

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:	28.03.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0278/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.04.2011	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
13.04.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße- - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planungsrechtliche Sicherung stadtgestalterisch wichtiger Siedlungsbereiche und Straßenzüge

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße - 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 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. Der Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** zeichnerisch dargestellt.

2. Die Aufstellung der – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II – Bereich Siedlungsstraße - für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich wird gem. § 172 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

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

Der Sedansberg zwischen Sedanstraße Siedlungsstraße, Schwalbenstraße, Alarichstraße und Meisenstraße zählt neben dem Erhaltungssatzungsgebiet Sedansberg I - Bereich Wachtelstraße - Siedlung „Pastorat“ zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen.

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. (**Anlage 2** bauhistorische Entwicklung des Sedansberg). Im zukünftigen Satzungsgebiet befinden sich außer dem Hochhaus Amselstraße 23 keine weiteren Gebäude unter Denkmalschutz, da diese Gebäude laut Aussagen des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland die Anforderungen, des § 2 Abs. 1 DSchG an Denkmäler nicht erfüllen.

Mit einem hohen Aufwand hat die GWG vor wenigen Jahren ihren dortigen Wohnungsbestand modernisiert und unterstreicht durch die getätigten Investitionen die städtebauliche Bedeutung des Sedansberg. Im Bereich Siedlungsstraße, Totilaweg, Sedanstraße, Theoderichstraße, Tejastraße, Schwalbenstraße, Alarichstraße, Meisenstraße, Amselstraße, Spechtweg, Fasanenweg und Boelckestraße wurde ein Bauvolumen von insgesamt 40 Mio. € umgesetzt. Das Land bestätigte durch eine Förderung in Höhe von 17 Mio. € die städtebauliche Wertigkeit dieser Baumaßnahmen in gleicher Weise. Diese Arbeiten sind überwiegend abgeschlossen. Dem Bauträger ist es in Abstimmung mit der Denkmalbehörde gelungen, den ursprünglichen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Herleitung

Unter Berücksichtigung zukünftiger baulicher Investitionsmaßnahmen, sei es zur Wohnraumvergrößerung, im Hinblick auf den Austausch von Fenster und Eingangstüren oder zugunsten wärmetechnisch sinnvoller Sparmaßnahmen ist es notwendig geworden, zum Erhalt und Schutz der bestehenden Siedlungscharakteristik und des äußeren architektonischen Erscheinungsbildes der Gebäude steuernd einzugreifen. Sinnvolle und technisch notwendige Wärmeschutz-Maßnahmen können durchaus die Außen- und Dachgestaltung der Gebäude tiefgreifend verändern und das Erscheinungsbild der Straßenzüge mitunter nachhaltig negativ beeinflussen, wenn nicht rechtzeitig die Erhaltungsziele mittels einer Satzung definiert werden.

Städtebauliche Beschreibung des Geltungsbereiches

Die städtebauliche Qualität des zu behandelten Siedlungsraumes wird in der Magisterarbeit von Herrn Dr. Christoph Heuter (April 1993) anschaulich beschrieben. Ergebnisse dieser Arbeit finden sich in der Beschreibung des Siedlungsraumes wieder.

Der Bereich des zukünftigen Satzungsgebietes Sedansberg II – Siedlungsstraße - zwischen Meisenstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Amselstraße, Siedlungsstraße und Sedanstraße beinhaltet zeitlich zwei unterschiedliche Bauepochen auf dem Sedansberg. Während die Bebauung zwischen Meisenstraße und Theoderichstraße in Form von Doppelhäusern schon Ende des 19. Jahrhunderts begann, entwickelten sich die Straßenzüge der Siedlungsstraße, Totilaweg, Spechtweg, Boelckestraße, Fasanenweg und der westliche Teil

der Schwalbenstraße zwischen 1919 und 1923. Die Bebauung entlang Alarichstraße und der u-förmige architektonische einheitlich gestaltete Bauriegel, gebildet aus Amselstraße, Schwalbenstraße und Alarichstraße bis hin zur Theoderichstraße entstanden als letzter städtebaulicher Baustein zwischen 1924 bis 1931.

Ursprünglich d. h. ca. 1875 befanden sich auf dem Sedansberg (früher Wichelhausberg) Gärten und ein paar verstreute Wohnhäuser. Die intensivere Bebauung fand mittels der Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen statt, die den Bereich südlich des Satzungsgebietes von der Finkenstraße bis Schwalbenstraße hin bebaute. Zwischen 1896 und 1903 wurde die Siedlung Wichelhausberg II errichtet. Diese als verschieferter Kuben gebaute Doppelhäuser wurden auf schmalen, langen Grundstücken mit Vorgartenabstand zur Straße hin gebaut. Der städtische Grundstückserwerb auf dem Sedansberg hatte ursprünglich das Ziel einen neuen Krankenhausstandort zu sichern, nachdem jedoch der Standort Schönebeck favorisiert wurde hielt die Stadt das Gelände als Reservefläche bis nach 1918.

Nach dem ersten Weltkrieg musste aufgrund des schnellen Bevölkerungszuwachses das Gelände für Wohnzwecke hergerichtet und bebaut werden. Angestrebt wurde ein qualitativvolles Wohnen und nicht die bekannte Enge der bisher errichteten „Mietskasernen“ mit ihrem geringen Wohnstandard. Somit flossen Impulse des Gartenstadtgedankens mit ein, ebenso wie die Hochhausdiskussion und die konsequente Trennung von Wohn- und Gewerbebereichen. Eine kostengünstige Materialbeschaffung war bei der Umsetzung genauso notwendig wie eine grundlegende Standardisierung der Baumaßnahmen, wie Typisierung der Gebäudearten, Wohnungsgrößen und Zuschnitte. Vorteilhaft Besonnungsverhältnisse sowie die Größe des im Inneren relativ ebenen Gebietes erlaubten eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.

Als städtebaulicher Kernpunkt der Siedlung ist neben dem Pastorat die stadtgestalterische Akzentuierung des Hochhaus Amselstr. 23 zu sehen, dessen Lage durch flankierende Wohnbauten am Totilaweg betont wird, sowie durch die axial auf das Hochhaus zulaufende Boelckestraße mit ihrer besonderen Torüberbauung an der Schwalbenstraße. Hierdurch wurde das Hochhaus stadtbildwirksam und städtebaulich betont. Von den Südhöhen aus können sowohl die katholische Kirche und westlich davon das Hochhaus in der Achse der Boelckestraße als markante und stadtbildprägende Bauten ausgemacht werden.

Wie auch im Satzungsgebiet Sedansberg I – Wachtelstraße - bestimmen Grünflächen, teils als Mietergärten angelegte Bleichwiesen, das besondere städtebauliche Erscheinungsbild. Die Grundstücke sind durch versetzte Baufluchten gekennzeichnet und durch Bruchsteinmauern eingefasste Vorgärten begrenzt. Zum größten Teil wurden dreigeschossige Zweispänner als Putzbauten mit Sockeln und Portalrahmungen aus unverputztem Backstein errichtet. In Ausnahmefällen hat man kleine rundbogenartige Nischen über den Portalen der vierachsigen Bauten angeordnet, jedoch nur bei der Straßenüberbauung Boelckestraße steinerne Putten hineingestellt.

Amselstraße als Siedlungsachse

Die in Nord-Süd Richtung auf die Kirche St. Marien zulaufende Amselstraße teilt den Siedlungsbereich zwischen Alarichstraße und Sedanstraße. Der westlich, einheitlich gestaltete Siedlungsteil, errichtet von 1919 bis 1923, wird durch die stadtgestalterische Akzentuierung des Hochhauses bestimmt, während der östliche Bereich in unterschiedlichen Zeit- und Bauphasen errichtet wurde. Vor 1918 entstand der Teilbereich der sog. Siedlung Wichelhausberg, ursprünglich errichtet als zweigeschossige Doppelhäuser mit Flachdach. Zwischenzeitlich wurden erhebliche bauliche Änderungen an den Gebäuden vorgenommen, wie Errichtung von Satteldächern mit und ohne Gauben, Anbauten unterschiedlicher Größe, Änderungen des Fassadenmaterials und der Fensteraufteilungen. Durch diese starke bauliche Überprägung ging das einheitliche Siedlungsbild verloren, sodass heute keine stadtgestalterisch entscheidenden Werte mehr vorhanden sind, die eine Erhaltungssatzung

hier rechtfertigen würden.

Die ursprünglich zwischen 1919 und 1923 errichteten Wohnhäuser an der Amselstraße nördlich der Theoderichstraße bis hin zum St.-Martins-Weg wurden nach Kriegszerstörung auf gleichem Grundstück wieder aufgebaut, und zeigen eine einheitliche Siedlungsarchitektur. Die Gebäude auf der Westseite der Amselstraße südlich Theoderichstraße wurden von 1919 und 1923 errichtet und bilden die Außenseite eines Wohnhofes, dessen Mittelachse der Fasanenweg bildet. Die Bebauung der östlichen Straßenseite der Amselstraße wurde erst ab 1924 begonnen, wobei diese nicht kriegszerstörten Bauten zusammen mit den Gebäuden entlang der Schwalbenstraße und Alarichstraße ein einheitliches stadtgestalterisch wertvolles Erscheinungsbild bilden.

Westlicher Siedlungsbereich bis hin zur Sedanstraße

Das v.g. 6 ½ geschossige unter Denkmalschutz stehende Hochhaus Amselstraße 23 beherbergt in seinem ausladenden durch Rundbogenarkaden gegliederten Erdgeschoss seit der Erbauung im Jahr 1922 einen Kindergarten. Derzeit wird das Gebäude modernisiert, um heutigen Wohnstandard insbesondere für ältere Bewohner z.B. durch Einbau eines Fahrstuhls und den Anbau von Balkonen zu erreichen. Entlang der auf das Hochhaus zulaufenden Boelckestraße befinden sich in offener Bauweise zweigeschossige Zweispänner mit Walmdach. Hinter diesen Gebäuden schließen sich breite Grünflächen an, die von Wohnwegen wie dem Spechtweg bzw. Fasanenweg in Nord-Süd-Richtung unterteilt werden.

Die ab der Amselstraße in einem leichten nördlichen Bogen verlaufende Theoderichstraße halbiert im Abschnitt zwischen Siedlungsstraße und Amselstraße die im Blockinnern angelegten Wohnhöfe mit Ihren Wegeüberbauungen am Specht/- und Fasanenweg. In dieser Zone stehen sich typengleiche Gebäude gegenüber, die durch ihre einheitliche Architektursprache und stadtraumbildende Baukörperstellung im Bereich Siedlungsstraße, Amselstraße, und Schwalbenstraße ein einheitliches Siedlungsbild erzielen.

Im Innern des westlichen Siedlungsteils wurden eingeschossige Einfamilienreihenhäuser mit hohen Satteldächern errichtet, die mit ihrer Gebäudestellung südlich des Totilaweges eine kleine quadratische Platzfläche bilden.

Beiderseitig der zwischen Klingelholl und Sedanstraße verlaufenden Siedlungsstraße befinden sich überwiegend dreigeschossige Wohnbauten, teilweise ergänzt in Form von Eckpavillons, die in besonderer Bauweise die Straßenbiegung mit aufnehmen oder verspringen lassen. Mittels Tordurchgängen werden die Treppenwege zwischen den Siedlungshäusern in der Siedlungsstraße und der Sedanstraße als halböffentliche Nutzfläche vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt.

Östlicher Siedlungsbereich

Der Bereich zwischen Meisenstraße und Theoderichstraße wurde bereits ab 1890 als Straßenrandbebauung mit Vorgärten errichtet. Erst nach dem ersten Weltkrieg entstanden zwischen 1919 und 1923 an Schwalbenstraße und Alarichstraße Wohnbauten, die eine markantere stadtgestalterisch und architektonisch einheitliche Ausgestaltung bis heute erkennen lassen.

Die Ostseite der Alarichstraße wurde bereits sehr früh, d.h. vor 1918 weitgehend bebaut, an der Westseite entstanden erst nach dem ersten Weltkrieg zwischen Theoderichstraße und Meisenstraße 4 1/2—geschossige Bauten mit auffallend steilen Pyramidendächern, die die Architektursprache des Wohnhofes nördlich der Meisenstraße und westlich der Alarichstraße aufgegriffen haben. Die zwischen 1924 und 1930/31 entlang der Schwalbenstraße und Alarichstraße errichteten Wohnbauten begrenzen die ursprünglichen Arbeiterhäuser nördlich und südlich der Theoderichstraße.

Zusammenfassung

Die v.g. Darstellung und Beschreibung des Siedlungsbereiches zwischen Meisenstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Siedlungsstraße bis hin zur Sedanstraße macht die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge auf dem Sedansberg deutlich und zeigt das Erfordernis eines besonderen Erhaltungs- und Gestaltungsschutzes im Hinblick auf die ursprüngliche Siedlungskonzeption, Bauweise, architektonische Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen und des Straßenraums. 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.

Zielsetzung

Der Siedlungsbereich Sedansberg II – Siedlungsstraße – erfasst den übrigen bzw. restlichen städtebaulich wichtigen Teilbereich des Sedansbergs. Die räumliche Abgrenzung erfolgt aus städtebaulich –architektonischen Gründen. Hierdurch wird die satzungsmäßige Absicherung der historischen Bebauung auf dem Sedansberg mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild vollzogen. Dieses geht über eine historische „Konservierung“ hinaus und ist mit der Zielsetzung verbunden, die für (Modernisierungs-) Investitionen notwendigen Spielräume herauszuarbeiten und aufzuzeigen.

Die Siedlungsstraße stellt im Besonderen die vorher beschriebene einheitliche Architektursprache der Gebäude bzw. die Erlebbarkeit des Straßenzuges auch nach intensiven Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar. Auf diese Weise konnte die Originalität der stadtbildprägenden Bauformen langfristig gesichert werden. Ziel der Satzung ist daher, diese Originalität planungsrechtlich weiterhin zu erhalten und baulichen Veränderungen, die dem städtebaulich wertvollen Erscheinungsbild zuwiderlaufen, satzungsmäßig entgegen zu wirken. Hierbei gilt es insbesondere den Erhalt der bestehenden Fassaden-/Dachgliederungen und die vorhandene Materialauswahl der Fassaden soweit möglich zu sichern. Die vom Grundsatz her sinnvollen Erhaltungsmaßstäbe können somit bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall in die Entscheidungsspielräume des Bauherren eingreifen. Im Ergebnis ist es daher notwendig, dass sich die Zielvorgaben der Satzung auch mit den privaten Belangen in Einklang bringen lassen; somit müssen im Abgleich Lösungen gefunden werden, die beiden Interessensbereichen gerecht werden.

Durch diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sollen schon frühzeitig erkennbare negative Entwicklungen soweit wie möglich verhindert bzw. im Rahmen einer aktiven Bauberatung entgegen gesteuert werden. Gleichzeitig sollen sinnvolle Investitionen, wie z. B. der Einbau/ Anbau von rückwärtigen Balkonen, Wärmeenergetische Verbesserungen, soweit sie sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild in Einklang bringen lassen oder Grundriss-optimierungen nicht verhindert werden. Die durch den Beschluss des Rates vom 20.09.2010 zur Satzung Sedansberg I dokumentierte politische Zielsetzung, wird durch dieses Verfahren inhaltlich umgesetzt und räumlich fortgeführt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Erhaltungssatzung schafft die rechtlichen Grundlagen für die Sicherung der vorhandenen kompakten Stadtstruktur auf dem Sedansberg und stabilisiert somit im besonderen Maße dieses innenstadtnahe Stadtquartier. Die Modernisierung der dortigen Wohnbauten der Baugesellschaft bzw. Genossenschaften erlauben durch Maßnahmen im Hinblick auf den altersgerechten Umbau teils durch Einbau eines Fahrstuhls eine selbstbestimmte Lebensführung bis in hohe Alter.

Da es sich hier um eine stadtgestalterische Sicherung eines Wohnungsquartiers handelt, werden die vorhandene gute Qualität des Wohnquartiers und damit attraktive Lebensbedingungen für Familien und jüngere und ältere Menschen gestärkt und gesichert. Die Satzung zeichnet im übertragenen Sinne diesen Siedlungsbereich auf dem Sedansberg aus, erhält im besonderen Maße die urbane Qualität und verbessert somit das Image des Quartiers und die Identifikation der Bewohner mit ihrem „Viertel“.

Gerade die Wohnungsbaugesellschaften- und Genossenschaften die dort Immobilienbesitz verwalten, haben sich bereits in der Vergangenheit im besonderen Umfang den Migrationsfragen gestellt. Menschen mit Migrationshintergrund wurde ohne Erschwernisse dort ein Zuhause geboten, wodurch einer gesellschaftlichen Benachteiligung deutlich entgegengewirkt wurde. Die Qualitätssicherung des Siedlungsbereiches auf dem Sedansberg nördlich der Schwalbenstraße und östlich der Alarichstraße durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat somit eine stabilisierende Wirkung. Sie kann damit einen Beitrag leisten, der Tendenz des „Auseinander-Fallens“ von sozialräumlich und städtebaulich tendenziell schwierigen Stadtquartieren und sog. „besseren“ Stadtgebieten entgegen zu steuern.

Kosten und Finanzierung

Durch die Erstellung der Erhaltungssatzung werden keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2011

Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Übersichtsplan bauhistorische Entwicklung des Sedansberg
Anlage 3	Demografie-Check