



Eingang Bh-B: 22.03.16
che

Frank Grobolschek | Gronauer Waldweg 37 | 51469 Bergisch Gladbach

Rat der Stadt Bergisch Gladbach
BM-13 Anregungen und Beschwerden
Postfach 200920
51439 Bergisch Gladbach

Bürgerantrag zum Bebauungsplan Nr. 2322 - Gartensiedlung Gronauer Wald

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus aktuellem Anlass finden Sie anbei einen Bürgerantrag des Freundeskreises Gartensiedlung Gronauer Wald zum Bebauungsplan Nr. 2322 zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Grobolschek

Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald

Bergisch Gladbach, den 19. März 2016

Anlage



Frank Grobolschek | Gronauer Waldweg 37 | 51469 Bergisch Gladbach

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
der Stadt Bergisch Gladbach
Herrn Lennart Höring
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach

Bürgerantrag zum Bebauungsplan Nr. 2322 - Gartensiedlung Gronauer Wald Bebauung des freien Straßenabschnitts am Birkenbusch und Richard-Zanders-Straße

Sehr geehrter Herr Höring,

der Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald möchte hiermit einen Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den freien, unbebauten Straßenabschnitt am Birkenbusch und Richard-Zanders-Straße stellen. Hierzu gehören u.a. die Flure 1183, 1620, 1403, 1406 und 1836 der Gemarkung Gronau.

Es handelt sich hierbei um ein zusammenhängendes, ca. 6.000 m² großes, unbebautes Grundstück mit zahlreichem und sehr altem Baumbestand aus Eichen, Waldkiefern und Robinien. Das Grundstück wird im NRW Biotop-Kataster unter der Nummer BK 5008-538 geführt. Es ist das letzte große zusammenhängende Baugrundstück innerhalb der Gartensiedlung Gronauer Wald.

Zum Bürgerantrag folgende Begründung:

Die Eigentümerfamilie plant, das Grundstück über ein ortsansässiges Geldinstitut entwickeln und veräußern zu lassen.

Am 29.01.2016 wurde der Freundeskreis in einem Gespräch mit der Bauverwaltung im Bensberger Rathaus darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Stadtverwaltung plant, das Grundstück über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu bebauen.

Wir als Freundeskreis haben sehr große Bedenken, dass dieser städtebauliche Vertrag als Instrument nicht ausreicht, um einen ausreichenden Einfluss auf die Form der Bebauung nehmen zu können. Wir gehen hier davon aus, dass dem Investor gemäß § 34 BauGB ein Baurecht eingeräumt wird, welches letztendlich der behutsamen Siedlungsentwicklung entgegensteht.

Zumal es sich hier nicht um eine Baulückenschließung handelt, sondern ein gesamter Straßenabschnitt bebaut werden soll.

Seitens der Stadt wird immer wieder auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass eine der Siedlung angepasste Weiterentwicklung betrieben werden sollte:

So wurde z.B. nach der Bürgerversammlung, die von der Stadtverwaltung am 11.02.2014 im Schulzentrum Ahornweg initiiert wurde und bei der mehr als 100 Anwohner vertreten waren, folgendes Resümee gezogen: *Eine deutliche Mehrheit der Anwesenden wünscht, dass hinsichtlich der Bebauung in der Siedlung grundsätzliche Regelungen zum Erhalt des jetzigen Siedlungscharakter von der Stadt gesucht und getroffen werden sollen.*

Wir möchten auch nochmals auf den einstimmigen Beschluss des Planungsausschusses vom 21.04.2009 hinweisen, in dem es heißt: *„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. (...) 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.*

In einem Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW der Stadt Bergisch Gladbach am 15.11.2011 heißt es: *„...Erst weitere Bauwünsche im Bereich der Gronauer Waldsiedlung hätten 2009 zu dem benannten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan geführt. In der Tat gebe erst ein Bebauungsplanverfahren das rechtliche Instrumentarium an die Hand, die weitere bauliche Entwicklung maßgeblich zu beeinflussen.“*

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass das zu bebauende Grundstück Richard-Zanders-Straße 58 (wie im beiliegenden Stadtplanausschnitt ersichtlich), von den bereits unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Richard-Zanders-Straße 47 und 53 und den derzeit in der Prüfung des Landschaftsverbands Rheinland befindlichen Häusern Nr. 49, 51 und 56 eingerahmt wird. Finden Sie der Vollständigkeit halber im Anhang hierzu die Gebäudekarteien des städtischen Gutachtens von Prof. Werling.

In mehreren Gesprächen, die wir als Freundeskreis mit der Stadtverwaltung geführt haben, wurde uns mehrfach mitgeteilt, dass – auch wenn es nicht zu einem großen Bebauungsplan für die gesamte Siedlung kommen sollte – zumindest Teilbereiche entnommen werden, für die ein kleinerer, separater Bebauungsplan aufgestellt wird. In unserer Sitzung im Dezember 2014 wurde hierbei auch explizit das Grundstück Richard-Zanders-Straße 58 hierfür genannt.

Wir als Freundeskreis sind der Ansicht, dass ein städtebaulicher Vertrag nicht ausreicht und nur mit einem Bebauungsplan eine steuernde Funktion für die Bebauung des Grundstücks übernommen werden kann.

Die besondere Bedeutung des Grundstücks, eingefasst von Villen, sehen wir hierdurch als sehr stark gefährdet an und wir sind der festen Überzeugung, dass sich die zukünftigen Gebäudeproportionen nur über einen Bebauungsplan regeln lassen.

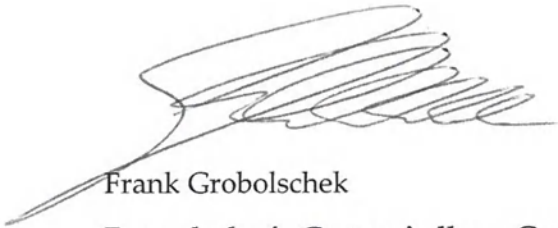
Wir möchten Sie mit heutigem Schreiben ausdrücklich darum bitten, den einstimmigen Beschluss des Planungsausschusses vom 21.04.2009 umzusetzen und einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 2322) für die betreffenden Grundstücke aufzustellen, auch wenn dies nicht über das gesamte Siedlungsgebiet möglich ist.

Auch ein kleiner Bebauungsplan würde im aktuellen Fall ausreichend sein. Im Beschluss des Planungsausschuss wird hierzu aufgeführt: „Die Vertreter aller Fraktionen betonen den hohen Wert, den sie der Siedlung und einzelnen Gebäuden, auch über die eingetragenen Baudenkmale hinaus, einräumen“. Weiter heißt es: „Frau Müller-Veit... macht deutlich, dass Bauanträge nach einem Aufstellungsbeschluss zunächst zeitlich zurückgestellt werden könnten, falls diese nicht dem Siedlungscharakter entsprechen. Erst wenn es anschließend zeitnah nicht gelänge, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen, kommt zur Verhinderung unerwünschter Veränderungen der Erlass einer Veränderungssperre in Betracht“.

Zur Verdeutlichung unserer Einwände und unserem Plädoyer für einen Bebauungsplan würden wir auch gerne unsere Argumente dem Planungsausschuss gegenüber direkt darstellen, sofern dies in einer Sitzung möglich und erwünscht wäre.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn Sie unserem Bürgerantrag – im Sinne der Siedlungsentwicklung und der zahlreichen Anwohner – stattgeben. Über ein positives Feedback würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Grobolschek

Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald

Bergisch Gladbach, den 19. März 2016

Anlagen

Lageplan Baugrundstück Birkenbusch / Richard-Zanders-Straße
Gebäudekarteikarten Gutachten Prof. Werling Richard-Zanders-Straße 47, 49, 51, 53, 56

Verteiler

Herr Lutz Urbach, Frau Elisabeth Sprenger, Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Über die Geschichte der Siedlung

Beeinflusst von den Anfängen der Gartenstadtbewegung in England und den Ideen der Bodenreformbewegung, gründete das Fabrikantenehepaar Anna und Richard Zanders im Jahr 1897 die private Stiftung „Einfamilienhaussiedlung Gronauer Wald“. Sie riefen auf einem 30 Hektar großen unbesiedelten Waldgelände ein geschlossenes Siedlungsgebiet ins Leben. Dieses sollte der Bauweise und den Wohnformen im übrigen Stadtgebiet ein Vorbild sein. Es sollte nicht nur der Einzug des sonst üblichen gründerzeitlichen Massenmiethauses in Bergisch Gladbach verhindert werden, sondern auch demonstrieren, dass kostengünstiges und ästhetisches Bauen auch für einfache Arbeiter realisierbar war.

Der Arbeiter sollte infolge günstiger Konditionen Eigentum erwerben können und durch das eigene Haus auch stärker an das Unternehmen gebunden werden. Gleichzeitig gelang es, durch die Ansiedlung auch wohlhabender Schichten eine soziale Durchmischung zu erreichen und die soziale Abgrenzung typisch großstädtischer Arbeitersiedlungen zu vermeiden. Die Bodenspekulation sollte durch Regeln beim Kauf und Verkauf unterbunden werden.

Die Gartensiedlung Gronauer Wald kann somit auch als Vorläufer der deutschen Gartenstadtbewegung bezeichnet werden und stand wegen ihres Vorbildcharakters lange Zeit im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses.

Der Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald stellt sich vor

Der Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald wurde im Dezember 2008 mit dem Ziel gegründet, die Siedlung behutsam weiterzuentwickeln und somit für zukünftige Generationen zu erhalten. Das historische Erscheinungsbild und die Wohnqualität stehen hier im besonderen Fokus.

Der Freundeskreis setzt sich hierbei für die Schaffung eines städtebaulichen Planungskonzeptes ein. So sind im Laufe der Jahre bereits verschiedene Planungsinstrumente mit der Stadt und dem Landschaftsverband Rheinland entstanden.

Neben diesen planungsrechtlichen Aktivitäten bemüht sich der Freundeskreis auch um die Förderung des Kontaktes zwischen den Anwohnern und veranstaltet hierzu in regelmäßigen Abständen Sommertreffs- und Feste, Ausstellungen oder Baumpflanzaktionen.

Auf Initiative des Freundeskreises sind bereits entstanden

2009	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan des Stadtrates der Stadt Bergisch Gladbach
2011	Ausweisung einer Denkmalbereichssatzung für Teile der Siedlung
2011	Bestandsaufnahme und Gutachten über die Geschichte der Gartensiedlung
2011	Gestaltungshandbuch- und Fibel
2014	Baumschutzsatzung - als einziger Stadtteil von Bergisch Gladbach
2014	Erhaltungssatzung für das gesamte Siedlungsgebiet
2015	Prüfung zahlreicher Gebäude auf ihre Denkmalwürdigkeit durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) und die Untere Denkmalbehörde
2016	Aufnahmeantrag ins „Netzwerk Europäische Gartenstadt“, unterstützt durch den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach

Ansprechpartner des Freundeskreises

Freundeskreis Gartensiedlung Gronauer Wald

Frank Grobolschek

Gronauer Waldweg 37

51469 Bergisch Gladbach

Telefon +49 (0) 221 / 96810325

Telefax +49 (0) 221 / 96810310

Email-Adresse: info@fggw.de

Website: www.fggw.de und www.facebook.com/GartensiedlungGronauerWald

Richard Zanders Str. 47 Foto Nr. 52/17.06.2010

Bauzeit:

1907/08

Gebäudetyp:

Villa

Architekt:

Bopp, Ludwig



Quelle:
Privat

Beschreibung:

Ehemals „Villa Emil Klingner“

Städtebauliche
Bedeutung

An der Einmündung „Anna Zanders Str.“ in die „Richard Zanders Str.“ gelegen und dadurch auch stadträumlich von höchster Bedeutung.

Baukörper

Zweigeschossiger, traufständiger, schieferverschindelter Baukörper unter Krüppelwalmdach; Strassenfassade 4-achsig angelegt; Mittelachse durch hohe Giebelgaube akzentuiert, daneben Gaubenbesatz mit segmentbogenförmiger Verdachung; Sockelausbildung; die repräsentativ angelegte traufseitige Erschließung schulterbogig überfangen und tief eingemischt; Fenster und Türgewände in neobarocker Manier gefasst; schlaglädenbestückt.

Details

Bewertung:

Baudenkmal

Begründung:

Ortsbildprägend, relativ wenig beeinträchtigte, originale Bausubstanz, stadträumlich von großer Bedeutung.

Richard Zanders Str. 49 Foto Nr. 51/17.06.2010

Bauzeit:

1899

Gebäudetyp:

Villa (Bopp),

Haus Nr. 1



Architekt:

Bopp, Ludwig



Quelle:
Privat

Beschreibung:

Ehemals „Villa Bopp“

Städtebauliche
Bedeutung

An der Einmündung „Anna Zanders Str.“ in die „Richard Zanders Str.“ gelegen und dadurch auch im Zusammenhang mit den anderen umliegenden Villen bzw. sog. Beamtenwohnhäusern stadträumlich von höchster Bedeutung.

Baukörper

Auf leicht erhöhtem Grundstück positionierter, zweigeschossiger, traufständiger Putzbau unter Walmdach; Gaubenbesatz; Straßenfassade 3-achsig angelegt; Sockelausbildung; achsial angeordnete Erschließung rundbogig abgeschlossen und mit ebenfalls gebogtem Vordach akzentuiert; Fenster mit Faschen Sohlbank und Schlagläden; Traufgesimsabschluß.

Details

Grundstück mit Bruchsteinmauer umgrenzt; Doppelgarage in späterer Zeit (1950er Jahre) qualitativ hinzugefügt.

Bewertung:

Auf Denkmalwürdigkeit
zu überprüfende
Bausubstanz

Begründung:

Ortsbildprägend, relativ wenig beeinträchtigte, originale Bausubstanz; stadträumlich von großer Bedeutung.

Richard Zanders Str. 51 Foto Nr. 50/17.06.2010

Bauzeit:

1921

Gebäudetyp:

Freistehendes
„Beamtenwohnhaus“



Architekt:

Will, Peter



Quelle:
Bauarchiv der Stadt
Bergisch Gladbach

Beschreibung:

„Wohnhaus Peter Becker“

Städtebauliche
Bedeutung

Ursprüngliche, qualitätvolle, straßenbegleitende
Bebauung entlang der Nordseite der „Richard Zanders-
Str.“

Baukörper

Zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau unter
Walmdach; Trauf- bzw. Erschließungsseite durch
Mittelrisalit betont; Gesimsgliederung; Gaubenbesatz;
Sockelausbildung (Grauwacke) im Bereich des über Eck
gezogenen Blumenfensters erhöht; Blumenfenster mit
Holzpfosten, Schnitzereien und geschweiften, leicht vor
die Außenwand tretender Verdachung; Fenster mit
Faschen und Schlagläden.

Details

Toiletteneinbau in 1946, wird momentan saniert.

Bewertung:

Auf Denkmalwürdigkeit
zu überprüfende
Bausubstanz

Begründung:

Noch intakter Teil der ehemaligen alten
Bebauungsstruktur an der „Richard Zanders-Str.“;
ortsbildprägend; wenig beeinträchtigte originale
Bausubstanz

Richard Zanders Str. 53 Foto Nr. 49/17.06.2010

Bauzeit:

Vor 1914
(Erweiterung 1934)

Gebäudetyp:

Beamtenwohnhaus



Architekt:

Ursprungsbau
Bopp, Ludwig



Quelle:
Privat

Beschreibung:

Städtebauliche
Bedeutung

Ursprüngliche, qualitätvolle, straßenbegleitende
Bebauung entlang der Nordseite der „Richard Zanders-
Str.“

Baukörper

Zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau unter
Walmdach; Flachdachgaubenbesatz; Trauf- bzw.
Erschließungsseite durch eingeschossigen Windfang
akzentuiert;
Sockelausbildung; unterschiedliche
Fensterausformungen; Öffnungen mit Faschen, Sohlbank
und Schlagläden erhalten; gartenseitig Erker-Anbauten
und Balkonausbildung; diverse Bauplastiken (jonisches
Säulenmotiv, Putte, usw.) in die Fassade integriert.

Details

Gartenarchitektur in Form von Pergolen, Skulpturen,
Pflanzschalen aus der Erbauungszeit erhalten

Bewertung:

Baudenkmal

Begründung:

Noch intakter Teil der ehemaligen alten
Bebauungsstruktur an der „Richard Zanders-Str.“;
ortsbildprägend, wenig beeinträchtigte, originale
Bausubstanz

Richard Zanders Str. 54 Foto Nr. 13/12.06.2010

Bauzeit:

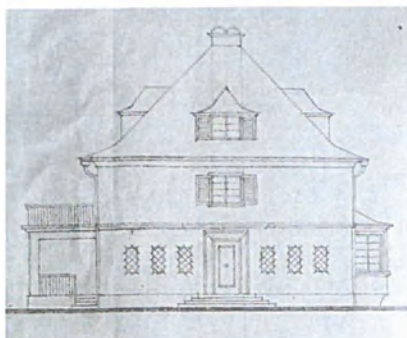
1924

Gebäudetyp:

Villa

Architekt:

Merrill, Theodor Edwin



Quelle:
Bauarchiv der Stadt
Bergisch Gladbach

Beschreibung:

Ehemals „Haus Dr. Fritz Mendelsohn“

Städtebauliche
Bedeutung

Zusammen mit der benachbarten Villa „Richard Zanders-Str. 56“ als Doppelvillen konzipiert, stadträumlich aber auch als Reaktion auf die gegenüberliegenden Villen „Richard Zanders-Str. 47 und 49“ zu betrachten.

Baukörper

Zweigeschossiger, traufständiger Putzbau unter Zeltdach; Gaubenausbildung; Sockelausbildung; Erdgeschoß 7-achsig angelegt; achsial angelegte Erschließung (Gewändeausbildung) von breitem Vordach überfangen; Eingangstür original erhalten; Gesimsausbildung; Obergeschoß ursprünglich dreiachsig konzipiert, das rechte Fenster wohl später zugesetzt; Fenster modernisiert; Garagenanbau auf der Westseite; ostseitig angefügter Erweiterungsbau (1991) verunklärt die immer noch ablesbare, ursprüngliche Solitärbildung.

Details

Umbauten bzw. Erweiterungen in 1930, 1937, und v.a. 1991 durch den Arch. Pitten/Zülpich.

Bewertung:

Erhaltenswerte
Bausubstanz

Begründung:

Trotz baulicher Beeinträchtigung (Anbau) ortsbildprägend; stadträumlich von großer Bedeutung.

Richard Zanders Str. 56 Foto Nr. 14/12.06.2010

Bauzeit:

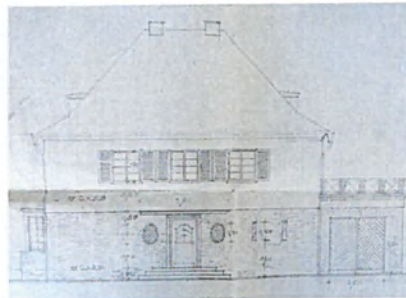
1924

Gebäudetyp:

Villa

Architekt:

Merrill, Theodor Edwin



Quelle:
Bauarchiv der Stadt
Bergisch Gladbach

Beschreibung:

Ehemals „Haus Käthe Jennes“

Städtebauliche
Bedeutung

Gegenüber der Einmündung der „Anna-Zanders-Str.“
gelegen und dadurch stadträumlich von höchster
Bedeutung.

Baukörper

Zweigeschossiger, traufständiger Putzbau unter
Walmdach; Gaubenausbildung; achsial angelegte
Erschließung von breitem Vordach überfangen;
Sockelausbildung einschließlich Erdgeschoß mit
Bruchsteinmauerwerk (Grauwacke) verkleidet; die
original erhaltene Eingangstür von ovalen Okuli flankiert;
Gesimgliederung; Obergeschoß zur Straße dreiachsig
konzipiert; Fenster zweiflügelig, z.T. modernisiert;
Dachhaut ebenfalls erneuert; Garagenanbau auf der
Westseite, ebenfalls mit Natursteinen verkleidet;

Details

Terrassenanbau 1935/37 durch Arch. Wilh. Neumann,
Einbau eines Behindertenaufzuges im Jahre 1990.

Bewertung:

Auf Denkmalwürdigkeit
zu überprüfende
Bausubstanz

Begründung:

Ortsbildprägend, nur geringfügig beeinträchtigte,
originale Bausubstanz; stadträumlich von großer
Bedeutung.

