

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	25.01.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.02.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erlass der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der Gestaltungssatzung gemäß § 89 BauO NRW 2018 für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“

- Stadtbezirk Mitte –

Satzungsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

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

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine Auswirkungen

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine Auswirkungen

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

BV Mitte, 20.10.2022, TOP Ö9; StEA 25.10.2022, TOP Ö21.4; Rat der Stadt Bielefeld, 03.11.2022, TOP Ö21; 4790/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die BV Mitte und der StEA empfehlen und der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

1. Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ wird beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan in der Anlage der Satzung verbindlich.
2. Die Gestaltungssatzung gemäß § 89 BauO NRW 2018 für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ wird beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan in der Anlage der Satzung verbindlich.
3. Die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung sind öffentlich bekannt zu machen. Die Satzungen sind mit ihren Begründungen zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den Erlass der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung keine Kosten.

Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:Zu 1+ 2.

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Bielefeld im Jahr 2020 ist die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ freigezogen worden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist die Eigentümerin. Durch die BlmA wird der Verkauf der Wohngebäude am freien Immobilienmarkt angestrebt. Vor dem Verkauf an Dritte hat die BlmA die Immobilien der Stadt Bielefeld zum sogenannten „kommunalen Erstzugriff“ angeboten. Der Rat der Stadt Bielefeld hatte am 24.06.2021 beschlossen, auf den Erstzugriff zu verzichten. Die ersten beiden Gebäude der Siedlung an der Wilhelm-Raabe-Straße (Hausnummern 39 und 41) wurden Ende 2021 verkauft und abgebrochen. Weitere Häuser sollen Anfang 2024 durch die BlmA zum Kauf angeboten werden.

Am 03.11.2022 beschloss der Rat der Stadt Bielefeld eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufzustellen. Ziel der 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 2018), ohne eine maßvolle Weiterentwicklung zu unterbinden. Eine Überformung der prägenden Baustruktur durch eine städtebauliche Dynamik soll verhindert werden.

Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und maßvoll Veränderungen zuzulassen, werden Änderungen, Abriss und Neubau gesteuert. Anbauten im untergeordneten Maßstab im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes bleiben möglich. Es 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 baurechtlich genehmigungsfreie Baumaßnahmen eine Genehmigungspflicht.

Unbeschadet der Bestimmungen der BauO NRW 2018 zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen führt die Gestaltungssatzung eine Genehmigungspflicht auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen ein, die nach der BauO NRW 2018 oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind. Sie enthält Festsetzungen zur Ausführung von Dächern, Fassaden, Fenstern, Loggien und Vordächern der Bestandsbauten sowie zur Gestaltung von Anbauten wie Balkonen und Terrassenüberdachungen, die ergänzt werden können. Die Festsetzungen orientieren sich an der historischen Gestaltung und sollen sicherstellen, dass der einheitliche Charakter der Siedlung gewahrt wird.

Die Entwürfe der Satzungen wurden der BlmA als betroffene Eigentümerin vorab vorgelegt. Am 18.12.2023 ist eine Stellungnahme der BlmA eingegangen. Diese regt an, den räumlichen Geltungsbereich der beiden Satzungen auf die dreizehn Denkmäler und deren Gegenüber an Johannes-Brahms-Straße und Joseph-Haydn-Straße zu beschränken. Acht Doppelhäuser und drei Einfamilienhäuser würden damit im Norden und Westen aus dem Satzungsgebiet entfallen. Wie jedoch in den Begründungen dargelegt, ist die Siedlung auf Grundlage eines einheitlichen Siedlungsentwurfs entstanden. Der Anregung zur räumlichen Beschränkung des Satzungsgebietes soll somit im Ergebnis der Abwägung nicht gefolgt werden.

Beigeordnete(r) Moss	Bielefeld, den
-----------------------------	----------------

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

- Erhaltungssatzung mit integriertem Abgrenzungsplan
- Begründung Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung mit integriertem Abgrenzungsplan
- Begründung Gestaltungssatzung