

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.10.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.10.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	03.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und einer Gestaltungssatzung gem. § 89 BauO NRW für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“

- **Stadtbezirk Mitte -**
- **Aufstellungsbeschluss -**

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.)

Keine

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich der Joseph-Haydn-Straße, Johannes-Brahms-Straße und Johann-Sebastian-Bach-Straße wird ein Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung gefasst. Für die genauen Grenzen des Satzungsgebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich (Anlage1).

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den Erlass der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung voraussichtlich keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Bielefeld im Jahr 2020 sind neben den beiden Kasernenflächen Rochdale und Catterick insgesamt 468 Wohneinheiten in sieben unterschiedlichen Wohnsiedlungen freigezogen worden. Zu diesen Wohnstandorten gehört die „Musiker-Siedlung“ im Bereich der Joseph-Haydn-Straße. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist die Eigentümerin. Für die Wohneinheiten im Musikerviertel wird der Verkauf am freien Immobilienmarkt angestrebt. Der Verkauf erfolgt nach den für die BImA geltenden gesetzlichen Vorgaben im Bieterverfahren an Höchstbietende. Vor dem Verkauf an Dritte hat die BImA die Immobilien der Stadt Bielefeld zum sogenannten „kommunalen Erstzugriff“ angeboten. Der Rat der Stadt Bielefeld hatte am 24.06.2021 beschlossen, auf den Erstzugriff in der ehemaligen britischen Wohnsiedlung im Musikerviertel zu verzichten. Die ersten beiden Gebäude an der Wilhelm-Raabe-Straße (Hausnummern 39 und 41) wurden Ende 2021 verkauft und inzwischen abgebrochen. Weitere Häuser sollen in 2022 durch die BImA zum Kauf angeboten werden.

In der Nähe der Ripon-Barracks (Detmolder Straße 280-284) entstand 1956 die ehemalige sogenannte „Musiker-Siedlung“ im Bereich der Josef-Haydn-Straße (siehe Anlage). Diese Siedlung der britischen Streitkräfte umfasst 22 Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften, welche der Größe nach - entsprechend dem Dienstgrad - verheirateten Offizieren und ihren Familien zugeteilt worden sind.

Nach den städtebaulichen Vorgaben des damaligen Stadtplanungsamtes wurde ein Siedlungsbild nach dem Leitbild der 1950er Jahre im Sinne einer aufgelockerten und durchgrünten Stadt geschaffen. Prägend für die Struktur der „Musiker-Siedlung“ ist eine lockere, offene Bauweise mit großen Gartengrundstücken, die versetzte Anordnung der Gebäude, die planvoll angelegte, leicht bewegte Topographie und der Verzicht auf ein orthogonales Straßennetz zugunsten einer geschwungener Wegführung. Typischerweise wurden in britischen Siedlungen nur wenige Haustypen verwendet, die sich wiederholen (siehe Anlage 2).

Der räumliche Zusammenhang wird durch die Stellung der Haustypen (hier der Einfamilien- und Doppelhäuser) und das Einbinden in großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen charakterisiert das Siedlungsbild. Grüne Einfriedungen, welche nur bei den giebelständigen Gebäuden oder an rückwärtigen Grundstücksseiten zu finden sind, unterstützen dieses Bild. Zu den Häusern gehört immer ein mehr oder weniger großer Garten. Offene Vorgartenzonen ohne Nebenanlagen, die durch hangerschließende Treppen oder schmale Zuwegungen rhythmisiert werden, verleihen der Siedlung eine besondere städtebauliche Note. Durch die Verwendung von Haustypen mit einheitlichen, einfachen Gestaltungselementen, wie dem Bauvolumen, der Materialwahl und den Gemeinsamkeiten in der Detailausbildung, entsteht das homogene Gesamtbild.

Im Bereich der Siedlung gilt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. III/4/11.01. Er setzt dem Grunde nach den Bestand mit seiner Zweigeschossigkeit, der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die freizuhaltende Vorgartenzone fest. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen lassen die festgesetzten Baufenster grundsätzlich Anbauten an den Bestand zu. Die festgesetzten Baufenster ließen allerdings bei Abriss der Bestandsbebauung auch Neubauten zu, die den Maßstab der Siedlung sprengen könnten. Die heutige Bautiefe der Bestandsgebäude beträgt ca. 8 m. Die Tiefe des Baufensters beträgt hingegen 12 m. Als Beispiel für ein Verlassen des Siedlungsmaßstabs kann hier das Gebäude Joseph-Haydn-Straße 1 genannt werden. Für dieses gelten die gleichen Festsetzung wie für die Siedlungsbauten. Es liegt direkt angrenzend, ist aber nicht Teil der ursprünglichen Siedlung.

Ziel der aufzustellenden Satzungen für die ehemalige Britensiedlung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Schutz des Straßenbildes und die Erhaltung der baulichen Anlagen (Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB) sowie die Bewahrung der einheitlichen Gestaltung (Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW), ohne eine maßvolle Weiterentwicklung gänzlich zu unterbinden. Eine Überformung dieser prägenden Baustruktur durch eine städtebauliche Dynamik soll verhindert werden.

Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten bzw. regulierend Veränderungen zuzulassen, sollen Abriss und Neubau verhindert/erschwert werden, Anbauten im untergeordneten Maßstab im Bereich der Baufenster des Bebauungsplans aber weiterhin möglich sein. Dazu wird eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB). Damit besteht auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen eine Genehmigungspflicht.

Neben den Vorgaben für Anbauten sollen im Rahmen der Gestaltungssatzung auch Vorgaben zum Dach, den Öffnungsmaßen der Fenster und Türen, Vordächern, Auswahl von Materialien oder Gestaltung der Freiräume getroffen werden. Dabei sollen Modernisierungsmaßnahmen und energetische Optimierungen der Bestandsgebäude nicht verhindert werden.

Der bestehende Bebauungsplan wird nicht geändert. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Bebauungsplan stehen künftig parallel nebeneinander.

Der wertvolle alte Baumbestand, der diese Siedlung wesentlich prägt, wird in ausreichendem Umfang durch die ab dem 01.10.2022 geltende Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld gesichert.

Da weder die Aufstellung einer Erhaltungssatzung noch die Aufstellung einer Gestaltungssatzung ein umfangreiches Aufstellungsverfahren erfordern, würde die Verwaltung in einem nächsten Schritt bereits entsprechende Satzungsbeschlüsse zur Beratung und Entscheidung vorlegen. Damit könnte auch im Sinne der BlmA schnellstmöglich Klarheit über die von der Stadt Bielefeld verfolgten städtebaulichen Ziele erreicht werden und ein Verkauf der Wohnhäuser zügig erfolgen.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p style="text-align: right;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
--	---

- Anlage 1: Abgrenzungsplan (Verkleinerung; Maßstab im Original 1:1.000)
- Anlage 2: Schrägluftbild, Siedlungsplan/Grünplanung (1956) mit Haustypen