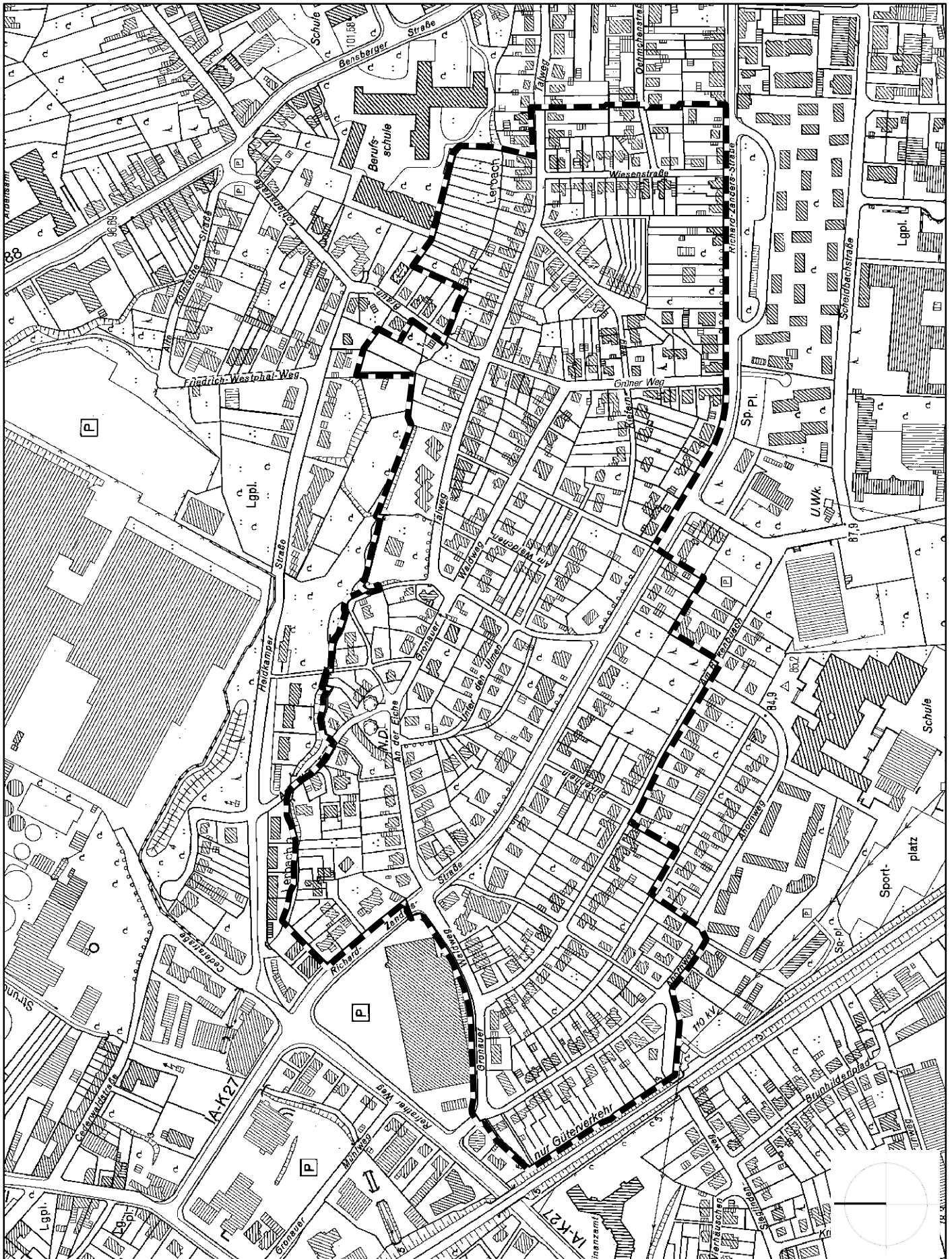


Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 2322 - Gronauer Waldsiedlung -

M. 1 : 5.000



**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 126/2009	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	21.04.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2322 - Gronauer Waldsiedlung -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung –

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Ziel der Planung

Bei der Gronauer Waldsiedlung handelt es sich um eine atypische Arbeitersiedlung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Siedlung weist eine besondere Bedeutung auf für die Siedlungsgeschichte der Stadt Bergisch Gladbach in enger Verbindung mit der Firmengeschichte von Zanders (siehe unten). Sie befindet sich in zentraler Lage von Bergisch Gladbach und ist heute eingerahmt von dem Gewerbegebiet Gohrsmühle (Zanders) im Norden, der Bebauung des Ortsteils Heidkamp entlang der Bensberger Straße im Osten, dem Gewerbegebiet Zinkhütte im Süden sowie der alten Bahndammtrasse im Westen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung – soll der Gefahr einer weiteren Überformung der Siedlung sowie einer unkontrollierten Nachverdichtung aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen begegnet werden. Es handelt sich hierbei um ein erstes Sicherungsinstrument zum Schutz der Siedlung mit der Möglichkeit geplante Bauvorhaben falls nötig zurückzustellen. Ziel der Planung ist es, die Teile der Siedlung mit noch ursprünglichem Charakter in ihrer städtebaulichen Struktur zu erhalten und zugleich Gestaltungsmöglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung aufzuzeigen und damit eine steuernde Funktion zu übernehmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der Ausdehnung der Siedlung Ende der 30er Jahre. Im Norden bildet der Lerbach unter Einbeziehung zweier jenseits des Lerbachs gelegenen und zu schützenden Grünbereiche eine klare natürliche Grenze. Die übrigen Grenzen sind weniger eindeutig und dienen zunächst als Einstieg in die Thematik.

Entstehungsgeschichte der Gronauer Waldsiedlung

(Quelle: Magisterarbeit von Andreas Kaul „Modelle des alternativen Kleinwohnungsbaus im ausgehenden 19. Jahrhundert am Beispiel der Gronauer Waldsiedlung in Bergisch Gladbach“, Bonn 2005)

Die Idee der Gronauer Waldsiedlung wurde Ende des 19. Jahrhunderts von Anna und Richard Zanders entwickelt. Der Enkel des Papierfabrikanten und Firmengründers Johann Wilhelm Zanders und seine Frau kauften im Jahre 1897 ca. 30 ha Land im Gronauer Wald in unmittelbarer Nähe zur Fabrik. Ziel war es, dem einfachen Arbeiter den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen und damit den im Rahmen der Industrialisierung entstehenden Massenmietshäusern sowie der aufkommenden Bodenspekulation entgegenzuwirken. Neben sittlichen und moralischen Gründen sollte dadurch auch eine stärkere Bindung der Arbeiter an den Ort und damit an den Betrieb erreicht werden. Das Konzept sah keine reine Arbeitersiedlung, sondern eine soziale Durchmischung vor, d.h. neben den häufig als Doppel- oder Reihenhäuser verwirklichten Arbeiterwohnhäusern entstanden auch freistehende „Villen“ für andere Bevölkerungsschichten. Der Entwurf des Gartenarchitekten Albert Brodersen aus Berlin orientierte sich insbesondere an den vorhandenen Bäumen, Wiesen sowie dem Lerbach und sah eine starke Durchgrünung vor.

Für den Bau der Arbeiterhäuser wurden Darlehen von Seiten der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz zur Verfügung gestellt, welche an bestimmte soziale und bauliche Bedingungen geknüpft waren. So durfte beispielsweise pro Haus jeweils nur eine Familie einziehen, maximal 25% des Grundstücks überbaut werden, die Straßenfront des Gebäudes maximal 18m breit sein sowie die Gebäudehöhe vom Sockel bis zum Dachgesims maximal 6m betragen. Zusätzlich bot die Firma Zanders eine Wohnbauförderung an, welche u.a. daran gekoppelt war, die Planungen der von den Eheleuten Zanders favorisierten Architekten Ludwig Bopp oder Peter Will für den Bau der Gebäude zugrunde zu legen. So konnte die einzelne Arbeiterfamilie zugleich die Kosten für eine individuelle Bauplanung einsparen.

Die Entstehung der Siedlung lässt sich in drei Bauphasen einteilen. 1898 wurde der Unterlerbacher Hof von seinem ursprünglichen Standort am heutigen Haus Lerbach an den Platz „An der Eiche“ versetzt. In den weiteren Jahren bis zum Tod von Richard Zanders im Jahr 1906 entstanden die bogenförmige, geschlossene Bebauung „An der Eiche“ sowie zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser entlang des Gronauer Waldweges, Teilen des Talweges, des nördlichen Kiefernweges sowie vereinzelt an der Richard-Zanders-Straße. In dieser ersten Bauphase waren von den insgesamt 72 Häusern 59 Arbeiterwohnhäuser sowie 13 Häuser für andere Bevölkerungsschichten errichtet worden. Nach dem Tod von Richard Zanders wurden nur noch vereinzelt Gebäude errichtet. Um die Bautätigkeit wieder anzuregen, wurde die bisherige Privatstiftung 1913 in die Gemeinnützige Gartensiedlungsgesellschaft Gronauer Wald mbH (GGG) umgewandelt und zugleich die Gemeinnützige Ansiedlungsgenossenschaft Gronauer Wald e.G. mbH (GAG) gegründet. Unterbrochen vom ersten Weltkrieg (1914-1918) wuchs die Siedlung bis Anfang der 1930er Jahre auf über 300 Häuser an. In dieser zweiten Bauphase erfolgte der Bau der Gebäude teilweise in Kooperation mit Industriefirmen – neben der Firma Zanders beispielsweise auch mit der Motorenfabrik Deutz oder der Firma Hager und Weidmann AG. Es wurden nunmehr vermehrt symmetrische Reihenhäuser errichtet. Die Beseitigung des Wohnraummangels nach dem zweiten Weltkrieg durch den verstärkten Bau von Mehrfamilienhäusern anstelle von Einfamilienhäusern stellt die „dritte Bauphase“ dar.

Heutiger Zustand der Siedlung

Eine Vielzahl der Gebäude in der Siedlung hat über die Jahrzehnte ihr Gesicht verändert. Es erfolgten Anbauten, Umbauten, Dachausbauten, Fassadendämmungen und –verkleidungen, Austausch ursprünglicher Sprossenfenster, Veränderungen von Details, der Bau von Fertiggaragen etc.. Ebenso haben sich die ehemals angedachten bzw. vorhandenen Nutzgärten oftmals zu Ziergärten entwickelt.

Bewusste „Baulücken“ aus den ersten beiden Bauphasen (z.B. kleinere Waldbestände, Aufweitung am Lerbach) wurden nach und nach mit entsprechend anderer Schwerpunktsetzung bebaut bzw. „aufgefüllt“. Die ursprünglich vorgesehene Durchgrünung der Siedlung wurde somit an vielen Stellen zugunsten weiterer Bebauung aufgegeben, so dass nur noch Relikte vorhanden sind. Diese prägen – sei es insbesondere als Einzelbäume oder als Baumgruppen – jedoch nach wie vor sehr stark den Charakter der Siedlung.

Ein Teil der noch ursprünglich erhaltenen Gebäude der Siedlung stehen heute unter Denkmalschutz, darunter das Gebäudeensemble „An der Eiche“. Die Unterschutzstellung weiterer Gebäude wird derzeit geprüft.

Mögliche Instrumente zum Schutz der Siedlung

Zum Schutz einer Siedlung kommen grundsätzlich verschiedene Instrumente in Betracht, die im vorliegenden Falle zum Teil bereits geprüft wurden, zum Teil jedoch noch geprüft werden müssen und hierzu zunächst weiterer Untersuchung und Konzeptionierung bedürfen.

Denkmalschutz

Mit dem Denkmalschutz einzelner Gebäude kann der Gesamtcharakter der Siedlung nicht erhalten werden. Im Jahr 2007 prüfte das Rheinische Amt für Denkmalpflege die Schutzwürdigkeit der Gronauer Waldsiedlung sowie der Gärten als Ganzes bzw. die Möglichkeit zur Ausweisung eines Denkmalsbereiches gem. § 2 DSchG NW. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Siedlung die Voraussetzungen zur Ausweisung eines solchen Bereiches nicht erfüllt. Unstrittig ist dabei die historische Bedeutung der Siedlung für die Geschichte von Bergisch Gladbach in enger Verbindung mit der Geschichte der Papierfabrik Zanders. Die ursprüngliche Struktur der Siedlung sowie die beste-

henden Baukörper sind jedoch zum Teil so stark überformt (siehe oben), dass das Gesamtkonzept der Siedlung des Gartenarchitekten Brodersen nicht mehr ablesbar sei. Es ist jedoch vorstellbar, einen kleineren Teilbereich als Denkmalsbereich auszuweisen. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege ein Abgrenzungsvorschlag erarbeitet.

Gestaltungssatzung / Gestaltungshandbuch

Des Weiteren ist mit den Vertretern der Siedlung in einem Gespräch beim Bürgermeister am 11.02.2009 vereinbart worden, ein Gestaltungshandbuch zu erarbeiten. Dieses würde Leitlinien und Details für eine Gestaltung der Gebäude und Gärten enthalten. Im Gegensatz zu einer Gestaltungssatzung nach Landesrecht stellt ein Gestaltungshandbuch keine verbindlichen Festsetzungen dar, sondern unterliegt der freiwilligen Anwendung durch die Eigentümer bzw. Bewohner der Siedlung.

Erhaltungssatzung

Mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde „in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ... der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“ Mit der Erhaltungssatzung wird – anders als mit einem Bebauungsplan – noch keine konkrete Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück festgelegt. Bauliche Maßnahmen unterliegen jedoch einem Genehmigungsvorbehalt mit einer vorbeugenden Kontrolle in Bezug auf die Erhaltungsziele. In Abgrenzung zum landesrechtlichen Denkmalschutz handelt es sich bei der Erhaltungssatzung um einen „städtebaulichen Denkmalschutz“, d.h. das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen durch eine oder mehrere bauliche Anlagen geprägt sein oder insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein. Bei der Beurteilung des Prägens sind die tatsächlichen Verhältnisse und nicht die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde maßgeblich. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen. Hier darf die Genehmigung „nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets ... beeinträchtigt wird.“

Mit einer Erhaltungssatzung können nur städtebauliche Belange wie das Ortsbild, das Straßenbild, der Siedlungsgrundriss, die Bau- und Freiraumstruktur etc. geschützt werden. Gestalterische Aspekte wie die Fassadengestaltung, Fensterausprägung, Dachformen und –materialien können nur über Festsetzungen in einer Gestaltungssatzung (siehe oben) bzw. einem Bebauungsplan festgelegt werden.

Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren ist die genaue Auswahl der Instrumente in Kombination mit dem Bebauungsplan zu treffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme hinsichtlich der Bebauung, der Gärten sowie der Erschließungssituation durchzuführen. Die genauen Erhaltungs- und/oder Gestaltungsziele für die Siedlung sind unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Wohnraum sowie die Verkehrserschließung zu formulieren. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes, insbesondere die Einbeziehung des Bereiches südlich der Richard-Zanders-Straße, welcher in der ersten Bauphase noch keine Rolle spielte, ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da der betroffene Bereich bereits fast vollständig bebaut ist, ist ggf. ein einfacher Bebauungsplan, welcher nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ausreichend. Die Entscheidung darüber wird im weiteren Verfahren getroffen.

Anlagen

- Übersichtsplan <-@