

<b>Beschlussvorlage</b>	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
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0387/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.09.2010</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.09.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.09.2010</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.09.2010</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>- Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung Sedansberg I, Bereich Wachtelstraße - Siedlung "Pastorat" -</b> <b>- Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg I, für den Bereich Wachtelstraße –Siedlung Pastorat- ,soll der städtebauliche prägende Geschosswohnungsbau auf dem Sedansberg in Barmen langfristig gesichert und erhalten werden.

### Beschlussvorschlag

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg I, Bereich Wachtelstraße - Siedlung „Pastorat“ – (Anlage 1 und Anlage 2) wird gem. §172 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

### Einverständnisse

entfallen

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität insbesondere für baugeschichtlich und historisch wichtige Wohnbereiche in Wuppertal soll durch entsprechende Erhaltungssatzungen gewährleistet werden. Diese Stadtquartiere zeichnen sich teilweise durch einen hohen städtebaulichen Anspruch an die Architektur und Bauweise aus.

Gekennzeichnet sind sie z.B. durch eine städtebaulich einheitliche und historisch bedeutsame Siedlungsstruktur, teilweise aus der Vorkriegszeit und Frei- und Parkanlagen, integriert in die jeweiligen Siedlungsbereiche. Diese Siedlungsstrukturen können in ihrer besonderen städtebaulichen Prägnanz ohne eine öffentlich- rechtliche Sicherung langfristig nicht erhalten bzw. zielgerichtet weiter entwickelt werden. Der Schutz der Wohnbauten kann mittels des Denkmalschutzes nicht erreicht werden (vgl. VO/0620/10 – Bericht über die Bestandserhebung von erhaltenswerten Siedlungsgebieten innerhalb des Stadtgebietes) , da hierfür die rechtlichen Anforderungen nicht erfüllt sind.

Die seit 2009 bestehende Projektgruppe aus den Mitarbeitern verschiedener Ressorts (Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau, Ressort 104 - Straßen und Verkehr, Ressort 105 - Bauen und Wohnen, Ressort 106 - Umweltschutz und Ressort 401 - Allgemeine Dienste) zur Sicherung und Entwicklung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen hat ihre Analysenarbeit für das gesamte Stadtgebiet beendet. Ziel war es, städtebaulich wichtige und prägende Stadtteil- und Siedlungsbereiche in ihrer Wohn- und Lebensqualität zu benennen und Vorschläge für Ihre Sicherung zu unterbreiten. Gegenüber den bestehenden und zu sichernden städtebaulichen Ensemblewirkungen der Wohnquartiere steht die Erhaltung von sozialen Strukturen hierbei nicht im Focus der Betrachtung.

Zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen zählt der Sedansberg zwischen Schwalbenstraße, Alarichstraße Klingelholl und Siedlungsstraße. Entlang der Sedanstraße, ab Zeisigstraße bis Schwalbenstraße, wurden die denkmalwerten Gebäude nach Denkmalschutzrecht NRW unter Schutz gestellt. An der Stieglitzstraße einschließlich Ecke Münzstraße befinden sich heute alle Gebäude unter Denkmalschutz, bis auf die ersten fünf Häuser an der Stieglitzstraße. Darüber hinaus besteht dort kein weiterer Denkmalschutz, wenn man das Gebäude Totilaweg 23 und die Kirche St. Marien außer Acht lässt. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erfüllen laut Aussagen des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland nicht die Anforderungen, die der § 2 Abs. 1 DSchG NRW an Denkmäler stellt.

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

In keinem anderen Bereich von Barmen wurde am Anfang des vorigen Jahrhunderts so aktiv und in solchem Flächenumfang Siedlungspolitik und Stadtentwicklung betrieben wie auf dem Sedansberg. Die Wohnhöfe und Hausgruppen mit ihrer klaren Architektursprache, hauptsächlich beschränkt auf Portalrahmungen der im Grunde schlichten Fassaden, mit Mansarddächern, und über Eck geführten Traufgesimsen die die Elemente der Bergischen „Heimatschutzarchitektur“ aufgreifen, bilden die städtebauliche Grundlage zur Erhaltung dieses Siedlungsbereiches.

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (VO/0547/09) zu dieser Satzung lag der Verwaltung ein Baugesuch in der Wachtelstraße vor, das erstmalig straßenseitig den Einbau von Dachgauben ermöglichen sollte. Diese Baumaßnahme würde zu Veränderungen am Erscheinungsbild des Hauses führen, die in ihrer negativen Wirkung auch auf die umgebende Bebauung so nicht hingenommen werden konnte; somit bestand akuter Handlungsbedarf. Darüber hinaus muss auch bei anderen Objekten damit gerechnet werden, dass weitere Veränderungsansprüche formuliert werden. Somit können in diesem Siedlungsbereich z. B. vom Grundsatz her sinnvolle und technisch notwendige Wärmeschutzmaßnahmen die Außen- und Dachgestaltung der Gebäude tiefgreifend verändern. In Folge dieser Bauaktivitäten wird als Begleiterscheinung die Charakteristik der Gebäude nachhaltig negativ beeinflusst, wenn nicht rechtzeitig die Erhaltungsziele hierfür definiert werden.

Es ist daher nachvollziehbar, dass unter Berücksichtigung fehlender Bauleitpläne einer Sicherung des erhaltenswerten Siedlungsbestandes in seiner ursprünglichen Charakteristik gerade mit Blick auf die Geschichte des großflächigen Siedlungsbaus in Barmen bzw. am Rande der Barmer City eine besondere stadthistorische Bedeutung zukommt und somit die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigt. Unabhängig von dieser Satzung modernisierte die GWG ihren dortigen Wohnungsbestand und schuf so mit Ihrer Bauqualität auch die Grundvoraussetzungen zum Erhalt des Siedlungsbereiches. Für den öffentlichen Wohnungsbau wurden in den letzten 10 Jahren dort insgesamt 40 Mio. € an Modernisierungsmaßnahmen investiert. Hinzu kam noch eine Landesförderung in Höhe von 17 Mio. €. Bei den aufwendigen Umbaumaßnahmen der GWG wurden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen erheblich verändert, wodurch sich die Anzahl der Wohneinheiten um 20 % verringerte, jedoch ging lediglich 5 % des tatsächlichen Wohnraums verloren.

Für die Gegend um das Pastorat ist nun erstmals eine Erhaltungssatzung erarbeitet worden, um das historische Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches langfristig zu sichern. Darüber hinaus sollen in weiteren angrenzenden Verfahren noch bisher planungsrechtlich „ungeschützte“ Bereiche des Sedansberg durch Erhaltungssatzungen in ihrer stadthistorischen Qualität gesichert werden. Ziel dieser Satzungen ist es, erkennbare negative Entwicklungen soweit wie möglich zu verhindern bzw. im Rahmen einer aktiven Bauberatung positiv entgegen zu steuern.

### **Städtebauliche Beschreibung des Geltungsbereiches**

Die Gebäude im Bereich des „Pastorats“ innerhalb der Straßen Klingelholl, Wachtelstraße und Tejastraße (entstanden 1921/1922) wurden dreigeschossig errichtet und die Vorgärten mit Bruchsteinmauern eingefasst. Die Gebäude gruppieren sich abseits des üblichen Blockrandschemas um einen begrünten Innenhof. Es finden sich hier drei bis vierachsige Bauten mit unterschiedlichen Wohnraumprogrammen.

Das Gebäude Klingelholl 52 ist mit seinem namensgebenden Bau der Reformierten Gemeinde Gemarkte Barmen von 1922 zu einem Doppelhaus zusammengefasst

Der Bereich Tejastraße, Meisenstraße und Alarichstraße entstand 1924/25. Entlang der Tejastraße wurden vierzehn neue Gebäude und an der Alarichstraße wurde eine X-förmige Wohnanlage gebaut, die zur Meisen- und Tejastraße hin zwei annähernd identische „Ehrenhöfe“ ausbildet.

Die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge um das „Pastorat“ auf dem Sedansberg zeigen deutlich das Erfordernis eines besonderen Erhaltungs- und Gestaltungsschutzes im Hinblick auf die ursprüngliche Siedlungskonzeption, Bauweise und architektonische Gestaltung der dortigen Gebäude und des Straßenraums.

### **Ziele der Erhaltungssatzung**

Die Absicherung der Gesamtanlage Sedansberg mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild ist Ziel der Satzung und geht damit über eine historische „Konservierung“ hinaus, um für (Modernisierungs-) Investitionen notwendige Spielräume klar zu benennen.

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.

Mittels der Satzung sollen keine baulichen Änderungen an den Fassaden zugelassen werden, die das heutige städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Straßenzuges ändern, wie z. B. bauliche Erhöhungen / Veränderungen der einheitlichen Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus soll der Erhalt der bestehenden Fassadengliederungen und des Fassadenmaterials gesichert werden. Die Satzung könnte daher im Einzelfall bei baulichen Änderungen in die Entscheidungsspielräume der Bauherren eingreifen. Die Regelungen schaffen hier jedoch den

notwendigen Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Interessen (vgl. 4.3 der Begründung).

## **Öffentlichkeitsarbeit**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Erhaltungssatzung für die Siedlung „Pastorat“ wurden die Wohnungsbauträger GWG und der Wuppertaler Bau- und Sparverein der ebenfalls dort Wohnungsbestand besitzt über die Planungen unterrichtet.

Damit möglichst vielen interessierten Eigentümern und Anwohnern des Sedansberg die Möglichkeit zu einer umfassenden Information über den geplanten „baulichen Schutz“ ihres Umfeldes gegeben werden konnte, wurden umfangreich Faltblätter verteilt die Standort und Rechtsetzungsverfahren erläuterten.

Darüber hinaus konnten für drei Wochen im Juli dieses Jahres an zwei Nachmittagen in dem Info-Büro Siedlungsstraße 1a Fragen zur Satzung seitens der Verwaltung beantwortet werden. An der Hälfte der Termine stand auch ein Fachmann für energetische Fragen im Sinne einer Erstberatung zur Verfügung. Vorhandene Unsicherheiten und Missverständnisse der Eigentümer/Anwohner innerhalb des Satzungsbereiches sollten hierdurch schon im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen im Vorfeld ausgeräumt werden. Trotz ergänzender Presseartikel erzeugten die Informationsangebote keine erkennbare Resonanz bei den betroffenen Bürgern; Anregungen und Änderungsvorschläge zu den Regelungsinhalten der Satzung wurden nicht vorgetragen.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

## **Zeitplan**

Rechtsgültig nach Bekanntmachung                      Herbst 2010

Ergänzungsgebiete

Sedansberg II                      vorgesehen für                      Frühjahr 2011

## **Anlagen**

Anlage 01      Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung, - Sedansberg I -, Bereich Wachtelstraße, - Siedlung „Pastorat“  
Anlage 02      Räumlicher Geltungsbereich  
Anlage 03      Begründung