

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	11.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt

Information über die geplanten Inhalte und Ziele sowie die Vorgehensweise zur Erstellung der Gestaltungssatzung für die 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

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte/ der Stadtentwicklungsausschuss stimmen der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Erstellung der Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt mit den geplanten Inhalten und Zielen zu.

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, dass der Beirat für Stadtgestaltung frühzeitig im Verfahren zu beteiligen ist.

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

Begründung:

Verfahren:

Im Vorfeld zu der beabsichtigten Erstellung einer Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt wurde von Seiten der politischen Gremien ein über die bestehenden Bebauungspläne, der Erhaltungssatzung und der Sanierungssatzung hinausgehendes Steuerungsinstrument für Vorhaben in der Altstadt gefordert.

Hierzu hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 23.09.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 04.09.2008 den Beschluss gefasst, dass die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Altstadt zur Erhaltung des südlichen Bereiches des Hufeisens mit seiner charakteristischen Architektur der 50er Jahre und der entsprechenden Dachlandschaft als Ensemble in der Altstadt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans konkretisiert werden sollen.

Diesen Beschlüssen folgend hat die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ vorbereitet, der in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.11.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 23.10.2008, beschlossen wurde. Ursprünglich war hier auch die Durchführung eines vorgeschalteten Wettbewerbes beabsichtigt.

Die Bestandsaufnahme und -analyse konnte an ein externes Planungsbüro vergeben werden. Hierüber wurde der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 05.09.2009 in Kenntnis gesetzt.

Dem Stadtentwicklungsausschuss wurden in seiner Sitzung am 16.03.2010, nach vorheriger Vorstellung in der Bezirksvertretung Mitte in ihrer Sitzung am 04.03.2010, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse vorgestellt. Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme und -analyse wurden von Juli bis August 2010 mehrere Informationsveranstaltungen und eine Ausstellung im Neuen Rathaus durchgeführt.

Aufgrund fehlender Haushaltsmittel konnte damals aber die ursprünglich beabsichtigte Erarbeitung der planungs- und baurechtlichen Steuerungsinstrumente für den Bereich Gehrenberg nicht weitergeführt werden. Hierüber hatte das Bauamt bezüglich einer Anfrage am 08.03.2012 in der Bezirksvertretung Mitte zum Sachstand des Bebauungsplanverfahrens III/1/01.26 „Gehrenberg“ und der o.g. Gestaltungssatzung für diesen Bereich berichtet.

Weiterführung des Verfahrens

Am 27.06.2013 hat die Bezirksvertretung Mitte beschlossen, zur Sicherung des Stadtbildes für bau- und stadthistorische Quartiere oder Stadtteilbereiche qualifizierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zu entwickeln. Vorrangig sind die Gebiete Gehrenberg, innere Altstadt und Siegfriedplatz zu bearbeiten.

Aufgrund der weiterhin knappen personellen Ressourcen ist eine interne Bearbeitung durch das Bauamt nicht möglich. Für das Haushaltsjahr 2014 standen aber entsprechende Finanzmittel für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt zur Verfügung, die eine externe Vergabe ermöglichen. Die ursprünglich beabsichtigte parallele Aufstellung eines

Bebauungsplanes bzw. die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ kann aufgrund der Haushaltslage vorerst nicht durchgeführt werden.

Das Bauamt hat den Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014 mit einer Informationsvorlage (0413/2014-2020) über die Vergabe der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt informiert.

Die Vergabe der Erarbeitung der Gestaltungssatzung für die Altstadt an ein geeignetes externes Planungsbüro ist Ende 2014 erfolgt.

Präambel

Mit der Gestaltungssatzung sollen die gestalterischen Leitlinien und deren Umsetzung in konkrete gestalterische Festsetzungen für den ganzen Altstadtbereich (*Hufeisen*) erarbeitet werden.

Hierbei wird von Seiten der Verwaltung ein Ausgleich der möglicherweise unterschiedlichen Interessen von Eigentümern, Kaufleuten, Anwohnern und dem öffentlichen Interesse angestrebt.

Vorgehen

Die Gestaltanalyse zeigt zunächst die **historische Entwicklung** der Altstadt auf. Dabei wird die Phase des Wiederaufbaus nach 1945 besonders beleuchtet. Die aktuelle, städtebaulich-gestalterische Situation wird in **thematischen Karten** erfasst, das Erscheinungsbild der Gebäude wird in **Fassadenabwicklungen** dargestellt und analysiert. Die Regelungen in bestehenden Satzungen (B-Pläne mit gestalterischen Festsetzungen) werden überprüft.

Aus der **Gestaltanalyse** heraus wird eine jeweilige **Gebietscharakteristik** von zehn Teilbereichen definiert und deren Highlights, Chancen und Mängel beschrieben. Ausgewählte **Leitbauten** aus dem Bestand, historische und neue gegenübergestellt, geben ein Beispiel für eine gebietsprägende Gestaltung. Aus dem Gebietscharakter werden städtebaulich-gestalterische **Leitbilder** abgeleitet. Durch diese werden die **Ziele** der zukünftigen gestalterischen Entwicklung definiert, deren zentrales Ziel sicher die Erhöhung der gestalterischen Prägnanz und damit die Verstärkung des jeweiligen Gebietscharakters ist. Die Leitbilder bilden die Grundlage für die baugestalterischen **Festsetzungen der Satzung**.

Beteiligung

Die Konzeption der Leitbildziele wird von einer ersten Beteiligungsphase begleitet, die bei der Formulierung der Festsetzungen fortgesetzt wird.

Neben dem formalen Verfahren zur Aufstellung der Ortssatzung in den politischen Gremien werden während der Bearbeitung weitere Gruppen aktiv beteiligt. Neben der allgemeinen Bürgerbeteiligung werden unterschiedliche Gruppen mit einbezogen, wie z.B. die Eigentümer, die Kaufmannschaft und die Gastronomen. Die Einbeziehung und Zusammenarbeit mit Fachbehörden, weiteren Gremien und Fachleuten wie die Denkmalpflege des Landschaftsverbandes und der Stadtverwaltung, der weiteren Fachbehörden der Stadt Bielefeld, des Stadtarchivs, des Beirates für Stadtgestaltung etc. ergänzt das Beteiligungsverfahren. Eine Unterstützung durch Lehrende und Studenten der Fachhochschulen ist ebenfalls angedacht.

Parallel wird eine Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt, um das Interesse der breiten Öffentlichkeit zu wecken und zu befriedigen. Hier ist ein Internetportal auf der Homepage der Stadt Bielefeld angedacht, das über das Projekt informiert und ein zusätzliches Forum zur Meinungsäußerung

darstellt. Zudem bildet die Bürgerbeteiligung als offene Informations- und Diskussionsveranstaltung ein Forum für den öffentlichen Diskurs zum Gestaltwert der Altstadt.

Die umfassende Beteiligung soll dem Projekt ein starkes Fundament verschaffen, das Nutzungsansprüche und Gestaltungsansprüche miteinander in Einklang bringt, und inhaltlich zu einem breiten Konsens führt, der eine politische Zustimmung zu den Zielen und Festsetzungen der Satzung herbeiführt. Die Beteiligung wird frühzeitig und phasenweise durchgeführt, zuerst bei der Konzeption der Leitbilder und Ziele hier steht zunächst die Verständigung auf die wesentlichen und allgemeinen Inhalte der zukünftigen gestalterischen Entwicklung im Vordergrund. Bei der danach folgenden Definition der konkreten Festsetzungen zur Umsetzung der allgemeinen Ziele wird eine weitere Beteiligung folgen.

Gestaltanalyse

Die Gestaltanalyse nimmt Bezug auf bereits vorhandene Untersuchungen und Recherchen zum Thema. Deren Erkenntnisse ergänzen die Bestandserfassung oder werden als Anlage der Analyse beigelegt (vgl. Liste zum Anhang). Dies betrifft in erster Linie den Teil zur Geschichte der Altstadt. Die darstellende Erfassung der Situation im Geltungsbereich umfasst zunächst verschiedene thematische Kartierungen in Lageplänen. Folgende Themen werden dabei behandelt:

Geschichte

- Denkmäler / erhaltenswerte Gebäude / Ensembles
- Baulalter – Vorindustrielle Zeit / Gründerzeit / Wiederaufbau / 1970er-Jahre bis heute

Raumstruktur

- Plätze / Achsen / Dominanten / Sichtbeziehungen / Altstadteingänge
- Grünsituation / Gewässer
- Fußgängerbereiche / Arkaden / Passagen / Fahrbahnen

Gebäude

- Gebäude - Geschossigkeiten
- Baulücken / Provisorische Bebauungen (eingeschossige) / Traufhöhenversprünge
- Trauf- / Giebelständige Bauten
- Dachformen – Flachdach / Steildach
- Dachformen – Steildachausbildungen
- Dachaufbauten

Nutzungen

- Gebäude- und Freiflächennutzungen – Einzelhandel / Gemeinbedarfs- und

öffentliche Einrichtungen / Gastronomie / Aufenthaltsbereiche / Grün

Zur Erfassung der architektonischen Gestalt der Einzelgebäude werden fotografische Fassadenabwicklungen des Bestandes erstellt, die es ermöglichen, die Fassaden in Gliederung, Ordnung, Proportionierung und Materialität anschaulich zu beurteilen. Schrägluftbilder und Fotografien hervorzuhebender Situationen ergänzen die Visualisierung der festgestellten Befunde.

Teilbereiche

Aus den Erkenntnissen der Bestandserfassung und -analyse kann der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in zehn Teilbereiche unterteilt werden. Diese können in ihrer Charakteristik hinsichtlich der Nutzungsstruktur, der Entstehungszeiten, und der städtebaulich-architektonischen Gestalt beschrieben und unterschieden werden (Anlage 2).

1. Fußgängerzone

Obernstraße, Bunnemannplatz, Welle (West), Alter Markt, Rathausstraße, Niedernstraße, Altstädter Kirchplatz

2. Gehrenberg

Welle (Ost), Steinstraße, Gehrenberg, Am Bach, Breite Straße, Neustädter Straße, Kindermannstraße, Sieker Straße, Schmale Gasse

3. Mirabellenplatz

Ritterstraße, Goldstraße, Hagenbruch, Mirabellenplatz, Güssenstraße

4. Klosterplatz

Klosterstraße, Klasingstraße, Klosterplatz

5. Waldhof

Museum Waldhof und nördlich gelegene Bauzeile

6. Gymnasien / Hans-Sachs-Straße

Gymnasien, Hans-Sachs-Straße, Naturkundemuseum

7. Westlicher Wall

Der Altstadt westlich vorgelagerter Grünbereich mit Solitärgebäuden, Kunsthalle

8a+b. Westliche / Östliche Wallbebauung

Randbebauung West, zwischen Obernstraße und am Oberntorwall bis Höhe Stapenhorststraße, Randbebauung Ost, zwischen Steinstraße und Kreuzstraße

9. Nördliche Wallbebauung

Randbebauung vom Oberntorwall Höhe Stapenhorststraße bis Altstadteingang Steinstraße

10. Mauerstraße / Süsterplatz

Mauerstraße, Süsterplatz, Ritterstraße (Ost)

11. Renteistraße

Renteistraße

Themen zur Konzeption

Die Einzelaspekte der Gestaltung können in bestimmten Themenbereichen zusammengefasst behandelt werden, die die Zusammenhänge zwischen der Gestaltung des städtebaulichen Raumes und der Baukörper einerseits und andererseits Fragen der Nutzung, der Quartierscharakteristik und -entwicklung, der Nachverdichtung / Gebäudeaufstockung, etc. beschreiben. In der gestalterischen Heterogenität der Altstadt ist die Chance zu sehen, eine geregelte Vielgestaltigkeit zu unterstützen und dabei die Eigenarten der unterschiedlichen Quartiere herauszuarbeiten.

Thema 1: Historische Sorgfaltsbereiche

Hier werden städtebauliche Sorgfaltsbereiche identifiziert, die als Reste der ursprünglichen historischen Bebauung eine besondere Bedeutung für die Identität der Altstadt haben. 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.

Thema 2: Heterogenität

Hier wird die Bandbreite und Durchmischung der unterschiedlichen Baualter und Bauformen behandelt. Diese lassen sich nur zum Teil den Teilbereichen zuordnen, aber auch innerhalb dieser ist eine starke Heterogenität der Baugestalt festzustellen. Einerseits prägt sie das Bild der Altstadt, andererseits ist aber auch je nach Gebietscharakteristik der Spielraum zu definieren.

Thema 3: Bestandsergänzungen und Entwicklungsbereiche

Hier werden Fragen der Baulückenschließung und Blockrandergänzungen behandelt. Im Zusammenhang mit den vereinzelt vorkommenden „provisorischen“, eingeschossigen Baulückenschließungen wird die Konzeption der Geschossigkeit und der Trauf- bzw. Giebelständigkeit behandelt. Über die Einzelobjekte hinaus wird die Ausformung städtebaulicher Platz- und Freiräume, wie bei der bisher unbebauten Ecke Ritterstraße / Güssenstraße oder bei der Weiterentwicklung des Bereiches westlicher Wall mit der Kunsthalle als Solitär vor dem geschlossen bebauten Westrand der Altstadt thematisiert. Auch der Klosterplatz und die Diskussionen um eine mögliche Bebauung am Westrand des Platzes werden behandelt.

Thema 4: Dachlandschaft und Traufhöhen

Hier werden Fragen der Ausformung und Umformung der Dächer (z.B. Flachdach oder geneigtes Dach) behandelt. Grundsätzlich soll die jeweilige Gebietscharakteristik auch bezüglich der Dachlandschaft erhalten und verstärkt werden.

Neue Nutzungsanforderungen im Sinne einer vertikalen Verdichtung mit der Erweiterung des Flächenangebotes in den Dachgeschossen führen zu Umgestaltungen, etwa durch Dachaufbauten. Auch Modernisierungsmaßnahmen, wie eine barrierefreie vertikale Erschließung oder die Anlage von Balkonen in den Obergeschossen, wirken sich auf die äußere Baugestalt aus. Die Anforderungen an die Gebäudeseiten sollen differenziert werden, je nachdem ob sie zum öffentlichen Straßenraum oder zur Blockinnenseite (Innenhöfe) ausgerichtet sind.

Diese Aufstockungen sollen einen Gestaltungsrahmen erhalten. Die häufig auftretenden Versprünge der Traufhöhen werden thematisiert. Dies betrifft z.B. auch Gestaltungsfragen zu den dabei sichtbar werdenden Brandwänden. Dabei werden unterschiedliche Ansprüche bei einer herausgehobenen Lage des Gebäudes in Sichtachsen im Stadtraum oder an den Übergängen zwischen unterschiedlicher Geschossigkeit definiert.

Thema 5: Ladenfassaden, Außenwerbung und Außengastronomie

Hier werden Fragen zur Gestaltung der Erdgeschossfassaden mit Ladengeschäften oder Gastronomie behandelt. Dabei spielt die Einhaltung des gestalterischen Zusammenhanges der

Erdgeschosszone mit der Obergeschossfassade eine Rolle. Zusätzlich ist die vertikale Fassadengliederung bei zweigeschossigen Ladenfassaden in den Bereichen mit intensiven Geschäftsnutzungen zu regeln.

Regelungen zur Gestaltung der Außenwerbung werden getroffen, ebenso wird Anordnung und Gestaltung der Einrichtungen der Außengastronomie mitbetrachtet.

Beabsichtigte Regelungsinhalte

Zusammengefasst werden für die einzelnen Bereiche konkrete Regeln für folgende Merkmale definiert.

- Angabe von Trauf- und Firsthöhen
- Firstrichtung (trauf- oder giebelständig)
- Fassaden: Materialien, Farben, Vordächer, Kragplatten, Markisen, Balkone, Loggien, Parabolantennen, Anstrahlungen, Konturbeleuchtungen
- Dächer: Materialien, Farben, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Solaranlagen, technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Mobilfunksendeanlagen)
- Werbeanlagen: Differenzierung: Werbung an der Stätte der Leistung und Fremdwerbung
Schriftzüge, Logos (flächige Elemente), Leuchtkästen, Ausleger, Banner, Fahnen, Beleuchtung, bewegende oder bewegliche Bilder (z.B. Bildschirme), Aufsteller

Grundlagen, Quellen, rechtliche Rahmenbedingungen

Es existieren für das Hufeisen eine Erhaltungs- und Sanierungssatzung sowie einige rechtskräftige Bebauungspläne mit zum Teil gestalterischen Regelungen. Letztere sind im Rahmen der Erstellung dieser Satzung anzupassen bzw. aufzuheben. Darüber hinaus sind verschiedene Untersuchungen, Recherchen und Konzeptionen zum Thema Gestalt der Altstadt in der Vergangenheit erstellt worden. Deren Erkenntnisse fließen in die Konzeption zur Gestaltungssatzung ein:

- Dr. Andreas Beaugrand, 1995
Blick zurück nach vorn - Hans Niessen, Bielefelder Fotograf der fünfziger Jahre
- Stadt Bielefeld, Bauordnungsamt / Untere Denkmalbehörde, 1994
Altstadt – Erhaltungssatzung,
- Stadt Bielefeld, Planungsamt, 2001
Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadt,
- Stadt Bielefeld, Faltin –Scheuvs – Wachten, 2002
Informationen – Neugestaltung der Fußgängerzone in der Bielefelder Altstadt,
- Stadt Bielefeld, Drees & Huesmann Planer, 2010

Rund um den Gehrenberg – Architektur und Gestaltung durch die Lupe,

- Dr. Knut Stegemann, 2015

Mit den sparsamen Mitteln der Gegenwart – Planungskonzepte für den Wiederaufbau der Bielefelder Alt- und Neustadt und ihre Umsetzung,

in: LWL-Arbeitsheft 15, Eine neue Stadt entsteht – Planungskonzepte des Wiederaufbaus in der BRD nach 1945 an ausgewählten Beispielen.

- Reinhard Vogelsang, 1980 / 1989

Geschichte der Stadt Bielefeld, Bd. 1-3

-

Die Liste wird im Verlauf der Arbeit weiter ergänzt.

Moss

Bielefeld, den

Beigeordneter

Anlage 1: Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt

Anlage 2: Darstellung der Teilbereiche

Anlage 1:

Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung der Bielefelder Altstadt

