Torüberbauung erreicht werden. Am Ende der Straße öffnet sich die ansonsten schmale Straße kurz vor der Einmündung in den Totilaweg zu einer kleinen Platzfläche, wobei die dortige Gebäudestellung den Platzflächenverlauf nachvollzieht. Stadtgestalterisch ungewöhnlich befinden sich am Einmündungsbereich zum Totilaweg 3 kleine Einfamilienhäuser, die das städtebauliche Erscheinungsbild ergänzen.

### Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die Boelckestraße tritt mit mehreren städtebaulichen Besonderheiten hervor. Die Straße wird durch das v. g. Torgebäude betreten, wodurch eine deutlich „privatere“ Atmosphäre erreicht wird. Dieses Torgebäude ist stadtgestalterisch eingebettet in ein Ensemble von Einzelbauten, unterbrochen durch kleine Freiflächen und Vorgärten. Zwischen Theoderichstraße und Totilaweg wurden die Gebäude entsprechend dem Straßenverlauf parallel angeordnet und verengen sich ab der Mitte des Straßenabschnitts. Durch einen fehlenden Gehsteig kommt die Boelckestraße einer Fußgängerzone gleich, wobei die kleine Platzfläche am Ende der Straße im Bereich Totilaweg diesen Eindruck noch verstärkt. Wichtigstes städtebauliches Gestaltungskriterium ist jedoch die Straßenführung als angelegte Sichtachse die von der Schwalbenstraße aus den Blick auf das Hochhaus lenkt und wiederum vom Hochhaus ursprünglich einen freien Blick auf die Barmer Südhöhen ermöglichte.



### **Städtebauliche Bewertung**

Als mittige Nord-Süd-Achse zwischen Totilaweg und Schwalbenstraße betont die Boelckestraße die besondere städtebauliche Qualität des gesamten Bebauungsentwurfes für den Sedansberg und deren bauliche Umsetzung nach 1919. Dies zeigt sich sowohl in der angelegten Sichtachse mit Blickrichtung vom Hochhauses nördlich des Totilaweges hin zu den Barmer Südhöhen, wie auch in der baulich dreigeschossigen Torüberbauung am Anfang der Straße im Bereich nördlich der Schwalbenstraße. Darüber hinaus wird durch die wieder neu aufgebauten Wohngebäude entlang der Straße, die besondere Parallelität der sich gegenüberstehenden Baukörper sowie die exakte, geometrische Anordnung der Gebäudestellungen im Bereich des Torgebäudes am Anfang der Straße die stadtgestalterische Qualität des Straßenzuges hervorgehoben.

#### **1.4.12 Spechtweg**

Der Spechtweg, westlich der mittig verlaufenden Boelckestraße angelegt, entspricht im Abschnitt zwischen Totilaweg und Theoderichstraße eher der inneren Erschließung einer Wohnanlage zur Erreichung einiger Stellplatzflächen, als einer öffentlichen Wegeführung. Auf der Hälfte des Weges verbreitert er sich geringfügig und man kann von dort aus in östlicher Richtung nach Querung der Boelckestraße zum Fasanenweg gelangen. Südlich dieser kleinen platzartigen Erweiterung werden die Gebäude 1 bis 11 über diesen Weg erschlossen.

#### **Ensemblewirkungen / Blickachsen**

Während der nördliche Bereich der Spechtweges wie ein privater Wohnweg erscheint, bildet der südliche Abschluss dieses Weges mit Blick zur Schwalbenstraße durch das Torgebäude eine besondere städtebauliche Situation. Die in Nord- Süd Richtung zur Schwalbenstraße hin ausgerichteten Wohnbauten erhalten durch das mehrgeschossige Torbauwerk einen privaten Charakter, obwohl der Spechtweg eine öffentliche Erschließungsstraße ist.

### **Städtebauliche Bewertung**

Die zwischenzeitlich modernisierten Gebäude mit ihren Freiflächen entlang des Spechtweges vermitteln heute einen städtebaulich erhaltenswerten Zustand, gerade weil ursprünglich alle Wohnbauten entlang des Spechtweges kriegszerstört waren. Die stadtgestalterische Leitidee der Wohnanlage konnte jedoch durch den Neubau der Wohnhäuser auf den alten Fundamenten wiedererstehen und rechtfertigen eine Erhaltungswürdigkeit.

#### **1.4.13 Fasanenweg**

Der östlich der Boelckestraße verlaufende Fasanenweg wurde spiegelverkehrt zum Spechtweg mit gleicher erschließungstechnischer Funktionalität angelegt. Auch hier wurden alle Wohnbauten im zweiten Weltkrieg zerstört und nach dem Krieg auf den alten Fundamenten wieder neu errichtet. Analog zum Spechtweg betritt man den Fasanenweg auch durch ein mehrgeschossiges Torbauwerk, somit entsteht auch hier entlang des Fasanenweges eine scheinbar vom öffentlichen Bereich abgetrennte Wohnanlage.

#### **Ensemblewirkungen / Blickachsen**

Durch die Errichtung der Wohnbauten auf den alten Fundamenten konnte das ursprünglich zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept erhalten werden und gleichzeitig die frühere Ensemblewirkung der Gebäude wieder hervortreten. Besonderheit ist wie bei den beiden westlich verlaufenden Straßen das zweigeschossige Torbauwerk zu Beginn des Fasanenweges.

### **Städtebauliche Bewertung**

Die nach dem Krieg entlang des Fasanenweges wieder neu aufgebauten Wohngebäude fügen sich, zwischenzeitlich modernisiert, nahtlos in die benachbarte Bebauung ein und sichern somit die stadtgestalterische Gesamtplanung der damaligen Bebauungskonzeption. Die städtebauliche Qualität der Wohnanlage sowie deren Vorgärten und Freiflächen rechtfertigen auch in diesem Bereich auf dem Sedansberg einen Erhaltungsschutz.

### 1.4.14 Alarichstraße

Die Alarichstraße (ehem. Flötenstraße) stellt die östliche Grenze des Satzungsgebietes dar und verbindet die Straße Klingelholl mit der Elsternstraße. Im nördlich angrenzenden Erhaltungssatzungsgebiet prägt an der Westseite zwischen Meisenstraße und Tejastraße eine städtebaulich besonders herausragende X-förmige Wohnanlage den Straßenabschnitt. Diese Bebauung korrespondiert insbesondere mit der südlichen Eckbebauung Alarichstraße / Meisenstraße wobei diese mit ihren dominanten Ecktürmen in den Straßenraum hinein wirkt. Die zwei bis viergeschossigen Bauten bilden eine durchgehende Straßenrandbebauung, die im Straßenabschnitt zwischen Theoderichstraße und Schwalbenstraße durch Vorgärten von der Straße zurückgesetzt verläuft. Die Ostseite der Alarichstraße wird geprägt sich durch eine heterogene Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen, ohne besonderen Erhaltungswert. Hervorzuheben ist hierbei lediglich die unter Denkmalschutz stehende Knopffabrik Alarichstraße 18 in der Nähe der Einmündung zur Schwalbenstraße.



### Ensemblewirkungen / Blickachsen

Die v.g. x-förmige Wohnanlage zwischen Klingelholl und Meisenstraße stellt eine städtebauliche Besonderheit dar. Die Eckpavillons an der Alarichstraße verleihen dem Straßenzug eine besondere stadtgestalterische Dominanz und korrespondieren mit der gegenüberliegenden Straßenseite in ihrem architektonischen Erscheinungsbild. Diese 1926/1927 gebauten Mehrfamilienhäuser bilden insbesondere im Bereich der Alarichstraße mit den dort schon vor 1918 errichteten Wohngebäuden eine städtebauliche Einheit und greifen in ihrem Erscheinungsbild gleichzeitig die Fassadengestaltung der nördlichen Wohnanlage zwischen Meisenstraße und Tejastraße auf. Während die Westseite der Alarichstraße sich in einer stadtgestalterisch einheitlichen Architektursprache zeigt, bietet die Ostseite einen Epochenmix an Wohn- und Geschäftsbauten mit einem unterschiedlichen Qualität/- und Modernisierungsgrad.

### Städtebauliche Bewertung



Die Alarichstraße zwischen Schwalbenstraße und Meisenstraße bzw. Klingelholl zeigt sich auf ihrer Westseite als ein städtebaulich äußerst attraktiver Straßenzug mit stadtgeschichtlichem Charakter, während sich die Ostseite ohne durchgehende Gebäudekante und in unterschiedlichen Bauformen und Nutzungen darstellt. Die Bauten innerhalb des Satzungsgebietes und bis zum Klingelholl werden durch eine fast einheitliche Architektursprache in der Fassadengestaltung gekennzeichnet. Schwerpunkt ist auch hier wieder das Walmdach und die besonders ausgestalteten Portalein-

gänge. Unterbrochen wird die einheitliche Gestaltung lediglich durch die Gebäude Alarichstraße 27 und 29, die als Arbeiterwohnhäuser der Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (BBA) mit rückwärtigem Treppenhaus konzipiert wurden.

### Städtebauliche Gesamtbewertung des Siedlungsbereiches

Die v.g. Beschreibung des Siedlungsbereiches macht die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge zwischen Meisenstraße, Siedlungsstraße, Schwalbenstraße und Alarichstraße auf dem Sedansberg deutlich und begründet die Zielsetzung im Hinblick auf die Erhaltung der ursprünglichen Siedlungskonzeption, Bauweise und architektonischen Gestaltung der dortigen Gebäude und des Straßenraums. 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.



### **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. Der durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungsvorbehalt kommt erst im Einzelfall zur Anwendung. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird 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 zwischen Siedlungsstraße und Amselstraße sowie der Bereich nördlich der Schwalbenstraße und westlich der Alarichstraße entstand als einheitlich geplante Stadterweiterung nach dem ersten Weltkrieg, die sich bis heute noch an den besonderen Gebäudestellungen ablesen lässt und weitgehend unverändert das Gebiet prägt. Hervorzuheben sind hierbei die in den

Block gestellten Wohnanlagen zwischen Theoderichstraße und Totilaweg, zwischen Theoderichstraße bis hin zur Schwalbenstraße sowie nördlich des Totilaweges. Die Bebauung entlang der Theoderichstraße und südlich der Meisenstraße entstand bereits vor 1918.

### **Geschossigkeit**

Das Gebiet weist eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Baustrukturen auf. Fast alle Gebäude haben zwischen zwei und drei Vollgeschosse dazu teilweise differenzierte Gliederungen mit Sockel- oder Attikageschossen oder Mansarddächern mit Aufenthaltsräumen. Ausnahmen entstanden hinsichtlich einer Viergeschossigkeit im Bereich der Alarichstraße und Sedanstraße, sowie des Hochhauses Amselstraße 23.

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 einzelnen Straßenzuges. Besondere Gestaltungsmerkmale können dadurch auch aufgrund ihrer individuellen Proportionen und Bauelemente erhaltenswert sein.

### **Gebäudetypen**

Im Satzungsbereich finden sich mehrheitlich 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 Typenform hinaus Elemente enthalten, die sie zu individuellen und nicht wieder herstellbaren Bestandteilen der städtebaulichen Struktur machen, wie z.B. die Eckpavillons in der Amselstraße und Siedlungsstraße oder das Torhaus an der Boelckestraße. Die errichteten Haustypen sind im Prinzip erhalten geblieben, jedoch wurden die Wohnungsgrundrisse durch die Modernisierungsarbeiten auf die heutigen Wohn- und Lebensbedingungen, insbesondere im Bereich der zwischen Siedlungsstraße und Amselstraße und nördlich der Schwalbenstraße, angepasst. Einbezogen werden aber die drei kleinen Reihenhäuser entlang der Boelckestraße. Der östliche Straßenabschnitt der Theoderichstraße, in dem ursprünglich die Bauten mit flachgeneigtem Dach errichten wurden, ist aufgrund der v.g. baulichen Veränderungen nicht Teil des Satzungsgebietes

### **Dachlandschaft**

Dominierende Dachform sind das Walm- und Satteldach. Abgesehen von den wenigen Pyramidendächern spielt das Flachdach in nur ganz wenigen Bereichen meist in Form eines Wiederaufbaus eine deutlich untergeordnete Rolle. Es ist erklärtes Ziel der Satzung eine aufeinander abgestimmte und der Ursprungsbebauung nachempfundene Dachlandschaft zu erhalten.

### **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**

Lässt man die Westseite der Siedlungsstraße unberücksichtigt, so prägen fast durchgängig unterschiedlich tiefe Vorgärten das Erscheinungsbild zwischen Totilaweg, Meisenstraße und Schwalbenstraße. Die Blockinnenbereiche sind, für eine gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung ursprünglich angedacht (auch als Bleichwiese), heute meist in gärtnerischer Gesamtpflege als Rasenfläche.

### **Einfriedungen**

Neben den weitgehend erhaltenen Natursteineinfriedungen, wurden in diesem Bereich auch Einfassungen aus vorgefertigten Kunststeinelementen eingebaut. Zudem begrenzen heute u.a. in der Meisen- und Theoderichstraße Metallzäune aus unterschiedlichen Zeitepochen und in verschiedener Gestaltung die Gartenabgrenzung zum öffentlichen Gehsteig. Insgesamt gesehen prägen ne-

ben der besonderen Charakteristik der Wohngebäude diese begrünten Vorgärten die besondere 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 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 energetisch optimierten Baumaßnahmen erhalten bleibt, ist es zwingend erforderlich, die ursprüngliche Fassadenstruktur mit den gleichen Fassadenmaterialien wieder zu rekonstruieren oder die vorhandene Struktur z. B. von Eingangstüren soweit möglich zu erhalten (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. Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten insbesondere bei der Grundrissoptimierung entstanden vereinzelt Loggienbereiche, die sich heute wegen der Himmelsrichtung zur Straße hin orientieren wie z. Beispiel an der Amselstraße (Westseite) Alarichstraße/Ecke Meisenstraße oder Siedlungsstraße Ecke Sedanstraße.

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 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 den Gesamteindruck störenden Fremdkörper in der Fassade wird. Somit bedürfen die Auswahl und die Ausgestaltung der Balkone (Farbwahl, Geländerart und Brüstungselemente) einer gestalterischen Abstimmung mit den Fachdienststellen.

### **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. Darüber hinausgehend werden nur noch dann Dachgauben zugelassen, wenn sie sich in besonderer Weise in das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraumes einfügen.

Städtebaulich exponierter wirken Dacheinschnitte, wie z. B. eine Dachterrasse. Diese sind, 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 heute vorhandenen Dacheinschnitte zur Straße hin, wie z. B. auf Nordseite der Meisenstraße im Gebäude mit dem hohen Pyramidendach, stellen einen Kompromiss zwischen dem Erhalt der ursprünglichen Dachform und einer wirtschaftlichen Nutzung dieses Dachgeschosses dar. Insbesondere durch die Ausführungsqualität ist diese Lösung im benachbarten Satzungsgebiet städtebaulich vertretbar geworden.

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 wie rot und anthrazit festgelegt. Für den Fall einer Neueindeckung eines Gebäudes ist die Dachziegelfarbe des Nachbarhauses zu übernehmen, wenn die beiden Gebäude unmittelbar aneinander gebaut sind.

Darüber hinaus muss auch auf hochglänzende Dachoberflächen verzichtet werden. Auf einigen Gebäuden befand sich ursprünglich eine Schieferdeckung, die - soweit für das Orts- und Straßenbild unproblematisch - auch weiterhin Bestand hat und auch mit dem gleichen Material erneuert werden kann.

### **Garagen, Freiflächen** (zu §9 der Satzung)

Als die Gebäude im Siedlungsbereich des Sedansberg 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, wenn Garagen 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 stadtgestalterische Erhaltungsmaßstab wird, neben der Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen, insbesondere durch die einheitlichen Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum erreicht. Aus Naturstein errichtete niedrige Grundstückseinfassungen prägen dieses besondere Straßenbild, das weiterhin auch nach Modernisierungen von Grundstückseinfriedigungen beizubehalten ist. Einfriedungen aus Betonstein für die Bereiche des allgemein öffentlich wahrnehmbaren Straßenraumes werden ausgeschlossen, um die Charakteristik des ursprünglichen Straßenbildes zu erhalten. Damit wird verhindert, 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. Da in Teilbereichen der Straßenzüge die Einfriedungen bereits durch Betonpollerelemente unterschiedlicher Art und Höhe ersetzt wurden, muss hier mit einem längeren Erneuerungszeitraum gerechnet werden, bis das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild wieder entsteht.

Die Blockinnenbereiche sind bisher ohne differenzierte Grundstücksparzellierung als gemeinsame Grünflächen erlebbar. Bei einem Verkauf von Gebäuden hat sich in der unmittelbaren Nachbarschaft gezeigt, dass die Einzelgrundstücke teils durch hohe Bretterzäune parzelliert werden. Zur Verhinderung solcher Entwicklungen ist die Zaunhöhe auf 0,80 m beschränkt worden. Alternativ kann auch eine Grenzbeplantung durch Heckengehölz in gleicher Höhe vorgenommen werden. Hierdurch wird sowohl eine Parzellierung des Einzelgrundstücks ermöglicht, als auch der begrünte Innenblock als Ganzes noch erlebbar erhalten. Eine höhere Einfriedung ist aufgrund der bereits geschützten Innenlage weder aus Witterungs- noch aus Immissionsschutzgründen notwendig, um ein unbefugtes Betreten des Grundstücks zu verhindern und der Zweck der Einfriedung wird auch bei einer Höhe von 0,80 m gewährleistet.

### **Antennen und Satellitenempfänger** (zu §11 der Satzung)

Vor dem Hintergrund der Erhaltung und Erlebbarkeit des ursprünglichen Straßenraumes ist es erforderlich, dass die vorhandene Dachlandschaft ebenso wie die Fassaden nicht durch Antennenanlagen oder Satellitenempfänger straßenseitig gestalterisch gestört werden. Zur Anbringung solcher Anlagen ist die Rückfassade bzw. die Blockinnenseite des Gebäudes bzw. die straßenabgewandte Dachfläche in Anspruch zu nehmen.

## **3. Abschnitt Regelungen von Werbeanlagen**

(§ 12 und §13 der Satzung)

### **3.1 Der Begriff der Werbeanlage**

Werbung ist in jeder Handelslage 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 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- 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 stadtgestalterischen Gründen werden Werbeanlagen an Gebäudeteilen (z.B. Erkern, Kanzeln), Einfriedungen, Dächern, Schornsteinen und Toren abgelehnt. 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 darf. Zum Erhalt des Siedlungsbildes ist vorgesehen, Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen nicht zuzulassen.

### **3.3 Beleuchtete und bewegte Werbeanlagen, Lichttechnik**

Aufgrund des einheitlichen wohnbaulich geprägten Siedlungsbildes ist der Betrieb von 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 arkustische Werbeanlagen.

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

### **4.1 Erforderlichkeit der Satzung**

Das städtebauliche herausragende Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches Sedansberg rechtfertigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und sichert so auch langfristig die erheblichen privaten Investitionen, die zur Aufwertung dieses Bereiches beigetragen haben. Die Erhaltungssatzung hat daher u.a. das Ziel, diesen Einsatz privater Mittel zu sichern, in dem das Erscheinungsbild der Siedlung dauerhaft gewahrt bleiben kann.

Das Gebiet weist zudem 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 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 kombinierten Erhaltungs/ und Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen**

Für den in Rede stehenden Bereich auf dem Sedansberg wird diese kombinierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur Rechtskraft geführt. Die Regularien der Erhaltungssatzung werden durch die Gestaltungssatzungsbestimmungen ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz besaß das Hochhaus Amselstraße 23 bis vor einiger Zeit diesen Schutzcharakter (Denkmalschutzliste Nr. 3996). Die durchgeführten Umbaumaßnahmen an der Fassade und der Einbau des äußeren Fahrstuhls haben letztlich dazu geführt, dass der Denkmalschutz aufgehoben wurde. Eine hohe Anzahl von stadthistorisch wichtigen Gebäuden besitzt

keine 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 als untere Denkmalbehörde 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.

Durch den Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung werden auch die ansonsten genehmigungsfreien Bauvorhaben an der Außenhaut des Gebäudes bzw. auf dem jeweiligen Grundstück einer genehmigungsrechtlichen Prüfung unterzogen, damit die besondere städtebauliche 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 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 Satzung.

#### **4.3. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde**

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet könnten durch die Satzung Mehrkosten 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 städtebaulichen Bedeutung es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber 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 Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen wie bei einem formalen Verfahren am 13.04.2011 der Aufstellungsbeschluss gefasst (VO 0278/11). Darüber hinaus wurden ergänzend zur üblichen öffentlichen Informationsarbeit (Hinweis im Internetauftritt der Stadt Wuppertal) den Grundstückseigentümern in einem persönlichen Schreiben die Abgrenzung und die stadtgestalterischen Ziele der Satzung sowie die damit verbundenen Rechtsfolgen mitgeteilt. Durch dieses Verfahren sollte zum einen ein größeres Verständnis auf Seiten der Eigentümer für den städtebaulichen Erhalt des Quartiers geweckt werden, zum Anderen sollte damit auch sichergestellt werden, dass nunmehr alle betroffenen Grundstücks und Teileigentümer über die planungsrechtliche Entwicklung des Sedansberg unterrichtet sind.