

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt

Beschluss über die konkretisierten Inhalte und Ziele für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 10 03 Maßnahmen Denkmalschutz und Stadtgestaltung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Satzungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für die Erstellung der Gestaltungssatzung ca. 60.000,00 Euro brutto

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Antrag der CDU zur Aufstellung einer qualifizierten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Bezirksvertretung Mitte: 27.06.2013, TOP 5.4, Drucks.- Nr. 5930/2009-2014

Bericht der Verwaltung zum Sachstand der Aufstellung einer Gestaltungssatzung
Bezirksvertretung Mitte: 25.09.2014, TOP 4.4, Drucksachen-Nr.: 0350/2014-2020

Information über die Vergabe

Stadtentwicklungsausschuss: 21.10.2014, TOP 33.2, Drucks. Nr. 0413/2014-2020

Information über die geplanten Inhalte und Ziele sowie Beschluss zur weiteren Vorgehensweise
BV-Mitte 11.06.2015 und StEA 23.06.2015, BfS 21.08.2015, Drucks.-Nr: 1619/2014-2020

Beschlussvorschlag:

- 1. Den in der Vorlage formulierten Leitzielen und Leitsätzen für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt wird zugestimmt.**
- 2. Die in der BV - Mitte präsentierte Konzeption ist der Kaufmannschaft und der Öffentlichkeit vorzustellen.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung:**Verfahren:**

Mit der Vergabe des Auftrages zur Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt an ein externes Planungsbüro (Drucks. Nr. 0413/2014-2020) Ende des Jahres 2014 konnte die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ im Jahr 2008 begonnenen Maßnahmen zur Schaffung von planungs- und baurechtlichen Grundlagen zur Steuerung der baulichen Gestaltung in der Bielefelder Altstadt fortgesetzt werden.

Das Bauamt hat hierzu am 11.06.2015 die Bezirksvertretung Mitte und am 23.06.2015 den Stadtentwicklungsausschuss über die geplanten Inhalte und Ziele sowie die Vorgehensweise bei der Erstellung der Gestaltungssatzung informiert.

Hierbei wurden die Methodik des weiteren Vorgehens sowie die geplante Analyse der Bestandsituation und die daraus folgende Umsetzung in das Rechtsinstrument einer Gestaltungssatzung erläutert.

In ihren jeweiligen Sitzungen haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Erstellung der Gestaltungssatzung sowie den geplanten Inhalten und Zielen zugestimmt. Zudem wurde beschlossen, den Beirat für Stadtgestaltung frühzeitig einzubinden.

Im Rahmen dieser Beratungen wurde von beiden Ausschüssen angeregt, zu prüfen, ob einzelne Bereiche der Altstadt aufgrund des bestehenden Veränderungsdrucks mit der Erarbeitung jeweils eigenständiger Gestaltungssatzungen zeitlich vorgezogen werden können. Dies gelte insbesondere für den Bereich Gehrenberg und den Klosterplatz.

Der Beirat für Stadtgestaltung hat in seiner Sitzung am 21.08.2015 die bisher erarbeiteten Rahmenbedingungen zu den Zielen und Inhalten der Satzung begrüßt und folgende weitere Anregungen gegeben. Zitat aus der Niederschrift:

- *Die Satzung sollte keine statische Betrachtung der Stadtentwicklung abbilden, d.h. nicht auf eine Sicherung des Status Quo abzielen, sondern vielmehr auch offen für qualitätsvolle, zeitgemäße Neuentwicklungen bei Bewahrung vorhandener Qualitäten sein. Anzudenken sind insofern auch Vorgaben zu Prozessen (Wettbewerbe o.ä.); die alleinige Reglementierung von konkreten Gestaltungsdetails wird der Komplexität des Altstadtbereiches voraussichtlich nicht gerecht.*
- *Die Bewahrung vorhandener Qualitäten muss im Zusammenspiel von Gestaltungs -und Erhaltungssatzung verbessert werden. Beispiele wie der Umbau des Hauses des Bankvereins am Alten Markt haben in der Vergangenheit gezeigt, dass Schutzregelungen allein nicht ausreichen.*

Bezüglich der vorab genannten Anregung der Bezirksvertretung Mitte und des Stadtentwicklungsausschusses, einzelne Bereich in der Bearbeitung vorzuziehen, wird von Seiten des Bauamtes festgestellt, dass nun eine Aufteilung in zeitlich unterschiedlich zu bearbeitende Teilbereiche im weiteren Verfahren zu keiner wesentlichen Verkürzung der zeitlichen Abläufe führen würde. Vielmehr ist der Abschluss des Verfahrens bis Anfang 2017 beabsichtigt. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich aus den übergeordneten Leitzielen auch Anforderungen für die gesamte Altstadt ergeben, die sinnvollerweise in einem Kontext zu behandeln sind. Zudem würde eine Aufteilung in eigenständige Satzungsteilbereiche zu einer Steigerung der Planungskosten führen, da bei der Beauftragung an das externe Planungsbüro nur von einer Gestaltungssatzung ausgegangen wurde.

Die Verwaltung prüft zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch, ob eine eigenständige Gestaltungssatzung für die Altstadt oder die Neuaufstellung der bestehenden Erhaltungssatzung

mit zusätzlichen gestalterischen Detailanforderungen bei der späteren Anwendung sinnvoller ist. Bei einer Einbindung der konkreten gestalterischen Anforderungen in die Erhaltungssatzung würden beide Instrumentarien zusammengeführt werden und könnten sich gegenseitig ergänzen (beispielhaft wird hier die aus der Erhaltungssatzung resultierende Genehmigungspflicht für alle Bauvorhaben genannt, auch die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen). Die Entscheidung hierüber soll bis zum Entwurfsbeschluss getroffen werden.

Teilbereiche

Die Auswertung der Bestandsanalyse ermöglicht es die bisherigen 11 Teilbereiche auf 5 zu reduzieren, ohne dass damit ein Verlust zur Differenzierung der erforderlichen Gestaltungsregeln einhergeht. Damit wird die Satzung einfacher, klarer und übersichtlicher für die tägliche Praxis.

Die verbleibenden Teilbereiche sind im Einzelnen (siehe Anlage 2 / Darstellung der Teilbereiche):

1. Fußgängerzone

(Niedernstraße, Kirchplatz, Alter Markt, Rathausstraße, Obernstraße; Bunnemannplatz)

Dieser Teilbereich ist im Wesentlichen durch die Nutzung der Erdgeschosszonen durch Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Es wird die Tendenz beobachtet, die gewerbliche Nutzung zunehmend auch auf das 1. Obergeschoss auszuweiten (insbesondere in der Niedernstraße).

2. Nebelswall

(Westlicher Wall, Gymnasien / Hans- Sachs- Straße, Naturkundemuseum, Park der Menschenrechte, Waldhof)

Dieser Teilbereich wird durch den hohen Anteil an Grünflächen mit dem Kunsthallenpark und dem Park für Menschenrechte sowie solitären bedeutenden Bauten, wie der Kunsthalle oder der Marienkirche geprägt.

3. Gehrenberg

(Renteistraße Süd, Gehrenberg, Breite Straße, Schmale Gasse, Siekerstraße, Kindermannstraße)

Dieser Teilbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans, welcher durch die Umsetzung des Wiederaufbaus der 50er Jahre-Architektur mit seinen durchgehenden Traufen wesentlich geprägt wird.

4. Klosterplatz

(Mauerstraße / Süsterplatz, Mirabellenplatz, Klosterplatz)

Mit diesem Teilbereich werden die Platzfolgen mit dem Klosterplatz, dem Mirabellenplatz und dem Süsterplatz zusammengefasst. Mit der Gold- und der Hagenbruchstraße liegt in diesem Teilbereich ebenfalls ein Teil der Fußgängerzone bzw. eine erdgeschossige Laden- und Gastronomienutzung, die allerdings gegenüber den beiden Hauptadern der Obern- und Rathausstraße sowie der Niedernstraße als untergeordnet wahrgenommen werden.

5. Wall

(Westlicher Wall, Östlicher Wall, Nördlicher Wall, Renteistraße)

Dieser Teilbereich bildet eine Art „Nußschale“ um den historischen Altstadt kern, der nur auf den zweiten Blick erkennen lässt, dass sich dahinter der historische Ortskern der Stadt Bielefeld befindet. Während er im nördlichen Teil durch die Architektur der 50er Jahre geprägt wird, sind im südlichen Bereich des Walls Gebäude der Gründerzeit erhalten.

Leitziele

Für die gesamte Altstadt sollen die nachfolgend genannten baugestalterischen und verfahrenstechnischen Leitziele allgemeine Gültigkeit haben.

Baugestalterischen Leitziele zur Wahrung und Weiterentwicklung des Stadtbildes:

1. Historische Authentizität im sich wandelnden Stadtbild

- Erhalt der Ablesbarkeit der historischen Entwicklung des Stadtbildes
- Erhalt und Pflege des Denkmalbesatzes und Erwägung zur Unterschutzstellung weiterer besonders ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt der Fassaden von erhaltenswerten Gebäuden oder Ensemblebereichen im ursprünglichen Baustil
- Erhalt der bestehenden Höhenentwicklung der Altstadt (Stadtsilhouette)

2. Prägnanz der gestalterischen Quartierscharaktere

- Ordnung der Heterogenität des Stadtbildes
- Erhaltung des Stadtgrundrisses mit seinen Baufluchten
- Prägnanzsteigerung der Charakteristik durch Verbesserung der gestalterischen Homogenität und Unterstützung von Ensemblewirkungen: Stärken stärken!
- Gestalterische Orientierung anhand von bereichsbezogenen Leitbauten
- Besondere Anforderungen an die Baugestaltung in Sorgfaltsbereichen
- Anwendung von definierten gestalterischen Quartierscharakteristiken beim Gebäudeentwurf

3. Weiterentwicklung des Stadtbildes

- Qualitätsvolle Gestaltung von Neubauten in zeitgenössischen Architektursprachen mit formalen Bezügen zur Bestandsbebauung
- Authentische Wahrung und Pflege der Fassaden historischer Bausubstanz
- Ordnung des Zusammenspiels von gestalterisch heterogenen Bauten im Spannungsfeld zwischen Mittelalter und Großstadtmoderne innerhalb des Hufeisens
- Erhalt der Ablesbarkeit der stadtgeschichtlichen bedeutsamen Zäsur durch die umgesetzten Konzepte des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg und damit Schutz erhaltenswerter 50-Jahre-Architekturen als historische Zeitzeugen als Einzelbauten und Ensembles
- Stärkung der Ensemblewirkung und gestalterischer, historischer Rückbezug erhaltener vorindustriell oder gründerzeitlich geprägter Quartiere
- Gestalterische Regelungen für eine zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung, wie Regelungen für eine bauliche Verdichtung zur Stärkung von Wohnnutzungen, und Regelungen für Ausweitungen gastronomischer und Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bestand

Verfahrenstechnische Leitziele zum Regelungsbereich, zur Festsetzungstiefe und zur Verfahrensweise der Gestaltungssatzung:

4. Fassadengestalt im öffentlicher Raum / Regelungsbereich

- Qualitätssicherung der Gestaltqualität vom öffentlichen Raum einsehbarer und wirksamer Gebäudefassaden und Dächer
- Besonderes Augenmerk auf Fassaden in Sichtachsen des Stadtraumes

- Geringerer Gestaltungsanspruch bei Fassaden in den Blockinnenbereichen ohne Sichtbezug zum öffentlichen Raum
- Beachtung der städtebaulichen Gestaltung an öffentlichen Fußwegen durch Blockinnenbereiche

5. Regelungen und Festsetzungstiefe der Gestaltungssatzung

- Ermöglichung der gestalterischen Weiterentwicklung des Stadtbildes durch vielgestaltige Architektursprachen
- Gestaltungsregeln mit Raum für zeitgenössische Gestaltungskonzepte
- Gestaltungsregeln mit Bezügen zu den Bereichscharakteristiken
- Definierte Festsetzungen zu Fassadenmaterialien
- Definierte Festsetzungen zur Außenwerbung
- Identifizierung von Verdichtungsmöglichkeiten zur wirtschaftlichen Nutzung im Wohnungsbau
- Regelungen zur Außenwirkung vergrößerter Einzelhandelsverkaufsflächen im Bestand

6. Verfahrensweise bei der Beantragung von Bauvorhaben

- Beantragung von Neubauvorhaben und Umbauten oder Renovierungen mit Änderungen an der Fassade zum öffentlichen Raum mit Bauvoranfragen mit Vorentwürfen in Varianten
- Beteiligung des Beirates für Stadtgestaltung als Fachjury zur Diskussion und Beurteilung der vorgelegten Vorentwurfsvarianten anhand der Leitsätze der Gestaltungssatzung
- Wiedervorlage der Entwurf- / Bauantragszeichnung zur endgültigen Abstimmung mit der Bauverwaltung und dem Beirat

7. Verfahrensweise bei Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung

- Durchführung von hochbaulichen Wettbewerben
für Bauvorhaben in städtebaulich hervorgehobener Lage in Sorgfaltsbereichen
- Erstellung von städtebaulichen Rahmenkonzeptionen
für bauliche Entwicklungen mit Auswirkungen auf den Stadtgrundriss in
Sorgfaltsbereichen

Leitsätze

Für die gesamte Altstadt können die nachfolgend genannten, aus den Leitziele entwickelten übergeordneten Leitsätze herausgearbeitet werden. Dabei ist beabsichtigt, zur Ermöglichung von einer hohen qualitätsvollen Gestaltung mit einer Abweichungsvorschrift Ausnahmen von den Regelungen zuzulassen.

Zum Quartier

- **Bereichscharakteristik**

Die prägenden Charakteristiken der 5 Teilbereiche dienen als gestalterische Zielvorgabe für den jeweiligen Teilbereich. Diese sind insbesondere für Neubauten und wesentliche Fassadenänderungen, welche der Wirkung eines Neubaus gleichkommen, zu berücksichtigen.

- **Sorgfaltsbereiche**

Hier werden städtebauliche Sorgfaltsbereiche identifiziert, die als Reste der ursprünglichen historischen Bebauung eine besondere geschichtliche Bedeutung für die Identität der Altstadt haben oder über Ensembles mit hoher, erhaltenswerter Gestaltqualität verfügen. Dies sind z.B. der Alte Markt, der Klosterplatz und der Bereich Waldhof. Die Gestaltung der Nachbargebäude dieser Denkmalensembles bedarf einer spezifischen Qualität, um in der Altstadt insgesamt ein interessantes Spannungsfeld zwischen Historie und Moderne entstehen zu lassen. Die Sorgfaltsbereiche sind in der Anlage 3 dargestellt.

Zum Baukörper

- **Schmalparzelligkeit**

In der vorindustriellen Zeit war der Stadtgrundriss durch Bebauungen auf zum Straßenraum schmalen und sich länglich in den Block erstreckenden Parzellen geprägt. Lediglich Bauten wie Kirchen und Rathäuser mit besonderer, sakraler oder profaner Bedeutung waren großvolumiger, entweder als freistehende Solitäre oder mit langer Straßen- oder Platzfassade. In der weiteren Entwicklung sind in der Gründerzeit und der Nachkriegszeit größere profane Bauten, wie Schulen, Verwaltungen von Handwerks- und Industriebetrieben, oder der Kirchenverwaltung aber auch Wohnbauten, die mehrere ehemalige Einzelparzellen zusammenfassen hinzugekommen. Zur Wahrung des Stadtgrundrisses sollen die schmalen Parzellen erhalten bleiben.

- **Traufhöhen**

Die Traufhöhe eines neu zu errichtenden Gebäudes soll sich der gebietscharakteristischen Traufhöhe anpassen. Im gesamten Plangebiet sind immer wieder Abschnitte mit Gebäuden unterschiedlicher Höhe zu beobachten, was zu unruhigen Konturen in den oberen Fassadenabschlüssen führt. Um ein geschlossenes, und dadurch prägnantes, Bild durch gleichmäßig hohe Raumkanten an Straßen und Plätzen zu erreichen, soll die zukünftige städtebauliche Höhenentwicklung an die gebietscharakteristische angeglichen werden. Dadurch wird der Altstadtcharakter hinsichtlich der Höhe der Raumwände gewahrt, zugleich aber auch die Möglichkeit einer wirtschaftlicheren Nutzung des Grundstücks eröffnet.

- **Aufstockungen/Staffelgeschosse**

Grundsätzlich soll die bestehende Altstadtsilhouette erhalten bleiben, so dass Aufstockungen lediglich bei Baulücken oder niedrigen Gebäuden (in Relation zur prägenden Gebäudehöhe des Teilbereiches) zugelassen werden sollen. Grundsätzlich wird das geneigte traufständige Dach favorisiert. Eine Ausnahme bildet die Obernstraße, für die eine giebelständige bebauung angestrebt wird, um den historischen Charakter zu stärken.

Die Ausbildung in Form eines Flachdaches (ggf. auch als Staffelgeschoss ist denkbar, wenn in dem jeweiligen Straßenzug bzw. Teilbereich das Flachdach die prägende Dachform darstellt (z.B.

nördlicher Wall). Auch in rückwärtigen Lagen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, können Aufstockungen mit einem Flachdach in Betracht kommen.

- **Dachterrassen**

Nutzbare Dachterrassen können angelegt werden, solange sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden können. Dies wird sichergestellt, wenn die Oberkante der Dachterrasse um 0,90 m niedriger als die Firstlinie bzw. des oberen Dachabschlusses des Hauptdachkörpers liegt.

- **Zwerchhäuser**

In den Bereichen, in denen eine Giebelständigkeit angestrebt wird, bestehen keine Bedenken, bei einer Grundstücksbreite von mehr als 12 m auch ein traufständiges Gebäude mit einem Zwerchhaus zuzulassen. Dabei sollte das Zwerchhaus eine Breite von 10,00m bis 12,00m nicht überschreiten und nicht mehr als 1,00 m vor die Bauflucht auskragen.

- **Erker und Balkone**

Vor die Gebäudeflucht vortretende Bauteile, wie Erker oder Balkone sollen an den zum öffentlichen Straßenraum liegenden Fassaden nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Überschreitung weniger als 1,00 m beträgt und deutlich untergeordnet ausgeführt werden (kleiner als ein Drittel der Gebäudebreite). Hiervon ausgenommen sind die Sorgfaltsbereiche, in denen Erker und Balkone ganz ausgeschlossen werden sollen. Gegen die Ausbildung von raumhohen französischen Fenstern mit einer Umwehrung zur Absturzsicherung bestehen keine Bedenken.

- **Dachformen, -neigungen, -material und -farben**

Die Dachformen und –Neigungen sollen mit der Material- und Farbwahl der Prägung der jeweiligen Gebietscharakteristik des Teilbereiches entsprechen. Siehe hierzu auch die obigen Ausführungen zu Aufstockungen. Als Dachdeckung soll bei geneigten Dächern eine harte Bedachung mit Dachziegeln oder –Steinen in den Farben rot bis rotbraun ausgeführt werden. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sollen ausgeschlossen werden.

- **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Auf den dem öffentlichen Raum zugewandten Dachflächen können Dachgauben als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,20 m zueinander angelegt werden. Sie sollen in formalem Bezug zu den darunter liegenden Fassadenachsen stehen und zu allen Dachkanten einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Raum wahrgenommen werden können, sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und sollen zu allen Dachkanten einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Hiervon ausgenommen sind die Sorgfaltsbereiche, in denen Dacheinschnitte ganz ausgeschlossen werden sollen.

Auf Dachflächen, die dem öffentlichen Raum abgewandt sind, sollen keine Einschränkungen erfolgen: hier können Dachaufbauten verschiedener Art vorgesehen werden: wie Gauben, Dacheinschnitte mit Freisitzen oder Aufzugsköpfe zur barrierefreien Erschließung der Dachgeschosse. Die Innenhöfe ohne Einsicht aus den öffentlich begehbaren Bereichen sind für das Stadtbild von untergeordneter Bedeutung. In diesen Bereichen können Gebäudeteile, die bei Modernisierungen, Nutzungserweiterungen in den Dachgeschossen oder zur barrierefreien Erschließung notwendig sind, untergebracht werden.

- **Technikaufbauten auf Dächern**

Antennenanlagen (insbesondere Satellitenschüsseln) und Photovoltaikanlagen sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sollen sich farblich der Dachoberfläche anpassen. Auch haustechnische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten oder Lüftungsaggregate oder – anlagen sollen innerhalb der Gebäude (ggf. im Dachkörper) versteckt werden, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden können.

Zu Fassaden

- **Gestalterische Einheit der Fassade (Proportionen, Material)**

Die Fassade eines Gebäudes soll eine einheitliche Gestalt bilden. Zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen sollen vertikale, achsiale Bezüge die Fassadenordnung bestimmen. Bei der Gestaltung von Erdgeschossfassaden mit Ladennutzungen soll sich die Gliederung von Eingängen und Schaufenstern auf die Achsen der Obergeschosse beziehen. Bei Geschäftsnutzungen, die neben den Erdgeschossen auch Obergeschosse belegen und dies in der Fassadengestaltung zum Ausdruck kommt, sollen die Öffnungen und Wandanteile (auch Pfeiler) die Ordnung der Gesamtfassade übernehmen. Markisen und Vordächer sollen ebenfalls entsprechend in achsial bezogene Einzelelemente gegliedert werden.

gesamten Höhe betrachtet. Die räumliche Wahrnehmung der gesamten Raumwände wird durch vertikale Akzente der Fassadengestaltung nach oben gelenkt, häufig wird der Blick des Betrachters durch einen Kirchturm im Verlauf eines Straßenzuges oder eine turmartige Eckbetonung an Straßeneinmündungen nach oben gelenkt. Um diesen Effekt, der die räumliche Wahrnehmung der Dreidimensionalität beeinflusst, zu verstärken, soll die vertikal orientierte Fassadenordnung bevorzugt werden. Neben diesen Überlegungen soll auch hier die Stärkung oder Wiederherstellung der Ablesbarkeit des historischen Bezuges eine Rolle spielen, der bei Beispielen mit erhaltenen, ursprünglichen Ladenfassaden zu Tage tritt. Die ganzheitliche räumliche Wirkung wird bei Gebäuden mit überformten, „modernen“ Ladenfassaden im Erdgeschoss häufig gestört, indem die Erdgeschosszone gestalterisch völlig losgelöst von den Obergeschossen ist. Diese Störungen bestehen dann meist in horizontalen Elementen wie durchlaufende Vordächer, Markisen oder Schriftzügen der Außenwerbung. Zudem sind Ladenfassaden zu finden, deren Öffnungen und Anordnungen der Schaufenster keinerlei Bezug zur Obergeschosfassade haben. Diese hier vertretene Architekturauffassung bezieht sich auf Quartiere mit Gebäuden mit der Entstehungszeit bis vor dem 2. Weltkrieg, sowie auf solche, die ab dem Beginn der Postmoderne entstanden sind, bei deren Fassadenordnung vertikale Hauptachsen vorherrschen. Bei Bauten, die in der Nachkriegszeit entstanden sind, zeigt sich eine gewissermaßen gegensätzliche Auffassung: die

Horizontale dominiert. In den entsprechenden Quartieren werden diesbezügliche Leitsätze aufgestellt, die auch die Authentizität dieser Architekturen berücksichtigt.

- **Fassadenauthentizität der erhaltenswerten Gebäude**

Die Fassadengestaltung erhaltenswerter Gebäude soll bei Umbauten / Renovierungen im Stil ihrer Entstehungszeit bewahrt werden. Eine Überformung mit neuen Stilelementen soll vermeiden werden. Im Sinne des Leitzieles, Erhalt der historischen Authentizität, soll die Ablesbarkeit der historischen Entwicklung der Altstadt erhalten bleiben. Dies unterstützen einerseits die einzelnen, geschützten Baudenkmäler, andererseits bewirken die darüber hinaus festgestellten erhaltenswerten Gebäude mit den ersteren zusammen eine Ensemblewirkung, die erst den Charakter des jeweiligen Quartiers hervortreten lässt. Dies gilt insbesondere in den Sorgfaltsbereichen, in denen eine besondere Dichte an historisch bedeutsamen Gebäuden vorhanden ist. Der Geist der Architektur zum Zeitpunkt des Entwurfs und der Errichtung des Gebäudes soll erspürt und zur inneren Haltung und Umgangs für eine behutsame Weiterentwicklung und Ergänzung bei Fassadenänderungen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass sich der Entwurfsverfasser mit der Historie des Gebäudes mit seinen Veränderungen der Gestaltung intensiv auseinandersetzt, so dass er damit seinen Entwurf entsprechend qualifiziert begründen kann.

- **Brandwände**

Bei aneinander angrenzenden Gebäuden mit Traufhöhenversatz sollen die sichtbaren Brandwände mit der gleichen Oberflächengestaltung versehen werden wie die Hauptfassade. Im baulichen Bestand sind, sowohl bei trauf- wie auch bei giebelständigen Gebäuden, häufig Höhenversätze der Traufen und damit auch der Giebel vorhanden, die im Blickfeld des öffentlichen Raumes liegen. Eine unterschiedliche Oberflächengestaltung von Frontfassade und Brandwand erzeugt eine flächige Wirkung der Einzelflächen. Um hier eine räumlich-körperhafte Wirkung zu erzielen, sollen die über Eck liegenden Flächen einheitlich gestaltet werden.

- **Vordächer und Markisen**

Vordächer und Markisen sollen in angemessener Tiefe in den öffentlichen Raum hineinragen und als Einzelelemente entsprechend der Fassadenordnung gegliedert werden. Ausnahmen hiervon könnten im Teilbereich Gehrenberg zugelassen werden. Um ein Verdecken der Gebäudefassaden so gering wie möglich zu halten, sollen die Vordächer grundsätzlich in zurückhaltender, leichter Konstruktion ausgeführt werden. Voluminöse Kastenkonstruktionen sollen dementsprechend nicht verwendet werden. Markisen sollen in einfacher Machart in zurückhaltenden Farben und Materialien in Anpassung an die Farbigkeit der Fassade ausgeführt werden. Aufdrucke von Außenwerbung sollen nicht verwendet werden.

Leitsätze für die einzelnen Teilbereiche

Für die einzelnen Teilbereiche (siehe Anlage 2) werden folgende quartierbezogene Leitsätze herausgearbeitet.

Fußgängerzone

- **Giebelständigkeit**

In Ensemblebereichen mit erhaltener Giebelständigkeit, wie am Alter Markt und der Obernstraße, soll der Anteil giebelständiger Gebäude vergrößert werden. Neubauten sollen giebelständig geplant werden. Die aus der vorindustriellen Zeit stammende, überwiegende Giebelständigkeit wurde in der Konzeption des Wiederaufbaus in der gesamten Altstadt zugunsten einer Traufständigkeit aufgegeben. Diese Leitlinie hat sich überwiegend durchgesetzt. Lediglich in den Bereichen, Alter Markt und Obernstraße sind giebelständige Gebäude als historische Zeitzeugen erhalten, bzw. wieder aufgebaut worden. Um diesen letzten Bereich mit mittelalterlicher Gebäudestellung zu unterstützen sollen neu zu errichtende Gebäude, hier vor allem in den nur eingeschossig bebauten Baulücken, ebenfalls giebelständig geplant werden.

- **Dachgeometrie bei giebelständigen Häusern**

Das Dach giebelständiger Gebäude kann mit Querdächern in die Nachbardächer trauf- oder giebelständiger Gebäude eingebunden werden. Die Querdächer sollen so weit zurückgesetzt werden, dass eine Wahrnehmbarkeit aus der Fußgängerperspektive nicht gegeben ist. Dieses Maß ist abhängig von der Lage des Gebäudes und den damit verbundenen Sichtbeziehungen.

Nebelswall

- **Solitärbebauung Westliche Wallanlage**

Das städtebaulich-räumliche Gestaltungsprinzip der westlichen Wallanlage soll durch Solitärbauten im offenen Grünraum vor der Kulisse des westlichen, geschlossenen Altstadtrandes bestimmt sein. Der unbebaute Grünraum soll weitestgehend erhalten werden, eine bauliche Erweiterung der Villa Weber und der Kunsthalle soll aber ermöglicht werden.

Die Westseite der Altstadt mit ihrer geschlossenen Bebauung mit teilweise vorindustriellen Gebäuden ist im Zusammenhang mit der davor liegenden Freifläche die wichtigste historische Ansicht. Die so vorhandenen weiten Blickbeziehungen ermöglichen hier eine Wahrnehmung des städtebaulichen Raumkörpers als Ganzes. Die wenigen eingestreuten Baukörper, als Figuren auf dem Grund der grünen Freifläche verstärken diesen Effekt. Bauliche Ergänzungen, die nur mit Nutzungserweiterungen der Villa Weber und der Kunsthalle denkbar sind, sind so zu gestalten, dass die Blickbeziehungen weitestgehend erhalten bleiben. Die weiteren, vorhandenen Baukörper

am Kreuzungsbereich des Konrad-Adenauer-Platzes mindern die Wirkung dieses Prinzips und sollten in Frage gestellt werden.

- **Leitbauten Villa Weber und Kunsthalle**

Bauliche Ergänzungen innerhalb der westlichen Wallanlage sind in ihrer Baugestaltung streng auf die vorhandenen Baudenkmäler, Villa Weber und der Kunsthalle, zu beziehen und diesen in ihren Volumina untergeordnet werden.

Der Bereich ist als städtebaulicher Sorgfaltsbereich definiert. Die Baudenkmäler sind wegen ihrer Gestaltung und Grüneinbettung in Sichtbeziehung zum Altstadtrand von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Erweiterungen der Villa Weber oder der Kunsthalle sollen wegen der architekturgeschichtlichen Bedeutung der beiden Bauten für Bielefeld in ihren Kubaturen und Proportionen den Altbauten untergeordnet werden. Daher muss auch die Fassadengestaltung von entsprechenden Erweiterungen eine formale Auseinandersetzung mit den Fassadenordnungen der Altbauten als Leitbauten darstellen.

- **Grünraum und Lutterverlauf**

Für den verrohrten Verlauf der Lutter im Süden der westlichen Wallanlage ist bei zukünftigen Planungen die Option zur Gewässeroffenlegung zwingend zu berücksichtigen. Die vorgenommene Freilegung der Lutter im Bereich des Parks der Menschenrechte ist ein Gewinn für die Gestalt- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt. Im weiteren Verlauf bis zum Konrad-Adenauer-Platz besteht auch die Möglichkeit eines offenen Verlaufes, weil das Gewässer weder überbaut ist, noch notwendige Verkehrsflächen dem entgegen stehen. Die Lutter als Speisung des früheren mittelalterlichen Wallgrabens und ihre Rolle in der Geschichte der Bielefelder Leinweberei nachvollziehbar zu machen, erhöht neben der Gestaltqualität dieses Ortes auch eine Identifikation mit der Historie.

Gehrenberg

- **Feste Traufhöhen im Bereich Gehrenberg**

Dieser Bereich ist weitgehend durch die Realisierung der 50er – Jahre-Architektur mit einheitlicher traufständiger Blockrandbebauung geprägt. Um diesen Charakter zu erhalten, wird vorgeschlagen, in diesem Teilbereich die vorhandenen Traufhöhen als Vorgabe zu setzen.

- **Dachformen im Bereich Gehrenberg**

Im Bereich Gehrenberg sollen traufständige Satteldächer vorgesehen werden, deren Traufe an Straßenecken umlaufend, gewalmt ausgeführt werden soll. Deren Neigung soll der umgebenden Bebauung angepasst werden. Die Traufständigkeit, in der Konzeption des Wiederaufbaus als

generelles Leitziel gesetzt, soll (bis auf die gesondert ausgewiesenen Bereiche mit giebelständiger Bebauung, sowie die ausgewiesenen Bereiche mit Flachdächern) weiterverfolgt werden.

Klosterplatz

- **Traufhöhen, Dachformen und Fassaden**

Der Klosterplatz mit seiner historischen Bebauung und stadtgeschichtlichen Bedeutung ist als Sorgfaltsbereich definiert. Er soll in seiner weiteren baulichen Entwicklung seinen Charakter beibehalten. So sollen Traufhöhen, Dachformen und –neigungen beibehalten werden. Entsprechend des übergeordneten Leitsatzes zur Authentizität historischer Fassaden sollen Fassadenrenovierungen mit besonderer Sorgfalt durchgeführt werden.

- **Optionale Bebauung Dreiecksfläche**

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Klosterplatz besteht die Möglichkeit, eine dreieckige Fläche im Westen des Platzes zu bebauen. Diese Option wurde in der Vergangenheit kontrovers diskutiert. Hier wird die Erstellung einer Untersuchung / Rahmenkonzeption angeregt, die den Umgang mit dieser Fläche zum Thema hat, und prüft, ob eine Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses an dieser Stelle Sinn macht.

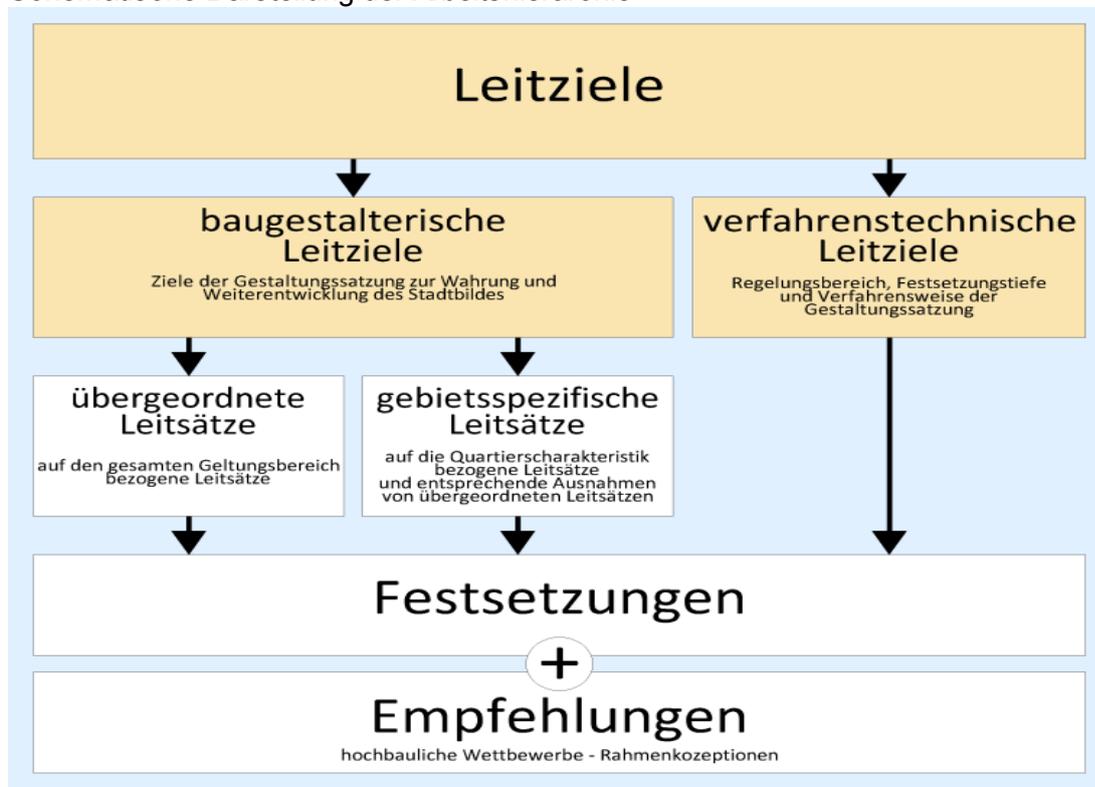
Wall

- **Traufhöhen und Dachformen**

Die Gebäudegestalt der Wallbebauung korrespondiert, vor allem im nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich mit der gegenüberliegenden Bebauung an den Wallstraßen. Besonders in den Bereichen, die nach Kriegszerstörungen wiederaufgebaut wurden, herrschen Flachdächer vor. An den Altstadteingängen sind bei diesen Abschnitten, z. B. Niedernstraße / Jahnplatz höhere Baukörper zur Eckbetonung eingefügt worden. Am westlichen und südöstlichen Altstadtrand sind Bauten der Vorkriegszeiten erhalten geblieben, diese mit entsprechenden Steildächern. Der Wallbereich ist durchsetzt mit Baudenkmalern und erhaltenswerten Gebäuden.

Als zukünftige Traufhöhen sollen die Höhen der Abschnitte zwischen den Altstadteingängen als Referenz dienen – und nicht die Höhen der Eingangsbetonungen. Bei Neubebauungen können neben Steildächern auch Flachdächer – besonders im nördlichen Bereich - geplant werden, die auch mit zur Wallstraße zurückgesetzten Staffelgeschossen versehen werden können.

Schematische Darstellung der Arbeitshierarchie

**Konkretisierung zu den gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen**

Ein weiteres wesentliches Gestaltungsziel dieser Satzung ist die Harmonisierung der Gestaltungsanforderungen für Werbeanlagen, welche sich zum Teil durch Festsetzungen in Bebauungsplänen und in den Sanierungszielen widersprechen. Das gestalterische übergeordnete Ziel besteht darin, dass sich Werbeanlagen deutlich unterordnen und in die Fassadengliederung und Architektur integrieren sollen. Damit soll erreicht werden, dass die Fassaden – so heterogen sie auch im Straßenbild erscheinen mögen - in ihrer Ganzheit auch künftig sichtbar bleiben und damit das unverwechselbare Gesicht der Bielefelder Altstadt prägen können. Andererseits soll mit den einschränkenden Regelungen auch ein hoher Qualitätsanspruch an Werbeanlagen formuliert werden; denn eine zurückhaltende und unaufdringliche Werbung kann durchaus anspruchsvoller und seriöser wirken als z.B. eine große unproportionierte Werbung in Neonfarben. Durch eine zurückhaltende Werbung kann der Wiedererkennungswert der Fassaden der Altstadt – und insbesondere in der Fußgängerzone - mit seinem eigenen „Bielefelder“ Altstadt-Charakter wesentlich gestärkt werden.

Es ist beabsichtigt, für folgende Werbeanlagentypen differenzierte Gestaltungsregeln zu formulieren:

- Werbeanlagen in Form von Schriftzügen und Marken- oder Firmenzeichen, die flach am Gebäude angebracht werden.
- Ausstecker,
- Werbeanlagen an Markisen und/oder Vordächern,
- Werbeanlagen auf Schaufensterscheiben,
- Fahnen, Banner,
- großflächige Werbeanlagen (Plakate)

- Sonderformen wie z.B. dreidimensionale Skulpturen, Fassadenmalereien etc.

Grundsätzlich sollen Werbeanlagen mit Laufschriften, Blinklichtern, bewegten Bildern und Bild- und Farbwechslern sowie die Verwendung von Neonfarben zur Erreichung der o.g. Gestaltungsziele ausgeschlossen werden. Sie sollen in ihrer Lage und Größe in einem gestalterischen Bezug zu den Fassaden- bzw. Öffnungsachsen stehen.

Entsprechend der bisherigen Anforderungen in den Bebauungsplänen und der Sanierungssatzung soll die maximale Anbringungshöhe auf die Unterkante der Brüstungen des 1. Obergeschosses beschränkt werden. Für Schriftzüge sollen Einzelbuchstaben in einer maximalen Größe von 50 cm vorgegeben werden. Diese Größe soll auch für Marken- und Firmenzeichen gelten. Außenwerbungen von Dienstleistern in den Obergeschossen sollen im Bereich der Treppeneingangstür in Fußgängersichthöhe angebracht werden, bei mehreren Betrieben sollen diese in einer gemeinsamen Werbetafel untergebracht werden. Vordächer und Markisen sollen von Werbeaufdrucken ganz frei gehalten werden. Die Gestaltung von Schaufenstern soll einen Einblick in das Geschäft oder dessen Auslagen gewähren. Anbringung von Eigenwerbung auf der Verglasung oder eine vollständige oder teilweise Verklebung des Fensters soll vermeiden werden.

Ausleger werden zur Zeit im Bereich der Obernstraße und dem Klosterplatz aufgrund der gestalterischen Festsetzungen ganz ausgeschlossen. Im übrigen Bereich der Altstadt wurde im Rahmen der Bauberatung auf eine maximale Größe von 60 cm x 60 cm hingewirkt, welches überwiegend auch akzeptiert worden ist. Die neuen Regelungen für Ausleger sollen nun für die gesamte Altstadt auf maximal 50 cm x 50 cm und maximal ein Ausleger je Gebäude beschränkt werden. Diese Größenbeschränkungen wird als ausreichend angesehen, um angemessen auf die Geschäftsnutzung aufmerksam machen zu können. Dabei sollen die Ausleger so gestaltet werden, dass ihre Wirkung entsprechen derer von Einzelbuchstaben gleichkommt. Kästen dürfen nicht flächig leuchten.

In der historischen Neustadt hat sich eine eigenständige Nutzungsstruktur entwickelt, die sich in inhabergeführten Geschäften mit einer eigenständigen Präsentation darstellt und entsprechend

geprägt wird. Werbeanlagen in Form von Schriftzügen und Markenzeichen sind hier überwiegend direkt auf der Fassade aufgemalt oder auf unterschiedlichen Materialien (z.B. Holzpanelen) aufgetragen und flach am Gebäude angebracht. Um diese besondere Charakteristik zu unterstützen, wird daher vorgeschlagen, für diesen Bereich spezielle Regelungen vorzusehen. Insbesondere soll dementsprechend Leuchtwerbung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind der äußere Wall sowie die Kreuzstraße und die Straße Am Bach.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird zur Rechtssicherheit empfohlen, in Bereichen mit geringem Schutzstatus auch Fremdwerbung (wechselnder Plakatanschlag) zuzulassen. Da sich in der Praxis für Fremdwerbung das Plakat in dem sog. Euro-Format mit 2,80m x 3,80 m durchgesetzt hat, müssen Werbeanlagen an der Fassade in dieser Größe in einem genau definierten Bereich grundsätzlich für zulässig erklärt werden. Nach derzeitigem Stand der Auswertung könnte eine Beschränkung der Zulässigkeit von großflächigen Werbeanlagen für den Jahnplatz sowie die Alfred-Bozi-Straße in Betracht kommen.

Es ist beabsichtigt, eine Ausnahmeregelung für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zu formulieren, wenn die Fassade in diesem Bereich geschlossen ist und die Fenstersymmetrie und die architektonische Fassadengliederung beachtet und aufgenommen wird sowie zu den Gebäudekanten, der Traufe und wesentlichen

fassadengliedernden Elementen wie Vordächern oder Gesimsen ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten wird.

Darüber hinaus wird erwogen, für temporäre Werbeanlagen in Form von Fahnen und Bannern eine zeitliche Befristung einzuführen.

Chancen, Potentiale und weitergehende Untersuchungen

Im Rahmen der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass die Altstadt an vielen Stellen Chancen und Potentiale hat, die sich lohnen, zu stärken und zu fördern. Überwiegend wird es hierzu erforderlich sein, die Themen in eigenständigen weiterführenden Projekten bzw. Planungen zu vertiefen, um eine städtebauliche und gestalterische Zieldefinition zu formulieren und anschließend daraus entsprechend abgeleitete Maßnahmen umzusetzen. An dieser Stelle können lediglich Impulse aufgezeigt werden:

1. Baulücken schließen (Obernstraße – Ritterstraße)
2. Klosterplatz (optionale Bebauung – Baufenster)
3. Kunsthallenerweiterung – Adenauerplatz
4. Sondernutzungssatzung – Möblierung des öffentlichen Raums
Zur Sicherung einer hohen Gestaltqualität für die gesamte Altstadt erscheint es erforderlich, neben der Betrachtung der Gebäude auch die Nutzungen im öffentlichen Raum einer weitergehenden Betrachtung zu unterziehen: insbes. Fußgängerzone mit freistehenden Werbeanlagen und Außengastronomien
5. Fußwege durch Blockinnenbereiche ggf. mit Prüfung einer Erweiterung der Fußgängerzone zur Ermöglichung von Rundgängen.

Öffentliche Fußwege durch Blockinnenbereiche erweitern die Bewegungsmöglichkeiten und bereichern das Raumerlebnis im Altstadtgrundriss. Sie ergänzen den Bewegungsraum, der durch Straßen und Plätze vordefiniert wird, indem sie Abkürzungen und Rundgänge ermöglichen. Zugleich sind sie ein Netzelement, das das Erleben der Altstadt in ihrem Grundriss komplexer und attraktiver macht, und ein wichtiges Merkmal eines historischen Stadtgrundrisses darstellt.

Moss

Bielefeld, den

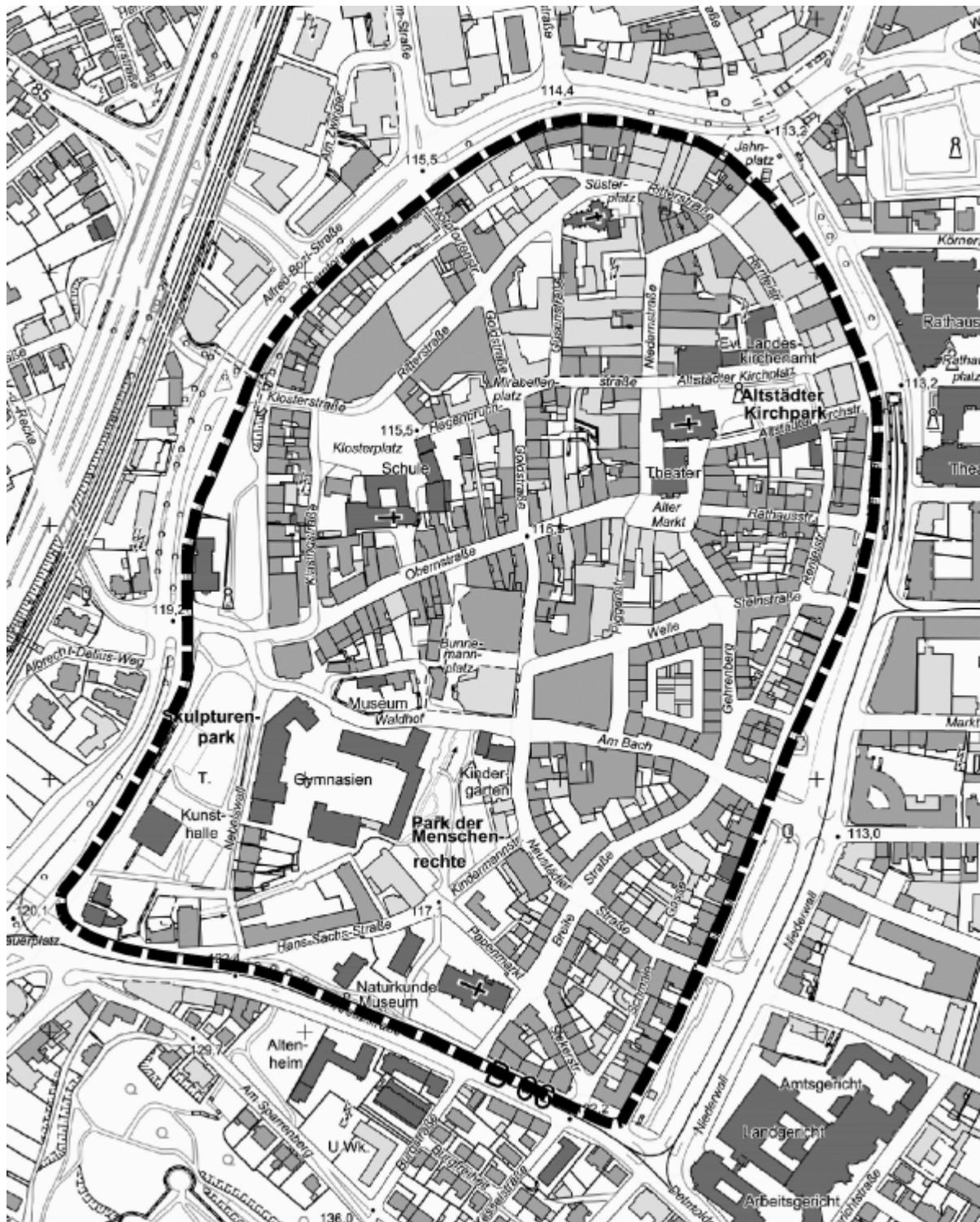
Beigeordneter

Anlage 1: Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt

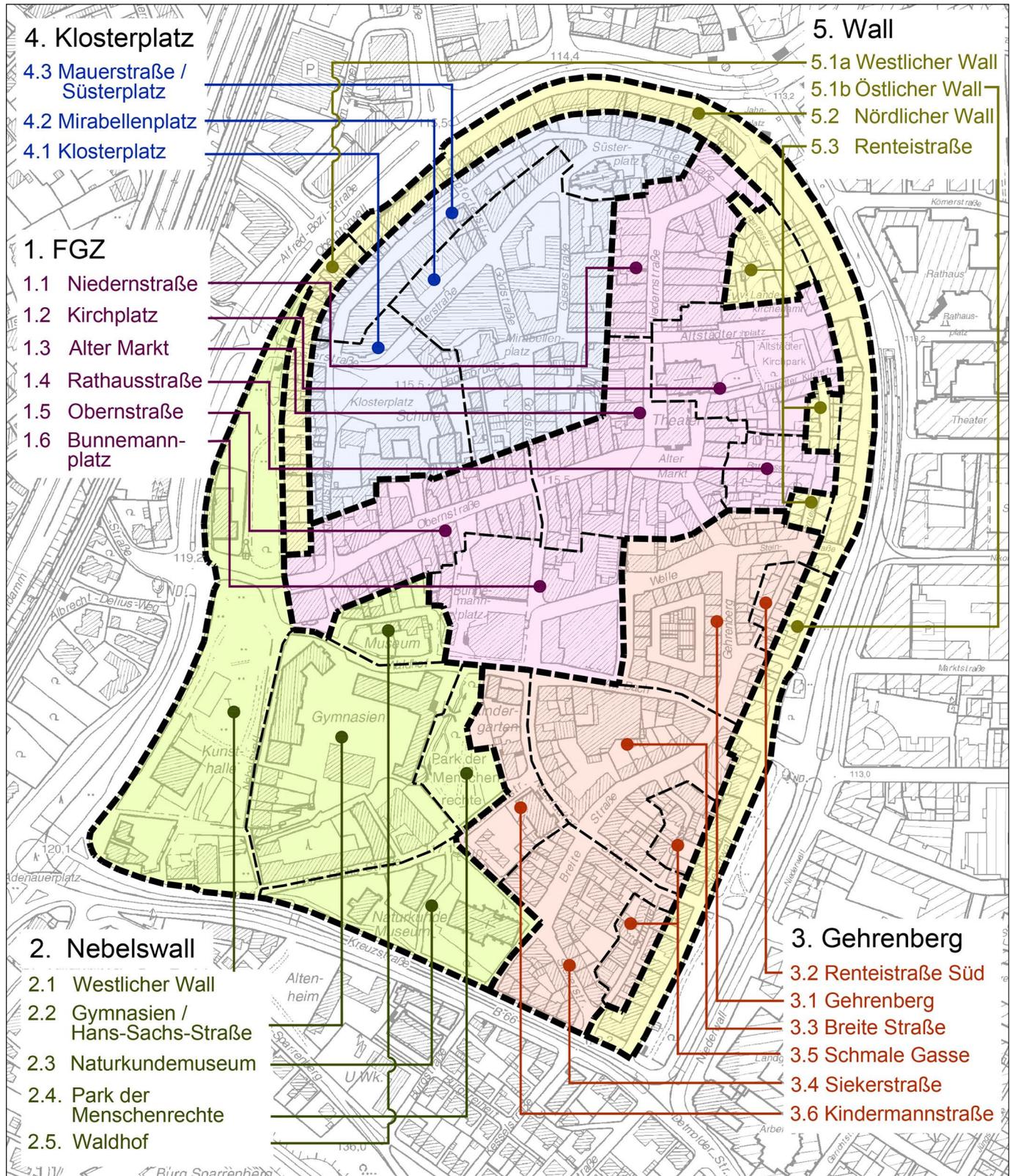
Anlage 2: Darstellung der Teilbereiche (aktueller Stand)

Anlage 3: Sorgfaltsbereiche

Anlage 1:
Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt



Anlage 2:
Darstellung der Teilbereiche



Anlage 3:
Sorgfaltsbereiche

