



Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Dornberg

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
„Gartenstadt Wellensiek“

(Stand 13.04.2017)

Begründung

B e g r ü n d u n g

zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gartenstadtsiedlung Wellensiek

Diese Gestaltungssatzung der Stadt Bielefeld enthält Anforderungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§§ 172 ff. BauGB) sowie Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen (insbesondere Vorgärten) zum Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes der Wohnsiedlung Wellensiek (§ 86 (1) BauO NRW).

Die Wohnsiedlung Wellensiek ist im Rahmen der Gartenstadtbewegung in den Jahren 1928/29 von der Ravensberger Heimstättengesellschaft in Bielefeld auf den seinerzeit außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Grundstücksflächen des ehemaligen Hofes Wellhöner in Anlehnung an die Lehren des Architekten Heinrich Tessenow im „gemäßigten Heimatstil“ als kleine Stadt mit Schule und Nahversorgung an einem Anger als Siedlungsmittelpunkt ausgeführt worden.

Sie trägt den Ausdruck der damals erstrebten städtischen Siedlungsform, für die im Rahmen der Wohnungsreform soziale und städtebauliche Gesichtspunkte maßgebend waren. Die vordringlichen Forderungen dieser Zeit waren insbesondere:

- Schaffung einer preiswerten und gesunden Wohnbebauung in Verbindung mit Gärten zur Eigenversorgung
- klare Abgrenzung der Siedlung zur freien Landschaft
- einheitliche in sich geschlossene Gestaltung
- gute Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild

Den städtebaulichen Idealvorstellungen der Zeit folgend sind die Straßen als Räume mit platzartigen Erweiterungen, Durchblicken, Biegungen und Verengungen ausgebildet. Die Geschlossenheit der Siedlung wird durch die einheitliche Gestaltung der verschiedenen Gebäudetypen (als Ein-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser) durch die Ausführung als Putzbauten in einem gemäßigten Heimatstil in ihrer schlichten, aber qualitätvollen Architektur, durch maßstäblich gut eingefügte Fensteröffnungen und durch eine gleichartige Behandlung der Dachzonen erreicht.

Die zumeist als Rasenfläche ohne Einfriedung ausgeführten Vorgartenflächen tragen zur Aufweitung/ Großzügigkeit und Luftigkeit des Straßenraums bei. Die Gebäude werden nicht hinter Anpflanzungen oder Zäunen versteckt, sondern bilden mit ihren Kanten den Straßenraum. Nur in dem oben beschriebenen, sich zum Schulgebäude hin aufweitenden Straßenraum wird die Straßenflucht durch begleitende Baumpflanzungen betont. Die sonstigen Vorgartenbereiche wurden weitestgehend von Bäumen freigehalten. Vereinzelt sind Bäume außerplanmäßig in den Vorgärten gepflanzt worden. Diese haben zwischenzeitlich eine beachtliche Größe erreicht, sodass sie den öffentlichen Raum teilweise erheblich prägen und so das ursprüngliche städtebauliche Bild verändern. In Zukunft wird darauf zu achten sein, dass Bäume, die im Vorgarten gepflanzt werden, sich in Art und Größe dem baulichen Ensemble unterordnen. Aufgrund der Bedeutung der Vorgartengestaltung für die Gartenstadtsiedlung werden hierzu konkrete Anforderungen gestellt.

Die in zunehmendem Maße zu beobachtenden Veränderungen durch Umbauten, Anbauten, Anstriche, Fassadenverkleidungen, Einbau von neuen Türen sowie eine zunehmende Versiegelung der Vorgartenflächen in der schutzwürdigen „Wohnsiedlung Wellensiek“ machen es erforderlich, die vorliegende Satzung zu erlassen.

Sie soll die vorhandenen charakteristischen Merkmale der Siedlung schützen. Die Vorschriften sollen gewährleisten, dass die Gesamtanlage der Wohnsiedlung unter Berücksichtigung

der in der Satzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch in Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse erhalten bleibt. Die Bestimmungen sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüchen, Modernisierungen und Renovierungen der vorhandenen Bausubstanz die Gesamtanlage, der Siedlungsgrundriss, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden.

Zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird mit dieser Satzung eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB).

Die Satzung berücksichtigt andererseits die veränderten Bedürfnisse zur Lebensentfaltung der Bewohner des betreffenden Stadtgebietes auf dem Gebiet des Bauens und der Umweltgestaltung. Bei den Einzelbestimmungen wurde die erforderliche Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen vorgenommen. Es wurde darauf Bedacht genommen, dass den privaten Eigentümern keine unzumutbaren und wirtschaftlich nicht vertretbaren Belastungen auferlegt werden.

Im Interesse der Allgemeinheit ist es notwendig, bei allen Maßnahmen in diesem Gebiet einer beispielhaft verwirklichten Idee der Gartenvorstadt, die heute als siedlungsgeschichtlich und städtebaulich wertvolle Anlage anzusehen ist, eine größere Bedeutung beizumessen. Die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung Wellensiek enthält daher folgende Regelungen, die hier im Einzelnen begründet und erläutert werden:

Zu § 1 – Örtlicher Geltungsbereich –

Diese Wohnsiedlung ist als in sich geschlossene Einheit zu betrachten. Ausgenommen werden lediglich die drei Wohngebäude südlich der Werther Straße, welche bereits durch den Geltungsbereich des übergeleiteten Bebauungsplanes „Wellensiek“ II/1/11.00 aus dem Jahr 02.02.1957 ausgeklammert wurden und nun in dem angrenzenden Bebauungsplan II/1/42.00 enthalten sind. Der Siedlungszusammenhang ist aufgrund der trennenden Wirkung der Wertherstraße heute nicht mehr gegeben und eine Einbeziehung wäre heute nicht mehr nachvollziehbar. Damit haben diese drei Gebäude südlich der Werther Straße für die Gartenstadtsiedlung keine maßgebende Relevanz mehr. Eine Rekonstruktion des öffentlichen Raumes mit der ehemaligen Buswendeschleife wäre nicht mehr zeitgemäß und ist auch kein Planungsziel. Damit bestehen keine Bedenken, diesen Bereich nicht in den Geltungsbereich der Gestaltungsatzung einzubeziehen.

Ähnlich verhält es sich mit dem kleinen westlich angrenzenden gehölzbestandenen Grünzug, der mit einem Fußweg von der Siedlung aus erreichbar ist. Dieser hat eine gewisse Eigenständigkeit und liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wellensiek“. Damit entspricht der Geltungsbereich dieser Satzung exakt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wellensiek“, und dient damit der Rechtsklarheit.

Zu § 2 – Sachlicher Geltungsbereich –

Für diesen Geltungsbereich gilt auch der übergeleitete Bebauungsplan Nr. II/1/11.00 „Wellensiek“ aus dem Jahr 1957. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz, dessen gestalterischen Festsetzungen nach § 175 BBauG nicht übergeleitet wurden. Daher können die gestalterischen Festsetzungen seit 1961 nicht mehr angewendet werden. Damit besteht durch die Aufstellung dieser Satzung kein Konflikt oder Doppelregelungen in Bezug auf den Bebauungsplanes Nr. II/1/11.00 „Wellensiek“.

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung und Einzigartigkeit dieser Gartenstadtsiedlung für die Bielefelder Stadtgeschichte ist es erforderlich, den Gestaltwert unter Einbeziehung und durch Schutz des historisch Gewachsenen dieser Siedlung zu erhalten und weiterzuentwickeln (sog. Schutzsatzung im Sinne des § 86 (1) Nr.2 BauO NRW in Verbindung mit gestal-

terischen Zielen für eine sensible und behutsame Weiterentwicklung entsprechend § 86 (1) Nr.1 und 4 BauO NRW und Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr.1 BauGB).

Zu § 3 – Genehmigungserfordernis -

Durch die Regelungen der §§ 172 BauGB unterliegen alle baulichen Maßnahmen einem eigenständigen Erlaubnisvorbehalt. Damit können alle gestalterisch wirksamen Maßnahmen gesteuert werden, auch dann, wenn sie durch die Landesbauordnung genehmigungsfrei gestellt sein sollten.

Zu § 4 - Begriffe -

Zur Rechtsklarheit und Eindeutigkeit werden die Begriffe „Vorgärten“ und „Anbauten“ konkret definiert, um Missverständnissen vorzubeugen.

Zu § 5 -Erhaltungsziel -

Die Ausführungen der Präambel werden hier in Kurzform zusammengefasst.

Zu § 6 - Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

Neben der städtebaulichen Einfügung der Gesamtanlage in das Landschaftsbild wird die Siedlung durch die Einzelarchitektur mit ihren gestalterischen Details geprägt. Alle künftigen Veränderungen sollen im Einzelfall kaum wahrgenommen oder zumindest nicht als nachteilig empfunden werden. Sie können andernfalls für die Gesamtheit einen wesentlichen Gestaltungsverlust und eine spürbare Minderung der Wohnqualität bewirken. Selbst neue städtebauliche Erkenntnisse – wie städtisches Wohnen in Stadtrandgebieten, Erhöhung der Wohnansprüche, Qualität des Wohnumfeldes, Belastung durch den Individualverkehr – sind in dieser Gartenvorstadt bereits verwirklicht und müssen deshalb erhalten bleiben. Dazu dienen diese Rahmenbestimmungen für die äußere Gestaltung neuer baulicher Maßnahmen. Das Gesamtbild, charakterisiert durch den Siedlungsgrundriss, die Führung der öffentlichen Verkehrsflächen, die aufgeweiteten Straßenräume, die Stellung der Gebäude und durch bauliche Details, ist weitgehend unverändert zu belassen. Auch Ersatzbauten müssen sich an dem originalen Vorbild orientieren und sollten als „Rekonstruktion“ ausgebildet werden.

Zu § 6 Nr. 1 und 2 - Dächer und Dachaufbauten -

Die Dachlandschaft prägt in besonderem Maße das Gesamterscheinungsbild der Siedlung. Veränderungen der Dachzonen würden sich besonders nachteilig auf den Charakter mit seinen Straßen- und Platzräumen auswirken, so dass auf die Erhaltung großer Wert gelegt wird. Ausnahmen können allenfalls auf den Gebäuderückseiten zur Gartenseite in untergeordnetem Umfang sowie bei den giebelständigen Einfamilienwohnhäusern gestattet werden.

Zu § 6 Nr. 3, 4 und 5 - Außenwände, Fenster, Haustüren, Außentreppen -

Material und Farbe der Außenwände, Gebäudeöffnungen und Haustüren mit den Außentreppen sind wesentliche Merkmale der Detailgestaltung. Sie bilden verbindende Elemente und dokumentieren die Einheitlichkeit dieser architektonischen und städtebaulichen Konzeption.

Zu § 6 Nr. 7 - Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen -

Aufgrund der heutigen Anforderungen an das Wohnen besteht ein wachsender Wunsch nach Raumvergrößerung sowie nach Balkonen und Terrassenüberdachungen. Durch die Anforderungen soll erreicht werden, dass diese ausschließlich im rückwärtigen – nicht einsehbaren – privaten Gartenbereich ausgeführt werden können und damit das Erscheinungsbild der Siedlung erhalten bleibt.

Zu § 6 Nr. 8 - Solar- und Photovoltaikanlagen -

Um die prägende Dachlandschaft zu erhalten, sollen Solar- und Photovoltaikanlagen nur auf den Dachflächen zugelassen werden, die von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Zu § 6 Nr. 9 - Vordächer, Markisen und Rollladenkästen -

An den vom öffentlichen Raum wahrnehmbaren Fassaden sind Vordächer, Markisen und Rollladenkästen unzulässig, um den ursprünglichen Gebäudecharakter zu erhalten. Raumabdunkelungen sind auch mit innenliegenden Jalousien erreichbar.

Zu § 6 Nr. 10 - Kamine und Schornsteine -

Bei nachträglichem Einbau von Kaminen soll durch diese Anforderung erreicht werden, dass die erforderlichen Schornsteine in klassischer Form ausgebildet werden (Vermeidung von Edelstahlschornsteinen).

Zu § 6 Nr. 11 - Ausnahmen -

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sollen von den Anforderungen des § 6 Ausnahmen zulässig sein, solange die grundsätzlichen Erhaltungsziele des § 5 mit den in diesem § speziell aufgelisteten Merkmalen auf andere Weise erreicht werden. Damit kann flexibel unterhalb der Schwelle einer Abweichung auf besondere Fallkonstellationen (wie z.B. Schule, Kindergarten, Kirche) reagiert werden.

Zu § 7 - Neu- oder Ersatzbauten -

Grundsätzlich sollen die Gebäude dieser Gartenstadtsiedlung erhalten werden. Für den Fall, dass durch unvorhergesehene äußere Ereignisse die Erhaltung eines Gebäudes aus wirtschaftlicher Sicht für den Eigentümer unzumutbar sein sollte, werden hierzu konkrete Anforderungen formuliert. Analog sollen diese Anforderungen auch für Neubauten gelten (z.B. harmonische Nachverdichtung).

Zu § 8 - Nebenanlagen -

Durch diesen § soll erreicht werden, dass Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser oder Müllplätze nicht in den definierten Vorgärten(siehe § 2) errichtet werden dürfen. Der durch Vorgärten optisch erweiterte Straßenraum ist mit der vorhandenen Bepflanzung ein Charakteristikum der Gesamtanlage und entspricht der Gartenstadtidee. Jede zweckentfremdende Nutzung der Vorgartenbereich würde das Straßenbild erheblich beeinträchtigen.

Zu § 9 - Gestaltung der privaten Grundstücksfläche -

Die Vorgartenzonen mit den charakteristischen Rasenflächen mit Rasenkantensteinen ohne Einfriedungen bzw. mit lebenden Hecken sind zu erhalten und von baulichen Anlagen sowie von anderen Gegenständen frei zu halten. Die Versiegelungen durch Stellplätze oder Zuwegungen sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden, um den ursprünglichen Charakter der Vorgärten zu erhalten. Darüber hinaus werden Anforderungen an die Bepflanzung sowie an die Ausführung von Einfriedungen gestellt. Die teilweise noch erhaltenen Trockenmauern in den Privatgärten aufgrund der Topographie sollen geschützt und erhalten bleiben.

Zu § 10 - Werbeanlagen und Warenautomaten -

Durch Größenbeschränkung und Montage ausschließlich an den Hauswänden soll der Siedlungscharakter gewahrt bleiben: keine Störung des halböffentlichen Raumes durch Hinweisschilder oder Warenautomaten.

Zu § 11 - Abweichungen -

Auf schriftlich begründeten Antrag kann von den Anforderungen dieser Satzung abgewichen werden, wenn die Bedingungen dieser Satzung (insbesondere Erhaltungsziele) beachtet bzw. eingehalten werden.

Zu § 12 - Ordnungswidrigkeiten -

Um gegen Regelverstöße vorgehen zu können, wird eine Ermächtigungsgrundlage zur Verhängung eines Bußgeldes geschaffen.

Zu § 13 - Inkrafttreten -

Die Satzung soll am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten.