

Bebauungsplan

Nr. II/2/29.00

1.Änderung

„Beckhausstraße, Westerfeldstraße, Engersche
Straße, Niederfeldstraße“

Schildesche

Satzung

Text

und

Erhaltungssatzung Bielefeld - Schildesche

I

TEXT

A. Änderung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/2/29.00
für das Gebiet Neue Beckhausstraße - Westerfeldstraße
- Engersche Straße - Niederfeldstraße

A

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 u. 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. II/2/29.00 für das
Gebiet Neue Beckhausstraße - Westerfeldstraße - Engersche
Straße - Niederfeldstraße aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen
wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Nordecke des Flurstückes 120
(Westerfeldstraße 7); geradlinig über die Westerfeld-
straße bis zur Westecke des Flurstückes 111; die
Nordwest- und Nordostseite des Flurstückes 111,
ein Teilstück der Nordwestseite des Flurstückes 118,
die Südwestseite des Flurstückes 118, die Nordwest-
und Nordostseite des Flurstückes 117, die Südseite
des Flurstückes 121, geradlinig über das Flurstück 98
(Amtsstraße) und 270 (An der Probstei) bis zur Süd-
westecke des Flurstückes 269, die West-, Nord-
und Ostseite des Flurstückes 269, die Südseiten
der Flurstücke 795, 283, 284, 286, 288, 267, gerad-
linig über die Beckhausstraße bis zur Nordwestecke
des Flurstückes 313, die Nordseiten der Flurstücke
313, 318, die Westseite des Flurstückes 314 (Enger-
sche Straße), die Südseiten der Flurstücke 195, 194,
862, 227, 190, 188 (Huchzermeierstraße), die Westseite
des Flurstückes 188 (Huchzermeierstraße), die Süd-
westseite des Flurstückes 164, die Nordseiten der
Flurstücke 170, 171, 172, 173, geradlinig über die
Beckhausstraße bis zur Nordostecke des Flurstückes
984, die Ostseite des Flurstückes 112, geradlinig
über die Straße An der Reegt bis zur Südecke des
Flurstückes 116, die Westseiten der Flurstücke 116,
118, die Nordseiten der Flurstücke 118, 117, die
Nordostseite des Flurstückes 120 zum Ausgangspunkt
zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzein-
tragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Parkanlage und Spielplätze),
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalen.

Soweit in Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBI. I, S. 1238 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV.NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Stadt Bielefeld - 60 -

B

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1.a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1.) In den Gebäuden der ausgewiesenen Kerngebiete sind mit Ausnahme der Gebäude an der Straße An der Stiftskirche und an der Beckhausstraße zwischen den Grundstücken Beckhausstraße 243 - 249 in den Erdgeschossen nur die in § 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) sowie sonstige Läden zulässig.
- 2.) In den Kerngebieten sind außer Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 der Baunutzungsverordnung ab 1. Obergeschoß zulässig. In den Gebäuden an den Straßen An der Stiftskirche und an der Beckhausstraße zwischen den Grundstücken Beckhausstraße 243 - 249 sind sonstige Wohnungen auch im Erdgeschoß zulässig.
- 3.) Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind in den vorgesehenen neuen Gebäuden beiderseitig des öffentlichen Fußgängerweges in Verlängerung des befahrbaren Fußweges im Stift zwischen der Hermann-Schäffer-Straße und der neuen Beckhausstraße im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 genannten Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie sonstige Läden zulässig.
- 4.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen; Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe A 8, Abs. 1).
- 5.) Soweit bei der ausgewiesenen Bebauung die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, sind die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 8 u. 9 der Baunutzungsverordnung zulässig.
- 6.) Soweit bei den ausgewiesenen neuen Gebäuden im Bereich der Johannisstraße die Abstandsflächen nach § 2 der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vom 20. März 1970 (GV.NW., S. 249) unterschritten werden, werden Abstände eingehalten, die den Ausnahmebestimmungen des § 7 Abs. 1 der vorgenannten Verordnung entsprechen.

Zu A 1.b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1.) Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung, sowie für den Ausbau der Arkaden.

Stadt Bielefeld - 60 -

Soweit der Höhe nach gestaffelte Baukörper ausgewiesen sind, sind die Eintragungen auch verbindlich für die Ausnutzung nach der Fläche.

Sind auf überbaubaren Grundstücksteilflächen keine neuen Baukörper eingetragen, so gilt für die bauliche Ausnutzung nach der Höhe die festgesetzte Geschößzahl für das angrenzende neue Gebäude als Höchstzahl. Liegt die Fläche zwischen neuen Gebäuden mit unterschiedlicher Geschößzahl, so gilt für die Ausnutzung die niedrigere Geschößzahl (s. auch Ausnahmen).

- 2.) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf Verkehrsflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

Zu A 1 c) u. A 7): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -
- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

- 1.) Soweit für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauONW und den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Hin- 2.) Die im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzte weis: Parkpalette und der öffentliche Parkplatz nördlich der Huchzermeierstraße vor der Fußgängerzone sind zusätzliche Stellplatzanlagen für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen.

Zu A 1 d): - die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf -

Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für Zwecke der ev. Kirchengemeinde Schildesche bestimmt.

Die eingetragenen neuen Baukörper haben nur nachrichtliche Bedeutung.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- 1.) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

- a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege,
- b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten öffentlichen Kinderspielflächen.

- 2.) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- 3.) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind. Die Fahrtrichtungspfeile wurden ebenfalls nur nachrichtlich eingetragen.
- 4.) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.
- Hinweis 5.) Vor dem Ausbau von Verkehrsflächen vor Gebäuden, die als Baudenkmal oder aus bau- und kulturgeschichtlichen Gründen zu erhalten sind (siehe zu A 9.10 und A 9.11), ist hinsichtlich der Aufteilung und Gestaltung dieser Flächen die Stellungnahme des Landeskonservators von Westfalen-Lippe einzuholen.

Zu A 3): - den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind im Bereich der Kreuzung Engersche Straße/Beckhausstraße/Talbrückenstraße sowie bei der Einmündung der neuen Beckhausstraße in die Westersfeldstraße neue Grundstückszu- und abfahrten in einer Entfernung von 50,00 m vom Schnittpunkt der Straßenachse aus gemessen unzulässig. Die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten müssen entfallen, wenn andere Grundstückszu- und -abfahrten geschaffen sind.

Zu A 6): - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

Um die Eigenart des Ortskernes Schildesche zu erhalten, ist zur Erschließung von mehreren Grundstücken die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zusätzlich zur ausgewiesenen öffentlichen Erschließung notwendig.

Außerdem ist die Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und eines Erschließungsträgers auf der besonders gekennzeichneten Vorplatzfläche der Stiftskirche erforderlich.

Zu A 8): - die Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen -

- 1.) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken mit Ausnahme der Grundstücke, für die im Erdgeschoß der Gebäude eine Wohnungsnutzung nicht zugelassen wurde, ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2.) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
- 4.) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

Sie dürfen in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder oberirdische und unterirdische Bauwerke oder Leitungen beeinträchtigt werden.

Zu A 9): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie über
den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern -

- 1.) Soweit für Gebäude für das Erdgeschoß eine Wohnungsnutzung unzulässig ist, oder vor sonstigen Gebäuden mit Läden und Ausstellungsräumen, ist die Grundstücksfläche vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflastern oder mit Platten zu befestigen. Die zu befestigende Fläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 2.) Ist für Grundstücksflächen vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Befestigung unzulässig, sind die Baugrundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
- 3.) Als Grundstückseinfriedigung ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.

- 4.) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
- 5.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Märkte und sonstige besondere genehmigte Veranstaltungen.
- 6.) Drempelwände über 0,60 m sind unzulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
- 7.) Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° unzulässig. Bei Gebäuden über 40° Dachneigung sind Dachaufbauten (z.B. Schleppgauben) bis 2,00 m Länge in der Ansicht zulässig, wenn sie zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Traufen darf nicht mehr als 14,00 m betragen.
Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- 8.) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.
- 9.) Um eine Störung des Ortsbildes des alten Ortskernes Schildesche zu vermeiden, sind Anlagen der Außenwerbung auch in den ausgewiesenen Kerngebieten, auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf und auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Ausnahme der Werbung an der Stätte der Leistung unzulässig.
- 10.) Die Stiftskirche ist als Baudenkmal zu erhalten. Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz sind nur mit Zustimmung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe - Landeskonservator - zulässig.

Dasselbe gilt für die nachfolgend aufgeführten Gebäude:

- An der Stiftskirche Nr. 5 (Fachwerkhaus)
- An der Stiftskirche Nr. 7 (Fachwerkhaus)
- Johannisstraße Nr. 5 (Fachwerkhaus von 1780)
- Joahnnisstraße Nr. 9 (Fachwerkhaus von 1708)
- Johannisstraße Nr. 11(Erbsenkrug) und
- Huchzermeierstraße Nr. 1 (Pfarrhaus)

- 11.) Nachstehende Gebäude sind aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhaltenswert und dementsprechend im Gestaltungsplan (Anlage 2) nachrichtlich dargestellt:

An der Stiftskirche Nr. 10

Johannisstraße Nr. 2

Johannisstraße Nr. 13

Im Stift Nr. 1

Hermann-Schäffer-Straße Nr. 8 (z.T. von 1655)

Beckhausstraße Nr. 261 (Apotheke) und

Niederfeldstraße Nr. 17

- 12.) Die durch die vorhandenen Fachwerkgebäude vorgegebene Maßstäblichkeit, Gliederung und äußere Gestaltung der Außenwände durch Farbgebung ist bei der Errichtung von Neubauten insbesondere bei den Fenstern aufzunehmen.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1.) Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan ausgewiesenen terrassierten Gebäude, wenn hierbei die für die einzelnen Staffelgeschosse festgelegte Fläche im einzelnen nicht überschritten wird und die hierfür angestrebten Ziele des Bebauungsplanes (kleinteiliger Maßstab) nicht beeinträchtigt werden.
- 2.) Eine teilweise Bepflanzung der nach dem Text zum Bebauungsplan zu pflasternden oder mit Platten zu befestigenden Flächen vor den Gebäuden bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
- 3.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen zweckmäßig ist.
- 4.) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und die Tiefe des Vorgartens mindestens 5,00 m beträgt.
- 5.) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung zweckmäßig ist.
- 6.) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - und 2) bei einhöftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- 7.) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhen auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) u. (7) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGB1. I S. 341 - am 13. Mai 1976 vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den 14. Mai 1976

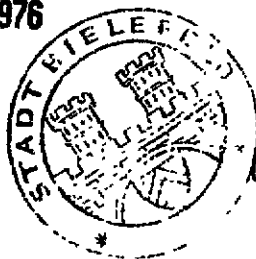

Oberbürgermeister


Schriftführer


Ratsmitglied

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGB1. I S. 341 - in der Zeit vom - 8. JUNI 1976 bis - 9. JULI 1976 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 12. Juli 1976



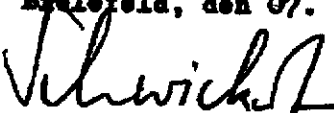

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I.A.


Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am 22. 09. 1977 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 - BGB1. I S. 341 - und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land NRW i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV. NW. 1975, S. 91) vom Rat der Stadt am 22. 09. 1977 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 07. 10. 1977


Oberbürgermeister


Ratsmitglied

gez. Zacharias
Schriftführer

I.A.


(Kornfeld)

1. Ausfertigung
=====

Vorlage zu Punkt 1

Bezirksvertretung Schildesche 4.3.76
14.76

Vorlage zu Punkt 2

Rat 19.5.76

Vorlage zu Punkt 3

Planungsausschuß 6.4.76

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.00 für
das Gebiet Neue Beckhausstraße - Westerfeldstraße -
Engersche Straße - Niederfeldstraße
Stadtbezirk Schildesche

Beschlußentwurf:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.00 für das
Gebiet Neue Beckhausstraße - Westerfeldstraße - Engersche
Straße - Niederfeldstraße wird gemäß Begründung und Änderungs-
plan einschl. der Änderung und Ergänzung des Textes lt. Vor-
lage nach § 2 des Bundesbaugesetzes als **E n t w u r f**
beschlossen; der geänderte Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6
BBauG öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die als Baudenkmale zu erhaltenden Gebäude entstehen ggf.
Kosten, die in ihrer Höhe z.Zt. noch nicht absehbar sind. Sie
können sich aus einer Übernahme der bebauten Grundstücke durch
die Stadt Bielefeld oder durch Zuschüsse zu einer sachgemäßen
Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ergeben.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 6. Februar 76



ORTSKERN SCHILDESCHES

BIELEFELD-SCHILDESCHES ERHALTUNGSSATZUNG

KÖNIGL-ARRODE

STRASSENABSCHNITT
"AM VORWERK" / "ACHENKAMP"

Kurzfassung der Satzungsbegründung

Als regionale Metropole nimmt Bielefeld im ostwestfälischen Raum eine besondere Stellung ein. Der deutliche Wachstumsdruck macht sich nicht nur in der Innenstadt bemerkbar, sondern auch in den einzelnen Stadtbezirken.

Im zunehmenden Maße wirkt sich der Wachstumsdruck in Form von Veränderungen auf die architektonisch-städtebauliche Gestaltung, die Nutzungsstruktur und die Kleinteiligkeit der Parzellierung aus. Überläßt man diese Entwicklung ihrer Eigendynamik, dann sind unangemessene Gestalteinbrüche und Strukturveränderungen nicht mehr steuerbar. Die Folge wäre ein Attraktivitätsverlust für den gesamten Ortsteil.

Die besondere Anziehungskraft des Ortes Schildesche beruht auf seinem Erscheinungsbild, dem Reichtum an kleinteiliger Vielfalt und der erlebbaren städtebaulichen Situation.

A. Ortskern Schildesche

Der Kern des Ortes mit der Stiftskirche, den schildförmigen Bebauungen um den Stiftsplatz und den vielfältigen Nutzungsstrukturen sowie auch der anschließende Bereich des Erhaltungsgebietes weisen noch immer das typische Maßstabsgefüge und das in der ursprünglichen Anlage vorhandene Straßen- und Wegenetz auf. Auch die Charakteristik der dörflichen mittelalterlichen Ortsbildung ist in wesentlichen Teilen erhalten geblieben.

Mehrere bedeutsame Denkmalobjekte und die kleinteilige Maßstäblichkeit der Parzellenstruktur und der Bausubstanz aus den verschiedenen Epochen bilden eine Homogenität und tragen in hohem Maße zur städttebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung bei.

Über das ganze Erhaltungsgebiet verteilt befinden sich noch viele Fachwerkhäuser. Sie stehen entweder unter Denkmalschutz oder sind besonders schützens- und erhaltenswert. Mit ihren umgebenden Grün- und Wiesenflächen und mit ihrer kulturgeschichtlichen und ortstypischen Bedeutung prägen sie das Gesamtbild des Ortes entscheidend mit.

Die historisch und ortsspezifisch ablesbaren Entwicklungen und die städtebaulichen Eigenarten führten in der Gesamtheit ihrer verschiedenen Gestaltungselemente zu einer städtebaulichen Gestalt des Ortes, die noch heute deutlich erkennbar ist und im Ganzen wie im Einzelnen prägend und identifikationsbildend für Schildesche und die Stadt Bielefeld ist.

B. Straßenabschnitt "Am Vorwerk" / "Achenkamp"

Die Elemente der Siedlungsanlage - Straßenführung, Fachwerkkotten sowie weitläufige Wiesen- und Gartenflächen - vermitteln im Zusammenwirken noch eindrucksvoll die ursprüngliche Planung und charakteristische Anlage dieser Straßensiedlung, die um 1800 errichtet wurde.

Sie ist für den Stadtbezirk Schildesche ein prägendes Zeugnis der Ortsgeschichte und des dörflichen Ortsbildes. Neben ihrer besonderen historischen Bedeutung und städtebaulichen Eigenart hat sie auch heute noch einen hohen kulturellen und geschichtlichen Stellenwert und weist eine besondere landschaftliche Prägung und Gestalt auf. Sie ist somit auch aus siedlungsgeschichtlichen, volks- und heimatkundlichen Gründen in ihrer Gesamtanlage schützens- und erhaltenswert. Da diese Art der Siedlungsanlage eine der ersten eines ganz neuen Ortstyps der sogen. Straßensiedlung darstellte und auch für das gesamte Ravensberger Land Vorbild für den nachfolgenden Siedlungsbau war, ist diese Ansiedlung "Am Vorwerk" noch zusätzlich qualifiziert.

In beiden Gebieten besteht an einer erhaltenden Stadterneuerung - Bewahrung des historischen Bestandes, Erhaltung der Ortsgestalt und ihrer Eigenart sowie erforderliche Erneuerungen - ein öffentliches Interesse. Ebenso an der Erhaltung des Erscheinungsbildes aus ortsspezifischen, heimatgeschichtlichen und kulturellen Gründen.

Für diese Ziele reichen die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne, der § 12 der Landesbauordnung und die Möglichkeiten aus dem Denkmalschutzgesetz in keiner Weise aus.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein geeignetes Instrumentarium, die städtebaulichen Eigenarten und das Gesamtbild des Schildeschen Ortskerns sowie der städtebaulichen Siedlungsanlage "Am Vorwerk" in ihrem jeweiligen Erscheinungsbild und ihrer Bedeutung zu erhalten, ohne eine angemessene Weiterentwicklung zu sehr einzuschränken.

Die Erhaltungssatzung beinhaltet nicht, daß in den Erhaltungsgebieten alles museal bewahrt werden soll und keine Veränderungen stattfinden können, sondern nur, daß jede Veränderung einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegt, in deren Rahmen die Wahrung der genannten Ziele zu prüfen ist.

Diese Erhaltungssatzung ist auch ein Instrument für den Stadtbezirk Schildesche und seine Bürger sowie für die Stadt Bielefeld, die historisch begründeten und wertvollen Identifikationsräume zu erhalten. Sichert doch die Bewahrung der Ortseigentümlichkeit Heimat für die Bürger und so sollten die typischen und unverwechselbaren Erscheinungsbilder des Ortskerns und der ehemaligen Straßenansiedlungen auch in Zukunft erkennbar sein und durch diese Erhaltungssatzung geschützt und erhalten werden.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

SATZUNG

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld

Aufgrund der §§ 4, 28 Abs. 1 Satz 2 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) und des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom
folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Satzungszweck

- (1) Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete, aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) Satz Nr. 1 BauGB).

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Die Geltungsbereiche der Satzung umfassen:

TEIL A den Bereich des historischen Ortskerns um die
 Stiftskirche des Stadtbezirks Bielefeld-Schildesche

TEIL B Abschnitte der Straßenzüge "Am Vorwerk" und "Achen-
 kamp" des Stadtbezirks Bielefeld-Schildesche

- (2) Diese Bereiche sind in den beiliegenden Lageplänen, die Bestandteile der Satzung sind, durch eine gestrichelte Linie zeichnerisch abgegrenzt.
- (3) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.
- (2) Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung und Anbringen von Werbeanlagen, die nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsfrei sind, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung.
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen

Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Antragsverfahren

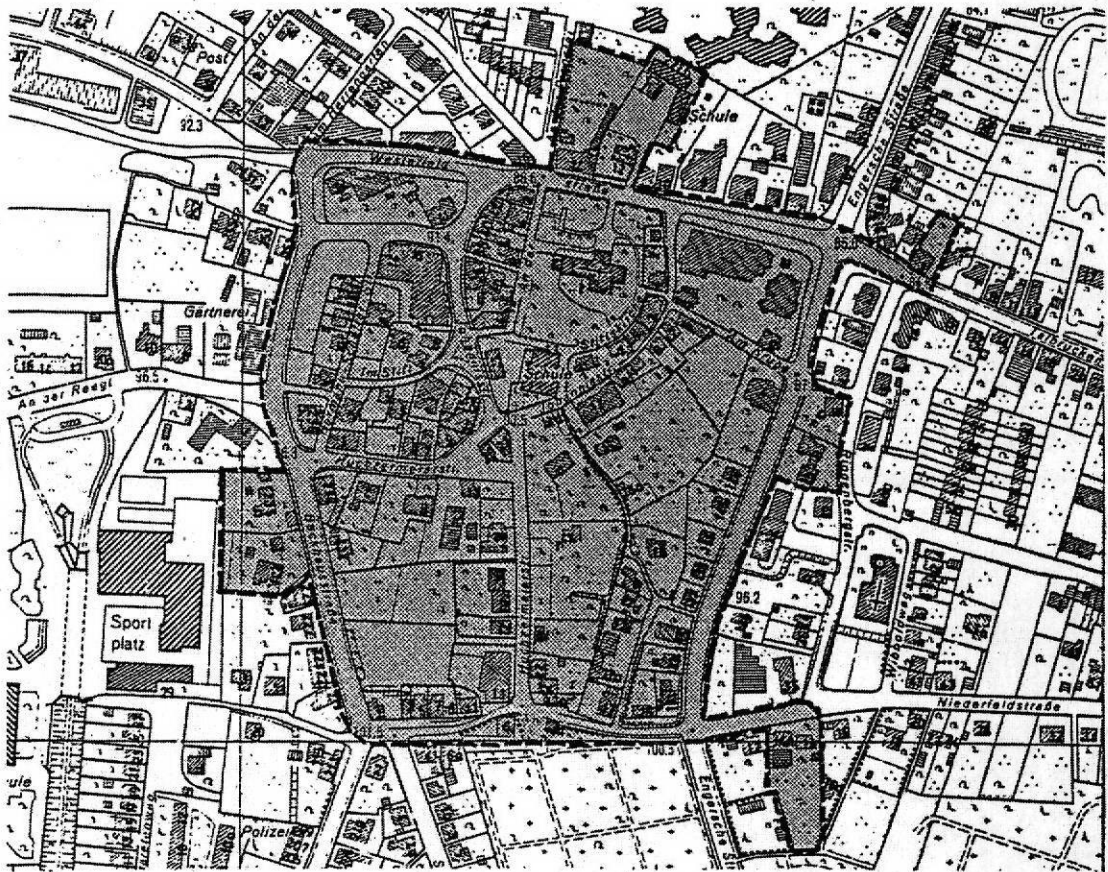
- (1) Der Antrag auf Genehmigung der Errichtung, des Abbruchs, der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Bielefeld, Bauordnungsamt, August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld, zu stellen.
- (2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i. S. des § 63 BauO NW i. V. m. der BauprÜfVO einzureichen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GELTUNGSBEREICHE

M 1 : 5000

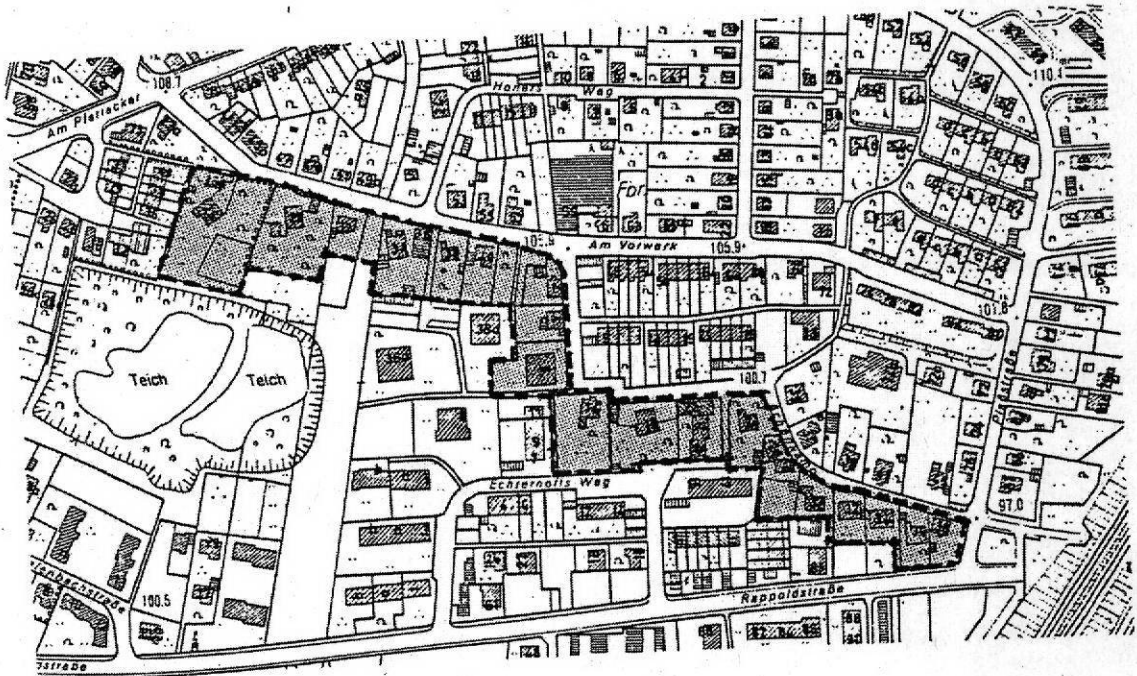


A. ORTSKERN SCHILDESCHES

Die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes A: Schildesche-Ortskern leitet sich aus der Ortsgeschichte und den prägenden städtebaulichen Entwicklungen ab (siehe Begründung Erhaltungssatzung Teil A). Es ist der ursprüngliche Kern um die Stiftskirche und das aus den nachfolgenden Ansiedlungen entstandene Dorf.

Das Erhaltungsgebiet ist umgeben von den Straßen
im Norden: Westerfeldstraße
Osten : Engersche Straße
Süden: Niederfeldstraße
Westen: Beckhausstraße

und schließt einige naheliegende Parzellen (zum großen Teil erhaltenswerte Fachwerkhäuser) an den gegenüberliegenden Seiten der Straßen mit ein.



B. STRABENABSCHNITT "AM VORWERK" / "ACHENKAMP"

Das Erhaltungsgebiet B: Straßenabschnitt "Am Vorwerk" / "Achenkamp" leitet sich ab aus der historischen und städtebaulichen Bedeutung als eine der ersten geplanten Straßenansiedlungen im Ravensberger Raum (siehe Begründung Erhaltungssatzung Teil B.). Es umfaßt die eingegrenzten Parzellierungen im unteren Teilbereich der Straßen "Am Vorwerk" und "Achenkamp".

Bauordnungsamt,
63 DS - Denkmalschutz und Stadtbildpflege -

**BEGRÜNDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG
FÜR BIELEFELD-SCHILDESCHÉ**

I ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

**II TEIL A
ORTSKERN SCHILDESCHÉ**

1. Ortsgeschichte
2. Ortsbildanalyse
3. Bedeutung des Ortskerns Schildesche

**III TEIL B
STRASSENABSCHNITT "AM VORWERK / "ACHENKAMP"**

1. Orts- und Siedlungsgeschichte
2. Strukturanalyse
3. Bedeutung der Straßenansiedlung

I ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Als regionale Metropole nimmt Bielefeld im ostwestfälischen Raum eine besondere Stellung ein. Der deutliche Wachstumsdruck macht sich nicht nur in der Innenstadt bemerkbar, sondern auch in den einzelnen Stadtbezirken.

Im zunehmenden Maße wirkt sich der Wachstumsdruck in Form von Veränderungen auf die architektonisch-städtebauliche Gestaltung, die Nutzungsstruktur und die Kleinteiligkeit der Parzellierung aus. Überläßt man diese Entwicklung ihrer Eigendynamik, dann sind unangemessene Gestalteinbrüche und Strukturveränderungen nicht mehr steuerbar. Die Folge wäre ein Attraktivitätsverlust für den gesamten Ortsteil.

Der Ortskern des Bielefelder Stadtbezirks Schildesche weist städtebauliche Eigenarten auf, die in hohem Maße erhaltenswert sind (Teil A der Erhaltungssatzung).

Die ehemalige Siedlungsanlage "Vorwerk" in der Großen Heide ist als ein besonderes siedlungsgeschichtliches Zeugnis erhaltenswert (Teil B der Erhaltungssatzung).

An einer erhaltenden Stadt- bzw. Ortserneuerung im Sinne des Einklanges zwischen dem Auftrag der Bewahrung des historisch Bestehenden, der Erhaltung der städtebaulichen Ortsgestalt und Eigenart in seinem gesamten Erscheinungsbild sowie den erforderlichen Erneuerungen besteht ein öffentliches Interesse.

Gerade beim Planen und Bauen in historisch gewachsenen Städten und Orten sind zum einen die besonderen städtebaulich-räumlichen Aspekte und Erfordernisse - Maßstäblichkeit u. a. von Baukörpern, Plätzen und Straßen - im Zusammenwirken mit der vorgegebenen Stadt-/Ortsstruktur zu berücksichtigen und zum anderen sind die architektonischen Belange und Aspekte - Konstruktionen, Gliederungen, Material- und Farbwahl u. a. - in harmonisch angepaßten Bezug zu altem Baubestand zu setzen.

In beiden Bereichen ist es erforderlich, den rechten Weg zwischen Erhaltung und Erneuerung zu finden und durch das Herausarbeiten von Gemeinsamkeiten Lösungen zu finden.

Die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne, der § 12 der Landesbauordnung NW und die Möglichkeiten aus dem Denkmalschutzgesetz reichen in keiner Weise aus, um für die Zukunft das Ortsbild (Ortskern und Straßenansiedlung) in seiner städtebaulichen bedeutsamen Gestalt und der historischen Bedeutung, Eigenart und Prägung sowie der Bewahrung des Baukulturgutes zu schützen und zu erhalten. Die Bedrohung durch Qualitäts- und Gestaltverluste und die schleichenden Umnutzungen sollen mit dieser Erhaltungssatzung vermieden werden.

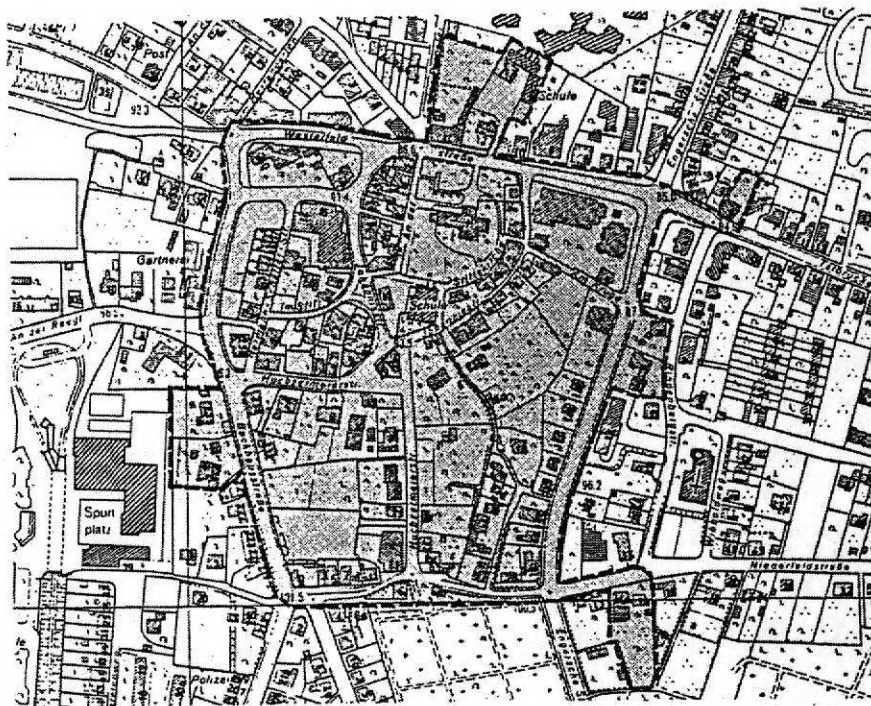
Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein geeignetes Instrumentarium, die städtebaulichen Eigenarten und das Gesamtbild des Ortskerns Schildesche sowie der städtebaulichen Siedlungsanlage "Am Vorwerk" in ihrem jeweiligen Erscheinungsbild und ihrer Bedeutung zu erhalten, ohne eine angemessene Weiterentwicklung zu sehr einzuschränken.

Die Erhaltungssatzung beinhaltet nicht, daß in den Erhaltungsgebieten alles museal bewahrt werden soll und keine Veränderungen stattfinden können, sondern bedeutet, daß jede Veränderung einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegt, in deren Rahmen die Wahrung der genannten Ziele zu prüfen ist. D. h. durch die Erhaltungssatzung wird ein eigener Genehmigungsvorbehalt mit Erörterungspflicht aufgebaut. Diesem unterliegen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, auch wenn diese Maßnahmen von einem evtl. Baugenehmigungsverfahren freigestellt sind. Die Erhaltungssatzung berührt keinerlei Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes NW. Der Unterschied und die Abgrenzung zwischen der bundesrechtlichen Erhaltungssatzung und dem landesrechtlichen Denkmalschutz liegt darin, daß zum einen die städtebauliche Gestalt und zum anderen die bauliche Anlage als solche als Schutzgut erklärt werden. Die Erhaltungssatzung grenzt sich auch gegen landesrechtliche Gestaltungssatzungen gemäß § 81 BauO NW ab. Bauliche Gestaltungselemente entziehen sich als Einzelanlagen der bundes- und landesrechtlichen Regelung durch Bebauungsplanfestsetzungen. Sofern sie aber in ihrer Häufigkeit die städtebauliche Eigenart prägen, erlangen sie jedoch städtebauliche Dimension und damit bodenrechtlichen Gehalt. In dieser Auswirkung sind also alle prägenden, gestalterischen Elemente Gegenstand einer planungsrechtlichen Erhaltungssatzung auf der Basis des Bundesrechts.

So ist diese Erhaltungssatzung auch ein Instrument für den Stadtbezirk Schildesche und seine Bürger sowie für die Stadt Bielefeld, die historisch begründeten und wertvollen Identifikationsräume zu erhalten. Sichert doch die Bewahrung der Ortseigentümlichkeit Heimat für die Bürger und so sollten die typischen und unverwechselbaren Erscheinungsbilder des Ortskerns und der ehemaligen Straßenansiedlungen auch in Zukunft erkennbar sein und durch diese Erhaltungssatzung geschützt und erhalten werden.

ERHALTUNGSSATZUNG BIELEFELD-SCHILDESCHÉ

II. TEIL A. ORTSKERN SCHILDESCHÉ



BEGRÜNDUNG

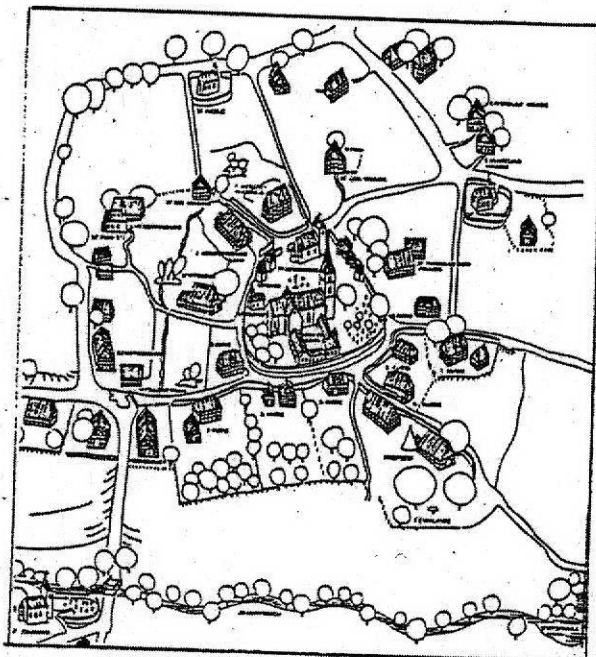
1. ORTGESCHICHTE
2. ORTSBILDANALYSE
 - a. Grundrißstruktur
 - b. Gestalt- und Gebäudestruktur
 - c. Nutzungsstruktur
 - d. geschichtliche Bedeutung
3. BEDEUTUNG DES ORTSKERS
SCHILDESCHÉ

1. ORTSGESCHICHTE

Der Ortskern von Schildesche liegt am nördlichen Randgebiet des heute dicht zusammenhängend bebauten Stadtgebietes von Bielefeld. Er entstand durch die Gründung eines Damenstiftes im Jahre 939; zunächst bestehend aus Kirche, Kloster und einigen Nebengebäuden. Die Anlage gehörte zu der Ansiedlung "Hof Schildesche" nördlich des Johannisbaches, welche aus 3 Hofstätten bestand und wahrscheinlich um 800 unter fränkischer Herrschaft gegründet wurde. Das dazugehörige Land südlich des Baches wurde der



Gründerin des Stiftes, Marswidis, zur Anlage des Klosters geschenkt. Da das Stift sich als Mittelpunkt eines neuen Ortes entwickelte und den Namen "Schildesche" trug, wurde die alte ursprüngliche Ortsansiedlung in "Alten-schildesche" umbenannt. Die Bezeichnung "Schildesche" ist wahrscheinlich auf die Form der Gesamtfläche des "Hofes Schildesche" zurückzuführen.

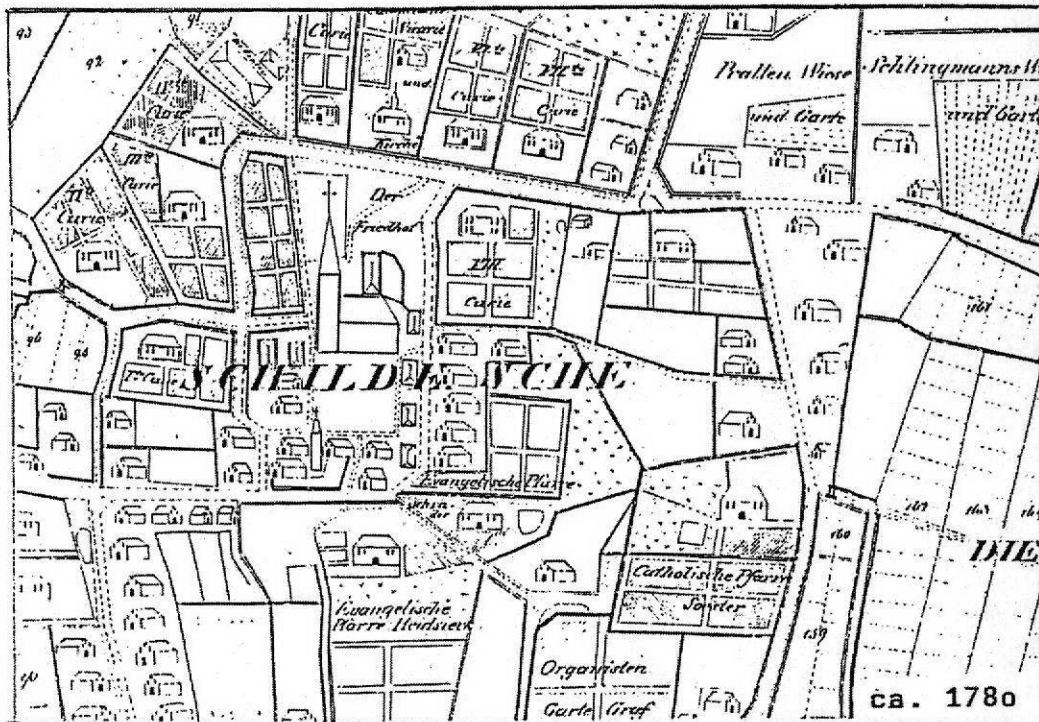


Um 1300 wurde die heutige Kirche erbaut. Zu dieser Zeit bezogen die Stiftsdamen 8 Einzelhöfe, die sogen. Stifths-höfe oder Kurienhöfe, die rund um den Kirchplatz angeordnet waren. Dieser Bezirk - Kirche, Kloster und Kurienhöfe - war der Bereich der sogen. Stiftsfreiheit. Außerhalb dieses Stiftsgebietes lagen die Höfe der männlichen Mitglieder des Stiftes. Neben der Stiftsfreiheit entstand so im Weichbild Schildesche (Bezeichnung für das Gelände um den Ortskern), ein Nebenort mit besonderem Recht. Im sogen. "oberen Dorf" (Niederfeldstr., Beckhausstr. und Im Thie) sind 1550 dort 48 Hofstätten verzeichnet. Im "unteren Dorf" (Talbrückenstr., Ringenbergstr.) befanden sich dagegen nur wenige Ansiedlungen; hier standen 3 Pfarrhöfe und der Hof des Stiftsamtmannes sowie die Kirchspiel- und die Marienkirche.

Die Stiftsdamen betrieben auf ihren Kurienhöfen eigene Landwirtschaften und hatten Knechte und Mägde, die in Kotten auf dem Gelände wohnten, sogen. Hausplätze auf den Stiftsgrundstücken.

Durch die dem Stift gehörenden Ackerflächen stand nur wenig Bauland im eigentlichen Stiftsgebiet zur Verfügung und von 84 Stätten im Höfeverzeichnis von 1693 kamen bis 1721 nur 7 Häuser hinzu, meist kleine Kotten für die Bediensteten der Kurienhöfe.

Weitere Ansiedlungen im Außenbereich gab es "Im Bracksiek", vereinzelte Hofstätten befanden sich in der sogen. Kleinen und Großen Heide, im Gebiet der Marken. Später kam das "Vorwerk" und um 1800 die geplanten Straßenansiedlungen - "Königliche Arröder" - in der Kleinen und Großen Heide hinzu (siehe Satzung Teil B). Die Dreiteilung des Dorfes Schildesche in Stiftsbezirk, Weichbild (Dorf) und "Königliche Arröder" hat sich bis zum Ende des vergangenen Jahrhunderts erhalten.



Schildesche gehörte zum Amt Sparrenberg und war Sitz einer Vogtei, zu der auch die umliegenden Dorfschaften gehörten. 1810 wurde das Gebiet nördlich des Johannisbachtals zu Frankreich geschlagen. Schildesche verblieb beim Königreich Westfalen. Zu dieser Zeit (Säkularisation) erfolgte die Aufhebung des Stiftes. Die Stiftsdamen behielten ihre Höfe, da sie persönliches Eigentum waren. Nach und nach gingen die Kurienhöfe dann in privaten Besitz über.

1813 wurde das alte Amt Schildesche wiederhergestellt; verlor jedoch 1815 das Friedensgericht und das ganze Amt kam unter das Land- und Stadtgericht Bielefeld.

Bis zu den 70-80er Jahren des vorigen Jahrhunderts lebten die ca. 3000 - 4000 Einwohner in der Abgeschlossenheit des Dorfes. Die Besitz- und Siedlungsverhältnisse weisen, außer den Besonderheiten im Stiftsgebiet, vorwiegend neben Handwerkern, Kaufleuten und einigen Bauern, viele Kötter und Heuerlinge auf. Die Mehrzahl der Einwohner wandte sich neben der Landwirtschaft dem flachsverarbeitenden Gewerbe zu, hauptsächlich in Heimarbeit.

Durch die Erfindung des mechanischen Webstuhls 1785 und der mechanischen Spinnmaschine 1825 ging die Heimarbeit des Leinengewerbes stark zurück. 1854 und 1856 wurden die Spinnereien Ravensberg und Vorwärts in Schildesche errichtet und boten Arbeitsplätze für die Bevölkerung.

In der ursprünglich ländlich geprägten Ortschaft trat mit dieser Arbeitsbeschäftigungsentwicklung die Landwirtschaft in den Hintergrund und Schildesche wurde mit der Zeit mehr und mehr Wohnge-
meinde für die in den Betrieben beschäftigten Arbeiter.

Am 1. Oktober 1930 erfolgte die Eingemeindung der Ortschaft Schildesche zur Stadt Bielefeld.

Die Grenze des Stadtbezirkes Schildesche bildet die Johannisbachau und der Obersee; angrenzend liegen die Stadtbezirke Jöllenbeck im Norden, Heepen/Brake im Osten, Babenhausen und Dornberg im Westen und das eigentliche Stadtgebiet Bielefeld im Süden.

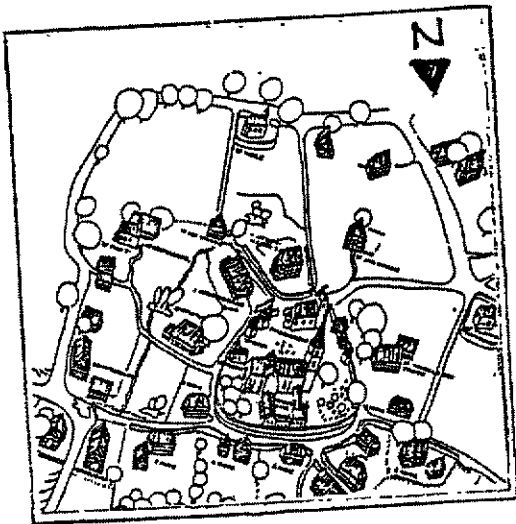
Bei der Einfahrt von Norden her über die Engersche Str. bildet der Ortskern mit den Türmen der Ev. Stiftskirche und der kath. Kirche gut sichtbar den Beginn des zusammenhängend bebauten Gebietes der Stadt Bielefeld.

2. ORTSBILDANALYSE

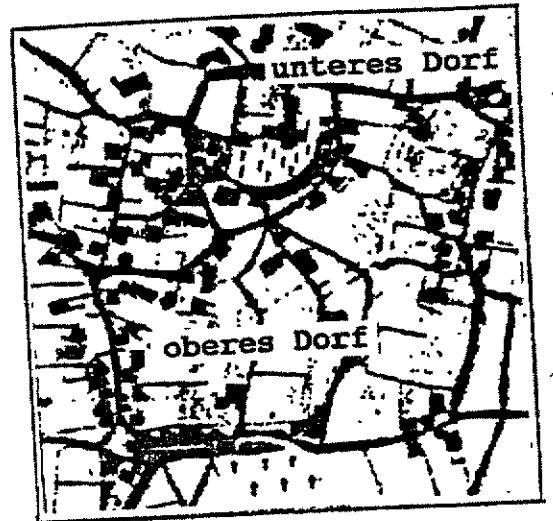
a. Grundrißstruktur

Die Gegenüberstellung der Lagepläne aus den verschiedenen Zeit-epochen läßt erkennen, daß sich das ursprüngliche städtebauliche Gefüge des Ortskerns kaum wesentlich verändert hat. Die Anordnung der Plätze, Wegeverläufe, die Straßenführungen und die Parzellierungen sind in ihren alten historischen Strukturen in wesentlichen Teilen deutlich erkennbar erhalten geblieben.

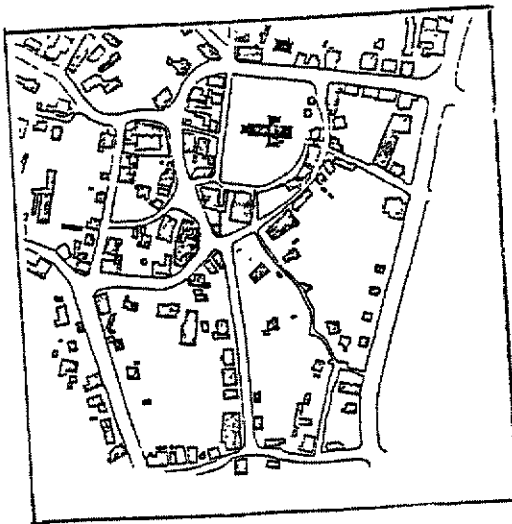
Der Mittelpunkt des Ortes ist auch heute noch der Bereich der ehemaligen Klosteranlage, der schildförmige Stiftsplatz mit der Stiftskirche und den kleinteiligen Bebauungen um den Platz.



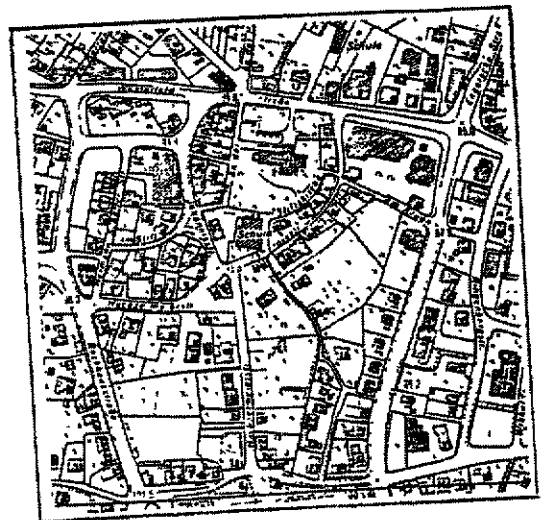
1350



1826



1967



1993

Bildete früher die Ringenbergstraße eine Begrenzung für den Ort, so ist sie durch den Ausbau und Durchbruch der Engerschen Straße zu einer untergeordneten Wohnstraße geworden. Die Begradigung der Westerfeldstraße (ca. 1985) im nördlichen Bereich ließ eine neue Parzellierung entstehen.

Durch die meist alten Parzellenstrukturen und die Anordnung vieler Gebäude zur Straßenfront haben sich zahlreiche reizvolle Straßenraumerweiterungen und kleine Platzbildungen entwickelt. Alte Wegführungen mit Krümmungen und gebogenen Verläufen durchziehen das gesamte Erhaltungsgebiet als verkehrsberuhigte Zonen, Wohnstraßen und Fußwege.

Die Topographie prägt besonders den Bereich um den Kirchplatz.

Öffentliche Parkplatzflächen sind an den Randgebieten und auf dem Kirchplatz angelegt.

Die Baustruktur hat sich im ganzen Gebiet im Laufe der Jahrhunderte zwar verdichtet und ergänzt, doch die alten Strukturen und Raumproportionen sind noch deutlich erkennbar vorhanden. Um den Kirchplatz mit der ihm zugewandten Bebauung führt die Johannisstraße wie ein Ring um den Platz und weist im Westen zumeist eine kleinteilige Fachwerksbebauung auf, während östlich viele Geschäfte und Restaurants in alten und neuen Gebäuden, vorwiegend Putzbauten, angesiedelt sind. An beiden Einmündungen der Johannisstraße in die Westerfeldstraße befinden sich Neubebauungen als Einkaufszentren.

Von der Johannisstraße führen mehrere Fuß- und Wohnstraßen in das weitere Gebiet über einen kleinen Platz vorbei an alten Fachwerkhäusern inmitten einer dörflichen Wiese. Hierdurch erfolgt eine starke Verkehrsberuhigung zu dem anschließenden Wohngebiet mit den Straßen Hermann-Schäffer-Straße und Huchzermeierstraße. Die Bebauung ist hier gekennzeichnet durch z. T. große Grundstücke mit vielen Grünflächen und einem kleinen Waldgebiet. Die südliche Begrenzung, die Niederfeldstraße ist mit kleinteiligen z. T. alten Häusern bebaut.

Die Straßen, als Hauptbegrenzungslinien des Erhaltungsgebietes ausgewiesen, bilden durch ihre starke verkehrsmäßige Frequentierung eine Eingrenzung des alten Ortsgebietes und dienen der Erschließung.

b. Gestalt- und Gebäudestruktur

Gestalt

Das unverwechselbare Erscheinungsbild von Schildesche ist, wie oben ausgeführt, im Ursprung auf die Stiftsgründung im Jahre 939 zurückzuführen.

Die Silhouette des Ortskerns wird im wesentlichen geprägt von den Kirchtürmen, die weit über die kleinteiligen, z. T. historischen Bebauungen und dem alten, großkronigen Baumbestand herausragen.

Interessante Durchblicke, reizvolle Perspektiven und Bauten prägen nicht nur den innersten Ortskern, sondern auch den umgebenden Bereich. Der zum Teil noch dörfliche Charakter wird durch Freiflächen, Gärten, Wiesen sowie altem Baum- und Heckenbestand gebildet.

Besonders im Bereich um den Kirchplatz mit der Stiftskirche befinden sich viele denkmalgeschützte Gebäude (Kirche, Fachwerkhäuser, Schulgebäude, "Alte Apotheke" u. a.), ältere erhaltenswerte sowie neue Bauten aus verschiedensten Epochen. Sie alle ordnen sich in Größe und Stellung der vorhandenen Dominanz der Kirche unter. In ihrem Wechselspiel - auch mit der Topographie - bilden sie bezüglich Maßstäblichkeit, Bausubstanz, Materialien u. a. die homogene Gestalt und Struktur des Ortes mit, ebenso die Verteilung der Baumassen und Anordnungen der Gebäude und Freiräume sowie das Vorhandensein der Straßenerweiterungen, Platzbildungen und Wegeführungen.

Im weitergehenden Gebietsbereich stehen etliche in hohem Maße erhaltenswerte Fachwerkhäuser mit den sich aus der Ortsgeschichte ableitenden, teilweise unterschiedlichen Entstehungsgründen, Bedeutungen und Nutzungen (siehe Ortsgeschichte). Auch an den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich Fachwerkhäuser, die mit in die Erhaltungssatzung aufgenommen wurden.

Gebäude

Neben der Kirche aus Sandstein stehen auf einer Seite des Kirchplatzes neben einem schieferverkleideten alten Fachwerkgebäude mehrere traufenständig angeordnete Fachwerksbauten - denkmalgeschützt - und ein nachempfundenes Fachwerkhaus (70er Jahre) sowie ein Putzbau im historisierenden Stil und ein ganz neuer schlichter Putzbau. Diese Häuser präsentieren sich zum Kirchplatz hin 1-geschossig und durch das abfallende Gelände zur Johannisstr. hin 2-geschossig. An der gegenüberliegenden Seite des Platzes stehen die Gebäude im Wechsel, mal traufenständig, mal giebelständig. Neben einem Fachwerkhaus und einem Haus mit Fachwerkaufbau sind die weiteren Häuser im Bereich der Kirchplatzbebauung - bis auf drei Fachwerkhäuser in der Johannisstr. - fast ausschließlich verputzt, teilweise in historisierenden Stilen erbaut.

Das alte Schulgebäude am Rande des Platzes zwischen den beiden Häusergruppen ist ein roter Ziegelbau, der später errichtete hintere Anbau ist verputzt. Beide Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz.

Im weiteren Bereich des Erhaltungsgebietes finden sich neben etlichen erhaltenswerten und einigen unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkgebäuden überwiegend Putzbauten.

Die alte Schule und zwei Gebäude am Kirchplatz sind 3-geschossig. Neben wenigen anderen 3-geschossigen Gebäuden ist überwiegend eine 1 1/1 - 2 1/2-geschossige Bauweise im gesamten Erhaltungsgebiet vorherrschend.

Die Dächer sind hauptsächlich als Satteldächer ausgebildet mit zumeist - am Kirchplatz ausschließlich roten -, braunen und schwarzen Ziegel-Dacheindeckungen.

Dachraumnutzungen erfolgen oft durch Dreiecksgiebelausbauten. Dachgauben sind wenige vorhanden. Die Häuserfronten sind zumeist als Lochfassaden ausgebildet.

Neben den Fachwerkhäusern und den denkmalgeschützten Bauten in ihren verschiedenen Stilrichtungen sind im ganzen Gebiet verteilt Gebäude aus der Jahrhundertwende im klassizistisch-historisierenden Stil, Bauten aus den 30er, 50er und 60er Jahren sowie auch neuere Bauten bis zur heutigen Zeit vertreten.

Die noch vorhandenen Fachwerkgebäude stammen aus den Zeiten von Anfang 1700 bis ca. 1850 und stellen sich durch ihre verschiedenen ursprünglichen Entstehungs- und Nutzungsarten - Kurienhöfe, Höfe, Kotten, Ackerbürgerhäuser - auch in ihrer Baustruktur und Gestalt unterschiedlich dar. Die Ensemblegebäude, u.a. Fachwerkhäuser, am Kirchplatz waren wie die ehemaligen Kurienhöfe mehr als Ackerbürgerhäuser konzipiert, während ansonsten die landwirtschaftliche Nutzung der Fachwerkgebäude im weiteren Gebiet deutlicher erkennbar ist (Beschreibung von Fachwerkgebäuden s. Satzung Teil B).

Die verschiedenen Anordnungen der Gebäude bezüglich Giebel- oder Traufenständigkeit sowie die häufige Winkelstellung zur Straßenfront mit den dadurch entstehenden Straßenraumerweiterungen und kleinen Platzbildungen tragen zu einem abwechslungsreichen spannungsvollen Erlebnisraum des Ortes bei. Ebenso geben das unverwechselbare Zusammenwirken der für Schildesche typischen Fachwerkhäuser mit den alten Baustrukturen, besonders am Kirchplatz, und den maßstäblich angeglichenen Bauten aus den verschiedenen Epochen in ihrer jeweiligen Bauweise und Materialverwendung dem Ort einen besonderen individuellen Charakter.

Durch die Erhaltungssatzung sollen Gestalteinbrüche und Qualitätsverluste verhindert werden.

So sollten in Zukunft Veränderungen und Neubauten in Einklang mit der jeweils direkten umgebenden Bebauung stehen wie auch den städtebaulichen Gesamtkontext des Ortes wahren.

D. h. Neubauten sollen sich in Größe, Proportion, Dachform, Material und sonstigen Gestaltungselementen maßvoll in die alten Strukturen einfügen, jedoch ohne historische Anbiederung in der Detailgestaltung, sondern ihre eigene Epoche erkennbar zum Ausdruck bringend.

c. Nutzungsstrukturen

Bedingt durch die fast unverändert gebliebenen ursprünglichen Parzellenstrukturen haben sich - besonders im Kernbereich - auch viele der alten Nutzungsstrukturen erhalten. So finden sich neben den öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen vorwiegend im Erdgeschoß der Gebäude kleine Läden und Geschäfte. In den

letzten Jahren haben sich verstärkt - auch in historischen Gebäuden - Cafes und Restaurants etabliert. Sie beziehen ihre Attraktivität wesentlich aus der historisch und dörflich geprägten Ortslage mit ihrer kleinteiligen Vielfalt. Die Obergeschosse sind mit Wohnungen belegt. Vom Kirchplatz in Richtung Engersche Straße herrscht auch im Erdgeschoß Wohnnutzung vor. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind auch im weiteren Erhaltungs- und Ortsgebiet vorhanden, ebenso Arzt- und Rechtsanwaltspraxen.

Im südlichen Teil des Erhaltungsgebietes ist die Durchmischung weniger stark. Hier herrscht überwiegend die Nutzung als Wohngebiet vor. Mit ruhigen Wohnstraßen, größeren Parzellierungen, Wiesen und Baumbestand weist es aufgrund seiner Entwicklung von landwirtschaftlicher Nutzung zum Wohngebiet eine erkennbare eigenständige Charakteristik auf.

Um das gesamte Erhaltungsgebiet mit diesen Nutzungs- und Gestaltungsstrukturen vor grundlegenden Veränderungen durch Abriß und Neubau zu schützen, bedarf es des vorbeugenden und steuernden Eingreifens mittels der Erhaltungssatzung.

3. BEDEUTUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN SCHILDESCHÉ

Das heutige Erscheinungsbild des Ortes Schildesche ist noch immer erkennbar geprägt aus dem Zusammenwirken der ablesbaren, ortsspezifischen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Gründung im Jahre 939.

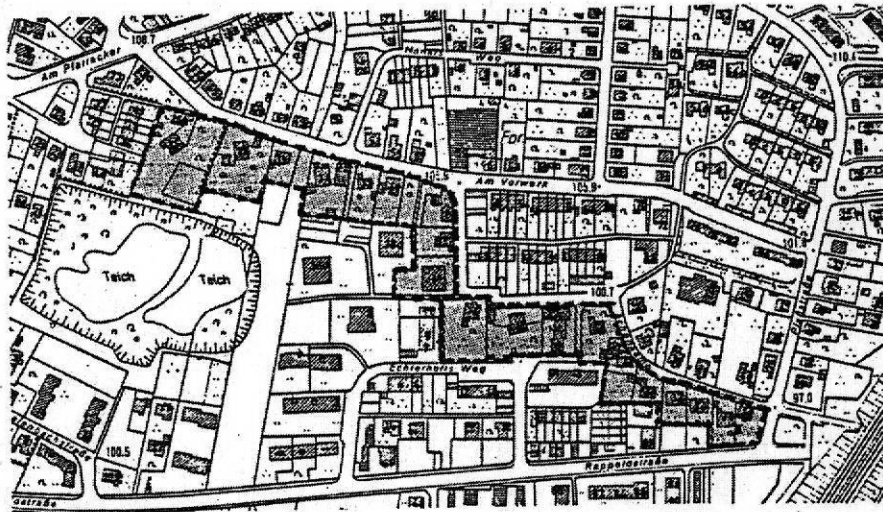
Trotz der kontinuierlichen, baulichen Neuangleichung des Gebäudebestandes in den verschiedenen Jahrhunderten weist das Erhaltungsgebiet noch immer das typische Gefüge der vielfältigen Nutzungsstruktur und kleinteilige Maßstäblichkeit der Bausubstanz, das alte Straßen- und Wegenetz sowie die städtebaulichen bzw. dörflichen Siedlungsstrukturen der mittelalterlichen Ortsbildung auf.

Die baulichen Anlagen der Denkmalobjekte und die über das ganze Gebiet verteilt stehenden aus den verschiedenen Zeiträumen und unterschiedlichen Nutzungen entstandenen Fachwerkhäuser - Kurienhöfe, Pfarrhöfe, Kotten u. a. - prägen im Zusammenwirken ihrer Originalität und Eigentümlichkeit die Ortsgestalt und sind z. T. von hoher, historischer und baulicher Bedeutung.

Das untersuchte Gebiet weist somit vielfältige Besonderheiten auf. Die historischen und ortsspezifischen Aspekte und die städtebaulichen Eigenarten führen in der Gesamtheit der verschiedenen bestimmenden Gestaltungselemente zu einer erkennbaren prägenden städtebaulichen Gestalt des Ortes Schildesche. Diese sollte durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB geschützt und erhalten werden.

ERHALTUNGSSATZUNG BIELEFELD-SCHILDESCHÉ

III. TEIL B. STRAßENABSCHNITT "AM VORWERK" / "ACHENKAMP"



BEGRÜNDUNG

1. ORTS- UND SIEDLUNGSGESCHICHTE

- a. Entstehung und Entwicklung
 - Ortskern, Weichbild, Markgebiete -
- b. Ansiedlungen in der Kleinen und Großen Heide
 - Königliche Arröder -

2. STRUKTURANALYSE

- a. Wege, Parzellen, Nutzung
- b. Gebäude und Gestalt

3. BEDEUTUNG DER STRAßENANSIEDLUNG

1. ORTS- UND SIEDLUNGSGESCHICHTE

a. Entstehung und Entwicklung - Ortskern, Weichbild, Markgebiete -

Der heutige Ortskern Schildesche entstand durch die Gründung eines Damenstiftes im Jahre 939 und bestand zunächst aus Kirche, Kloster und einigen Nebengebäuden. Um 1300 wurden 8 Stiftshöfe (Kurien) um den Kirchplatz verteilt errichtet. Dieser Bezirk - Kirche, Kloster und Kurienhöfe - war der Bereich der sogenannten Stiftsfreiheit. Im Weichbild Schildesche (Bezeichnung für das Gelände um den Ortskern) entstand ein Nebenort mit besonderem Recht. Im sogenannten "oberen Dorf" (Niederfeldstr. und Beckhausstr.) sind 1550 dort 48 Hofstätten verzeichnet. Im "unteren Dorf" (Talbrückenstr., Ringenbergstr.) befanden sich dagegen nur wenige Ansiedlungen.

Neben einigen Meierhöfen mit den dazugehörigen auf dem Hofgrund zerstreut liegenden Kotten wurden vereinzelt Hofstätten in den sogenannten ungeteilten Marken (landesherrliches Land zwischen den Ortsansiedlungen) angelegt. Um 1300 gab es in diesem Markgebiet 10 Markkotten.

Am Bracksiek entstand 1650 eine kleine Ansiedlung mit 8 Hofstätten.

Da die Hofstätten aus Erbgründen nicht aufgeteilt werden durften, entwickelte sich durch Verpachtung ab Anfang 1500 das sogenannte Heuerlingswesen (Pächter bzw. Mieter von verschiedenen Wohnstätten auf dem Hofgrund).

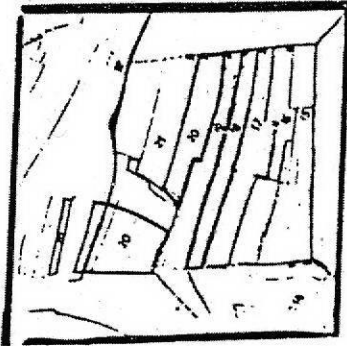
Kötter und die sogenannten Heuerlinge bildeten bald eine schnell zunehmende bäuerlich-gewerbliche Bevölkerungsschicht. Neben ihrer Arbeit auf den Höfen und der Bewirtschaftung ihres eigenen Landes waren sie zumeist in Heimarbeit, bedingt durch die Entwicklung des ländlichen Leinengewerbes im Ravensberger Land, mit der Garn- und Leinenproduktion beschäftigt.

b. Ansiedlungen in der Kleinen und Großen Heide - "Königliche Arröder" -

Durch Freigabe von Siedlungsland wollte der Preußenkönig Friedrich Wilhelm I (1713 - 40) die Anfang 1700 beginnenden Auswanderungen nach Amerika und Rußland, bedingt durch schlechte Ernten, Kriege (7-jähriger - und Schlesischer Krieg) und die Probleme der Bevölkerungsentwicklung im Ravensberger Land aufgrund der starken ländlichen Besiedlung durch das Heuerlingswesen verhindern. Darum gab er im eigenen Land Gelegenheit zur Anlage von Siedlungen in den Markgebieten. Im Ravensberger Land ließ er mehrere sogenannte Vorwerke anlegen. Dies waren kleine Ansiedlungen, die als Muster und Vorbild für weitere Besiedlungen galten.

1826 sind folgende Stätten im Hofstättenverzeichnis aufgeführt:

Siedlung Kleine Heide, Am Arrodedweg 8 Hofstätten
Siedlung Große Heide, Am Vorwerk 13 Hofstätten



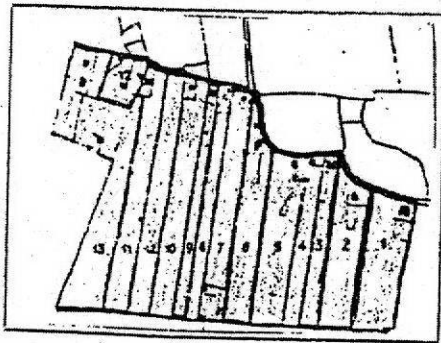
Die Siedlung "Kleine Heide" ist vollständig überbaut und auch von der Anlage her nicht mehr erkennbar ((früher: am Wiesenbach und Arrodedweg heute: Berenskamp)

KÖNIGL-ARRODE

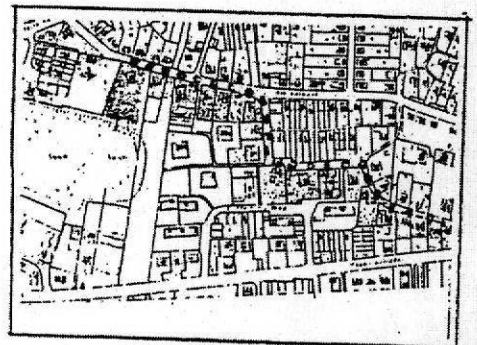
c. Straßensiedlung "Große Heide"

Am Vorwerk / Achenkamp

Die geplante Anlage der um 1800 entstandenen Arrödersiedlung ist noch heute durch die erkennbare ursprüngliche Wegführung, die Parzellenstrukturen und durch das Vorhandensein vieler der alten Hausstätten deutlich identifizierbar.



Königliche Arrode,
um 1826



Am Vorwerk / Achenkamp
1993

2. STRUKTURANALYSE

a. Wege-, Parzellen- und Nutzungsstruktur

Der gekrümmte Verlauf der geplanten Straße (früher Am Vorwerk, heute: Am Vorwerk und dem unteren Teil der Straße Achenkamp) hat sich im wesentlichen, auch nach dem Ausbau der Straße in den 60er Jahren, nicht geändert.

Im Bereich der Straßenfronten sind auch die alten Strukturen der Parzellierungen erhalten geblieben. Die ehemals sehr langgestreckten Grundstücke wurden zumeist nur in den hinteren Teilen abgetrennt und teilweise bebaut.

Große Gartenanlagen und Wiesenflächen zwischen den Bebauungen zeugen ebenfalls von der ehemaligen Siedlungsanlage.

Von den ursprünglich 13 Hofstätten der gesamten Straßensiedlung stehen noch 8 Fachwerkskotten. Im oberen Bereich "Am Vorwerk" sind 5 und am "Achenkamp" 3 der ursprünglichen Siedlungshäuser erhalten. Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Die Häuser dienen heute ausschließlich dem Wohnen, ebenso die entstandenen Neubauten der Straßenabschnitte.

b. Gebäude- und Gestaltstruktur

Die Fachwerkgebäude wurden in dem Zeitraum von ca. 1700 bis 1850 erbaut und sind sich in ihrer schlichten Baustruktur und -gestalt sehr ähnlich. Die meist 1-geschossigen Häuser wurden in 2-Ständer-Bauweise errichtet. Die Satteldächer haben einen Winkel am Sparrenfuß, der kleiner als 45° ist, d. h. der Sparrenwinkel am First ist größer als 90° . Diese Winkelbildung und die durch Aufschieblinge abgeknickten und weit heruntergezogenen Dachflächen vermitteln die typische Bauweise von Fachwerksbauten. Die Dachdeckung besteht aus Tonziegel in roten bis braunen Tönungen. Die Gefache sind ausgemauert und geputzt. Verbretterungen befinden sich an den Giebeln. Die obersten Giebelabschnitte sind mit senkrechter, waagerechter oder parallel zu den Sparren verlaufenden zusätzlichen Verbretterungen abgesetzt. Die Toreinfahrten haben zumeist einen Korbbogen. Deelentorbogengebälke und Kopfbänder zeigen sich in schlichter Ausführung, d. h. mit wenig Zierschnitzereien, z. T. noch vorhandene Inschriften sind ebenfalls schlicht erstellt. An den Giebelseiten sind häufig Vorbauten, die als Stall oder Backhaus genutzt wurden. Bei einigen Häusern finden sich traufenseitig querstehend luchtartige Anbauten.

Die Hauptgebäude stehen zumeist giebelständig und winklig zur Straßenfront. Diese Querstellungen ergeben durch ihren flächenmäßigen Erweiterungen reizvolle Platzbildungen des Straßenraumes. Allerdings sind heute durch gesetzte Zäune und den Ausbau der Straße diese Zonen noch kaum als Platzsituationen zu erkennen oder zu nutzen.

Heute sind, bedingt durch die Änderungen der Nutzungen sowie die baulichen Maßnahmen zu verschiedenen Zeiten mit den entsprechenden neuzeitlichen Materialien, z. T. viele Veränderungen an den Fachwerksbauten festzustellen.

Der ganze Straßenzug stellt sich als ein ruhiges, reines Wohngebiet dar. Zwischen den alten Fachwerkskotten entstanden viele Neubauten aus den verschiedenen Zeitabschnitten, vorwiegend ab ca. 1960, z. T. als 1- bis 2-Familienhäuser, teilweise 2- bis 3-geschossig als Mehrfamilienhäuser konzipiert (meist Satteldächer, einige Flachdächer, Dacheindeckungen: rot, braun und schwarze Ziegel, Ziegelmauerwerksbauten, gelb und rot, teilweise Eternitverkleidungen und Putzbauten). Die Gebäude sind giebelständig sowie auch traufenständig angeordnet, Gauben sind wenige vorhanden, die Dachgeschoßnutzung erfolgt oft durch Dreiecksgiebelausbauten an den Traufseiten.

2. BEDEUTUNG DER STRAßENSIEDLUNG "AM VORWERK" / "ACHENKAMP"

Trotz der z. T. erheblichen Veränderungen an den alten Kottengebäuden und den unterschiedlichen Gestaltstrukturen der Neubebauungen vermitteln die prägenden Elemente - der Straßenverlauf, die alten Fachwerkskotten und die weitläufigen Wiesen- und Gartenflächen im Zusammenwirken noch eindrucksvoll die ursprüngliche Planung und charakteristische Anlage dieser Straßensiedlung.

Sie ist für den Stadtbezirk Schildesche ein prägendes Zeugnis der Ortsgeschichte und des dörflichen Ortsbildes. Neben ihrer besonderen historischen Bedeutung und städtebaulichen Eigenart und Gestalt weist sie eine besondere landschaftliche Prägung auf. Sie ist somit auch aus siedlungsgeschichtlichen volks- und heimatkundlichen Gründen in ihrer Gesamtanlage schützens- und erhaltenswert. Da diese Art der Siedlungsanlage eine der ersten eines ganz neuen Ortstyps der sogen. Straßensiedlung darstellte und auch für das gesamte Ravensberger Land Vorbild für den nachfolgenden Siedlungsbau war, ist diese Ansiedlung Am Vorwerk noch zusätzlich qualifiziert.

Aus diesen vielfältigen Gründen sind die Abschnitte der Straßenzüge "Am Vorwerk" / "Achenkamp" unter den Schutz einer Erhaltungssatzung nach § 172 BBauGB zu stellen.

Durch die Erhaltungssatzung sollen Gestalteinbrüche und Qualitätsverluste verhindert werden. So sollen in Zukunft Veränderungen und Neubauten die noch vorhandene Charakteristik nicht beeinträchtigen.