



GESTALTUNGSSATZUNG

„Am Lehmstich“

BEGRÜNDUNG / ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. PLANUNGSVORGABEN UND AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
 - 2.1 PLANUNGSRECHT
 - 2.2 INSEK „NÖRDLICHER INNENSTADTRAND“
 - 2.3 DENKMALSCHUTZ
 - 2.4 UMWELTSCHUTZ/ BAUMSCHUTZ
- 3. FESTSETZUNGEN**

1. ALLGEMEINES

Im Norden von Bielefeld Mitte an der Grenze zu Schildesche entstand nach dem 1. Weltkrieg zur Linderung der Wohnungsnot die Siedlung „Am Lehmstich“. In einem Dreieck, das im Süden durch die Bahnstrecke Bielefeld – Minden und seitlich durch die Beckhausstraße und die Stadtheider Straße begrenzt wird, besaß zum einen die Stadt Bielefeld und zum anderen die evangelische Wohnungsnotgemeinschaft Grundstücke, die dafür zur Verfügung gestellt wurden.

Es entstanden zwei Siedlungsteile leicht zeitversetzt nebeneinander. Beide Siedlungsbereiche zeugen davon, wie Sozialer Wohnungsbau mit einem hohen Qualitätsanspruch in einer Zeit knapper Ressourcen aussehen kann. Die Siedlung „Am Lehmstich“ ist dafür ein gelungenes Beispiel städtischer Wohnungspolitik sowie privater Bautätigkeit für Bedürftige. Aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung der beiden Siedlungsbereiche ist die Satzung in die beiden Teilbereiche A und B unterteilt.



Sammlung historischer Fotos der Siedlung „Am Lehmstich“

Die Gestaltungssatzung hat das Ziel, die Siedlung als einheitliches städtebauliches Ensemble mit ihren charakteristischen Merkmalen auch bei zukünftigen baulichen Veränderungen zu erhalten. Die Vorschriften sollen gewährleisten, dass die Gesamtanlage der Wohnsiedlung 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 Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden. Zu den wesentlichen Regelungsinhalten der Satzung zählen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Außenwände, Dächer, Anbauten, Fenster) sowie die Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen.

Im Ergebnis sind die gewählten Festsetzungen vertretbar, da es sich bei diesem Gebiet um eine beispielhaft verwirklichte Siedlung zur Linderung der Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg handelt, die heute als siedlungsgeschichtlich und städtebaulich wertvolle Anlage anzusehen

ist. Die angeführten Regelungen betonen architektonische Eigenarten. Bau- und Freiraumveränderungen, die das charakteristische Ortsbild beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Die Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dient dem Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes (Gestaltungssatzung gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)).

2. PLANUNGSVORGABEN UND AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 PLANUNGSRECHT

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, sodass die Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB geregelt ist. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und ergänzen die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB um zusätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Außenwände, Dächer, Anbauten, Fenster) sowie der Gestaltung von Vorgärten, Einfriedungen und Werbeanlagen. Es entstehen keine weiteren Genehmigungspflichten.

2.2 INSEK „NÖRDLICHER INNENSTADTRAND“

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) „Nördlicher Innenstadtrand“ wurde am 14.12.2017 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen. Für das Gebiet der historischen Siedlung Am Lehmstich wird in dem INSEK das Ziel einer Erhaltung des städtebaulichen Gesamtbildes formuliert. Es heißt: „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.“ (S. 119). Insbesondere bei Sanierungen ohne Bezug zur Bauhistorie werde der Wert der einzelnen Immobilie, aber auch der Gesamtsiedlung gemindert. Deshalb wurde im INSEK ein Handlungsbedarf dahingehend erkannt, das charakteristische Erscheinungsbild zu bewahren und sicherzustellen, dass bauliche Änderungen sich in dieses einfügen. Diesem wurde durch die Maßnahme G2, welche den Einsatz eines Quartiersarchitekten vorsieht, begegnet. Der Quartiersarchitekt hatte die Aufgabe, auf den historischen Siedlungsentwurf abgestimmte Farb- und Gestaltungskonzepte zu erstellen und hinsichtlich der gestalterischen Aufwertungsmöglichkeiten unter Nutzung der bis Ende 2027 verfügbaren Fördermittel des „Haus- und Hofflächenprogramms“ zu beraten. Dies sollte zum Erhalt der bauhistorisch wertvollen Bausubstanz beitragen.

Der Durchführungszeitraum des INSEK „Nördlicher Innenstadtrand“ lief Ende 2024 aus und wurde anschließend nicht weiter verlängert. Insofern besteht auch die Maßnahme des Einsatzes des Quartiersarchitekten nicht weiter fort. Da innerhalb des Durchführungszeitraums des INSEK insgesamt eher wenige Förderanträge zur Sanierung unter Nutzung der Mittel des „Haus- und Hofflächenprogramms“ gestellt wurden, besteht weiterhin Handlungsbedarf. Um sicherzustellen, dass der Charakter der Siedlung erhalten bleibt, sollen die gestalterischen Empfehlungen des Quartiersarchitekten nun in Satzungsrecht überführt werden.

2.3 DENKMALSCHUTZ

Im Bereich der Satzung befinden sich zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld. Der Großteil der Bestandsgebäude im Satzungsgebiet sind jedoch Prüffälle.

2.4 UMWELTSCHUTZ/ BAUMSCHUTZ

Bäume sind vor allem im Teilbereich A Teil vorhanden und waren Teil des Siedlungsentwurfs von 1919/20. Sie sind in dem entsprechenden Siedlungsplan dargestellt. Die Bäume haben seit Errichtung der Siedlung eine beträchtliche Größe erreicht. Der wertvolle alte Baumbestand prägt diese Siedlung wesentlich mit. Erhaltenswert sind besonders die Bäume an den ursprünglich vorgesehenen Standorten. Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes sind nicht Bestandteil der Gestaltungssatzung.

3. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zu Materialität, Farbgebung, Struktur und Gestaltung von baulichen Anlagen sowie zu Vorgärten sollen die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Siedlung sichern.

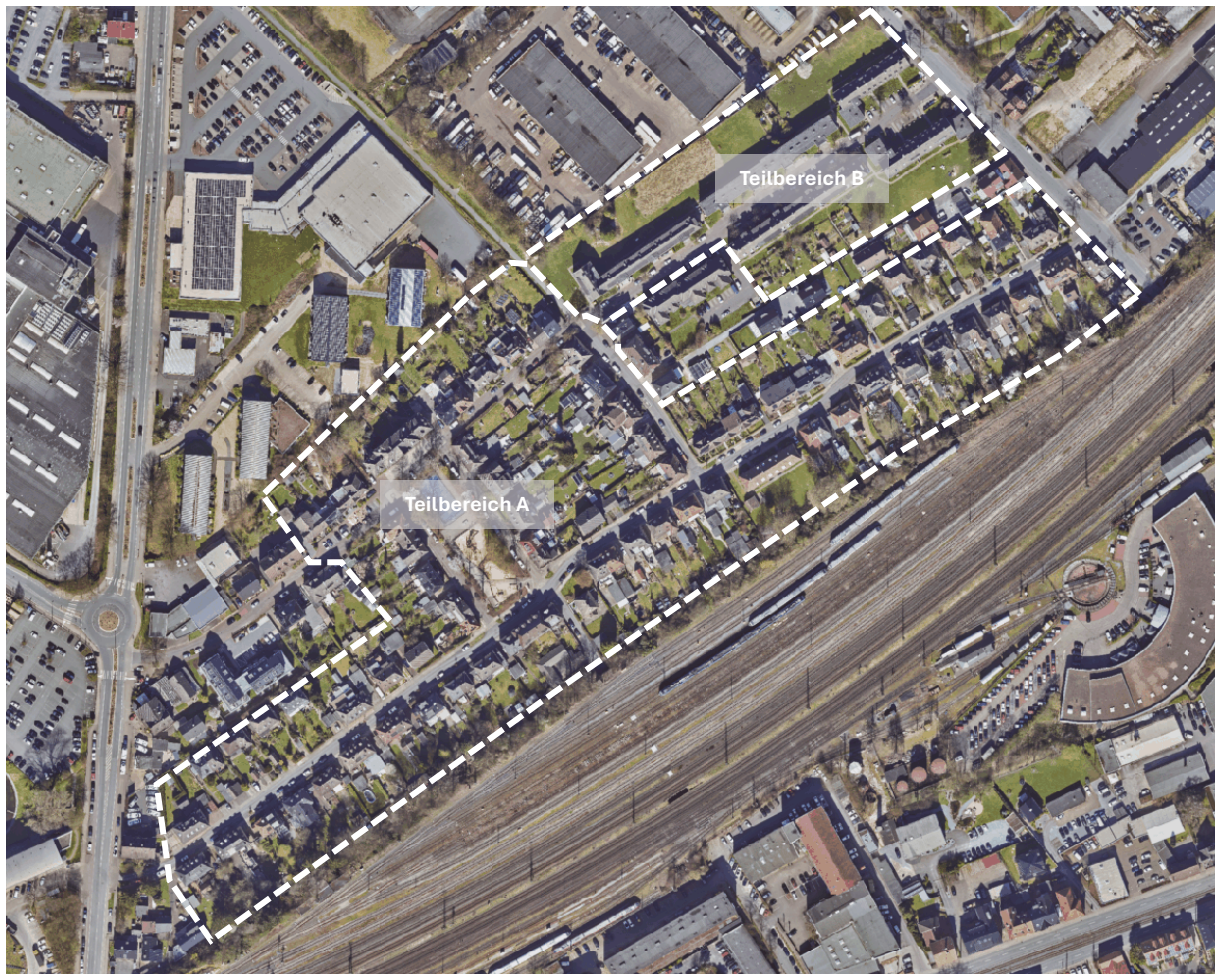
Zu §§ 1-2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Siedlung besteht aus zwei Teilbereichen mit unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen, die sich aus den verschiedenen zu Grunde liegenden Siedlungsentwürfen ergeben. Der räumliche Geltungsbereich wird daher in Teil A und Teil B gegliedert.

Die Regelungen der Satzung berücksichtigen, dass im Laufe der Zeit einzelne ehemals prägende historische Gestaltungselemente der Siedlung bereits überformt wurden. Bereits genehmigte Änderungen haben Bestandsschutz. Die Gestaltungssatzung hat das Ziel, die vorhandenen charakteristischen Merkmale der Siedlung zu schützen und auf lange Sicht bei Neubauten, baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüchen, Modernisierungen und Renovierungen wiederherzustellen.

Die Belange des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Sie wurden berücksichtigt und soweit möglich in Einklang gebracht.

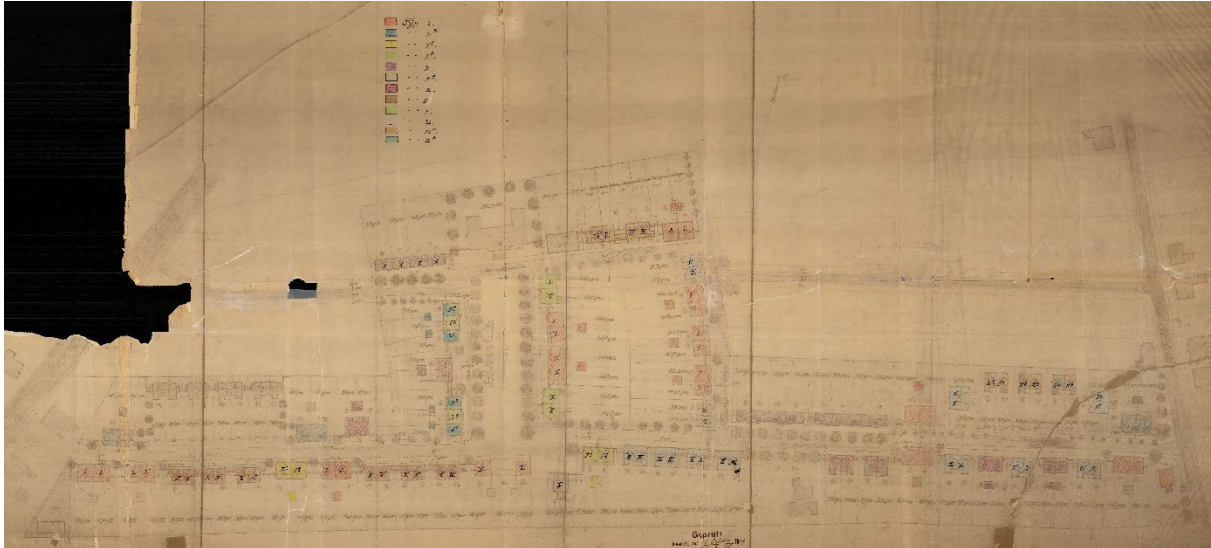
Die Teilbereiche A und B des Geltungsbereichs entsprechen den unten im Luftbild markierten Siedlungsbereichen. Die genaue Gebietsabgrenzung ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.



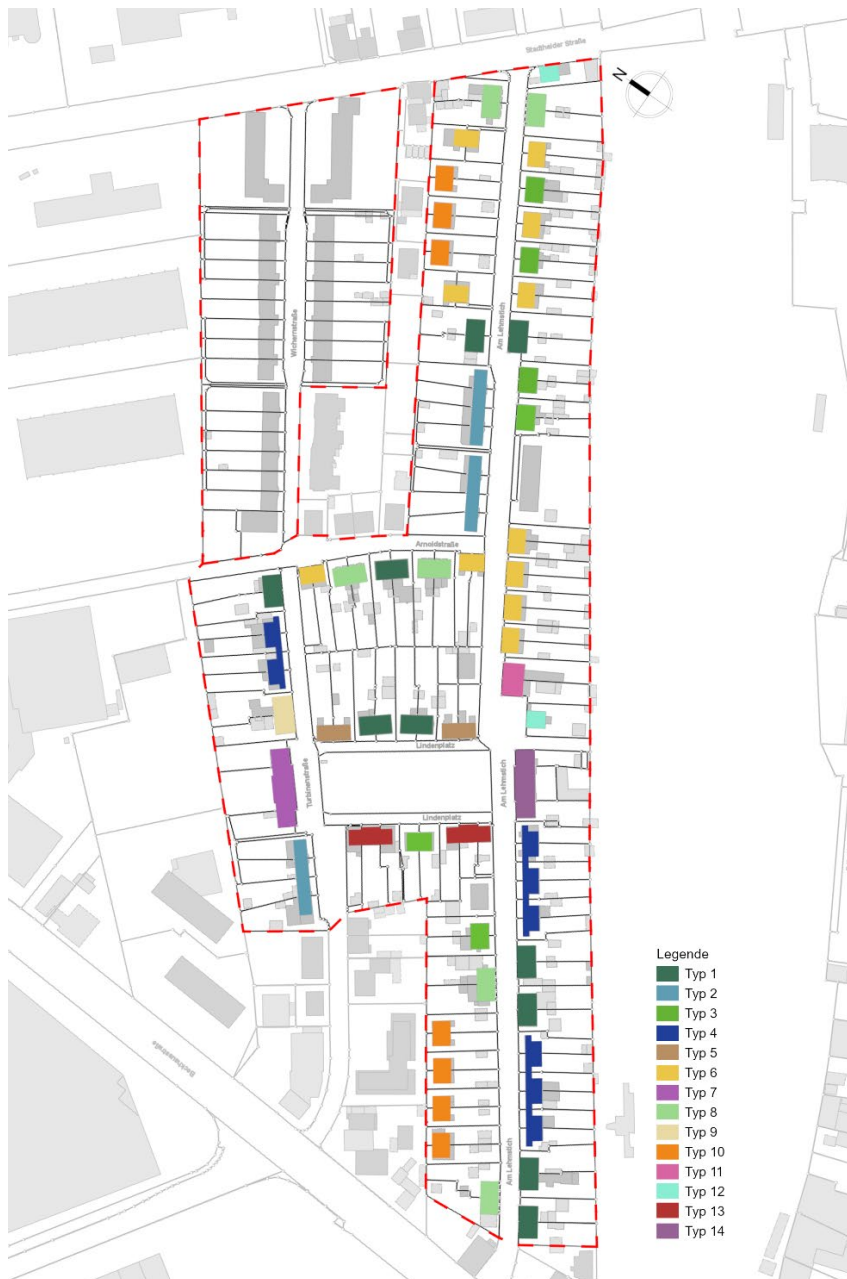
Luftbild mit Verortung der Teilbereiche A und B

Geltungsbereich Teil A

Die Siedlung „Teilbereich Am Lehmstich“ entstand auf der Grundlage eines Siedlungsentwurfs des damaligen Oberstadtbaurats Friedrich Schultz aus den Jahren 1919/1920. Sie ist geprägt durch Putzbauten im Heimatstil. Um kostengünstig zu bauen entwickelte Oberstadtbaurat Friedrich Schultz 12 Haustypen, die innerhalb des Siedlungsgrundrisses mehrfach platziert wurden. Die Haustypen wurden um zwei große Mehrfamilienhäuser (als Reihenhäuser) ergänzt. Die Gebäude fassen den öffentlichen Raum und prägen ihn dadurch. Bei allen Haustypen wurden siedlungstypische Details in unterschiedlicher Kombination verwendet. Daraus entsteht ein Gesamtensemble mit Wiedererkennungswert.



Historischer Siedlungsentwurf für den Teilbereich A mit farblicher Markierung der verschiedenen Haustypen



Aktualisierter Übersichtsplan zur Differenzierung heute bestehender Haustypen

Geltungsbereich Teil B

Die Siedlung „Teilbereich Wichernstraße“ entstand auf der Grundlage eines Siedlungsentwurfs von 1927/28 aus der Feder von Ernst von Lengerke. Das Ortsbild ist geprägt durch Klinkerbauten im Stil des Backsteinexpressionismus.

Für die Entwürfe der Reihenhäuseranlagen engagierte die Evangelische Wohnungsnotgemeinschaft als Grundstückseigentümerin zwei unterschiedliche Architekten. Drei Gebäudeensembles (Arnoldstraße 10 + Wichernstraße 1-11, 28-24 und 29-33) stammen von dem Architekten Ernst von Lengerke. Zwei Reihenhäuseranlagen (Wichernstraße 13-27 und 14-26) entwarf Wilhelm Oldemeier. Aufgrund der gleichen Materialität und des ähnlichen Stils sowie der städtebaulichen Figur entsteht ein Gesamtensemble.

Zu § 3 Begriffe

Die Erläuterung der in der Satzung verwendeten Begriffe dient dem besseren und eindeutigen Verständnis der Festsetzungen.

Zu § 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Siedlung ist, dass Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als eine gestalterische Einheit entworfen wurden. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass diese gestalterische Einheit erhalten bleibt bzw. vereinzelt langfristig wieder hergestellt wird. Um zu vermeiden, dass die Herstellung einer einheitlichen Gestaltung zu einer Ausweitung der siedlungsuntypischen Gestaltung einzelner, bereits überformter Hauseinheiten führt, wird klargestellt, dass eine Gestaltung entsprechend der Festsetzungen §§ 5-6 in Bezug auf die Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Fassaden- und Dachfarben Vorrang hat.

Da sich die einzelnen Hauseinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen in unterschiedlichem Eigentum befinden, ist davon auszugehen, dass Baumaßnahmen nicht immer gleichzeitig stattfinden. Bei kleineren Änderungen im Bestand wie z.B. Schönheitsreparaturen ist die Herstellung einer gestalterischen Einheit gemäß dieser Festsetzung nicht erforderlich.

An die gemeinsame straßenzugewandte Fassade werden besondere Anforderungen hinsichtlich einer symmetrischen Anordnung gestellt, da von dieser der größte Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung ausgeht. Daher werden für diese Fassadenseite zusätzlich gestalterische Ansprüche an die Symmetrie der Fenster- und Türformate sowie der Dachaufbauten gestellt.

§ 5 Festsetzungen für den Geltungsbereich Teil A**Zu § 5.1 Gebäudeaußenwände (TEIL A)**

- (1) Die Häuser der Siedlung „Teilbereich Am Lehmstich“ sind als verputzte Lochfassade mit sich wiederholenden, siedlungstypischen Fassadendetails entworfen. Die allermeisten Gebäude entsprechen noch weitestgehend den ursprünglichen Entwürfen. Diese prägen den Siedlungscharakter. Ein paar Gebäudefassaden wurden seit Bestehen der Siedlung nachträglich verkleidet. Diese Verkleidungen haben i.d.R. gemäß § 2 Abs. 4 dieser Satzung Bestandsschutz. Im Zuge einer zukünftigen Sanierung muss die Fassadengestaltung an die Festsetzungen der Satzung angepasst werden.
- (2) Die Festsetzung zur Farbigkeit der Fassaden orientiert sich am Bestand. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu lassen, ist eine Auswahl verschiedener

hellgrundiger und matter Farbtöne zulässig. RAL-Farbfächer mit den benannten zulässigen Farbtönen sind in der Bauberatung der Stadt Bielefeld öffentlich einsehbar. Die Sockel sind typischerweise vom Rest der Fassade durch eine dunklere Fassadenfarbe abgesetzt. Dies ist gängige Praxis, da sich der Sockel im Spritzwasserbereich befindet und daher häufig Verunreinigungen ausgesetzt ist. Daher ist der Sockelbereich von der Festsetzung ausgenommen.

- (3) Die Gestaltung der Fassaden mit ihren typischen, sich wiederholenden Details wie Gesimsen, bossierten Bereichen, Wappen, Faschen, Türrahmungen etc. prägen das Erscheinungsbild der Siedlung. Um die prägende Fassade nicht zu überformen und eine Außendämmung dennoch zu ermöglichen, wird das Anbringen einer Dämmung an die Voraussetzung einer Nachbildung des Fassadenreliefs geknüpft. Dies ist nur erforderlich, wenn die benannten Fassadendetails noch im Bestand vorhanden sind.
- (4) Um einen gewissen Spielraum für bauliche Veränderungen zu ermöglichen, ist die Ausbildung von vortretenden, untergeordneten Bauteilen wie z.B. Standerkern zulässig. Eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung der Siedlung bleibt dabei insgesamt trotzdem gewahrt. Bei einzelnen Gebäuden (z.B. Am Lehmstich 69-71) sind Standerker bereits aus dem historischen Entwurf heraus im Bestand vorhanden.
- (5) Nachträglich angebrachte Schornsteine sind meist als Edelstahlrohre ausgeführt. Diese sind für diese Siedlung untypisch und sollen daher aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sein. Außenliegende Schornsteine sind daher nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig. Da die Gebäude mit ausreichend Schornsteinen versehen sind, könnten auch diese weitergenutzt bzw. ggf. ertüchtigt werden, bevor außenliegende Schornsteine nötig sind.
- (6) Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind an Fassaden unzulässig, um die für die Siedlung typische Gestaltung nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere die Fassaden haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung, da sie aus dem öffentlichen Raum heraus stark wahrgenommen werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die nicht an der Fassade angebracht werden, wie zum Beispiel kleinere Balkonkraftwerke, sind weiterhin zulässig.

Zu § 5.2 Dächer (TEIL A)

- (1) Walmdächer mit Aufschiebling und auskragender Traufe sind typisch für die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen der Siedlungsbauten von 1920. Bei Hausgruppen finden sich zum Teil auch Krüppelmansarddächer. Ursprünglich gab es in dieser Siedlung keine Nebengebäude mit Flachdach. Stattdessen erhielten Nebenanlagen typischerweise ein Satteldach. Die Bestandssiedlung hat sich in Bezug auf die Nebengebäude weiterentwickelt und es sind in größerem Umfang Nebenanlagen mit Flachdach hinzugekommen. Daher wird die Festsetzung von Walm- und Krüppelmansarddächern auf die Hauptgebäude beschränkt und Nebenanlagen sowie deutlich untergeordnete Anbauten sind weiterhin auch mit Flach- und Satteldächern zusätzlich zu Walm- und Krüppelmansarddächern zulässig.
- (2) Die ursprüngliche Dacheindeckung in der Siedlung war ein roter Hohlziegel. Die Verwendung eines einheitlichen Materials mit gleicher Farbe trug zur Einheitlichkeit der Siedlung bei. Viele Dächer wurden nach dem Krieg (ab ca. 1945) neu, teilweise mit anderen Farben und Formen eingedeckt. Da die Lebensdauer der meisten Dacheindeckungen, vor allem wenn es sich um Betoneindeckungen handelt, erreicht ist und diese bei einer demnächst anstehenden Sanierung ersetzt werden müssen,

besteht die Möglichkeit hier in Bezug auf die Dacheindeckungsfarbe in absehbarer Zeit wieder Einheitlichkeit herzustellen. In Anlehnung an die ursprüngliche Dacheindeckung werden somit naturrote, rotbraune und braune Farbtöne und eine blendfreie, nicht glänzend glasierte Ausführung der Dachpfannen festgesetzt, um ein farblich einheitliches Siedlungsbild zu erzeugen. RAL-Farbfächer mit den benannten zulässigen Farbtönen sind in der Bauberatung der Stadt Bielefeld öffentlich einsehbar. Die Materialien können ansonsten frei gewählt werden. Historisch wurden kleine Dachpfannengrößen verwendet. Die ursprünglich verwendeten Hohlziegel entsprachen ca. 15,5 Stück pro m², später wurde auch die Frankfurter Pfanne mit ca. 10 Stück pro m² eingesetzt. Daher sind auch zukünftig nicht zu große Dachpfannen zu verwenden, sodass in Anlehnung an die siedlungstypische Frankfurter Pfanne als Mindestwert 10 Stück pro m² gilt.

- (3) Die Verwendung eines Aufschieblings ist ein siedlungstypisches Element der Dachkonstruktion der Siedlungsbauten. Der Aufschiebling führt dazu, dass im unteren Bereich des Daches ein optischer Knick entsteht, welcher für die Dachgestaltung prägend ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass dieses Gestaltungsmerkmal erhalten bleibt.
- (4) Bei der Dachgestaltung der Siedlungsbauten von 1920 ist der Dachüberstand im Traufbereich prägend. Durch die Festsetzung bleibt dieses typische Gestaltungsmerkmal erhalten.
- (5) Typischerweise wurden die Gebäude der Siedlung mit kleinen Satteldach- oder Walmdachgauben versehen, um das Dachgeschoss zu belichten und zu nutzen. Mit ihrer Anordnung fügen sich die Gauben harmonisch und aufgrund ihrer Größe zurückhaltend in die Dachlandschaft ein und rhythmisieren sie. Große Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel können die Proportionen zerstören. Sie wirken zum Teil fast wie ein weiteres Vollgeschoss. Die Größe der Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel und ihre Positionierung werden daher begrenzt.
- (6) Dacheinschnitte wirken sich negativ auf die Dachlandschaft aus und sind daher an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.
- (7) Die Dachlandschaft ist mit ihren Walm- und Krüppelmansarddächern sowie den Dachgliederungen wenig geeignet, große Anlagen zur solaren Energiegewinnung anzubringen. Dennoch sollen sie in dieser Siedlung zulässig sein, um die Eigenversorgung mit erneuerbarem Strom zu ermöglichen. Um die Dachlandschaft möglichst wenig zu stören, müssen die Anlagen parallel zur Dachneigung ausgerichtet sein und dürfen nicht in einem anderen Winkel aufgeständert werden.

Zu § 5.3 Fenster (TEIL A)

- (1) Bodentiefe Fenster sind kein typisches, den öffentlichen Raum der Siedlung prägendes Element. Daher sollen sie an den straßenzugewandten Fassaden unzulässig sein. Auf den straßenabgewandten Seiten können bodentiefe Fenster verwendet werden.
- (2) Die Analyse historischer Fotos legt nahe, dass die Fenster dieser Siedlung entweder grün oder weiß waren. Viele Fenster in dieser Siedlung wurden bereits erneuert, sodass die prägende Fensterfarbe nun weiß ist. Die Verwendung einer einheitlichen Fensterfarbe in der Siedlung ist für ihre Wirkung als Gesamtensemble wesentlich. Die Farbe weiß wird daher für Fensterrahmen festgesetzt.

Zu § 5.4 Vorgarten/ Einfriedung (TEIL A)

- (1) Sofern die Gebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie stehen, ist der öffentliche Raum durch einen begrünten Vorgarten geprägt, der nur sehr wenig Versiegelung, etwa für Wege und Zufahrten, aufweist. Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgartenzone ist aus der Bauordnung NRW übernommen. Durch die Festsetzung bleibt der durchgrünte Charakter des Straßenraums erhalten.
- (2) In der Regel können Mülltonnen hinter oder neben dem Gebäude platziert werden. Daher sind sie in Vorgärten unzulässig. Bei den Mittelhäusern von Hausgruppen ist dies nur schwer möglich. Um die Mülltonnen zu verstecken, sind Mülleinhausungen in diesem Fall sinnvoll. Sie sollen sich in die allgemeine Vorgartengestaltung durch Hecken einfügen.
- (3) Die Gebäude in dieser Siedlung stehen entweder direkt an der Straßenbegrenzungslinie, sie rücken um Vorgartentiefe (ca. 3 m) davon ab oder sie rücken sehr weit (mindestens 18 m) von der Straßenbegrenzungslinie ab, sodass sich ein „Hauptgarten“ zur Straße hin ausrichtet. In diesem Fall dürfen auch Stellplätze innerhalb der Vorgartenfläche errichtet werden. Carports oder Garagen sind bei den beschriebenen Grundstücken zulässig, sofern sie mindestens 3 m bzw. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt sind. Unter der Voraussetzung des Abrückens bleibt der Eindruck eines offenen, begrünten Vorgartens gewahrt.
- (4) In der Siedlung waren ursprünglich zwei verschiedene Arten der Einfriedung typisch. Hierzu zählen zum einen Hecken, die vor allem bei Reihenhäusern (Haustyp 2) und bei weit von der Straße zurückgesetzten Wohngebäuden (Haustyp 10) verwendet wurden. Bei allen anderen Haustypen (außer Typ 2 und 10) wurden ursprünglich Einfriedungen in Form von den unten abgebildeten Mauern mit Pfosten in Kombination mit senkrechten Stäben errichtet. Zur Aufstellung der Satzung stellt sich ein differenziertes Bild dar. Teilweise sind Einfriedungen entfallen oder wurden durch andere Ausführungsarten ersetzt, einige der ursprünglichen Einfriedungen sind aber weiterhin vorhanden. Die Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie prägt den öffentlichen Raum. Um das einheitliche Siedlungsbild eines offenen, begrünten Vorgartens zu wahren, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in transparenter Ausführung oder als lebendige Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig sind. Standortgerechte Gehölze im Sinne dieser Satzung sind Arten, die an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasst sowie in der Region heimisch oder bewährt sind. Blickdichte Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzzäune würden sowohl zu einer Abschottung der Grundstücke führen und die charakteristische räumliche Offenheit des Gebiets einschränken als auch nicht zum Eindruck eines begrünten Vorgartens beitragen. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

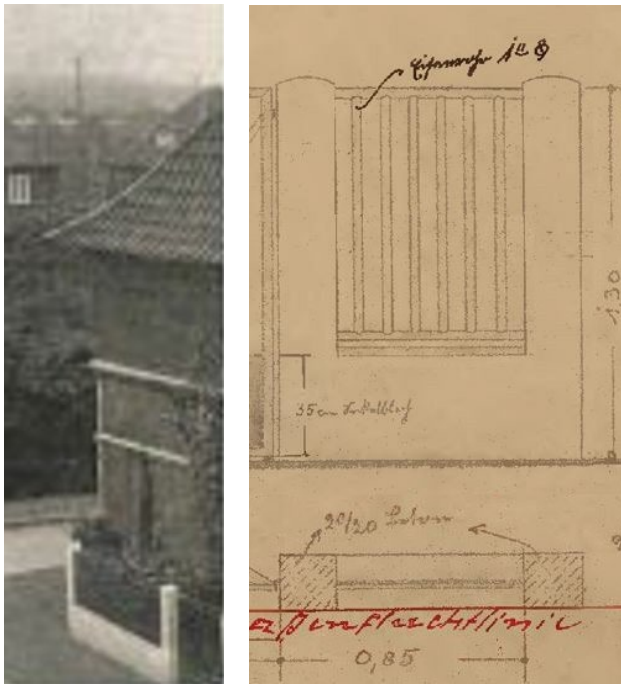


Foto und Zeichnung der historischen Einfriedungen in Form von Mauern

§ 6 Festsetzungen für Geltungsbereich Teil B

Zu § 6.1 Gebäudeaußenwände (Teil B)

- (1) Alle Gebäude haben typischerweise verlinkerte Lochfassaden, die im Stil des Backsteinexpressionismus entworfen sind. Die Klinkerfarbe ist bei den meisten Gebäuden rot-bunt, vereinzelt auch rotbraun-bunt. Die Fugen setzen sich im Bestand heller von dem Klinker ab. In Anlehnung an das historische Ziegelmauerwerk wird daher Klinker in naturroten bis rotbraunen Farbtönen mit hell abgesetzter Verfugung festgesetzt. RAL-Farbfächer mit den benannten zulässigen Farbtönen sind in der Bauberatung der Stadt Bielefeld öffentlich einsehbar. Eine nachträgliche Außenwärmedämmung soll unter der Voraussetzung der Beibehaltung der charakteristischen Verklinkerung ermöglicht werden.
- (2) Um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen, wird die Verwendung anderer Farben und Materialien der Fassaden in untergeordnetem Umfang an den straßenabgewandten Seiten zugelassen.
- (3) Außenliegende Schornsteine sind untypisch in der Siedlung und daher an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

Zu § 6.2 Dächer (Teil B)

- (1) Die Dachlandschaft ist hier nicht ganz einheitlich gestaltet. Die meisten Gebäude haben ein symmetrisches Walm- oder Satteldach. Ein Gebäudeensemble in dieser Siedlung hat aber auch ein Flachdach. Andere Dachgestaltungen als die genannten sollen zugunsten eines einheitlichen Siedlungsbildes ausgeschlossen werden.
- (2) Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist im Bestand typischerweise einheitlich mit kleinteiligen, dunklen braunen Dachpfannen gedeckt und setzt sich damit von der rötlichen Fassade ab. Diese prägende Farbgebung soll erhalten bleiben und wird deshalb festgesetzt. Es handelt sich um eine matte Farbe.

Glänzende Ausführungen wie engobiert oder glasiert sollen daher ausgeschlossen sein. RAL-Farbfächer mit den benannten zulässigen Farbtönen sind in der Bauberatung der Stadt Bielefeld öffentlich einsehbar. Historisch wurden kleine Dachpfannengrößen verwendet. Daher sind auch zukünftig nicht zu große Dachpfannen zu verwenden, sodass in Anlehnung an die siedlungstypische Frankfurter Pfanne als Mindestwert 10 Stück pro m² gilt.

- (3) Geneigte Dächer wurden typischerweise mit einem Traufüberstand von mind. 0,50 m ausgeführt. Um dieses Ausführungsmerkmal zu erhalten wird ein geringfügiger Dachüberstand von mindestens 0,30 m festgesetzt.
- (4) Die Verwendung eines Aufschieblings ein siedlungstypisches Element der Dachkonstruktion der Siedlungsbauten. Der Aufschiebling führt dazu, dass im unteren Bereich des Daches ein optischer Knick entsteht, welcher für die Dachgestaltung prägend ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass dieses Gestaltungsmerkmal erhalten bleibt.
- (5) Typischerweise wurden die Gebäude der Siedlung mit kleinen Flachdach- oder Walmdachgauben versehen, um das Dachgeschoss zu belichten und zu nutzen. Mit ihrer Anordnung fügen sich die Gauben harmonisch in die Dachlandschaft ein. Große Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel können die Proportionen zerstören. Sie wirken zum Teil fast wie ein weiteres Vollgeschoss. Die Breite der Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel und ihre Positionierung werden daher begrenzt.
- (6) Dacheinschnitte wirken sich negativ auf die Dachlandschaft aus und sind daher an den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

Zu § 6.3 Fenster (Teil B)

- (1) Bodentiefe Fenster sind in dieser Siedlung im Stil des Backsteinexpressionismus untypisch und daher an den straßenzugewandten Fassaden unzulässig.
- (2) Die Analyse historischer Fotos legt nahe, dass die Fenster dieser Siedlung weiß waren. Viele Fenster in dieser Siedlung wurden bereits erneuert, dennoch ist die prägende Fensterfarbe weiterhin weiß. Die Siedlung wirkt als Gesamtensemble. Die Verwendung einer einheitlichen Fensterfarbe ist für die Wirkung der Siedlung als Gesamtensemble wesentlich und wird daher mit dem Farbton weiß festgesetzt.

Zu § 6.4 Vorgarten (Teil B)

- (1) Die Gebäude dieser Siedlung sind von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt, sodass sich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie in der Regel eine ca. 3,00 m tiefe Vorgartenfläche erstreckt. Der Straßenraum wird durch die Anordnung von L-förmigen Baukörpern im Übergang von der Wichernstraße zur Stadtheider Straße aufgeweitet. Hier erhöht sich die Vorgartentiefe auf ca. 12,00 m. Der öffentliche Raum ist durch einen begrünten Vorgarten geprägt, der nur sehr wenig Versiegelung, etwa für Wege zu den Eingängen aufweist. Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgartenfläche ist aus der Bauordnung NRW übernommen und erhält den durchgrünten Charakter des Straßenraums.
- (2) In der Regel können Mülltonnen hinter oder neben dem Gebäude platziert werden. Daher sind sie in Vorgärten unzulässig. Bei den Mittelhäusern von Hausgruppen ist

dies nur schwer möglich. Um die Mülltonnen zu verstecken, sind Mülleinhausungen in diesem Fall sinnvoll. Sie sollen sich in die allgemeine Vorgartengestaltung durch Hecken einfügen.

Zu § 6.5 Anbauten (Teil B)

Die Gestaltung der Klinkerfassaden im Stil des Backsteinexpressionismus soll nicht durch nachträgliche Anbauten oder Balkone gestört werden. Daher sind sie auf den straßenzugewandten Seiten unzulässig.

Zu § 7 Werbung

Die Siedlungen sind nicht als reine Wohnsiedlungen geplant worden, sondern enthielten auch Ladeneinheiten. Eigenwerbung ist daher zulässig. Fremdwerbung soll ausgeschlossen sein. Um die Wirkung der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, wird die Größe von Werbeanlagen beschränkt. Ausleger sind untypisch in dieser Siedlung.

Zu § 8 Ausnahmen

- (1) Eine strikte Anwendung der Vorgaben zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln könnte vereinzelt dazu führen, dass bauzeitliche Details verloren gehen. Die formulierte Ausnahme dient insofern dem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes.

Die charakteristische Eigenart der Siedlung wird insgesamt dadurch geprägt, dass Hausgruppen als gestalterische Einheit errichtet wurden. Der Erhalt dieser Einheitlichkeit ist ein übergeordnetes Ziel dieser Satzung. Die Ausnahme ermöglicht es deshalb, gestalterische Einheiten, die bei Hausgruppen in der Siedlung im Bestand vorhanden sind, zu erhalten, auch wenn sie in Bezug auf die Länge der Dachgauben nicht die Festsetzungen der § 5.2 Absatz 5 und § 6.2 Absatz 5 einhalten. Konkret betrifft diese Ausnahme die Hausgruppen Am Lehmstich 29-35 und 37-43. Die einheitlich gestalteten Gauben überschreiten hier im Bestand die Gesamtlänge von maximal 50% der Trauflänge.

- (2) Bei Hausgruppen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgarten zulässig. Da die Hausgruppen in der Regel nur ca. 3 m von der Straße abgerückt sind und die Vorgartenflächen dementsprechend klein ausfallen, ist bei für mehrere Hauseinheiten zusammengefassten Anlagen davon auszugehen, dass die Mindest-Vegetationsfläche nicht eingehalten werden kann.

Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten

Es soll der Verwaltung die Möglichkeit gegeben werden, Verstöße gegen die Einhaltung dieser Satzung angemessen zu ahnden.

Bielefeld, im April 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31