

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Wolfgang Matthey
	Telefon (0202)	563 5273
	Fax (0202)	563 4774
	E-Mail	wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.08.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0620/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.09.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bericht über die Bestandserhebung von erhaltenswerten Siedlungsbereichen innerhalb des Stadtgebietes		

Grund der Vorlage

Planungsrechtliche Sicherung stadtgestalterisch bedeutsamer Siedlungsbereiche und Straßenzüge
Politischer Handlungsauftrag (VO/0082/09)

Beschlussvorschlag

1. Der Bericht wird entgegen genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Liste aufgezeigten erhaltenswerten Siedlungsgebiete zu bearbeiten. Soweit aktuelle Handlungsanlässe in einzelnen Siedlungen auftreten, wird die Verwaltung hierauf durch veränderte Bearbeitungsprioritäten kurzfristig reagieren.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Stadt Wuppertal besitzt insbesondere durch ihre baugeschichtliche Entwicklung unterschiedliche stadträumliche Wohnquartiere mit besonderer historischer und stadtgestalterischer Qualität, die nachhaltig gesichert werden sollen. Seit Februar 2009 befasst sich daher eine Projektgruppe unter Leitung des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau mit der Bewertung, Sicherung und Entwicklung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen.

Ziel dieser Arbeit ist es, städtebaulich wichtige und prägende Stadtteil -und Siedlungsbereiche in ihrer Wohn- und Lebensqualität zu erhalten. Als Auslöser fungierten Neubaumaßnahmen in historischen Siedlungsgebieten, die mit dem herkömmlichen Instrumentarium des Planungsrechtes nicht immer erfolgreich zu steuern waren. Mit dem Beschluss VO/ 0082/09 wird die Verwaltung beauftragt, für den Bereich von Siedlergemeinschaften und historisch einheitlich entwickelten Wohngebieten eine Gesamtuntersuchung durchzuführen. Schützenswerte Siedlungs- / Wohnbereiche sind durch Anwendung geeigneter städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente zu sichern bzw. kontrolliert zu entwickeln.

Vorgehensweise zur Erfassung potentieller Siedlungsbereiche

Für die Untersuchungsarbeit der Projektgruppe wurden bei der Bestandsanalyse alle vorhandenen Denkmalschutz- /Gestaltungssatzungen bzw. Ortsbildsatzungen der Stadt zusammengestellt. Zudem untersuchte und bewertete man zuerst die Siedlungsbereiche, die aus Sicht der jeweiligen Siedlergemeinschaften eines besonderen Siedlungsschutzes bedürfen. Nach den Ortsbesichtigungen wurde eine umfangreiche Fotodokumentation über diese Siedlungen sowie eine detaillierte städtebauliche Analyse und Auswertung angefertigt. Zwischenzeitlich werden die jeweiligen Siedlungsvorsitzenden über das Ergebnis in einem gesonderten Gesprächstermin informiert.

Im Hinblick auf eine vollständige Sondierung des Stadtgebietes wurden in allen identifizierten Siedlungsbereichen (EFH- Gebiete und Geschößwohnungsbau) ebenfalls Ortsbesichtigungen durchgeführt und der Siedlungsbestand zusätzlich mittels Luftbildauswertung tabellarisch erfasst. Die jeweiligen Siedlungen wurden anschließend in eine Gesamtmatrix aufgenommen, in der neben der Gebietskategorisierung, der planungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Beurteilung, eine Kurzbewertung des Siedlungsbereiches sowie eine Bewertung der Eigentumssituation und der Entwicklungspotentiale mit aufgenommen wurde. Anschließend wurde jeder Siedlungsbereich in vier unterschiedlich differenzierte Wichtungskriterien bzw. Prioritäten eingeteilt.

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

Bearbeitungsprioritäten für die potentiellen Siedlungsbereiche

Die Untersuchungs-/ Siedlungsgebiete wurden in 4 Prioritätsstufen unterteilt, die in der beigefügten Bewertungsmatrix **Anlage 1** aufgelistet sind und in **Anlage 2** im Planausschnitt dargestellt werden.

Mit der Priorität 4 wurden Siedlungsbereiche bezeichnet, für die laut Matrixbewertung keine stadtbildsichernde Satzung aufgrund der Untersuchungsergebnisse befürwortet wird. Darüber hinaus zählen zu dieser Priorität Wohngebiete, in denen ein Großteil der Gebäude bereits als Baudenkmale geschützt ist.

Folgende Wohnbereiche wurden der Priorität 4 (- keine Satzung erforderlich-) zugeordnet

Vohwinkel

Osterholz, Scott/- Ludger/- Filchnerweg, Schlieffenstraße, Rappenweg, Brempkamp

Cronenberg
Kuchhausen , Herichhausen

Ronsdorf
Hordenbachstraße, Schenkstraße, Lohsiepen West

Elberfeld
Heimatplan, Am Dorpweiher/ Hacklandweg

Uellendahl / Katernberg
Dahlienstraße / Asternstraße

Barmen Oberbarmen
Irmgardstraße, Clausenhof, Auf dem Brahm

Folgende Wohnbereiche wurden der Priorität 3 (- grundsätzlich erhaltenswert -) zugeordnet

Aufgrund der Ortsbesichtigungen und der Auswertung in der Bewertungsmatrix werden die Bereiche der Priorität 3: „Reinshagenstraße / Bauvereinstraße“, „Lönsstraße“ „Am Werloh“ und „Am Kohlenmeiler“ für grundsätzlich erhaltenswert eingeschätzt, die Erarbeitung einer sichernden Satzung steht jedoch im Kontext zu anderen wichtigen Arbeitsfeldern und wird daher aus arbeitstechnischen Gründen vorerst zurückgestellt.

Ronsdorf
Reinshagenstraße / Bauvereinstraße
Die Reinshagen/ Bauvereinstraße vermittelt noch die Bautätigkeit des Genossenschaftsbaus in Ronsdorf in einer noch nicht überformten Architektursprache. Der Bereich ist teilweise mit dem Bebauungsplan Nr. 258 – Reinshagenstraße - überlagert und gesichert.

Barmen
Bereich Lönsstraße
Eine planungsrechtliche Sicherung in Form einer Erhaltungssatzung für das hochwertige Villen/-Einfamilienhausgebiet zwischen Lönsstraße, Richard- Strauß- Allee, Schubert- und Lortzingstraße wurde seitens des Gestaltungsbeirates vorgeschlagen, da innerhalb dieses Straßenensembles noch ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild einer Villenarchitektur vorhanden ist. Teilweise befinden sich die Flächen in den Bebauungsplanbereichen Nr. 202 –Lönsstraße – und Nr. 793 – Grillparzerweg -.

Langerfeld
Notsiedlung Am Werloh
Zwischen 1928 und 1929 wurden Am Werloh ca. 200 Wohnungen in 48 Gebäuden als Zweispänner geschaffen. Die Außenfassade der Gebäude ist durch eine dunkle Holzverbretterung, kombiniert mit hellen Rahmenelementen, markant und dominiert die Straßenzüge Am Werloh.

Am Kohlenmeiler
Die Mitte der sechziger Jahre entstandene Flachdachsiedlung mit Gartenhofhäusern nordwestlich der Autobahn A1 ist in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild noch weitgehend unverändert und zeigt die Architektursprache ihrer Zeit.

Folgende Wohnbereiche wurden der Priorität 2 (- in Vorschlagsliste aufnehmen -) zugeordnet

Zu Priorität 2 zählen die Siedlungsbereiche „Roßkamper Straße“, „Stockmannsmühle“ „Robert-Koch-Platz (Gagfah) „Sedansberg“ (vollständig), „Waldhof“, „Vogelsangstraße/ Uellendahler

Straße“, „Stralsunder Straße“ und „Domagkweg“, die in die Vorschlagsliste aufgenommen werden und für die eine Erhaltungssatzung je nach Dringlichkeit entwickelt werden soll.

Vohwinkel

Roßkamper Straße

Der Bereich der Einfamilienhausbebauung an der Roßkamper Straße befindet sich innerhalb eines Bebauungsplangebietes Nr 591 - Gräfrather Straße / Höhe -. Zur stadtgestalterischen Sicherung dieser äußerst einheitlich gestalteten Flachdachsiedlung wurden bereits Gespräche mit der Oberen Denkmalpflege geführt, inwieweit diese Siedlung als denkmalwert einzustufen ist.

Elberfeld West

Stockmannsmühle

Die Siedlung stellt städtebaulich den großflächigen einheitlichen Reiheneigenheimbau Mitte der fünfziger Jahre dar, teilweise basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 387 – Stockmannsmühle / Nützenbergerstraße - . Die Erhaltungswürdigkeit besteht hinsichtlich der immer noch erkennbaren stadtgestalterischen einfachen aber einheitlichen städtebaulichen Charakteristika, die sich auszeichnet durch eine einheitliche Dachneigung, Fensteraufteilung, Fensterform und baugleiche Eingangssituationen. Die vorgenommenen Renovierungen / Modernisierungen der Hauseingänge schmälern nicht die einheitliche Siedlungsform.

Uellendahl Katernberg

Vogelsangstraße / Uellendahler Straße

Die städtebaulich wirksame Eckbebauung bestehend aus den Häusern Vogelsangstraße 2-14 und Uellendahler Straße 119-131, wurde 1921 von der Stadt Elberfeld errichtet. Die Gebäude sind dreigeschossig, besitzen verputzte und gegliederte Fassaden und ausgebaute Satteldächer. Den Gebäuden Uellendahler Straße 119-129 sind Gärten vorgelagert. Das Haus Vogelsangstraße 10 besitzt eine prägnante Toreinfahrt, die den Fußgänger von der Hamburger Treppe kommend über eine Birkenallee zum Teschemacher Hof führt. Die zu den dortigen Siedlungshäusern gehörenden Kleingärten begrenzen diesen Weg. Das schützende Steuerungselement eines Bebauungsplanes oder die Aufnahme der Gebäude in die Denkmalliste fehlen, sodass diese Gebäudekonstellation durch eine Erhaltungssatzung zu sichern ist.

Stralsunder Straße

Bei dieser Hangsiedlung handelt es sich um eine sog. „Teppichbebauung“, die eine besondere städtebauliche Wohnform in Wuppertal darstellt und daher besonders erhaltungswürdig ist. Bisher sind keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden, die den Charakter dieser Siedlung verfremden konnten. Die Konzeption dieser Siedlung basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 427 - Bremer Straße - .

Domagkweg

Die Großsiedlung am Domagkweg wurde bei ihrem Baubeginn Anfang der 60er Jahre einheitlich konzipiert und präzise nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 136 A (Durchführungsplan) und Nr. 136 B (Baugestaltungsplan) umgesetzt. Diese Wohnform stellt ein wichtiges Zeugnis städtebaulicher Konzeptionen aus der Zeit um 1960 dar, insbesondere durch den großen Anteil an privaten Freiflächen und separaten von der Straße entfernt verlaufenden Fußwegen. Diese Siedlung spiegelt wie kaum ein anderes Gebiet in Wuppertal den städtebaulichen Ausdruck ihrer Zeit wider.

Barmen

Siedlungen am Klinikum „Robert-Koch-Platz“

Von der Gagfah (Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten) wurde in Zeit zwischen 1928 und 1930 das gehobene Wohnviertel im Bereich des Klinikums Barmen konzipiert, wobei die Straßenplanungen auf die Jahre 1913/1914 zurückreichen. Überwiegend besteht der Siedlungsbereich aus freistehenden 2 ½ geschossigen Bauten mit ausgebautem Walmdach (stadtvillenähnliches Erscheinungsbild). Besonders erhaltenswert ist die noch er-

kennbare Charakteristik der Straßenzüge in der Virchow / Sudhoffstraße sowie um den Robert-Koch-Platz. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Sedansberg

Die Großsiedlung auf dem Sedansberg mit ca. 280 Wohneinheiten entstand zwischen 1919 bis 1923 und 1924 bis 1931. Die Genossenschaftsbauten mit einem hohen stadtgesterischen Anspruch wurden als mehrgeschossige Zweispänner errichtet und sind noch heute gut erhalten und werden weiterhin durch die Eigentümer gepflegt. Für die in einheitlicher Architektursprache errichtete Bebauung auf dem Sedansberg wurde bis heute kein Bebauungsplan aufgestellt.

Waldhof, Schönebecker Busch

Zwischen 1927 und 1929 wurde die Siedlung Waldhof um einen lang gestreckten Anger errichtet. Zwei Eingangspavillons an der Ulmen- u. Eschenstraße definieren den Beginn der Anlage, ein Kopfbau schließt nach Westen die innere Grünanlage ab. Rundbogenportale bieten der gepflasterten Platzfläche östlich des Angers an der Nord und Südseite eine kullissenhafte Architektur. Ein Bebauungsplan wurde für diesen Bereich nicht aufgestellt. Städtebaulich ist diese Siedlung ein Kleinod mit besonderem Charakter.

Folgende Wohnbereiche wurden der Priorität 1 (Satzung / Bebauungsplan in Arbeit -) zugeordnet

In der höchsten Priorität 1 befinden sich die Siedlung Konradswüste, für die bereits ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt wird und der Bereich um das Pastorat / Wachtelstraße auf dem Sedansberg, für den sich eine erste Erhaltungssatzung in Aufstellung befindet.

Bebauungsplan Konradswüste (Heckinghausen)

Der städtebaulich einheitliche Charakter der Siedlung ist in einzelnen kleinen Bereichen noch nachempfindbar, jedoch für große Teile der Siedlung nicht mehr in dem Maße erlebbar, dass die Erstellung einer Erhaltungsschutzsatzung zu rechtfertigen wäre. Außer einer einheitlichen Satteldachstruktur bestehen aus städtebaulicher Sicht heute keine einheitlich schützenswerten Straßenzüge, Hausgruppen oder Baucharakteristika mehr.

In Abstimmung mit dem Siedlervorstand wird nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit den zu treffenden Festsetzungen kann jedoch der ursprüngliche Siedlungszustand nicht wieder rekonstruiert werden. Ziel des Bebauungsplanes kann es daher nur sein, das bestehende Siedlungsbild in seinem Bestand zu sichern und potentielle Bauland- bzw. Erweiterungsflächen eindeutig festzulegen. Am 03.03.2010 wurde für das Bauleitplanverfahren Nr. 1147 – Konradswüste – der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 09.06.2010 die Bürgeranhörung durchgeführt. Der Offenlegungsbeschluss ist für diesen Herbst vorgesehen.

Erhaltungssatzung Sedansberg, Bereich Wachtelstraße Siedlung Pastorat

Zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen zählt der Sedansberg in Barmen. Innerhalb der Straßenzüge Wachtelstraße, Tejastraße, St. Martinsweg, Amselstraße und Alarichstraße entstand 1921/1922 der Bereich des „Pastorats“ dessen Grundstücksflächen sich durch versetzte Fluchten und von Bruchsteinmauern gefassten Vorgärten / Bauwischen auszeichnen.

Im letzten Jahr wurde auf dem Sedansberg in der Wachtelstraße ein Bauantrag zur Änderung des Daches und erstmaligen Errichtung von straßenseitigen Gauben gestellt, wodurch eine negative Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowohl am Gebäude selbst, als auch innerhalb des baulich einheitlich gestalteten Straßenzuges entstehen würde. Zur Abwehr des Bauvorhabens soll eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden.

Am 29.09.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss zu einer Erhaltungssatzung (VO/ 0547/09) gefasst. Diese hat „Pilot-Charakter“, da der überwiegende Bereich des Sedansberg zwischen Schwalbenstraße und Klingelholl in seiner städtebaulichen Eigenart als besonders erhaltenswert eingestuft worden ist. Unter Berücksichtigung fehlender Bauleitpläne kommt einer Sicherung des stadtgestalterisch wertvollen Siedlungsbildes in seiner ursprünglichen Charakteristik gerade mit Blick auf die Geschichte des großflächigen Siedlungsbaus in Barmen bzw. am Rande der Barmer City eine besondere stadtgeschichtliche Bedeutung zu.

Die Wohnbaukonzeption des Sedansberg mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild gilt es soweit möglich in ihrer Gänze zu sichern. Die Sicherung einer stadträumlichen Qualität wird aber über eine historische „Konservierung“ hinausgehen. Die Aufgabe definiert sich somit in einer satzungsmäßigen Absicherung der baulichen Bestandssituation verbunden mit einem Blick auf notwendige Modernisierungs-/ Wärmeschutzmaßnahmen, damit erforderliche Handlungsspielräume herausgearbeitet werden können.

Obwohl vom Gesetzgeber eine Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Anwohner / Eigentümer im Satzungsgebiet und in der Umgebung nicht vorgesehen ist, hat die Verwaltung eine zeitlich intensive Informationsmöglichkeit vor Ort über die beabsichtigten Inhalte der Erhaltungssatzung zwischen dem 01.07.2010 und 22.07.2010 angeboten.

Handlungsempfehlungen

Für die Siedlungsbereiche der Priorität 1 sind die jeweiligen Satzungsverfahren gestartet. Durch die vorhandenen Bebauungspläne für die Siedlungsbereiche der Priorität 2 ist bereits heute eine planungsrechtliche Grundlage gegeben, sodass die Siedlungsgebiete „Roßkamper Straße“, „Stralsunder Straße“, „Domagkweg“, „Stockmannsmühle“ und Reinshagenstraße / Bauvereinstraße innerhalb der Vorschlagsliste nicht vorrangig bearbeitet werden müssen.

Neben dem **Sedansberg** stehen somit die Siedlungen am Klinikum Barmen „**Robert-Koch-Platz**“, „**Vogelsangstraße/ Uellendahler Straße**“ und „**Waldhof**“ nach Beendigung des Verfahrens für den Erhaltungssatzungsbereich um das Pastorat / Wachtelstraße zur Bearbeitung eines Erhaltungssatzungsverfahrens an. Eine Denkmalschutzsatzung für die Siedlung Waldhof wird aufgrund der vorgenommenen baulichen Veränderungen mittlerweile nicht mehr für realisierbar gehalten kann.

Für den Fall, dass es zu gravierenden Beeinträchtigungen bzw. akutem Handlungsbedarf in den vorgesehenen Satzungsgebieten kommt, wird die planmäßige Abarbeitung der vorgeschlagenen Priorisierung modifiziert. Darüber hinaus muss im Hinblick auf personelle Situation im Ressort 101 darauf verzichtet werden, mehrere Satzungsverfahren gleichzeitig voranzutreiben.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

Innerhalb der nächsten 2 Jahre sollen die erforderlichen Satzungen für die Siedlungsbereiche der Priorität 1 fertig gestellt werden.

Anlagen

Anlage 1 Übersicht über die Siedlungsgebiete, deren Bewertung und Rangfolge im Hinblick auf einen Satzungsschutz

Anlage 2 Übersicht „Erhaltenswerte Siedlungsbereiche in Wuppertal“