

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0483/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.12.2014	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	16.12.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald **- Beschluss der Stellungnahmen** **- Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald

eingereichten Anregungen von

B1 wird nicht entsprochen,

B2 wird nicht entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt die

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 die Offenlage der Erhaltungssatzung beschlossen (Drucksachen-Nr. 0241/2014). Die Satzung mit Begründung und zugrunde liegendem Gutachten hat in der Zeit vom 01.09. – 01.10.2014 öffentlich ausgelegen.

Von Seiten der Bürgerschaft ging im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme zur beabsichtigten Satzung ein. Eine weitere Stellungnahme ging außerhalb der Offenlagefrist ein, jedoch wird empfohlen, diese ebenfalls zu behandeln. Die Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien der beiden Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

B 1 Einwender mit Schreiben vom 23.09.2014

Kurzfassung

Der Einwender ist Eigentümer der Grundstücke Richard-Zanders-Straße Nr. 71 bis 75 sowie der noch unbebauten Parzellen 157 und 158 (vgl. *Anlage 8 zur Beschlussvorlage*). Er weist darauf hin, dass der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der Satzung nicht korrekt sei und mit dem tatsächlichen Gebiet der Gartensiedlung Gronauer Wald nicht übereinstimme, und bittet darum den Geltungsbereich zu überprüfen und zu berichtigen.

Die Einbeziehung des Geländes der ehemaligen Ziegelei an der Richard-Zanders-Straße (Haus-Nr. 71 bis 75 sowie die Parzellen 157 und 158) sei fehlerhaft, da dieses unabhängig von der Gartensiedlung genutzt und bebaut worden sei und sich nie im Eigentum der Familie Zanders oder der Gemeinnützigen Gartensiedlungsgesellschaft Gronauer Wald befunden habe. Gleiches gelte für die Grundstücke Richard-Zanders-Straße Nr. 63, 65 und 77, da auch diese bereits vor der Jahrhundertwende bebaut worden und in den vergangenen Jahren unabhängig von der Gartensiedlung neu bebaut worden seien. Das Gebäude Nr. 75 sei bereits vor 1900 entstanden und vormals als Büro der Ziegelei genutzt worden. Das Doppelhaus Nr. 71/73 sei ohne Beteiligung der Siedlungsgesellschaft und ohne einen für diese tätigen Architekten entstanden.

Der Einwender nimmt Bezug auf den bereits erfolgten Schriftverkehr zwischen ihm und der Stadt anlässlich des Erlasses der Baumschutzsatzung für die Gartensiedlung Gronauer Wald im Februar / März 2014. In diesem Zusammenhang weist der Einwender bereits darauf hin, dass die o.g. Grundstücke nicht zur Gartensiedlung Gronauer Wald gehören. Die ehemalige Ziegelei habe kurz nach der Jahrhundertwende den Betrieb eingestellt. Der beigefügte „Situationsplan“ einer 1899 erteilten Baugenehmigung für die Ziegelei zeige, dass die Grundstücke bereits vor 1900 vor der Entstehung der Gartensiedlung Gronauer Wald bebaut und unabhängig von dieser Siedlung genutzt wurden. Die östliche Begrenzung der historischen Gartensiedlung sei auf einer Linie Grüner Weg / Kiefernweg anzusetzen.

Der historische Plan zur Gartensiedlung Gronauer Wald von 1937 (vgl. *Anlage 7 zur Beschlussvorlage*) sei hinsichtlich seines Grundstückes fehlerhaft, da 1927 das Werkstattgebäu-

de und 1932 die Errichtung des Doppelhauses Nr. 71/73 genehmigt worden seien (Fertigstellung Werkstatt 1929, Fertigstellung Doppelhaus 1934). Die frühere, kleinteilige Parzellierung des ehemaligen Ziegeleigeländes sei nicht auf die Initiative der „Gemeinnützigen Gartensiedlungsgesellschaft“ oder die Familie Zanders zurückgegangen, sondern auf die Initiative des Maurermeisters Ferdinand Engels aus Köln. Dieser wollte hier Arbeiterwohnungen errichten (vgl. Bericht der „Berg.-Gladbacher Volks-Zeitung“ vom 23.9.1911). Der Hinweis im Zeitungsbericht, dass die Straße durch das angrenzende Buchenwäldchen durchgeführt werden solle und dass sich dieses im Besitz von Frau Anna Zanders befinde, zeige, dass das Gelände nicht zum Gronauer Wald gehört habe. Die Pläne seien nicht realisiert worden.

In weiteren Entwurfsplänen zur Gartensiedlung Gronauer Wald von 1906 und 1914 (vgl. *Anlage 7 zur Beschlussvorlage*), die von der Stadt im Schriftverkehr zitiert werden, seien das ehemalige Ziegeleigelände sowie die benachbarten Grundstücke an der Richard-Zanders-Straße als weiße Flächen dargestellt und ausgespart.

Aus den dargelegten Gründen erscheinen aus Sicht des Einwenders Genehmigungsvorbehalte zum Zweck, den Charakter der Gartensiedlung zu erhalten, für das oben beschriebene Grundstück nicht gerechtfertigt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die vom Einwender vorgetragene Argumente wurden intensiv geprüft und sind zum Großteil nachvollziehbar. So ist das Gebäude Richard-Zanders-Straße Nr. 75 in der Tat vor 1900 entstanden und wurde vormals als Büro der Ziegelei genutzt. Als solches ist es auch bereits im Anhang des Gutachtens zur Gartensiedlung Gronauer Wald vom März 2011 aufgeführt. Die Stadt bestätigt bereits in ihrem Schreiben vom 10. März 2014 an den Einwender, dass es einen Widerspruch zwischen der genehmigten Bebauung des Doppelhauses von 1934 mit der Parzellierung wie sie bis heute besteht und dem „Bebauungsplan“ von 1937, in dem eine Stichstraße mit seitlichen Bauparzellen auf dem Gelände der Ziegelei dargestellt ist, gibt, und dass die betroffenen Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinnützigen Gartensiedlungsgesellschaft Gronauer Wald waren. Insofern sind die betroffenen Grundstücke historisch gesehen nicht Teil der Gartensiedlung Gronauer Wald.

Aus heutiger Sicht hingegen sind die Grundstücke dem städtebaulichen Kontext der Gartensiedlung Gronauer Wald zugehörig und sollten in diese eingebunden werden. Gerade die städtebauliche Dimension ist im Rahmen einer Erhaltungssatzung von Relevanz. Die Gründe für diese Zugehörigkeit werden im Folgenden erläutert.

Im Gutachten zur Gartensiedlung Gronauer Wald vom März 2011 wurde das Gebäude Richard-Zanders-Straße Nr. 75 aufgrund seiner historischen Bedeutung und als straßenraumprägende Bebauung als erhaltenswert eingestuft. Gerade die prägende Wirkung für den Straßenraum stellt eine städtebaulich bedeutsame Komponente dar, die sich auch bei den Gebäuden Richard-Zanders-Straße 79-85 weiter östlich wiederfindet. Auf den übrigen Grundstücksteilen des Einwenders befindet sich noch weitere Bebauung, bei der es sich jedoch nicht um erhaltenswerte Bausubstanz handelt.

Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung orientiert sich an der Ausdehnung der Siedlung zum Ende der dritten Bauphase im Jahr 1937 (vgl. *Anlage 4 zur Beschlussvorlage*). Die östliche Begrenzung der Gartensiedlung Gronauer Wald ist demnach nicht – wie vom Einwender dargelegt – an der Linie Grüner Weg / Kiefernweg anzusetzen, sondern entlang der Richard-Zan-

ders-Straße sowie der Bebauung an der Wiesenstraße. Sowohl die Viererhausgruppe Richard-Zanders-Straße Nr. 79-85 (Architekt Peter Will, Baujahr 1921) als auch Teile der Bebauung an der Wiesenstraße (Baujahr 1927) sind der Gartensiedlung Gronauer Wald eindeutig zuzuordnen (vgl. Anlage 4 sowie die Einzelsteckbriefe in Anlage 7 zur Beschlussvorlage). Das Grundstück des Einwenders wird damit zusammen mit den Grundstücken Richard-Zanders-Straße Nr. 63, 65 und 77, die der Einwender ebenfalls aufführt, an drei Seiten (westlich, nördlich und östlich) von der historischen Gartensiedlung Gronauer Wald eingerahmt.

Anders verhält es sich in diesem Bereich mit der vom Einwender erwähnten Bebauung südlich der Richard-Zanders-Straße. Auf Höhe des Grundstücks des Einwenders bildet die Richard-Zanders-Straße eine klare Zäsur zwischen zwei städtebaulich sehr unterschiedlich geprägten Bereichen: nördlich die überwiegend eher lockere und kleinteilige Einfamilienhausstruktur, südlich der Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit in sehr konzentrierter Form. Weiter westlich hingegen befinden sich an der Richard-Zanders-Straße beidseitig Villenbauten aus der ersten, zweiten und dritten Bauphase der Gartensiedlung Gronauer Wald, so dass die Abgrenzung der Erhaltungssatzung sich hier auf beide Seiten der Richard-Zanders-Straße erstreckt.

Bei der Abgrenzung des Erhaltungsgebietes ist es unerheblich, wenn nicht alle Gebäude im Gebiet im Sinne des festgelegten Erhaltungsziel erhaltenswert sind. Da die Erhaltungssatzung selbst keine einschränkenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen trifft, sondern lediglich einen Genehmigungsvorbehalt formuliert, wird die eigentliche Entscheidung über die Bedeutung der privaten Belange im Verhältnis zu dem öffentlichen Erhaltungsinteresse erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im konkreten Einzelfall getroffen.

Aus den dargelegten Gründen sollte die bisherige Abgrenzung der Erhaltungssatzung daher beibehalten werden.

B 2 Einwender mit Schreiben vom 06.11.2014

Kurzfassung

Der Einwender ist Eigentümer des Grundstücks Richard-Zanders-Straße 29 / Ecke Gronauer Waldweg. Er unterstützt grundsätzlich die Intention der Erhaltungssatzung, regt jedoch an, die Abgrenzung der Erhaltungssatzung im Bereich seines Grundstücks zu modifizieren.

Er beantragt, mit der Grenze ca. 4-5m in den Gronauer Waldweg zurückzuspringen, da es im unmittelbaren Bereich entlang der Richard-Zanders-Straße keine erhaltenswerten Bauten gebe. Hier stünden vielmehr kleinere Infotafeln (Kaufland, BECOM) im Einmündungsbereich, die der Intention der Satzung nicht widersprechen würden. Sinn und Zweck der Satzung würden bei Änderung der Abgrenzung erhalten bleiben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bei der Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald gehört nicht nur die Bebauung, sondern auch die Freiraum- und Grünstruktur in Form einer grünen Vorgartenzone, großzügigen privaten Gartenbereichen, altem Baumbestand mit ortsbildprägendem Charakter etc. zu den ortsbild- und stadtgestaltprägenden Elementen, die es zu erhalten gilt. Gerade in dem Bereich an der Richard-Zanders-Straße, für den der Einwender eine Änderung der Abgrenzung

der Erhaltungssatzung vorschlägt, befinden sich siedlungstypische Bäume mit ortsbildprägendem Charakter, die besonders erhaltenswert sind (vgl. *Anlage 5 zur Beschlussvorlage*). Zudem liegt das Grundstück in einem noch weitgehend intakten, städtebaulich wichtigen Bereich (westlicher Gronauer Waldweg mit Platz „An der Eiche“, vgl. *Anlage 6 zur Beschlussvorlage*). Ein Zurückspringen der Abgrenzung wäre in diesem Fall städtebaulich nicht begründbar und somit nicht zu vertreten. Auch würde ein Zurückspringen der Abgrenzung westlich benachbarte Grundstücke an der Richard-Zanders-Straße ebenfalls betreffen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Richard-Zanders-Straße 29 in der seit Februar 2011 rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung liegt. Das Gebäude ist als Baudenkmal eingetragen. Auch innerhalb der Denkmalbereichssatzung gehören neben der Bebauung die Freiflächen zu den schützenswerten Bereichen. Die Denkmalbereichssatzung ist hinsichtlich ihrer Schutzwirkung als sehr viel bedeutsamer einzustufen als die vorliegende Erhaltungssatzung.

Aus den dargelegten Gründen sollte die bisherige Abgrenzung der Erhaltungssatzung beibehalten werden.

Zu II.

Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung, der Satzungstext sowie die Begründung sind als Anlagen beigefügt. Sie wurden nach der Offenlage nicht verändert.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann die Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan Erhaltungssatzung
- Anlage 2: Entwurf Erhaltungssatzung (Text)
- Anlage 3: Begründung Erhaltungssatzung
- Anlage 4: Plan 3 des Gutachtens
- Anlage 5: Plan 7 des Gutachtens
- Anlage 6: Plan 8 des Gutachtens
- Anlage 7: Auszüge aus dem Gutachten (Plan 1906, 1914 und 1937 sowie Steckbriefe zur Richard-Zanders-Straße 75, 79-85 sowie Wiesenstraße 12-14)
- Anlage 8: Auszug Liegenschaftskataster