

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.12.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/1215/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.01.2014	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
12.02.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Mittels einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich der Terrassenbebauung südöstlich der Stralsunder Straße soll langfristig dieser stadtgestalterisch wichtige und für Wuppertal seltene Siedlungstypus planungsrechtlich gesichert werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße - umfasst ein Gelände westlich der Bremer Straße, nördlich, südlich und südwestlich der Stralsunder Straße bis an die nördliche Grenze der Kleingartensiedlung an der HansasträÙe. Der Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße - für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich wird gemäß § 172 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW beschlossen.
3. Der Entwurf der - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße - (**Anlage 2**) und die Begründung (**Anlage 3**) werden zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Im Rahmen der Beschlussfassung des „Berichts über die Bestandserhebung von erhaltenswerten Siedlungsbereichen innerhalb des Stadtgebietes“ (Drucksache Nr. VO/0620/10) wurde eine Priorisierung für alle erhaltenswerten Siedlungsbereiche festgelegt und Handlungsempfehlungen zur Einleitung planungsrechtlicher Schritte für die jeweiligen Siedlungsgebiete ausgesprochen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die in der Liste aufgezeigten erhaltenswerten Siedlungsgebiete zu bearbeiten. Soweit aktuelle Handlungsanlässe in einzelnen Siedlungen auftreten, soll die Verwaltung hierauf durch veränderte Bearbeitungsprioritäten kurzfristig reagieren.

Der kleine Siedlungsbereich einer Terrassenbebauung südlich der Stralsunder Straße zählt zu den städtebaulich wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen in Stadtteil Uellendahl Katernberg. Die Errichtung der Siedlung mit Wohngebäuden eines Terrassen-Kettentyps basierte auf den Entwurfs- und Grundlagenplanungen des Architekten Friedrich Goedeking aus Wuppertal und konnte aufgrund des hierauf abgestimmten Bebauungsplanes 427- Bremer Straße - zwischen Anfang der Siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts (1972 und 1974) errichtet werden.

Entgegen dem westlichen liegenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 mit seiner drei- bis achtgeschossigen Bebauung entlang der Greifswalder Straße wurde diese separat liegende Fläche für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Sicherlich auch weil die starke Hanglage wirtschaftliche Grenzen hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus aufzeigte, der in dem weiter westlich liegenden Bereich bedingt durch die relativ hohe Ausnutzung der Grundstücke mit einer GFZ von 1,2 noch gegeben war.

Basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte eine Planung realisiert werden, die versucht erstmals in Wuppertal Terrassengruppen unter Ausnutzung der Topographie zu errichten. Zum Vergleich wäre die Einfamilienhaussiedlung Falkenberg (Bebauungsplanbereich Nr. 1079) zu nennen; hierbei handelt es sich aber um freistehende Flachdach-bauten. Der südlich der Stralsunder Straße auf Addition angelegte Haustypus wurde hier konsequent angewandt. Gebaut wurden additive Eigentumswohnungen in Form von Terrassenhäusern mit jeweils 2 unterschiedlich großen Wohnungen. Die Besonderheit bestand unter anderem darin, dass hierdurch keinerlei Sichtbeziehungen untereinander entstanden und das Straßenbild durch den gleichartigen Rhythmus der Obergeschosse besser gegliedert wurde. Dieser in den Hang gestaffelte Bautyp wurde bis heute hinsichtlich seiner Kubatur nicht verändert.

Die baulichen Veränderungen an den Wohngebäuden die vorgenommen wurden, sind bis auf eine Ausnahme marginal. Erst durch die markante Fassadenänderung an einem Gebäude im Jahr 2012 ist es notwendig geworden, die Erstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht weiter hinauszuzögern. Es ist somit gerechtfertigt, nunmehr für diesen Siedlungsbereich eine Erhaltungssatzung aufzustellen, damit weitere äußere Veränderungen des Erscheinungsbildes der Siedlung stadtgestalterisch begleitet werden.

Im zukünftigen Satzungsgebiet befinden sich keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, da die dortigen Gebäude laut Aussagen des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland die Anforderungen des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an Baudenkmäler nicht erfüllen und der einzelne Bautypus als solcher dem Anspruch an ein Baudenkmal nicht gerecht wird.

Herleitung

Nicht zuletzt im Hinblick auf bauliche Investitionsmaßnahmen zur Wohnraumvergrößerung oder zugunsten wärmetechnisch sinnvoller Baumaßnahmen, ist es notwendig geworden, zum Erhalt und Schutz der bestehenden Siedlungscharakteristik sowie des äußeren architektonischen Erscheinungsbildes der Gebäude steuernd mit einer Schutzsatzung einzugrei-

fen. Wärmeschutzmaßnahmen oder bauliche Modernisierungsmaßnahmen an der Fassade können durchaus die Außengestaltung der Gebäude tiefgreifend verändern und das Erscheinungsbild der Terrassenanlage nachhaltig negativ beeinflussen, wenn nicht rechtzeitig die Erhaltungsziele mittels einer Satzung definiert werden.

Städtebauliche Beschreibung des Geltungsbereiches

Südöstlich der Stralsunder Straße erstreckt sich bis an die Kleingartenanlage der Hansastrasse eine Form der Teppichbebauung als architektonisch einheitlich verdichteter Ein-/Zweifamilienhausbereich. Erschlossen wird die Anlage aufgrund der extremen Hanglage über vier Treppenanlagen die zwischen den eng stehenden Bauten angelegt sind. Die Fahrzeuge können somit nur entlang einer Garagenzeile am Anfang der Stralsunder Straße abgestellt werden.

Der Blick von der Bremer Straße aus erlaubt nur einen oberflächlichen Eindruck auf diesen Siedlungsbereich. Die städtebauliche Qualität der dortigen Bebauung erschließt sich für den Passanten erst, wenn er von der Stralsunder Straße aus in die einzelnen Treppenanlagen mit den aufwendig gestalteten kleinen Vorgärten schaut.

Auch nach fast 40 Jahren lässt sich an diesem kleinem Siedlungsbereich immer noch die Architekturhandschrift jener Zeit ablesen, liebevoll gepflegt und besonders erhaltenswert. Die optisch ein- bis zweigeschossige Bebauung ist immer noch mit ihren einheitlichen Flachdächern und Dachterrassen erhalten. Die architektonisch einheitlich weiß gestalteten Fassaden, unterbrochen durch klar abgegrenzte schwarz verschiefernte Teilbereiche, vermitteln dem Betrachter heute noch die Besonderheit dieser kleinen Siedlung.

Größere Grünflächen oder Freianlagen findet man innerhalb der Siedlung nicht, jedoch schafft die Kleingartenanlage an der Hansastrasse den entsprechenden durchgrüneten Freiraum. Besonderes Kennzeichen dieser Siedlung ist der verdichtete Einfamilienhausbau, auch wenn er hier in Form von unterschiedlich großen Eigentumswohnungen je Haus errichtet wurde.

Die beiden Reihendoppelhäuser nördlich der Stralsunder Straße wurden fast 20 Jahre später als die Siedlung selbst errichtet, und werden daher nicht in den Satzungsbereich einbezogen worden.

Zusammenfassung

Die vorher genannte Beschreibung zum Siedlungsbereich südlich der Stralsunder Straße macht die städtebauliche Wertigkeit dieses Straßenzuges nördlich der Kleingartenanlagen an der Hansastrasse deutlich. Sie zeigt gleichzeitig das Erfordernis für einen besonderen Erhaltungs- und Gestaltungsschutz im Hinblick auf die besondere Siedlungskonzeption, Bauweise, architektonische Gestaltung der Gebäude und der Treppenanlagen als topografisch angepasste Erschließungsform.

Zielsetzung

Der Schutz des Siedlungsbereiches südlich/ südöstlich der Stralsunder Straße westlich der Bremer Straße und sowie dessen räumliche Abgrenzung erfolgt aus städtebaulich– architektonischen Gründen, die bereits weiter vorne erläutert wurden. Mittels der Satzung soll die vorhandene besondere Siedlungsform mit dem für Wuppertal städtebaulich sehr seltenen Siedlungsbild eines verdichteten Einfamilienhausbereiches als Eigentumswohnungsbau der Siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts gesichert werden. Das geht über eine „Konservierung“ im historischen Sinne hinaus und ist mit dem Ziel verbunden, die für Modernisierungs- Investitionen notwendigen Gestaltungsräume zu beachten.

Diese Satzung wird sich auf wenige schützenswerte Belange beschränken, wie auf die Fassaden- und Dachgestaltung einschließlich Antennen und Satellitenempfangsanlagen und damit weitaus weniger Regelungen enthalten, wie die bereits beschlossenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für den Bereich Sedansberg und Robert-Koch-Platz. Ausschließliches Ziel dieser Satzung wird es sein, die charakteristische, einheitliche Architektursprache dieser Teppichbebauung zu sichern und zu erhalten. Besonderer Fokus wird zudem auf die bisher einheitlich gestalteten Erschließungswege (Treppenanlagen) und die Fassadenflächen entlang der Treppenwege gelegt werden. Diese stadtgestalterische Besonderheit des Siedlungsbereiches gilt es durch diese Erhaltungssatzung langfristig zu sichern.

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt damit zukünftig die Änderung von Gebäuden oder baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für die Änderung der äußeren Gestaltung sowie für Änderungen an der Dachform. Diese Genehmigungspflicht umfasst aber auch einen Teil der ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben nach § 65 BauO NRW, sofern sie die Intentionen dieser Satzung und deren Regulierungstatbestände berühren. Dies ist dann der Fall, wenn von dem jeweiligen Vorhaben eine optische Ein- oder Auswirkung auf den öffentlichen Raum ausgeht.

Bei den folgenden, ansonsten genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne des § 65 BauO NRW kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass durch sie keine negative stadtgestalterische Wirkung ausgeht; daher unterliegen sie zukünftig einer bauordnungsrechtlichen Prüfung:

Die Errichtung von Gebäuden bis zu 30 m³ Brutto Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume; Bauteile für Verkleidungen und Balkonbrüstungen, Terrassenüberdachungen, Einfriedungen, Stützmauern, Brücken, Masten, Satelliten-Empfangsanlagen, Änderung von Zugängen und Zufahrten, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen sowie Kleinwindanlagen.

Darüber hinaus unterliegen die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, der Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie Bekleidungen und Verblendungen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung, sowie der Abbruch oder die Beseitigung von Mauern und Einfriedungen.

Eine Genehmigung der vorher genannten Baumaßnahmen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf aber nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die folgenden Grundstücks-/ Gebäudeteile unterliegen zukünftig einer Erhaltungs-/ Gestaltungsregelung

1. Fassaden einschließl. Fenster und Türen sowie Fassadenmaterialien

Bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden soll die architektonisch festgelegte Fensteraufteilung in der Fassade sowie die ursprüngliche Farbgebung der Fassaden mit den entsprechenden Fassadenmaterialien erhalten bleiben. Die Fenster und Türen sollen erhalten oder ggf. in gleicher Form und Art nachgebaut werden. Wichtig ist eine materialmäßig und farblich einheitliche Gestaltung von Fenster und Türen. Die heutigen Putzfassaden in Kombination mit ihren charakteristischen Teilverschieferungen sind wichtiger Bestandteil der Siedlungscharakteristik die es zu erhalten gilt. Verklinkerungen, Verbretterungen oder Imitatverkleidungen (außer Schieferimitat in Form von Kunstschieferplatten in der Größe der Originalschiefer) an den Fassaden werden nicht befürwortet. Bei einem Fassadenanstrich ist eine farbliche Anpassung an die Nachbarbebauung notwendig soweit nicht der vorherrschende Fassadenfarbton „weiß“ gewählt wird.

2. Wintergärten und Balkone

Im Bereich der Terrassenbebauung sind Wintergärten auf den stadtbildprägenden Flachdächern und Terrassen nicht zulässig. Die vorhandenen Terrassenbereiche an den Gebäuden sind in ihrer Gänze zu erhalten. Aufgrund der einheitlichen Gebäudestruktur wird dem Anbau von Balkonen nicht zugestimmt.

3. Dächer, Dachgestaltung und Dachterrassen

Wichtiges und erhaltenswertes Gestaltungskriterium der Gebäude sind die prägenden Flachdächer und Terrassen. Bei einem Neu-/ oder Umbau sind diese Gestaltungsmerkmale sowie die gestaffelte Gebäudestellung und die benachbarte Gebäudehöhe innerhalb der Siedlung zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren) können aufgrund der besonderen stadtgestalterischen Ausgestaltung der Siedlung auf den Flachdachflächen nicht angebracht werden.

4. Antennen, Satellitenempfänger und Kleinwindkraftanlagen

Nur auf der Rückseite der Gebäude (Gartenseite) dürfen Satellitenempfänger angebracht werden. Soweit notwendig werden Ausnahmen in der Satzung geregelt. Dem Aufstellen von Kleinwindkraftanlagen wird nicht zugestimmt.

Diese sinnvollen Erhaltungsmaßstäbe können bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall in die Entscheidungsspielräume der Bauherren eingreifen. Im Ergebnis ist es daher notwendig, dass sich die Zielvorgaben der Satzung auch mit den privaten Belangen in Einklang bringen lassen.

Durch diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sollen schon frühzeitig erkennbare negative Entwicklungen soweit wie möglich verhindert bzw. diesen soll im Rahmen einer aktiven Bauberatung entgegen gesteuert werden. Gleichzeitig sollen sinnvolle Investitionen, wie z. B. wärmeenergetische Verbesserungen, soweit sie sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild in Einklang bringen lassen, nicht verhindert werden.

Verfahren

Ein formeller Aufstellungsbeschluss ist im Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtlich nicht erforderlich. Die Erkenntnisse aufgrund der durchgeführten Satzungsverfahren im Bereich Sedansberg und Robert-Koch-Platz zeigen aber, dass es für alle Betroffenen sinnvoll ist, den Start des Satzungsverfahrens durch einen Beschluss zur Aufstellung, der auch schon Inhalte der zukünftigen Satzung beinhaltet, zu kommunizieren.

Damit die betroffenen Anwohner/Eigentümer schon frühzeitig über die Inhalte der Satzung informiert werden, ist vorgesehen, sie über ein Informationsschreiben über den Umfang der Regelungen zu unterrichten. Zudem wird es im Internetauftritt der Stadt Wuppertal einen Hinweis auf die geplante Satzung geben und ein Ansprechpartner benannt werden.

Eine frühzeitige Information und Einbeziehung der betroffenen Eigentümer und Mieter soll ein Verständnis für die städtebauliche Qualität ihres Quartiers und die Erhaltung dessen fördern.

Ziel ist es auch, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnbereich an der Stralsunder Straße durch diese Satzung zu stärken. Die Sicherung der dort vorhandenen urbanen Qualität durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat somit eine auch sozial stabilisierende Wirkung.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung schafft die rechtlichen Grundlagen für die Sicherung der vorhandenen Stadtstruktur eines besonderen „Einfamilienhausgebietes“ in Form eines Wohnteileigentums in verdichteter ein-bis zweigeschossiger Bauweise. Die Wohnbauten innerhalb des Satzungsgebietes werden somit in ihrer einheitlichen architektonischen Wirkung auf Dauer gesichert und das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten. Die Satzung stabilisiert in besonderem Maße die städtebauliche Qualität dieses einheitlich gestalteten Siedlungsbereiches südlich der Stralsunder Straße. Gleichzeitig werden die dortigen attraktiven Lebensbedingungen für die Bewohner gestärkt bzw. erhalten und damit ein Beitrag zur Vielfalt des Wohnungs- und Immobilienangebotes geleistet.

Kosten und Finanzierung

Durch die Erstellung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2014
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2014

Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan zeichnerische Darstellung des Satzungsgebietes
Anlage 2	-Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung Stralsunder Straße/ Bremer Straße -
Anlage 3	Begründung zur Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung -Stralsunder Straße/ Bremer Straße
Anlage 4	Demografie-Check zur Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung Stralsunder Straße/ Bremer Straße