

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Mitte</b>    | 10.09.2026 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 22.09.2026 | öffentlich |
| <b>Rat der Stadt Bielefeld</b>    | 08.10.2026 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Gestaltungssatzung "Am Lehmstich"**

**- Stadtbezirk Mitte -**

### **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

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.)

Bezirksvertretung Mitte, 11.04.2024, TOP 23.2

Beschlussvorschlag:

**Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:**

- 1. Die Gestaltungssatzung gemäß § 89 BauO NRW 2018 für das Gebiet „Am Lehmstich“ wird entsprechend der Anlage 1 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 ist öffentlich bekannt zu machen.**

Begründung:

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine historische Siedlung, welche in den Jahren 1919-1920 bzw. 1927-1928 entworfen wurde. Sie ist eine der ersten zusammenhängend geplanten Siedlungen, die in der Stadt zur Linderung der Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg errichtet wurden. Der noch heute erkennbare Siedlungsentwurf ist ein wichtiges Zeugnis

städtischer Wohnungsbaupolitik aus dieser Zeit und zeigt auf, wie ein hoher Qualitätsanspruch trotz knapper Ressourcen realisiert werden kann. Die Siedlung lässt sich in zwei verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen untergliedern. Der Teilbereich A „Am Lehmstich“ wurde nach dem Entwurf des Stadtoberbau Rates Friedrich Schultz errichtet. Die auf städtischen Grundstücken errichtete Bebauung besteht dort aus 12 verschiedenen Haustypen, die sich innerhalb der Siedlung wiederholen. Die Bebauung im Teilbereich B „Wichernstraße“ in Form einer Reihenhausanlage basiert hingegen auf einem Entwurf des Architekten Ernst von Lengerken. Sie wurde durch die Evangelische Wohnungsnotgemeinschaft Bielefeld errichtet und ist ein gelungenes Beispiel privater Wohnungsbautätigkeit aus dieser Zeit.

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) „Nördlicher Innenstadtrand“ (seit 2017) – Definition Handlungsbedarf:**

Für die historische Siedlung Am Lehmstich wird in dem INSEK „Nördlicher Innenstadtrand“, welches am 14.12.2017 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen wurde, das Ziel einer Erhaltung des städtebaulichen Gesamtbildes formuliert. In dem INSEK heißt es: „Der historische Gebäudebestand gibt der Siedlung einen einheitlichen Charakter, jedoch sind die Fassaden häufig in einem schlechten Erhaltungszustand oder wurden nicht der Bauhistorie des Gebäudes entsprechend saniert.“. Insbesondere bei Sanierungen ohne Bezug zur Bauhistorie werde der Wert der einzelnen Immobilie, aber auch der Gesamtsiedlung gemindert. Insofern wurde ein Handlungsbedarf dahingehend erkannt, das charakteristische Erscheinungsbild zu bewahren und sicherzustellen, dass bauliche Änderungen sich in dieses einfügen.

Durch das INSEK wurde daher als Maßnahme vorgeschlagen, einen Quartiersarchitekten zu beauftragen. Dieser hatte die Aufgabe, hinsichtlich der gestalterischen Aufwertungsmöglichkeiten und der Nutzung der bis Ende 2027 verfügbaren Fördermittel des „Haus- und Hofflächenprogramms“ zu beraten. Mit dem Ende des Durchführungszeitraumes des INSEK besteht diese Maßnahme nun nicht weiter fort. Um sicherzustellen, dass der Charakter der Siedlung erhalten bleibt, sollen die gestalterischen Empfehlungen des Quartiersarchitekten nun in Satzungsrecht überführt werden.

**Zielsetzung:**

Die Gestaltungssatzung hat das Ziel, die Siedlung als einheitliches städtebauliches Ensemble mit seinen charakteristischen Elementen auch bei zukünftigen baulichen Veränderungen zu erhalten. Die Festsetzungen orientieren sich daher an den typischen historischen Merkmalen, die bei den unterschiedlichen vorhandenen Haustypen wiederkehrend auftreten und das Erscheinungsbild der Siedlung prägen. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf jene Gestaltungsmerkmale, welche noch heute überwiegend im Bestand vorhanden sind und die Siedlung prägen. Bereits genehmigte Änderungen haben Bestandsschutz.

**Anlagen:**

1. Gestaltungssatzung
2. Abgrenzungsplan
3. Begründung

Beigeordnete

gez. Koch