

Stadt Bochum

BEGRÜNDUNG

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB Abs.1 Nr. 1

Erhaltungssatzung Nr. 795 -Hofleite-

für ein Gebiet nordwestlich der Nevelstraße von Haus-Nr. 28 bis 48, südöstlich der Nevelstraße von Haus-Nr. 33 bis 35 a, Haus-Nr. 41, Haus-Nr. 45 und Haus-Nr. 47 bis 65, südlich der Straße "Hofleite" von Haus-Nr.14 bis 40, östlich der Straße "Hofleite" von Haus-Nr. 2 bis 12, östlich der Sylvesterstraße Haus-Nr. 2, westlich der Sylvesterstraße Haus-Nr. 1 und 3 und nördlich der Straße "Hofleite" von Haus-Nr. 13 bis 35.

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung
3. Bestand und weitere Planungen
 - 3.1 Bestand und derzeitige Situation im Geltungsbereich der Satzung
 - 3.2 Weitere Planungen im Geltungsbereich der Satzung
4. Auswirkungen der Satzung

Anlage: Bestandsdokumentation des Siedlungsbildes im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 795 -Hofleite-

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Weitmar. Das Gebiet folgt im Norden den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße "Hofleite". An seiner südwestlichen Seite wird es durch die nunmehr nach Südosten zurück zur Nevelstraße verlaufende Straße "Hofleite" ohne die westlich gelegene Bebauung begrenzt. Südlich der Nevelstraße setzt sich der Planbereich von der Generalstraße bis zum Schlosspark fort und wird hier im Südosten begrenzt durch die angrenzende Ackerfläche. Vom Schlosspark an verläuft die Plangebietsgrenze dann nordwestlich parallel zur Nevelstraße in nordöstlicher Richtung zurück zur Straße "Hofleite".

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung

2.1 Anlass und Erfordernis

Anlass zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung waren Tendenzen zur Nachverdichtung der Siedlung und Vergrößerung der Wohnfläche in Form von der Errichtung von Dachgeschossaufbauten in Satteldachform. Sowohl durch informelle Anfragen als auch durch eine Bauvoranfrage erlangte die Stadt Kenntnis von diesen Bestrebungen. Die Folge wäre eine deutliche Veränderung des Siedlungsbildes.

Der Planbereich wurde in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts mit freistehenden, mit Flachdächern versehenen Einzelhäusern bebaut und präsentiert sich größtenteils noch in seiner ursprünglichen Form. Die Frage des Denkmalschutzes ist noch nicht geklärt, da dieser Punkt im Arbeitsprogramm der unteren Denkmalbehörde der Stadt Bochum noch nicht ansteht, jedoch stellt die Siedlung ein besonderes Zeugnis des Siedlungsbaus und der Architekturmerkmale seiner Zeit dar.

Es besteht die Gefahr, dass bei einer Aufstockung der Flachdachgebäude mit untypischen Dachformen das Siedlungsbild nachhaltig beeinträchtigt wird und im Laufe der Jahre der prägende Charakter der Siedlung unwiderruflich verlorengeht.

Daher ist es notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte sowie die prägende Ensemblewirkung durch eine Erhaltungssatzung zu schützen.

2.2 Zielsetzung

Nur wenige Siedlungen der beschriebenen Ausprägung in dieser Größenordnung, bei denen sich der Zeitgeist nicht nur in Gestaltung und Ausführung der Gebäude sondern auch in ihrer Anordnung und Struktur in aller Deutlichkeit zeigte, blieben erhalten. Viele fielen dem Trend zu Satteldächern, die den Wunsch nach mehr Wohnraum mit einer pflegeleichten Dachform vereinen, zum Opfer.

Es ist daher notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte durch eine Erhaltungssatzung zu schützen, da nunmehr auch bei diesem deutlich ausgeprägten Ensemble die Gefahr besteht, dass bei einer Aufstockung der Flachdächer mit untypischen Dachformen das Siedlungsbild im Laufe der Jahre zerstört wird.

Hier sollen nicht unbedacht und unabsichtlich hochwertige Siedlungsstrukturen geopfert werden, die in ihrer Bedeutung für die Gemeinde und ihre Bürger vielleicht erst in späteren Jahren richtig erkannt und verstanden werden.

Planungsziel ist die Erhaltung des ursprünglichen Siedlungsbildes als besonderes Zeugnis des Siedlungsbaus und der Architekturmerkmale seiner Zeit.

3. Bestand

3.1 Bestand und derzeitige Situation im Plangebiet

Das im Südwesten des Bochumer Stadtgebietes gelegene Plangebiet wurde gegen Ende der sechziger Jahre durch den Bochumer Architekten Heinz Wirtz geplant und ausgeführt. Die Siedlung entwickelte sich auf einem nahezu rechteckigen Areal und besteht aus ein- und zweigeschossigen, flachgedeckten Gebäuden. Die eingeschossigen Bungalows (Abb. 1 - 3) umgeben beiderseits der Nevelstraße und der Straße "Hofleite" nahezu ringförmig einen Kernbereich, der mit zweigeschossigen Häusern bebaut wurde. Gegenüber den umgebenden eingeschossigen Gebäuden setzen die Häuser in der Mitte des Gebietes vertikale Akzente (Abb. 4 - 8), die dem häufig auftretenden Nachteil einer solchen "Teppichsiedlung", ihrer Starrheit, entgegenwirken.

Das Siedlungsbild wird hauptsächlich durch die geringe Höhe und die kubische Form der Flachdachhäuser bestimmt. Durch ihr Erscheinungsbild grenzt sich die Siedlung deutlich von den sie im Nordwesten und Südwesten umgebenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach ab (Abb. 9 und 10). Die Begrenzung des Plangebietes zur südöstlichen Seite bildet eine angrenzende Ackerfläche. Von diesem Standort aus betrachtet, fügen sich die flachen Gebäude der Siedlung harmonisch in die Topographie ein.

Eine der ersten Siedlungen dieser Art, eine sogenannte Teppichsiedlung, entstand in Münster 1963-1964 durch die Architekten Max Clemens von Hausen u. Ortwin Rawe. Sie galt als positives Beispiel für flächen- und kostensparendes Bauen.

Die später entstandene, hier vorliegende Siedlung erscheint inspiriert von den Teppichsiedlungen der frühen sechziger Jahre. Das Konzept des flächensparenden Bauens wurde in der Bochumer Siedlung nicht mehr mit der Konsequenz der frühen Teppichsiedlungen verfolgt, jedoch besteht große Ähnlichkeit zwischen beiden genannten Siedlungen. Die Gebäude wurden zumeist U-förmig um einen Innenhof geplant. In einem durch den Straßenverlauf der Straßen "Hofleite", Sylvesterstraße und Nevelstraße gebildeten Rechteck wurden die Grundstücke der an den Straßen gelegenen Gebäude so bemessen, dass in zweiter Reihe ein Innenbereich frei blieb, der Platz bot für die Errichtung weiterer Gebäude als "Hinterlandbebauung". Erschlossen wurde diese Bebauung über private Erschließungswege (Abb. 11). So wurde die Bebauung flächensparend verdichtet und der Erschließungsanteil verringert.

Alle Gebäude wurden mit Flachdächern ausgeführt, viele davon mit weißer Fassade (Titelseite der Bestandsdokumentation). Dies galt zu dieser Zeit als Ausdruck des modernen Bauens. Viele der Häuser erhielten keine bzw. nur eine Teilunterkellerung. Hierdurch wurde kostensparendes Bauen erreicht.

Zur Ausführung kamen in der Siedlung im wesentlichen drei Gebäudetypen: zwei eingeschossige Typen, einer davon in U-Form, der andere rechteckig, sowie ein zweigeschossiger Winkeltyp.

Den äußeren, nicht vollständig geschlossenen Ring der Siedlung bilden die eingeschossigen Gebäudetypen. Die eingeschossige Bebauung erstreckt sich zu beiden Seiten der Nevelstraße und zu beiden Seiten im nordöstlichen Bereich der Straße "Hofleite". Beginnend an der Einmündung der Sylvesterstraße in die Straße "Hofleite" wird der "Teppich" der umgebenden eingeschossigen Gebäude auf der südlichen Seite durchbrochen durch den zweigeschossigen Winkeltyp. Diese Bauform erstreckt sich von der Einmündung der Sylvesterstraße über den Innenbereich bis hin zur südwestlichen Einmündung der Straße "Hofleite" in die Nevelstraße. Die Ausführung der zweigeschossigen Gebäude nahezu in der Mitte des Plangebietes setzt vertikale Akzente zu den umgebenden eingeschossigen Gebäudetypen.

Der nordwestlich der Straße "Hofleite" und südöstlich der Nevelstraße vorherrschende eingeschossige U-förmige Gebäudetyp (Abb. 12 und 13), zumeist nicht oder nur teils unterkellert, zeigt eine klare Trennung zwischen den Bereichen des Wohnens sowie des Wirtschaftens und des Schlafens. Ein Schenkel der U-Form wurde als Schlafrakt entwickelt, der andere Schenkel enthält die Küche und den Wohnraum. Verbunden werden die beiden Bereiche im "Querbalken des U" durch eine zum Innenhof gelegene Wohndiele. Hier ist die Diele nicht nur als reine Verkehrsfläche zu sehen. Die Funktionen von Wohnen und Verkehrsfläche überlagern sich hier. In diesem Verbindungstrakt, zur Straßenfront gelegen, befinden sich auch die Sanitärräume.

Bei der nicht unterkellerten Version dieses Gebäudetypes ist im Eingangsbereich ein großzügiger Abstellraum der Küche vorgelagert (Abb. 12). Bei Gebäuden, bei denen eine Teilunterkellerung ausgeführt wurde, befindet sich hier ein weiteres Zimmer (Abb. 13).

Südöstlich der Straße "Hofleite", nordwestlich der Nevelstraße sowie rechts und links der Sylvesterstraße herrscht ein rechteckiger Gebäudetyp, eingeschossig und unterkellert, vor. Auch bei diesem Typus wird die Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich deutlich. Zur einen Seite des Gebäudes hin befinden sich Küche und Wohnraum, zur anderen Seite, erschlossen über einen separaten Flur, die Schlafräume. Das zur Rückseite des Gebäudes gelegene Elternschlafzimmer ist durch ein Bad von den Kinderzimmern getrennt (Abb. 14).

In Abwandlung des Rechtecktypes wurden in diesem Bereich auch einige kleinere nicht unterkellerte Gebäude mit zur Straßenfront hin gelagertem Abstellraum errichtet. Hier werden zu einer Seite des Gebäudes die Nutzungen Kochen, Wohndiele und Wohnen durch fließende Raumübergänge miteinander verbunden. Der Schlafbereich wird über einen offenen Flur erreicht. Das Konzept der Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich bleibt jedoch auch hier erkennbar (Abb. 15).

Zwischen der Straße "Hofleite" und der Nevelstraße, nahezu im Zentrum des Plangebietes, wurde als vertikaler Akzent zu den umgebenden eingeschossigen Gebäuden ein zweigeschossiger, unterkellelter Gebäudetyp errichtet (Abb. 16 und 17). Das Erdgeschoss wurde in Gestalt eines L-förmigen Winkels ausgeführt (Abb. 18). In dem langen Schenkel des L's befinden sich rechts und links des Eingangsbereiches

Küche und Gäste-WC. Das Wohnzimmer wird über die sich hieran anschließende Wohndiele erreicht. Dieses erstreckt sich an der Rückseite des Gebäudes über den gesamten kurzen Schenkel des L.

Das Obergeschoss ist in rechteckiger Form ausgeführt und überdeckt nur mehr den langen Schenkel des L. Hier befinden sich der Elternschlafraum und die Kinderzimmer, getrennt durch ein dazwischenliegendes Bad. (Abb. 19)

Errichtet wurden die Gebäude im Plangebiet in konventioneller Bauweise. Das Mauerwerk besteht aus Kalksandstein, die Decken bestehen aus Stahlbeton. Die Verblendung des Außenmauerwerkes aus Kalksandstein im Ziegelsteinformat ist mit einem weißen Anstrich versehen. Akzente hierzu setzen die verschiefernten Attiken der Flachdächer, die mit dunklem Holz vertäfelten Eingangsbereiche mit Hauseingangstüren aus Sipo-Mahagoni und die aus dem gleichen Holz bestehenden Garagentore.

Großzügige Fensterflächen in den Wohnbereichen und Lichtbänder in den Nebenräumen bestimmen das äußere Erscheinungsbild.

Wie bei den frühen Teppichsiedlungen sollte ursprünglich auch hier ein Blockheizwerk die Siedlung beheizen, jedoch bereits während der Bauphase wichen die meisten Käufer von diesem Konzept ab und entschieden sich für Zentralheizungen.

Die Siedlung präsentiert sich größtenteils noch in ihrer ursprünglichen Form. Es wurden nach Fertigstellung der Siedlung verschiedentlich weitere Baumaßnahmen durchgeführt, diese beschränkten sich jedoch im allgemeinen auf Kellererweiterungen, Errichtung von Garagen und Windfängen, die dem ursprünglichen Baustil angepasst waren, oder aber Erweiterungen des Hauses zur Rückseite hin.

Gravierendere Umbauten wurden im Bereich der zweigeschossigen Gebäude in der Mitte des Plangebietes vorgenommen, so zum Beispiel der Anbau einer Küche zur Vorderseite eines Hauses hin, oder aber die Aufstockung eines Gebäudes mit einem 30°-Dach. Diese Gebäude befinden sich jedoch als "Hinterlandbebauung" innerhalb eines Ringes von unverändert erhaltenen Siedlungshäusern zwischen der Straße "Hofleite" und der Nevelstraße. Die an ihnen vorgenommenen Veränderungen sind von der Straße aus nicht augenfällig und beeinträchtigen so nicht das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung (Abb. 20 und Abb. 21).

An den Rändern des südöstlichen Bereiches des Plangebietes allerdings ist vermehrt das Hereindrängen von für die Siedlung untypischen Dachformen zu verzeichnen. Südöstlich der Nevelstraße befindet sich ein noch vor dem Entstehen der Siedlung errichtetes zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach (Abb. 22). Bei zwei südwestlich an das Grundstück diesen Altbaues grenzenden, in zweiter Reihe hinter der noch ursprünglich erhaltenen Straßenbebauung der Siedlung gelegenen eingeschossigen Bungalows wurde bereits eine Aufstockungen mit Satteldächern durchgeführt (Abb. 23 und 24). Sie weichen erheblich von dem Erscheinungsbild der ursprünglichen Siedlung ab, da dieses hauptsächlich durch geringe Höhe und die kubische Form der Flachdachhäuser bestimmt wird. Auch vom Standort der Ackerfläche aus betrachtet, die die südöstliche Begrenzung des Plangebietes bildet, ist die Abweichung zu den sich harmonisch in die Topographie einfügenden flachen Gebäude der Siedlung augenfällig

(Abb. 25 und Abb.26).

Es besteht die Gefahr, dass bei anhaltender Tendenz der Aufstockung der Flachdachgebäude mit untypischen Dachformen das Siedlungsbild im Laufe der Jahre zerstört wird und der homogene Charakter der Siedlung unwiderruflich verlorengeht.

Die Siedlung stellt demnach ein besonderes Zeugnis des Siedlungsbaus und der Architekturmerkmale seiner Zeit dar, insbesondere weil sie größtenteils noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten ist und so den Zeitgeist der sechziger Jahre widerspiegelt.

3.2. Weitere Planungen im Geltungsbereich der Satzung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung ausschließlich "Wohnbaufläche" (W) dar.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 795 -Hofleite- wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 07.05.2002 beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 03.04.2003 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 17.05.2003 in Kraft.

4. Auswirkungen der Satzung

Die Satzung stellt die Erhaltenswürdigkeit des Gebietes fest und begründet eine besondere Genehmigungspflicht, auch in Hinblick auf das Ortsbild. Darunter ist die bauliche Ansicht der Siedlung einschließlich des Straßenbildes und der Silhouette der Siedlung zu verstehen.

In dem Geltungsbereich der Satzung unterliegen somit der Rückbau, die Änderung die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht.

Die Prüfung, ob ein konkretes Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Erhaltenswürdigkeit nach Maßgabe der Satzung erfüllt und das zu schützende Erscheinungsbild der Siedlung nicht beeinträchtigt, erfolgt im Rahmen der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag.

Das Zulassungsverfahren im Bereich einer Erhaltungssatzung wird deshalb als "zweistufig" bezeichnet.

Auch die Abwägung und Entscheidung bei möglicherweise entgegengesetztem öffentlichen und privaten Interesse wird innerhalb der zweiten Stufe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen.

Das Interesse der Eigentümer an mehr Wohnraum in Form von Aufstockung der Flachdachgebäude mit untypischen Dachformen muss unter Umständen zugunsten der Erhaltung eines besonderen Zeugnisses der zeitgeschichtlichen Architektur und des

Siedlungsbaus zurückstehen.

Ziel der Erhaltungssatzung ist die Bewahrung des ursprünglichen Siedlungsbildes als besonderes Zeugnis des Siedlungsbaus und der Architekturmerkmale seiner Zeit.

Um das Ziel der Erhaltungssatzung zu gewährleisten, können die Änderung oder der Abbruch einer baulichen Anlage ohne Genehmigung im Geltungsbereich der Satzung als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen geahndet werden.