

Begründung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße

Gliederung

Vorwort

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung

- 1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.2 Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung im Bereich der Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße
- 1.3 Entstehungsgeschichte der Terrassensiedlung Stralsunder Straße / Bremer Straße
- 1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart
- 1.5 Beschreibung des Bebauungskonzeptes, Bebauungsstruktur, der Erschließung und des Planungsrechts
- 1.6 Städtebauliche Gesamtbewertung des Siedlungsbereiches
- 1.7 Genehmigung als zweistufiges Verfahren

2. Abschnitt Gestaltungsregelungen

Schützenswerte Gestaltungsmerkmale

3. Schlussbestimmungen und Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren

- 3.1 Erforderlichkeit der Satzung
- 3.2 Verhältnis zur Gestaltungssatzung, Denkmalschutz und zu anderen städt. Satzungen
- 3.3 Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde
- 3.4 Verfahren

Vorwort

Mit dieser Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Terrassenbebauung südöstlich der Stralsunder Straße und hier insbesondere auch das architektonisch Erscheinungsbild zu sichern und zu erhalten. Dieses entsteht durch die in sich geschlossene Siedlungsform mit ihren charakteristischen engen Erschließungstreppen, den gepflegten, kleinen, begrünten Vorgartensituationen, ebenso wie durch die immer noch unveränderte Kubatur der Baukörper mit den einheitlich gestalteten Flachdächern, der einheitlichen Geschossigkeit und der einheitlichen Gestaltung der Fassadenflächen wie zur Zeit ihrer Errichtung in den Siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts.

Die Terrassenbebauung südöstlich Stralsunder Straße und westlich der Bremer Straße muss als besonderes Beispiel der Stadtentwicklung in Uellendahl-Katernberg im Bereich nördlich der A46 gesehen werden. Durch die Form von Eigentumswohnungen im Erscheinungsbild von terrassierten Einfamilienhäusern kommt der Erhaltung dieses Bereiches eine große Bedeutung zu.

Das weitgehend ungestörte Siedlungsbild in seiner verdichteten Wohnbauform ist daher von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert eine prägende Phase in der Stadtentwicklung Uellendahl Katernberg nach der ersten Energiekrise des vorigen Jahrhunderts und der aufkommenden Fragestellung hinsichtlich kosten- und flächensparendem Bauen.

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele

(§1 bis §3 der Satzung)

1.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ein Gelände nördlich der Kleingartenanlage an der HansasträÙe, nördlich Bremer Straße 9, sowie die Grundstücke / Gebäude Stralsunder 1 bis 31 einschließlich der Garagenanlagen entlang der Stralsunder Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Luftbild 620654 Service Center Reprografie Stadt Wuppertal Ressort 102

Die festgelegte Abgrenzung wird durch den zeitlich und räumlich einheitlich errichteten Siedlungsbereich definiert, die sich deutlich von der umliegenden Bebauung abgrenzt. Der architektonisch einheitliche Baustil der Bebauung ist immer noch erkennbar.

1.2 Ziele u. Wirkungsweise der Erhaltungssatzung im Bereich der Terrassenbebauung Stralsunder Straße / Bremer Straße

Neben den erhaltenswerten Siedlungsbereichen in Barmen auf dem Sedansberg und im Bereich der Helios-Kliniken zählt auch die kleine Terrassenbebauung im Bereich Stralsunder Straße / Bremer Straße zu den städtebaulich wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen. Die terrassierte Wohnbebauung ist ein bedeutendes Zeugnis der Stadtentwicklung in den Siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Das städtebaulich prägende Merkmal dieser Terrassenbungalows, erschlossen durch drei kleine Treppenanlagen, ist ihre immer noch unveränderte klare und nur auf schwarz-weiße Fassadenakzente reduzierte Architektursprache.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Untersuchung über die planungsrechtliche Sicherung von stadtgestalterisch und historisch wichtigen Siedlungsbereichen und Straßenzügen kommt der Terrassensiedlung im Bereich der Stralsunder Straße eine städtebaulich hohe Bedeutung zu. Ziel dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist es daher, den städtebaulich wichtigen Siedlungsbereich mit seiner aneinander gereihten Terrassenbebauung in seiner Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Insbesondere soll im Falle von unangemessenen baulichen Änderungen von Fassaden hinsichtlich Aufteilung, Materialwahl und Farbgestaltung sowie bei Änderungen an den Flachdächern entgegengewirkt werden.

Mit der Rechtssetzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgt der Schutz eines stadt- bildprägenden Siedlungsbereiches, in dem alle baulichen Änderungen die stadtbildwirksam in Erscheinung treten können, einer Genehmigungspflicht unterfallen.

Hierzu zählt damit auch ein Teil der ansonsten genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne des § 65 BauO NRW. Dabei konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem u.a. geprüft wird, ob die vorgesehene Baumaßnahme das Satzungsziel beeinträchtigt. Die Erhaltungswürdigkeit dieser Terrassenwohnanlage wird durch diese Satzung festgestellt und somit auch die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Inwieweit die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf eine konkrete Baumaßnahme gegeben sind, wird erst im Rahmen der Entscheidung über den zu genehmigenden Antrag geprüft werden. Insofern erfolgt erst dann eine Abwägung über die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Bauantrags. Bei dem Erlass der Satzung bezieht sich die Abwägungsentscheidung somit im Sinne des vorher genannten Wirkungsmechanismus vorrangig auf die Berücksichtigung und Gewichtung städtebaulicher Belange zur Erhaltung des Satzungsgebietes.

Ziel dieser Satzung muss es daher auch sein, schon jetzt erkennbare negative Entwicklungen soweit wie 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 der Terrassensiedlung Stralsunder Straße / Bremer Straße

Siedlungsbau in den siebziger Jahren im Stadtteil Uellendahl Katernberg

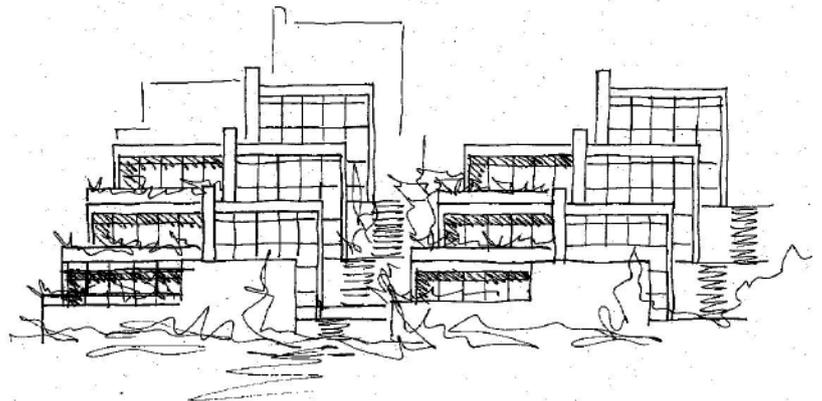
Die erhaltenswerte Terrassensiedlung unterhalb der Stralsunder Straße steht stadtentwicklungspolitisch im Zusammenhang mit der großen Bautätigkeit südlich der Bremer Straße im Bereich der Greifswalder Straße wo die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) in teils achtgeschossigen Bauten seinerzeit 215 Sozialwohnungen errichtete. Durch die starke Hanglage verzichtete man aber darauf, auch im Bereich der heutigen Terrassensiedlung eine mehrgeschossige Bebauung zu verwirklichen, da der Erschließungskostenanteil sehr stark gestiegen wäre.

Somit bestand für den planenden Architekten Friedrich Goedeking hier die Möglichkeit, eine Terrassenhausform zu entwerfen, die als sog. „Kettentyp“ zusammenhängend den Hang hinunter errichtet werden konnte. Die inhaltliche Beschreibung der städtebaulichen Eigenart sowie die Größenangaben der Bungalows und die Entwurfsskizze entstammen den Bauunterlagen des Architekturbüros Friedrich Goedeking und Partner. Errichtet wurden die Bungalows seinerzeit von der Wohnbau Köln GmbH & Co, Niederlassung Wuppertal.

Bedingt durch die Steilheit des Geländes und hinsichtlich einer wirtschaftlichen Ausnutzung bestand als Erschließungsmöglichkeit nur der Bau von Treppenanlagen. Entlang dieser Treppenerschließung grenzen teilweise kleine Vorgärten bzw. Hausgärten an und verleihen dadurch dieser Siedlung einen besonderen und in Wuppertal bis dahin einzigartigen Charakter.

1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Drei einzelne Treppenanlagen ermöglichen den Zugang zu den optisch einheitlich gestalteten Flachdachbungalows, südöstlich der Stralsunder Straße. Städtebaulich in Erscheinung tretend, als ein bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, lassen sie nicht erkennen, dass es sich um jeweils zwei geschickt gestaltete Eigentumswohnungen handelt, die jeweils in einem Haus untergebracht sind. Zwischen den sich gegenüberliegenden Gebäuden wird lediglich der notwendige bauliche Seitenabstand eingehalten, was letztlich auch zu einem wirtschaftlichen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Grundstücken führt.



Die kleinen Vorgartenflächen entlang der Treppenwege sind aufwendig gestaltet und verstärken somit den stadtgestalterisch besonderen Wert der Siedlung.

1.4.1. Siedlungs- und Straßenbild

Südöstlich der Stralsunder Straße wurden 15 einheitlich gestaltete Flachdachbungalows errichtet, die sich in Form von vier, den Hang hinunter gestaffelten Gebäudezeilen erstrecken. Die geringen Abstände zwischen den Gebäudezeilen vermitteln eine höchst private Atmosphäre.

1.4.2 Ensemblewirkungen / Blickachsen

Für den Passanten ist diese terrassierte Bungalowbebauung mit ihrem städtebaulichen besonderen Siedlungsbild von der Bremer Straße und von Beginn der Stralsunder Straße aus am deutlichsten wahrzunehmen. Entlang der Nordseite der Stralsunder Straße zeigen die erst in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichteten dreigeschossigen Doppelhäuser mit Flachdach eine ähnliche Architektursprache wie die Reihenbungalows und wurden deshalb nicht in das Satzungsgebiet einbezogen.

1.5 Beschreibung des Bebauungskonzeptes, Bebauungsstruktur und Erschließung

In sich verschachtelte Reihenbungalows mit Dachterrassen, die von den Erschließungsanlagen kaum eingesehen werden können, prägen diese Terrassenbebauung. Nur über mehrläufige Treppenanlagen, die sich bis heute im Besitz der Eigentümergemeinschaft befinden, können die teilweise zweigeschossigen Gebäude erreicht werden. Durch die Hanglage erscheinen einzelne Gebäudeteile hingegen dreigeschossig.

Gebäudetypen

Obwohl die Bauten als Einfamilienhäuser wahrgenommen werden, wurden für die Terrassenbauten zwei unterschiedlich große Eigentumswohnungen je Haus geplant. Hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse war es für diese Zeit charakteristisch, seitens der Architekten im Sinne des Bauherrn große Wohnzimmer mit mehr als 40 m² einzuplanen und relativ kleine Kinderzimmer mit ca. 11m² Größe.

Geschossigkeit

Durch das sehr stark abfallende Gelände und den Verlauf der Treppenanlagen entsteht die Wirkung von ein- bis dreigeschossigen Bauten, obwohl die Gebäude maximal zweigeschossig sind.

Fassaden

Bemerkenswert ist die bis heute an den Bauten immer noch erhaltene, weiße einheitliche Putzfassade, unterbrochen durch die Schieferflächenanteile, die streng architektonisch in der Breite des Eingangs oberhalb der eingeschieferten Vordachkante beginnen und bis hin zur Attika verlaufen.

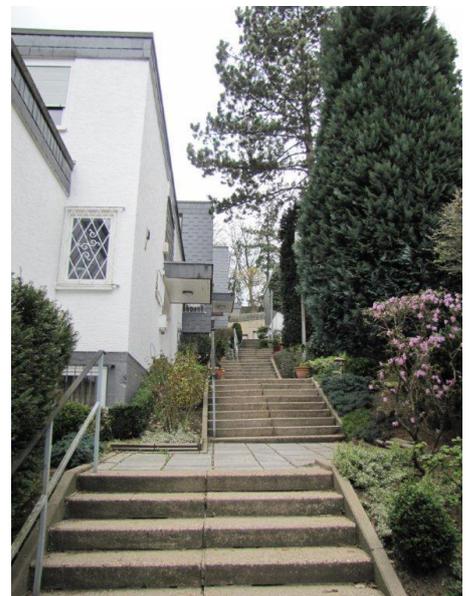
Bis auf ganz wenige Ausnahmen ist auch immer noch eine einheitliche Farbgestaltung der Gebäude vorhanden. Somit ist es Ziel der Satzung, diesen eigenständigen Siedlungscharakter zu erhalten, in dem hierfür Regelungen getroffen werden.

Dachlandschaft

Dominierende Dachform ist das Flachdach ergänzt bzw. unterbrochen durch die kaum einsehbaren Dachterrassen. Die Farbe und Materialwahl der Flachdächer ist immer noch gleich geblieben und soll in dieser Charakteristik auch materialmäßig und farblich gesichert werden.

Freiflächen

Der überwiegende Anteil der Grundstücke umfasst eine Fläche zwischen 230 m² und 300 m², lediglich die am Rande der Siedlung befindlichen Grundstücke weisen eine deutlich größere Grundstücksfläche auf. Im Vergleich zu heutigen Parzeln-



lierungen von Reihenhaushausgrundstücken erscheinen die Grundstücke nicht besonders klein. Berücksichtigt man, dass hierbei auch die Erschließungsflächen bereits eingerechnet sind, so ist an der Stralsunder Straße ein Siedlungstypus verwirklicht worden, der die Flächenressourcen äußerst sparsam nutzte. Der Nachteil beruht auf einem äußerst geringen Freiflächenanteil in Form von schmalen Vorgärten, soweit sie überhaupt planerisch möglich waren.

Erschließung und Planungsrecht

Der seit dem 29.04.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 427 - Bremer Straße - definiert eine trapezförmige Fläche südwestlich der Bremer Straße. Nur eine einzelne Erschließungsstraße (Stralsunder Straße) ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und unterteilt den Planungsbe- reich. Das Gelände ist als reines Wohngebiet deklariert und hätte zweigeschossig bebaut werden können, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 nicht überschritten werden sollte. Die zugehörigen Garagenflächen waren am Beginn der Stralsunder Straße auf der Nordseite vorgesehen. Das Bestandsgebäude Bremer Straße 19 gehört mit zum Bebauungsplanbereich aber nicht zum Satzungsgebiet.

Die einzelnen Treppenanlagen, die die Erschließung der an den Hang gesetzten Bauten ermögli- chen, wurden privat errichtet und befinden sich weiter in Privathand. Die gepflegten Treppenanla- gen, begrenzt durch schmale Vorgartenanlagen, verleihen diesem Siedlungsbereich neben der archi- tektonischen Gestaltung die besondere städtebauliche Qualität.

1.6 Städtebauliche Gesamtbewertung des Siedlungsbereiches

Akzentuiert ist der Siedlungsbereich durch eine einfache klare Architektursprache und ein überwie- gend stadtgestalterisch einheitliches Siedlungsbild. Die seit ihrer Errichtung fassadenmäßig und in ihrer Geschossigkeit kaum veränderte Terrassenanlage mit den einheitlich gestalteten Wohnbau- ten stellt im Hinblick auf die besondere Bauform eine stadtgestalterische Qualität dar, die es zu er- halten gilt.

Die v.g. Beschreibung des Siedlungsbereiches macht die städtebauliche Besonderheit der Bebau- ung südöstlich der Stralsunder Straße deutlich. Sie begründet gleichzeitig die Zielsetzung hinsicht- lich der Erhaltung der Siedlungskonzeption, Bauweise und einheitlichen architektonischen Gestal- tung der Gebäude sowie die besondere Erschließung über die Treppenanlagen.

Die baulichen Veränderungen an den Terrassenbungalows sind bis auf eine Ausnahme gegenüber der ursprünglichen Architektur marginal, bzw. nicht negativ stadt bildwirksam, sodass es gerecht- fertigt ist, für den Bereich südöstlich der Stralsunder Straße einschließlich der Bauten entlang der Stralsunder Straße eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Gerade die jüngsten baulichen Verände- rungen durch eine untypische Fassadenverklinkerung haben die Notwendigkeit aufgezeigt diese besondere Siedlung zu erhalten.

1.7 Genehmigung als zweistufiges Verfahren

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Be- stand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen bei Auswirkung auf das bauliche Umfeld bzw. die zu schützende städtebauliche Situation einer be- sonderen Genehmigung bedürfen. Der durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmi- gungsvorbehalt kommt erst im Einzelfall zur Anwendung. Dabei muss geprüft werden, ob das be- treffende Gebäude bzw. die Bauteile, deren Veränderung beantragt wird, zur Prägung des Gebiets oder Teilgebietes 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 möglichen Interessen des Eigentümers auf Veränderung zuzubilligen ist. Die Vorbildwirkung einer erteilten Genehmigung ist dabei zu berück- sichtigen.

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.

Die Gründe für die Nichterteilung einer Baugenehmigung in Erhaltungssatzungsgebieten basieren auf den Regelungen in § 172 (3) BauGB (Baugesetzbuch). Demzufolge 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. Die Nichterteilung einer Baugenehmigung muss daher dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Darüber hinaus sieht das Baugesetzbuch mehr als dieses zweistufige Verfahren nicht vor, damit nicht ein besonderer Einzelfall maßgeblich für weitere Abwägungsbelange herangezogen werden kann.

2. Abschnitt Gestaltungsregelungen

(§4 bis §9 der Satzung)

2.1 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 weiß verputzten Fassadenflächen zeichnen sich durch eine einheitliche Architektursprache aus. Stadtgestalterisch bedeutsam im Kontrast dazu schwarz geschieferte Flächenanteile zwischen der ebenfalls mit Schiefer eingefassten Attikakante und den Vordächern, die den Baukörpern ein markantes Aussehen verleihen, was nur in einem Ausnahmefall deutlich verändert worden ist.



Damit die Charakteristik der Gebäude auch nach Modernisierungs- und insbesondere nach energetisch optimierten Baumaßnahmen erhalten bleibt, ist es zwingend erforderlich, zur Erhaltung der ursprünglichen Fassadenstruktur und Oberflächenwirkung die Fassade als Putzfassade mit ihren Schieferflächenanteilen wieder herzustellen. Hierbei kann auch ein Kunstschiefermaterial verwendet werden, das dem Originalschiefer in Materialität (Kunstschiefer) und Anbringung gleichkommt. Als Fassadenputz sind die üblichen Putze wie Filzputz, Scheiben oder Traufelputz, Reibputz und Edelkratzputz zulässig.

Der Kontrast durch die geschieferten Flächenanteile einer Fassade sowie die mit zwei Schieferreihen eingefasste Attika prägen die jeweiligen Gebäude und sind somit ein einheitliches Merkmal dieses zu erhaltenden Siedlungsbereiches.

Fenster und Türöffnungen (zu §4 und §6 der Satzung)

Mit Blick auf die zu erhaltenden Fassadengestaltung ist es ebenfalls wichtig, dass die Fenster und Eingangstüren hinsichtlich ihrer Formensprache bei einer Erneuerung in gleicher Art und Gestaltung erhalten bleiben. An die Materialität der Eingangstüren werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Die vorhandenen Fensteröffnungen sind in ihrer Anordnung in der Fassade und in der jeweiligen Fenstergröße zu erhalten. Die prägenden Elemente der Eingangstüren, wie Aufteilung von Glasflächen oder die Anordnung des Oberlichtes, sind auch bei einer Erneuerung beizubehalten.

Eine Materialauswahl für den Einbau neuer Fenster oder Türen wird nicht festgelegt, wichtig ist lediglich das an einer Fassadenwand nicht unterschiedliche Fenstermaterialien eingebaut werden, da dies die stadtgestalterische Wirkung beeinträchtigt. In Anlehnung an die ursprüngliche Architektur werden dunkel gestrichene Fenster für die geschieferten Flächen favorisiert.

Balkone, Wintergärten und Terrassen

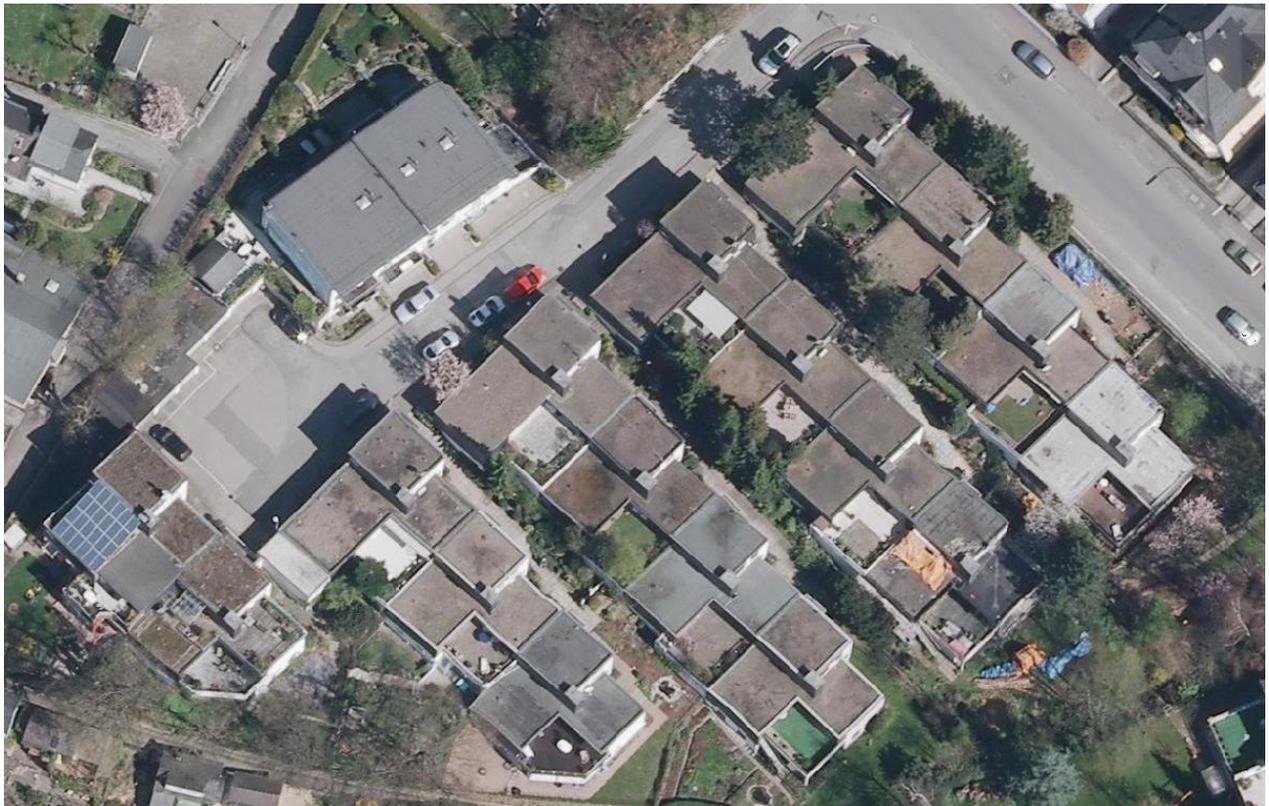
(zu §7 der Satzung)

Die dortigen Bungalow-Terrassenbauten, sog. Kettentyp eng geschachtelter Gebäude, sind durch äußerst kleine Freibereiche (Vorgärten) entlang der Treppenwege gekennzeichnet. Die beiden Wohnungen, die sich innerhalb eines Gebäudes befinden, besitzen jeweils eine Terrasse, sodass das Bedürfnis nach einem „eigenen Balkon“ bereits bei Bauausführung berücksichtigt wurde. Zur Erhaltung dieses stadtgestalterisch wichtigen und einheitlichen Erscheinungsbildes können daher keine Balkone entlang der Erschließungstreppen zugelassen werden.



Die Errichtung, bzw. die Überbauung der heutigen Terrassenflächen zugunsten eines Wintergartens führt zu einer städtebaulich deutlichen Veränderung des Siedlungsbildes, zumal eine einheitliche Gestaltung und Größe der Wintergärten, so man sie zulassen würde, nicht erreicht werden kann. Somit kommt dem stadtgestalterisch einheitlichen Siedlungsbild eine höhere Bedeutung zu, wodurch Wintergärten auf den vorhandenen Terrassenflächen der Fachdachbungalows ausgeschlossen werden.

Dächer, Dachgestaltung und Dachterrassen (zu §8 der Satzung)



Die Bauten im Satzungsbereich wurden einheitlich mit einem Flachdach errichtet, das heute noch das Siedlungsbild prägt. Daher soll auch weiterhin ausschließlich die vorhandene Dachform zulässig sein. Ausgeschlossen sind zudem starke bauliche Veränderungen am Flachdach wie zum Beispiel der Ausbau als Dachterrasse.

Die sinnvolle Anbringung von Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik und Solarthermie) ist auf den Flachdachflächen nicht unproblematisch durchzuführen, da sie nach der Himmelsrichtung ausgerichtet werden müssen und nicht nach dem Verlauf der Erschließungsanlagen bzw. der Gebäudestellung.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung dieser Kollektoren werden sie nicht generell ausgeschlossen, sondern hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob das stadtgestalterisch wertvolle Erscheinungsbild des öffentlichen Erlebnisraums durch die Anlage/ Anlagenart negativ beeinflusst wird. Da es sich bei den Dachflächen generell um Flachdächer handelt, könnten diese Kollektoren ausnahmsweise nur auf den Dachflächen zugelassen werden, die nicht von dem „öffentlichen Straßenraum“ (Bremer Straße bzw. Stralsunder Straße) aus wahrgenommen werden können und zudem die Hausfassade nicht negativ beeinflussen. Demzufolge kann eine gestalterische Anpassung hinsichtlich ihrer Größe für die Genehmigung erforderlich werden. Bedingt durch die enge Terrassenbebauung entfällt bei diesen Gebäuden/ Grundstücken der „rückwärtige“ Grundstücksbereich dieser wird bei der darauffolgenden Treppenanlage wieder zur „Straßenfront“

Antennen und Satellitenempfänger (zu §9 der Satzung)

Vor dem Hintergrund der stadtgestalterischen Erhaltung und städtebaulichen Erlebbarkeit des ursprünglichen Siedlungsbildes ist es erforderlich, dass die vorhandene Dachlandschaft ebenso wie die Fassaden entlang der Treppenwege nicht durch Antennenanlagen oder Satellitenempfänger „straßenseitig“ optisch gestört werden. Derzeit befinden sich keine Antennenanlagen oder Satellitenschüsseln entlang der Erschließungswege. Zur Anbringung solcher Anlagen sind Flächen am Gebäude nutzen, die nicht von den Treppenwegen einsehbar sind. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, so können auch Satellitenempfangsanlagen (z. B. Parabolantennen) ausnahmsweise auf dem Flachdach angebracht werden, wenn eine Farbgleichheit zwischen der Dachfarbe und der Satellitenempfangsanlage hergestellt wird. Das Problem verliert langfristig an Bedeutung, da zukünftig diese Satellitenanlagen nicht nur kleiner werden, sondern durch neue Kommunikationswege bzw. durch hausinterne Telekommunikationstechniken abgelöst werden.

3. Schlussbestimmungen, Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren (§10 bis §12 der Satzung)

3.1 Erforderlichkeit der Satzung

Die terrassierte Wohnanlage im Bereich Stralsunder Straße mit ihrem städtebaulich besonderen Erscheinungsbild eines kleinen einheitlichen Siedlungsbereiches rechtfertigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und sichert so langfristig die privaten Investitionen, die zur heutigen Qualität dieses Bereiches beigetragen haben. Die Erhaltungssatzung hat daher auch das Ziel den Einsatz privater Mittel zu sichern, in dem das architektonische noch weitgehend einheitliche Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches dauerhaft gewahrt bleibt.

Das Gebiet weist eine kaum veränderte Bausubstanz auf, die in ihrer Qualität fast vollständig noch vorhanden ist und die in ihrer städtebaulichen Gesamtheit als solche erhalten werden sollte. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz, da die Anforderungen für die Aufnahme in die Denkmalschutzliste nicht erfüllt werden. Zudem ist das Instrumentarium des Denkmalschutzes für den Erhalt dieses Siedlungsbereiches alleine nicht ausreichend. Insbesondere sollen stadtgestalterische Charakteristika erhalten und geschützt werden, die keinen Denkmalwert besitzen, aber die insbesondere die 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 Erschließungsanlagen) 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. Die Satzung ist daher erforderlich.

3.2. Verhältnis der kombinierten Erhaltungs/- und Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz

Für die kleine Terrassensiedlung an der Stralsunder Straße wird nunmehr eine kombinierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur Rechtskraft geführt. Die Regularien der Erhaltungssatzung werden durch die Gestaltungssatzungsbestimmungen ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt.

Städtebaulich wichtige Gebäude/ Gebäudetypen sind nicht automatisch gegen bauliche Veränderungen gesichert. Die Erhaltungssatzung bietet hierbei die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale eines Gebietes zu schützen und so die bislang nicht vorhandene Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung wurde daher auch mit der Unteren 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 / Hausgruppen - 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 Fassade oder auf dem Dach 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 Fassaden und die Erschließungsflächengestaltung.

3.3. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet könnten durch die Satzung möglicherweise Mehrkosten durch die Erhaltung und Sanierung ihrer Gebäude entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Bei den Satzungsregularien handelt es sich zudem für diese Siedlung um solche Steuerungen, die auch im Hinblick auf die sinnvolle energetische Ausrichtung eines Gebäudes ohne unzumutbaren, kostenmäßigen Mehraufwand zu realisieren sind. 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 (Baugesetzbuch) 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 zum Beispiel das Aufstocken eines Gebäudes um ein Geschoss beabsichtigt wird, führt regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Aufgrund der Erfahrungen, auch in anderen Städten, sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Die sorgsame Erhaltung der Gebäude führt zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer. Die Erhaltungssatzung trägt im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität im Bereich Stralsunder Straße bei und damit auch zur langfristigen Sicherung des Eigentums beziehungsweise im Falle einer Vermietung zu stabilen Mieteinnahmen.

Für die hier dargestellten Erhaltungs- und Gestaltungsregelungen, können im überwiegenden Teil die Bauherren/ Eigentümer selbst den Bauantrag einreichen. Die Kosten des verwaltungstechnischen Genehmigungsverfahrens betragen im Minimalfall 50.- €, wobei noch zusätzlich Kosten für einen Flurkartenausschnitt in Höhe von derzeit 22.- € entstehen.

3.4. Verfahren

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung bzw. zur Rechtssetzung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren wie z. B. bei einem Bauleitplanverfahren erforderlich. Es könnte somit die Satzung direkt vom Rat im Rahmen der üblichen Beratungsfolge beschlossen werden. Aufgrund der Erfahrungen hinsichtlich der Satzungen in Barmen wird an der bereits in drei vorgehenden Satzungsverfahren vorgenommen Zweiteilung der Verfahrensschritte festgehalten. Demzufolge erhält die Bezirksvertretung den Aufstellungsbeschluss zur Anhörung und der Fachausschuss - Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen - zur Entscheidung.

Im Internetauftritt der Stadt Wuppertal wird zudem ein Hinweis auf diese geplante Satzung erfolgen und ein Ansprechpartner benannt. Darüber hinaus werden den Grundstückseigentümern in einem persönlichen Schreiben die stadtgestalterischen Ziele der Satzung sowie die damit verbundenen Rechtsfolgen und die Abgrenzung des Satzungsgebietes vermittelt.

Durch dieses Verfahren soll zum einen ein größeres Verständnis auf Seiten der Eigentümer für den städtebaulichen Erhalt des Quartiers geweckt werden, zum Anderen solle damit auch sichergestellt werden, dass nunmehr alle betroffenen Grundstücks- und Teileigentümer über die planungsrechtliche Entwicklung im Bereich der Stralsunder Straße unterrichtet sind. Hiermit verbunden ist das Ziel, auch bisher nicht einzuschätzende stadtgestalterische bzw. bauliche Interessen der Anwohnerschaft besser bzw. ausreichend würdigen zu können.

Auf diesen Entscheidungen und Ergebnissen aufbauend wird anschließend die Satzung in einem nächsten Verfahrensschritt den politischen Gremien erneut vorgelegt, um letztlich vom Rat beschlossen zu werden.