

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0241/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch wird die

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald

als verbindliche Satzung aufgestellt.

Die Erhaltungssatzung setzt die genauen Grenzen ihres räumlichen Geltungsbereiches fest.

II. Die

Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald

wird unter Beifügung der Begründung sowie des Gutachtens zur Gartensiedlung Gronauer Wald vom März 2011 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung / Begründung:

Zum Schutz der Gartensiedlung Gronauer Wald wurde im April 2009 als ein erstes Sicherungsinstrument der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung – gefasst. Die historische und städtebauliche Bedeutung der Gartensiedlung Gronauer Wald wurde in der Folge in einem detaillierten Gutachten vom Architekturbüro Vogt-Werling herausgearbeitet. Das Gutachten liegt seit März 2011 vor. Aus dem Teil 2 ‚Gestaltungshandbuch‘ des Gutachtens wurde im Juni 2011 eine Gestaltungsfibel aufgelegt, die an alle Haushalte in der Gartensiedlung Gronauer Wald verteilt wurde. Parallel hierzu erließ der Rat im Februar 2011 für einen Teilbereich der Siedlung im Bereich ‚An der Eiche‘ sowie des ‚Gronauer Waldweges‘ eine Denkmalbereichssatzung. Des Weiteren wurde im Februar 2014 eine Baumschutzsatzung für die Gartensiedlung Gronauer Wald beschlossen. Da die Gestaltungsfibel als Teil dieses bereits mehrschichtigen Maßnahmenpaketes rechtlich nicht verbindlich ist, wurde über den Einsatz weiterer flankierender planungsrechtlicher Instrumente nachgedacht.

Um im Vorfeld weiterer Maßnahmen ein fundierteres Meinungsbild von den Bewohnern der Siedlung zu erhalten, wurde ebenfalls im Februar 2014 eine Bürgerversammlung mit der Fragestellung „Wie geht es weiter mit der baulichen Entwicklung in der Gartensiedlung Gronauer Wald?“ in der Aula des Schulzentrums Ahornweg durchgeführt. Über das Ergebnis wurde in einer Mitteilungsvorlage für den Planungsausschuss am 01.04.2014 berichtet (vgl. Drucksachen-Nr. 0120/2014). Eine deutliche Mehrheit der Anwesenden setzte sich für einen Erhalt des heutigen Siedlungscharakters ein, sprach sich gegen eine zu große Nachverdichtung aus und forderte hierzu Vorgaben und Regelungen von Seiten der Stadt. Allerdings war ein „Einfrieren“ baulicher Tätigkeiten mehrheitlich nicht gewollt. Anbauten, Gauben u.ä. an Bestandsgebäuden sollten weiterhin möglich sein. Hingegen wurde eine Begrenzung der Geschossigkeit und der Anzahl der Wohneinheiten für Neubauten gewünscht. Die im Anschluss an die Bürgerversammlung durchgeführte Fragebogenaktion wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und ausgewertet. Aufgrund des geringen Rücklaufs von insgesamt nur 32 Fragebögen sind keine repräsentativen Aussagen aus der Fragebogenaktion möglich. Die Ergebnisse aus der Bürgerversammlung wurden jedoch deutlich im Rahmen der abgegebenen Fragebögen bestätigt.

Vor dem Hintergrund des Ergebnisses der Beteiligung der Bewohner der Siedlung sowie der Fragebögen wurden die potenziellen planerischen Instrumente zum Schutz der Siedlung nochmals vertieft geprüft. Aufgrund der jüngeren städtebaulichen Entwicklungen durch private Bauvorhaben innerhalb der Gronauer Waldsiedlung, die in der Summe den städtebaulichen Charakter als Gartensiedlung zunehmend zu beeinträchtigen drohen, schlägt die Verwaltung in einem nächsten Schritt den Erlass einer Erhaltungssatzung vor.

Mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch eine 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 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.

Da in der Gartensiedlung Gronauer Wald viele Gebäude bzw. Bereiche zwar nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Denkmals bzw. eines Denkmalbereichs erfüllen, jedoch aus baukultureller und städtebaulicher Sicht als erhaltenswert eingestuft sind (vgl. Gutachten des Architekturbüros Vogt-Werling), wird eine Erhaltungssatzung als ergänzendes planerisches Instrument als sinnvoll und zum Schutz der gestaltprägenden Bereiche der Siedlung als erforderlich angesehen. Die Erhaltungssatzung stellt außerhalb des Denkmalschutzes das einzige Instrument dar, welches ggf. den Abriss von erhaltenswerten Gebäuden verhindern kann, anders als dies bei einem Bebauungsplan der Fall ist.

Die Begründung zur Erhaltungssatzung basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des oben erwähnten Gutachtens des Architekturbüros Vogt-Werling. Die Gestaltungsfibel einschließlich Gutachten (siehe CD auf der letzten Seite der Fibel) ist den Fraktionen zugegangen. Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung orientiert sich an der Ausdehnung der Siedlung bis zum Jahr 1937 (dritte Bauphase), wobei diese durch das Gutachten genauer erfasst wurde und daher gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in den Randbereichen etwas reduziert wurde. Für weitere Details wird auf die Begründung bzw. das Gutachten verwiesen.

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