

**Ausschussbetreuender Bereich  
BM-2/ Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

**Drucksachen-Nr.**

**0469/2011**

**öffentlich**

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW  
Sitzung am 15.12.2011**

## **Antrag gem. § 24 GO**

**Antragstellerin / Antragsteller**

**Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht**

### **Tagesordnungspunkt A 8**

#### **Anregung vom 09.09.2011, den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 2322 - Gronauer Waldsiedlung - zu konkretisieren und umzusetzen**

Die Anregung ist beigelegt.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Antragstellerin regt an, den Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung – zur Rechtskraft zu führen, um die Siedlung dauerhaft zu sichern. Zudem widerspreche das positiv beschiedene Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft des erst Anfang des Jahres eingetragenen Baudenkmals (Richard-Zanders-Straße 53) den Zielen und Vorgaben des Bebauungsplanes und störe massiv den Siedlungscharakter der Gartensiedlung. Diese Bedenken wurden von ihr bereits gemeinsam mit anderen Bürgern in der Bürgermeistersprechstunde am 12.10.2011 vorgetragen und ausführlich besprochen. Das Gespräch wurde beendet, ohne dass die gegensätzlichen Auffassungen einander nahe gebracht werden konnten.

Der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan** wurde am 21.04.2009 vom Planungsausschuss gefasst. Die damalige Vorlage (126/2009) sowie ein Protokollauszug sind als Anlage beigelegt. Dieser Beschluss diente als *erstes* Sicherungsinstrument zum Schutz der Siedlung mit der Möglichkeit Bauvorhaben zurückstellen.

Im Anschluss daran wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Siedlung und um Gestaltungsempfehlungen zum Erhalt des Siedlungscharakters zu bekommen. Das Gutachten wurde im März 2011 vorgelegt. Inzwischen wurde darauf ba-

sierend eine – für die Beratungstätigkeit der Verwaltung verbindliche - Gestaltungsfibel aufgelegt, die den Bewohnern der Gronauer Waldsiedlung als Leitlinie für den Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen zur Verfügung steht.

Die im Gutachten dargestellten Gestaltungsziele lassen sich mittels eines Bebauungsplanes so gut wie nicht erreichen. Der Bebauungsplan ist ein in die Zukunft gerichtetes planerisches Instrument. Hier geht es jedoch um den Erhalt einer bestehenden städtebaulichen Struktur und Bebauung. Zu bedenken ist insofern vor allem:

- Ein Abriss erhaltenswerter Gebäude, welche nicht unter Denkmalschutz stehen, kann durch einen Bebauungsplan nicht verhindert werden. Allenfalls könnten die Baugrenzen sehr eng gefasst werden, so dass ein Abriss und anschließender Neubau sich wirtschaftlich nicht lohnen würde.
- Die vorhandene Bebauung weist eine sehr heterogene Struktur auf. Dies betrifft die bauliche Dichte (Grundflächenzahl von < 0,2 bis 0,4), die Bebauungstiefen und Grundstücksbreiten sowie auch die Höhe der baulichen Anlagen. Eine „sinnvolle“ Ausweisung von Baugrenzen ist unter diesen Umständen und bei ca. 350 Grundstückseigentümern praktisch unmöglich. Orientieren sich die Baugrenzen an der bestehenden Bebauung und werden sie eng gefasst, kommt es aufgrund der bisher unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke unweigerlich zu Ungerechtigkeiten zwischen Nachbarn. Werden die Baugrenzen zu weit gefasst, wird das städtebauliche Ziel einer geringen baulichen Dichte und hohen Durchgrünung verfehlt.
- Da teilweise über die Siedlung verstreut verschiedene Architekten tätig waren, müssten sehr unterschiedliche Gestaltungsvorgaben innerhalb des Bebauungsplanes gemacht werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher die bereits in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss erwähnte **Erhaltungssatzung** das besser geeignete Instrument zum Schutz der Gronauer Waldsiedlung. Mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch kann die Gemeinde „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 eine Art „städtebaulichen Denkmalschutz“, d.h. das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen durch eine oder mehrere bauliche Anlagen geprägt oder insbesondere von 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. Die Genehmigung darf in diesem Fall versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt wird.

Das Gutachten liefert für eine Erhaltungssatzung eine ausreichende Begründung und Beurteilungsbasis im Baugenehmigungsverfahren.

Für das **Grundstück** nördlich des Gebäudes Richard-Zanders-Straße 53 wurde am 31.08.2005 schon einmal ein positiver Bauvorbescheid auf der Basis von § 34 Baugesetzbuch für zwei Doppelhäuser erteilt, die aber nicht realisiert wurden. Im erneuten Baugenehmigungsverfahren von 2011 wurde, vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2322 und des vorliegenden Gutachtens, mit dem Architekten ein modifizierter Bebauungsvorschlag abgestimmt, der aus Sicht der Ver-

waltung an dieser Stelle verträglich ist. Statt einer ursprünglich vorgesehenen „Totalüberbauung“ des Grundstücks mit zwei Doppelhäusern ohne Bezug zur Villa an der Richard-Zanders-Straße Nr. 53 wurde die Idee eines Haupthauses in einem Garten mit einem flankierenden „Nebengebäude“ analog zur vorhandenen Villa verfolgt.

Zwar wird die bislang vorhandene Grünfläche in dem oben erwähnten Gutachten als besonders erhaltenswert eingestuft, jedoch liegen die als besonders erhaltenswert aufgeführten Elemente („Brunnenschale“, „Konsolentisch“ etc.) im südlichen Drittel des ursprünglichen Gesamtgrundstücks in direkter Umgebung des Gebäudes Nr. 53, welches zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Dieser Bereich wird von der geplanten Neubebauung nicht berührt. Beim nördlichen Teil hingegen handelte es sich ursprünglich um eine Wiesen- und Nutzgartenfläche.

Eine Zurückstellung des Bauvorhabens, eine Veränderungssperre und eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan als Grünfläche, um eine Bebauung dieser Fläche grundsätzlich zu verhindern, waren aus Sicht der Verwaltung unter den oben geschilderten Umständen nicht erforderlich. Insbesondere bei Betrachtung des Bauvorhabens im Verhältnis zur bereits bestehenden Bebauung und vor dem Hintergrund eines bereits schon einmal erteilten Bauvorbescheides wäre ein solches Vorgehen gegenüber dem Eigentümer nicht zu vertreten gewesen.

Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung wird im anhängigen Gerichtsverfahren geklärt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher der Anregung nicht zu folgen, sondern das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung – ruhen zu lassen und stattdessen in einer der nächsten Planungsausschusssitzungen eine Vorlage zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung einzubringen.