

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	18.05.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.06.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Wellensiek
Stadtbezirk Dornberg
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

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

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV-Dornberg 27.11.2014, 26.02.2015, 18.06.2015 und 19.05.2016
StEA 23.06.2015 und 24.05.2016, Beirat für Stadtgestaltung 25.09.2015

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Wellensiek wird mit der Begründung als Satzung beschlossen.**
- 2. Die Satzung ist öffentlich bekannt zu machen und zur Einsicht jederzeit bereitzuhalten.**
- 3. Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Wellensiek und Abweichungen von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Wellensiek sind der Bezirksvertretung Dornberg und dem Stadtentwicklungsausschuss unter dem Tagesordnungspunkt „Vorhaben von besonderer Bedeutung“ vorzustellen.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehenden durch den Erlass dieser Satzung keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

In der Bezirksvertretung Dornberg wurde am 27.11.2014 aufgrund einer Anfrage aus der Einwohnerfragestunde vom 25.09.2014 durch die Untere Denkmalbehörde berichtet, dass der Denkmalwert der Gartenstadtsiedlung Wellensiek aufgrund der umfangreichen baulichen Veränderungen soweit verloren gegangen sei, dass eine Unterschutzstellung weder als Einzeldenkmäler noch als Denkmalbereichssatzung rechtlich möglich ist.

Allerdings ist der Gestaltwert der Gartenstadtsiedlung noch bis heute so gut erhalten, dass die Bezirksvertretung Dornberg am 26.02.2015 in nichtöffentlicher Sitzung die Verwaltung beauftragt hat, eine Gestaltungssatzung für die Gartenstadtsiedlung Wellensiek aufzustellen. Das Bauamt hat daraufhin einen Vorentwurf erstellt, welcher am 18.06.2015 in der BV-Dornberg, am 23.06.2015 im Stadtentwicklungsausschuss und am 25.09.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt wurde (Drucksachen-Nummer 1589/2914-2020).

Der Vorentwurf wurde von allen Gremien begrüßt, wobei darum gebeten wurde, die ursprünglichen Gartenflächen einschließlich vorhandener Trockenmauern im Bereich der Mehrfamilienhäuser als charakteristische Merkmale der Siedlung zu schützen. In dem jetzt überarbeiteten Entwurf wurde diese Anregung zur Wahrung des Erscheinungsbildes unter § 5 Ziffer 4 der Satzung entsprechend ergänzt.

Der Beirat für Stadtgestaltung hat die Unterschutzstellung dieses hervorragenden Beispiels für eine Gartenstadtsiedlung als soziales Projekt in den 20er Jahren ausdrücklich begrüßt und hervorgehoben, dass diese Konzeption in Anlehnung an die Lehren des Architekten Heinrich Tessenow im gemäßigten „Heimatstil“ als kleine Stadt mit Schule und Nahversorgung an einem Anger als Siedlungsmittelpunkt erfolgt sei. Auch wenn die Gebäude im Detail bereits häufig verändert sind, ist der typische Siedlungsgrundriss, der Maßstab der Gesamtanlage und auch einige Architekturdetails noch sehr gut zu sehen.

Der Beirat hat bedauert, dass die drei Häuser jenseits der Werther Straße nicht mit einbezogen sind, denn sie formten einen offenen Platz der darauf ausgerichteten Siedlung am Anschluss an die Werther Straße als wichtigster Verbindung zur Stadt. Diese Frage wurde bereits im Rahmen des Vorverfahrens in der Bezirksvertretung Dornberg ausführlich erörtert. Hierbei überwiegte die Auffassung, dass die Wiederherstellung der seinerzeitigen Wendeschleife in absehbarer Zukunft unrealistisch sei und damit die drei Wohnhäuser als Teil der Siedlung als Abschluss des Wendeplatzes nicht mehr wahrgenommen werden können. Zudem liegen diese drei Gebäude im Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplanes, welcher dann seinerseits in einem eigenen Verfahren entsprechend geändert werden müsste. In den Unterlagen des Bauamtes ist die Zugehörigkeit der drei Wohnhäuser ausreichend dokumentiert. Daher wurde der Vorentwurf diesbezüglich nicht geändert.

Der Beirat hat darüber hinaus empfohlen, in der Begründung, der Präambel und im § 3 statt „2-geschossiger Putzbauten“ etwas genauer die architektonischen Besonderheiten der Entstehungszeit herauszustellen: z.B. den „gemäßigten Heimatstil mit sparsamen Akzentuierungen der Putzbauten durch Klinker“. Diese Empfehlung wurde aufgegriffen und in den Entwurf aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf auch mit dem Wohnungsbaununternehmen (LEG) erörtert. Von dort aus wurde der Vorentwurf ohne weitere Anregungen oder Bedenken zur Kenntnis genommen.

Aufgrund von Anfragen während der Erarbeitung dieser Satzung wurde zusätzlich eine eigene Ausnahmeregelung speziell für Dachgauben auf den Einfamilienwohnhäusern eingefügt.

Um den Stadtgrundriss und die städtebauliche Gestaltqualität zu sichern, wurde seitens der Bauverwaltung die Gestaltungssatzung zum Entwurf um die Inhalte einer Erhaltungssatzung ergänzt. Damit unterliegt jetzt auch die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt einem eigenen Schutz, der durch einen eigenständigen Erlaubnisvorbehalt gesichert wird.

Künftig sind dann Rückbauten (Abrisse), Neuerrichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig. In der Regel wird diese Genehmigung im Rahmen des erforderlichen normalen Baugenehmigungsverfahrens erteilt, es sei denn, es handelt sich um baugenehmigungsfreie Maßnahmen.

Folgende Anregungen aus der Offenlage vom 14.09.2016 bis 14.10.2016 sowie der Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.07.2016 wurden vorgetragen:

- (1) Sichtschutzzäune im Vorgartenbereich erforderlich für Privatsphäre
- (2) Gartennutzung reicht bei Eckgrundstücken bis an die öffentliche Verkehrsfläche heran
-> Einschränkungen bei der Einfriedung als besondere Härte
- (3) Rolladenkästen gewünscht
- (4) Errichtung von Stellplätzen im Vorgarten erwünscht (Verweis auf hohen Parkdruck)
- (5) Photovoltaik und Sonnenkollektoranlagen erwünscht
- (6) Die Häuser Wellensiek 29,30,31-32,33 und 34 sollen nicht Teil des Geltungsbereichs sein

Die Verwaltung schlägt folgende Abwägung vor:

Zu (1): Jedes Haus besitzt rückwärtig gelegene, private Bereiche. Vorgartenbereiche sind keine privaten Außenbereiche. Daher sollen sie auch nicht durch hohe Zäune zum Straßenraum abgeschirmt werden. Der Anregung (1) wird nicht gefolgt.

Zu (2): Der Sondersituation Eckgrundstück mit privaten Gartenbereichen an öffentlichen Verkehrsflächen wurde bisher nicht genügend Rechnung getragen. Der Hinweis wird aufgenommen und in der Satzung berücksichtigt. Der Anregung (2) wird stattgeben.

Zu (3): Äußere Rolladenkästen verändern die Proportionen der Fensteröffnungen bzw. verringern ihre Höhe. Die Verdunklung der Räume ist auch auf andere Art möglich, die das äußere Erscheinungsbild der Siedlung nicht stört. Dem Hinweis (3) wird nicht gefolgt.

Zu (4): Die grünen Vorgartenflächen sind wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes der Gartenstadt Wellensiek. Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stören das Ensemble weniger als versiegelte und zudem zugestellte Vorgartenflächen. Darüber hinaus ist die Gartenstadt Wellensiek über die Stadtbahnlinie 4 Haltestelle „Wellensiek“ an dem einen Ende der Siedlung und über Busse an der Haltestelle „Wellensiek Süd“ an dem anderen Ende der Siedlung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese bieten Alternativen zur Nutzung des eigenen Pkw. Der Anregung (4) wird nicht gefolgt.

Zu (5): Bis heute wurden Solaranlagen nur vereinzelt bei den Einfamilienhäusern angebracht, so dass die geschlossenen Dachflächen das Siedlungsbild entscheidend prägen. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Keine Bedenken bestehen, an den südlich ausgerichteten Dachflächen zum privaten Gartenbereich Solaranlagen zuzulassen. Der Anregung (5) wird teilweise stattgegeben.

Zu (6): Die Häuser Wellensiek 29,30,31-32,33 und 34 sind zwar von der Straße Wellensiek nicht direkt einsehbar. Dennoch sind sie Teil des Ensembles Gartenstadt Wellensiek aus den 1920er Jahren. Die Situation mit Mehrfamilienhaus in zurückgesetzter Lage und Tordurchfahrt zu den benannten Häusern ist in diesem Ensemble einmalig. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung wurde eigens für diese Lage ein Haustyp entwickelt, der sich von den Einfamilien- und den Mehrfamilienhäusern direkt am Wellensiek unterscheidet. Diese Häuser aus dem Geltungsbereich herauszunehmen würde verkennen, welche Varianz dem damalige städtebauliche Entwurf innenwohnte. Der Anregung (6) wird nicht gefolgt.

Aus der Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gab es überwiegend Zustimmung für die Aufstellung dieser Satzung. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der Auswertung der Offenlage wurde seitens des Bauamtes eine vertiefende Bestandsanalyse durchgeführt. Die Kernaussagen der Entwurfsverfassung bleiben bestehen. Sie werden durch die zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse differenziert und zur Rechtssicherheit konkretisiert. Dies hat Auswirkungen auf alle Teile der Satzung und seine Gliederung.

Folgende inhaltliche Konkretisierungen werden seitens des Bauamtes vorgeschlagen:

- Einfügung einer allgemeinen Ausnahmeregel für die Anforderungen an die Gestaltung von bestehenden baulichen Anlagen:
Damit kann flexibel unterhalb der Schwelle einer Abweichung auf besondere Fallkonstellationen (wie z.B. Schule, Kindergarten, Kirche) reagiert werden.
- Einfügung eines allgemeinen Abweichungsparagraphen;
- Ausdifferenziertere Beschreibung des öffentlichen Straßenraumes mit seinen Vorgärten. Darstellung auch als Plan (siehe Anlage D der Satzung). Wesentliche Aspekte sind:
 - planmäßig Vorgartenbereiche mit Einfriedung (durch Hecken) und ohne Einfriedung (nur Rasenkantensteine);
 - Definition der Grenze zwischen (öffentlichem) Vorgartenbereich und (privatem) rückwärtigem Bereich;
 - Begrenzung Versiegelung und Zustellen von Vorgartenfläche;
 - niedrige Bäume im Vorgarten ausnahmsweise zulässig;
- Aufnahme und Darstellung aller Gebäude im Siedlungszusammenhang (Kirche, Kindergarten, Sonderbauformen,...);
- Definition der Begriffe „Vorgärten“ und „Anbauten“;
- Anpassung des Geltungsbereichs;
- Ergänzung von weiteren untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Schornsteinen und Kamine;
- Erhöhung des Bußgeldrahmens;
- Verzicht auf die Regelung in Bezug auf „wesentliche Fassadenänderungen“ aufgrund der Erkenntnis, dass die Anforderungen dieser Satzung zur Erhaltung der Fassaden führen sollen und damit „wesentliche Fassadenänderungen“ unzulässig sind.

Da Neubauten und Abweichungen einen großen Einfluss und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung haben, sollen diese als Vorhaben von besonderer Bedeutung in den politischen Gremien vorgestellt werden. Auf Grundlage der politischen Empfehlung kann eine qualifizierte Entscheidung getroffen werden, die den Zielen dieser Satzung am besten gerecht wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gartenstadt Wellensiek
- Begründung
- Präsentation zur Information der Bürger am 5.7.2016
- Vermerk zur Information der Bürger vom 05.07.2016