

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 61439/04 Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf eingegangenen Stellungnahmen**

### Allgemeines

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Aufgrund der teilweise inhaltsgleichen Stellungnahmen wird nicht jedes Schreiben einzeln behandelt, sondern die eingegangenen Stellungnahmen werden sachlich gebündelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Die vorgetragenen Argumente werden im Einzelnen den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 1, 9, 16, 17, 18 und 21**

Es wird die Genehmigung einer zweiten Gaube (straßenseitig) gefordert. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Aufgrund der geringen Hausgrößen sei es sinnvoll, dass die Dachgeschosse ausgebaut würden. Durch die sehr niedrige Dachneigung sei das Dachgeschoss nur durch zusätzliche Gauben nutzbar.

Zu den gestalterischen Festsetzungen wird folgendes ausgeführt:

Die Gauben sollten unter Berücksichtigung der Abstandflächen breiter als die Hälfte der Hausbreite (bis 1,25 m zum Nachbardach) ausgeführt werden dürfen. Des Weiteren sollten mehr Gestaltungsmöglichkeiten zulässig sein.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

### Begründung:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass nunmehr auch eine straßenseitige Gaube zulässig ist.

Die Dachlandschaft der Belgierhäuser ist heute einheitlich ruhig ohne Gauben. Um einerseits eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten und zum anderen einen Zugewinn an Wohnfläche zu ermöglichen, sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben (maximale Gaubenbreite auf die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite begrenzt etc.) getroffen worden.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 2**

Die Baufelder (Neubebauung südlich der Waldstraße zwischen Ulmenweg und Eschenweg) sollten aufgrund des schützenswerten Baumbestandes nach Westen bzw. nach Osten verschoben werden. Die Festlegung der Lage der Baufelder gehe nur in geringem Maße auf den vorhandenen Baumbestand ein. Durch eine Verschiebung der Baufelder würden das Wurzelwerk und die Baumkronen deutlich geringer in Mitleidenschaft gezogen. Die Verschattung der Fassade würde minimiert und die einzelnen Haushälften stärker gleichberechtigt. Die Teilung der Grundstücksfläche zu gleichen Teilen bei einer Doppelhausnutzung sei möglich. Der mit einer Verschiebung der Baufelder um 2 m bzw. 3 m einhergehende geringere Abstand zu der bereits bestehenden Nachbarbebauung sei immer noch als großzügig einzustufen.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Das Konzept der Nachverdichtung beruht darauf, den Raum zwischen den bebauten Grundstücken gleichmäßig aufzuteilen und die neuen Baufelder mittig durch einen jeweils 3 m breiten Bauwisch voneinander getrennt zu platzieren. Die Verschiebung der Baufelder nach Westen bzw. nach Osten würde diesem Konzept widersprechen. Eine Verschiebung der Baufelder zum Schutz der von dem Einwender genannten Bäume würde im Gegenzug andere Bäume stärker beeinträchtigen.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 3, 4, 8, 10, 22, 23, 24, 26 und 27**

Die Festsetzung, dass Einfriedungen straßenseitig nur 0,50 m hoch sein dürften würde Eckgrundstücke in besonderem Maße benachteiligen. Ohne entsprechend hohe Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücke (hinterer Gartenbereich) könnten kleine Kinder nie unbeaufsichtigt im Garten spielen, da immer die Gefahr bestehe, dass sie auf die Straße gelangten.

Für die Vorgärten werden ebenfalls höhere Einfriedungen gefordert. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Die Festsetzung widerspreche dem Wunsch der Bewohner nach Sicherheit und deren Recht auf Privatsphäre. Durch die Nähe zum Rhein-Energie-Stadion sei das Plangebiet stark durch Großveranstaltungen, besonders Fußballspiele und den damit verbundenen negativen Erscheinungen durch die Fans (Müll, Wildpinkeln) betroffen. Außerdem nutzten vorbeigehende Spaziergänger mit Hund die Vorgärten als Hundeklo. Bei einer Einfriedungshöhe von 50 cm sei der Vorgarten für kleine Kinder nicht nutzbar.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass die Begrenzung der Einfriedung sich nicht mehr auf die straßenseitige Front bezieht sondern auf den Vorgarten (als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze), so dass Besitzer eines Eckgrundstückes den hinteren Gartenbereich entsprechend höher einfrieden können. Des Weiteren wurde die Höhe der Vorgarteneinfriedung von 0,50 m auf 0,80 m erhöht.

Einer höheren Vorgarteneinfriedung wird nicht zugestimmt. Die Vorgärten geben den Belgierhäusern ein großzügiges Gepräge. Der Eindruck von Weiträumigkeit wird durch das Fehlen von Einfriedungen an den Straßen noch verstärkt. Um diese offene ortsbildprägende Struktur weitestgehend zu erhalten sind Einfriedungen nur in Gestalt von Hecken bis zu 0,80 m zulässig. Die sonstige individuelle Gestaltung der Vorgartenfläche bleibt den jeweiligen Eigentümern vorbehalten.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 6**

Der Bebauungsplan sehe für die neuen Baufelder nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Möglichkeit der Zusammenfassung bzw. Koppelung von Einzelhäusern zu 2- bzw. 4 - Familienwohnhäusern sei nicht gegeben. Somit sei hier die Unterbringung von Alternativwohnformen (Seniorenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen u.a.) nicht mehr möglich. Ob die Lage des festgesetzten KITA-Grundstückes in Anbetracht des Verkehrsaufkommens auf der Fichtenstraße richtig sei, dürfe bezweifelt werden. Das ehemalige belgische KITA-Grundstück sei nach wie vor für diese Nutzung geeignet.

Das festgesetzte KITA-Grundstück in Kombination mit der alten Kapelle als erweitertem Gemeinschaftsraum wäre die adäquate Lage für eine Mehrgenerationenwohneinrichtung als besonderer Treff- und Identifikationspunkt des Veedels.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, bei überwiegender Sicherung der bestehenden Gebäude moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in untergeordnetem Umfang zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan für die neuen Baufelder nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich das bestehende Ortsbild, trotz der neuen Baufelder nur unwesentlich verändert. Eine, wie von den Einwendern gewünschte Bauform wäre gleichbedeutend mit einer höheren Verdichtung, die mit dem o.a. städtebaulichen Ziel nicht vereinbar wäre.

Das festgesetzte KITA-Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage und der Erreichbarkeit auf kurzem Wege (kein Durchfahren des Wohngebietes, vorhandener Parkraum an der Fichtenstraße) für diese Nutzung geeignet. Das vorgeschlagene ehemalige belgische KITA-Grundstück bietet keine wirklichen Vorteile gegenüber dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 7 und 14**

Für die beiden zurückgesetzten Baufelder (Lärchenweg/Kiefernweg) sollten Garagen und Stellplätze auch direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Stellungnahmen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2) insoweit berücksichtigt, dass Garagen aus Gründen des Baumschutzes auch außerhalb der seitlichen Abstandflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sind darüber hinaus, bis auf den Vorgartenbereich, grundsätzlich außerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 8**

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes basierten auf dem Erhalt und der Sanierung der Gebäude. Unter dem Gesichtspunkt eines Rückbaus und der vollständigen Neuerrichtung einer ganzen Hauszeile aus einer „gestalterischen Hand“ seien verschiedene Festsetzungen nicht unbedingt passend. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

- Die Baukörpertiefe solle von derzeit 10,00 m auf ein übliches Maß von 11,00 m vergrößert werden. Der Zuschnitt der Räume im Obergeschoss werde hierdurch eindeutig verbessert.
- Die straßenseitige Baugrenze solle für formal untergeordnete Vorbauten wie z.B. Balkonaustritte mit der Funktion einer Eingangsüberdachung mit über die Fassadenebene hervortretenden Wandscheiben überschritten werden können.
- Die Aufstellung einheitlicher Schränke für Mülltonnen solle auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze möglich sein.
- Auf der Rückseite der Gebäude sollten seitliche und sturzartige Einfassungen der Terrassen und Terrassentrennwände zwischen den Terrassen möglich sein, auch wenn von diesen die räumliche Wirkung einer Zweigeschossigkeit ausgehen sollte.
- Abstellräume für Fahrräder, Gartengeräte etc. möglicherweise in Verbindung mit einem angegliederten Freisitz seien wünschenswert. Voraussetzung für diese Planung wäre, dass diese Baulichkeiten und zusätzlichen Terrassen bei der GRZ -Berechnung nicht in Ansatz gebracht würden.
- Zur Erschließung eines rückwärtig geplanten Gartenweges solle ein Gehrecht von ca. 1,25 m über die öffentliche Grünfläche eingetragen werden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

### Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass ein 1,25 m breites Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt wurde.

Des Weiteren stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Aufstellung einheitlicher Schränke für Mülltonnen unmittelbar an der Grundstücksgrenze sowie der Überschreitung der Baugrenze von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 BauNVO nicht entgegen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, bei überwiegender Sicherung der bestehenden Gebäude moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in untergeordnetem Umfang zu ermöglichen. Auf die sich abzeichnenden Tendenzen –kompletter Abbruch einer Reihenhauszeile- ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eingegangen. So wurden entsprechende Festsetzungen zu den max. Trauf- und Firsthöhen getroffen, die über den Höhen der bestehenden Gebäude liegen und heutigen Wohnstandards entsprechen. Ein darüber hinausgehendes Zugeständnis (Höhe, Tiefe) für Neubauten würde das einheitliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für die auf der Rückseite der Gebäude gewünschten sturzartigen Einfassungen. Hierdurch würde der Eindruck einer optischen 12 m tiefen II-Geschossigkeit entstehen, die 2 m über das bestehende und im Übrigen festgesetzte Maß der II-Geschossigkeit hinausginge. Des Weiteren würde die für die rückwärtigen Anbauten festgesetzte max. Höhe von 3,50 m überschritten.

Die Waldsiedlung ist eine durch große Gärten mit üppigem Baumbestand geprägte Siedlung. Diesen Grüncharakter gilt es zu erhalten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im vorliegenden Fall beinhaltet dies eine Versiegelung des Grundstückes bis max. 60%. Ein darüber hinausgehendes Zugeständnis würde eine erhebliche Versiegelung der Grundstücke nach sich ziehen und damit den Charakter der Waldsiedlung zerstören.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 9, 17, 20, 21 und 30**

Die Grundstücke seien in geschlossener Bauweise mit Reihenhäusern bebaut. An die Rückseite der Häuser schlossen sich Gärten an. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufe bisher (seit ca. 50 Jahren) ein Weg, über den von den Gärten aus Transporte durchgeführt werden könnten. Bei Abschluss der Kaufverträge seien die Eigentümer davon ausgegangen, dass der Weg erhalten bliebe. Die Erhaltung des Weges sei für die Nutzung der Wohngrundstücke von erheblicher Bedeutung. Falle er weg, so müssten alle Transporte von Gartenabfällen durch die Wohngebäude vorgenommen werden, worauf deren Zuschnitt nicht eingerichtet sei. Damit planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Erhaltung des Weges geschaffen werden könnten und seine Beseitigung durch eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht verhindert würde, solle ein 1,50 m breiter Streifen als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der Grundstücke An der der Kapelle 2-24 festgesetzt werden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem „Verbindungsweg“ nicht um eine vorhandene Wegeparzelle handelt, sondern um eine asphaltierte Fläche auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes, die bis an die hinteren Grundstücksgrenzen der Häuser An der Kapelle heranreicht. Die Bewohner nutzen derzeit dieses private Fremdgrundstück zu Erreichung ihrer Gärten durch Öffnungen in ihren Zäunen.

Eine planungsrechtliche Sicherung dieses „Verbindungsweges“ durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist aus Mangel an einem öffentlichen Interesse nicht möglich. Die mit einer solchen Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Nutzungsrechte des privaten Eigentümers sind städtebaulich nicht zu begründen.

Dem nachvollziehbaren Wunsch der Anlieger nach der Sicherung des Weges kann nur im Rahmen einer einvernehmlichen Lösung mit dem privaten Grundstückseigentümer gefolgt werden.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 9, 23, 26, 27 und 30**

Gegen die Festsetzung einer Kindertagesstätte (KITA) an der Ecke Eichenstraße/An der der Kapelle werden Einwendungen erhoben. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Ein Bedarf für den Bau der KITA bestehe nicht mehr, da die große Mehrzahl der Kinder aus dem KITA-Alter herausgewachsen sei. Es existiere bereits eine KITA an der Else-Lang-Straße, am Ulrich-Brisch-Weg im Stadtwaldviertel sowie drei weitere in Junkersdorf. Darüber hinaus seien besser geeignete Grundstücke vorhanden, z.B. das Gelände des früheren belgischen Kindergartens, der Bereich am Ende der Eichenstraße und das Gelände des ehemaligen Supermarktes. Demgegenüber sei der festgesetzte Standort weniger geeignet, da ein sehr alter Baumbestand entfernt werden müsste und der Bau mit der Versiegelung einer Grünfläche verbunden wäre.

Es wird angeregt die Fläche als öffentliche Grünfläche zu erhalten und entsprechend festzusetzen. Die Fläche sei als Spielfläche wegen ihrer zentralen Lage inmitten des Viertels sehr geeignet. Außerdem könne sie weiterhin für gemeinsame Feste der Bewohner genutzt werden.

Die geplante KITA solle über die Straße An der Kapelle erreicht werden. Durch den damit verbundenen Bring- und Holverkehr entstehe für die Anwohner ein unzumutbar hohes Verkehrsaufkommen, eine unzumutbare Parkplatzsituation und eine erhebliche Lärmbelastung. Es entstehe eine akute Gefährdung der im Bereich der Straße An der Kapelle wohnenden Kinder, die die relativ schmale ca. 5 m breite Straße derzeit als Spielstraße benutzen.

Sollte es dennoch bei der Festsetzung bleiben wird folgendes angeregt:

- Erhaltung des Weges auf der Ostseite
- Ausbau der Straße An der Kapelle als Mischfläche
- Einseitige Sperrung der Straße mit einem Zugang zur KITA über einen Fußweg von der Fichtenstraße. Hier seien Parkplätze schon vorhanden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Zur Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz ist die Realisierung der Kindertagesstätte zwingend erforderlich.

Im Stadtteil Junkersdorf liegt die Versorgung für die U 3-jährigen Kinder aktuell bei 7,8%, für Kinder vom 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt bei 81,9%. Durch die geplanten, zusätzlichen 3 Gruppen (im Ulrich-Brisch-Weg 1 sind bereits 2 sogenannte "Vorläufergruppen") wird sich die Versorgung für die U 3-jährigen Kinder auf 12,0%, bei den Kindern ab 3 Jahren auf 96,9%, verbessern. Bei dieser Versorgung ist dann immer noch die in der KITA Else-Lang-Straße im Mehrzweckraum zusätzlich betriebene "Ergänzungsgruppe" mitgerechnet, ohne diese Gruppe wird die Versorgung für Kinder ab 3 Jahren nur 91,7% betragen.

Mittlerweile ist bekannt, dass für die U 3-jährigen Kinder bis 2013 die Versorgung auf insgesamt 35% steigen soll, davon etwa 25% in Einrichtungen. Dies bedeutet, dass im Stadtteil Junkersdorf etwa 90 Plätze für diese Altersgruppe angeboten werden müssen, tatsächlich werden es 2009 (mit der neuen, geplanten Einrichtung an der Eichenstraße) nur 43 Plätze sein. Für diese Altersgruppe besteht also ein Bedarf für weitere Gruppen.

Die momentan dort lebenden Kinder werden diese Plätze nicht mehr benötigen, da sie selbstverständlich älter werden. Allerdings findet in allen Stadtteilen von Köln, so auch in Junkersdorf, in Intervallen ein sogenannter "Generationenwechsel" statt, d.h., die Älteren ziehen weg und Jüngere kommen nach. Diese Intervalle werden sich durch die erhöhte Lebenserwartung verlängern, aber ansonsten ist der Wechsel auch in Junkersdorf sicher. Da sich die Geburtenzahlen in Köln auf einem hohen Niveau stabilisiert haben und seit 2 Jahren sogar wieder leicht steigen, ist für den planbaren, mittelfristigen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren auch nicht mit einem Einbruch bei den Kinderzahlen zu rechnen. Es muss im Gegenteil, trotz Fortfall der Hortbetreuung und früherer Einschulung, durch die erweiterte Versorgung der U 3-jährigen Kinder, das Platzangebot noch ausgebaut werden.

Der festgesetzte Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und der Erreichbarkeit auf kurzem Wege (kein Durchfahren des Wohngebietes, vorhandener Parkraum an der Fichtenstraße) für diese Nutzung geeignet. Die vorgeschlagenen Alternativen bieten keine wirklichen Vorteile gegenüber dem jetzigen Standort.

Die Erschließung der Kindertagesstätte ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Die Fahrbahnbreite der Straße An der Kapelle beträgt 5,50 m und ist für einen Zweirichtungsverkehr ausreichend dimensioniert. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen einschließlich der Hol- und Bringverkehre der Kindertagesstätte sind wohnverträgliche Verkehre und können über die Straße An der Kapelle abgewickelt werden.

Für eine Doppelschließung der Kindertagesstätte und den Erhalt der Erschließungsstraße östlich der Holzkirche (Straße zwischen Eichenstraße und Fichtenstraße -Platzfläche-) besteht keine verkehrsplanerische Notwendigkeit. Der Erhalt dieser Erschließungsstraße würde im Gegenzug unnötige Erschließungs- und Unterhaltungskosten nach sich ziehen.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagenen straßenbaulichen Maßnahmen, können im Rahmen von Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da sie anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten sind. Die Festsetzungen stehen jedoch solchen Maßnahmen nicht entgegen.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 9**

Gegen die Ausweisung des Kapellengrundstücks als allgemeines Wohngebiet werden Einwendungen erhoben. Die Festsetzung könne nur den Sinn haben, Nutzungen zu ermöglichen, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig wären, z.B. die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft. Eine solche Nutzung würde aber dem Gebietscharakter und der Würde des früher als Kapelle genutzten Gebäudes widersprechen. Die mit einer solchen Nutzung vor allem bei Hinzunahme einer Außengastronomie, verbundene Verkehrsbelastung in den Abend- und Nachtstunden neben dem durch die KITA verursachten Hol- und Bringverkehr würde zu einer kontinuierlichen Lärmbelastung der Anwohner An der Kapelle führen.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet widerspreche im Übrigen auch dem erklärten Willen der Bezirksvertretung Köln-Lindenthal, die Waldsiedlung als reines Wohngebiet ohne jegliche gewerbliche Nutzung zu erhalten.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Eine reine Wohnnutzung, wie von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht, ist aus denkmalpflegerischer Sicht abzulehnen.

Mit einer Wohnnutzung sind häufig auch gravierende, nutzungsbedingte Veränderungen verbunden, wie z.B. die Vergrößerung von Fensteröffnungen, zusätzliche Türöffnungen, Dachflächenfenster.

Für eine intensivere Ausnutzung der Räumlichkeiten müsste eine zusätzliche Decke eingezogen werden, dies würde den gestaltprägenden Hallenraum der Kapelle zerstören. Da mit einer Wohnnutzung auch der Wunsch nach einer Gartennutzung verbunden ist, würde durch das Anlegen eines Gartens mit zusätzlichem Bewuchs und Einfriedung auch die Umgebung der Kapelle beeinträchtigt.

Eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung der Kapelle bietet nicht nur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sondern kann vor allem wesentlich zur Erhaltung der Denkmalsubstanz beitragen, weil die oben aufgeführten Veränderungen für viele Nutzungsarten nicht unbedingt erforderlich sein müssen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht somit nicht nur eine vielfältigere und interessantere Nutzung des Gebäudes, sondern dient letztlich auch der Sicherung und Erhaltung der Denkmalsubstanz.

Um nicht gewollte Nutzungskonflikte zu den angrenzenden reinen Wohngebieten auszuschließen sind die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen –sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- ausgeschlossen worden.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 9, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 29 und 30**

Höhenfestsetzung Es werden Einwendungen gegen die für die Neubebauung festgesetzten Höhen (Trauf- bzw. Attikahöhe max. 6,50 m, First- bzw. Gebäudehöhe max. 9,50 m) erhoben. Insbesondere für die Annahme der Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung. Der Fußboden könne 1,59 m über der Geländeoberfläche liegen, ohne dass damit der Keller zum Vollgeschoss werde. Hierdurch könne ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 11,09 m, gerechnet von der Geländeoberfläche entstehen. Der vorhandene Gebäudebestand weise demge-

genüber eine Höhe von nur 7,96 m auf. Er werde somit um 3,13 m überragt, was eine erdrückende Wirkung der Neubauten verursache und das einheitliche Bild der Siedlung erheblich stören werde. Es wird angeregt, als Bezugspunkt der Höhe die natürliche Geländeoberfläche festzusetzen und die Firsthöhe auf 8,50 m ab Geländeoberfläche zu begrenzen.

Dachform Für die vorhandenen Gebäude enthalte der Bebauungsplan strengere gestalterische Vorgaben, die zur Erhaltung eines einheitlichen Bildes beitragen sollten. Dem gegenüber erhielten die mit \* gekennzeichneten II-geschossigen Neubauten einen erheblichen Freiraum. Es wird angeregt, für die Neubauten eine der bestehenden Bebauung angepasste Dachform vorzuschreiben.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass als Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt wurde. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Neubebauung den Bestand um max. 1,54 m überschreiten kann. Einer darüber hinaus gehenden Begrenzung der Gebäudehöhe wird nicht zugestimmt, da die festgesetzten Höhen den heute üblichen Wohnstandards entsprechen.

Dachform Das bestehende Ortsbild wird durch zweigeschossige, traufständige Satteldachgebäude geprägt. Zur Wahrung dieses einheitlichen Stadtbildes sind für den Bestand strengere gestalterische Vorgaben getroffen worden.

Bei den mit \* gekennzeichneten Gebäuden ist dieser spezielle stadträumliche Zusammenhang nicht gegeben. Diese Gebäude werden an Standorten errichtet, an denen derzeit keine Gebäude vorhanden sind. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen (max. Trauf- bzw. Attikahöhe, max. First- bzw. Gebäudehöhe) ist eine maßstäbliche sowie städtebauliche Ordnung gewährleistet. Da diese Bebauung sowohl als Einzel- oder Doppelhaus realisiert werden kann ist des Weiteren festgesetzt, dass Doppelhäuser nur profilgleich (straßenseitig gleiche Trauf- bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe, gleiche Dachform und –neigung) errichtet werden dürfen.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 10**

Es wird bedauert, dass der Bebauungsplan für die große Freifläche südlich der Kapelle keinerlei gestalterische Maßnahme vorsieht und als reine Verkehrsfläche festgesetzt ist. Es wird angeregt Teile dieser asphaltierten Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Anregungen, die sich auf die Gestaltung von Verkehrsflächen beziehen, können im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sie anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten sind.

Aufgrund des schlechten Zustands der Straßen müssen in den nächsten Jahren straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Im Zuge dieser Maßnahmen wird auch die Freifläche südlich der Kapelle gestaltet.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 3**

Die Waldstraße sei in ihrem heutigen Zustand ausreichend breit und in einem guten Zustand um einen uneingeschränkten Straßenverkehr zu gewährleisten. Ein Ausbau sei nicht erforderlich.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Ausbaubreiten zur Waldstraße (2,0 m südlicher Gehweg, 5,50 m Fahrbahn) entsprechen dem heutigen Ausbau. Ob nach Abschluss der Bautätigkeit evtl. Straßenbaumaßnahmen erforderlich sind (Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht) ist nicht absehbar.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 10, 23, 24, 25 und 27**

Das gesamte Gebiet sei Tempo 30 Zone. Der Planentwurf sehe keinerlei gestalterische Maßnahmen vor, diese Geschwindigkeitsbegrenzung auch durch bauliche Maßnahmen in die Praxis umzusetzen. Während Veranstaltungen im Rhein-Energie Stadion werde das Anwohnerschutzkonzept leider nur bei Fußballspielen durchgesetzt. Die Umsetzung dieses Konzeptes sollte für alle Veranstaltungen durchgesetzt werden. Außerdem müsse dieses Konzept reformiert werden, da die Durchfahrtslaubnis-Kärtchen scheinbar mittlerweile in ganz Köln verteilt seien und diese Maßnahme keine Wirkung mehr zeige.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Anregungen, die sich auf verkehrslenkende o. ä. Maßnahme beziehen, können im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sie anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten sind.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 11**

Bei dem Grundstück Salzburger Weg 1 handele es sich um ein Reihenhendhaus, dessen Giebelwand direkt auf der Grundstücksgrenze stehe. Nördlich angrenzend sehe der Bebauungsplan einen Fuß- und Radweg vor. Es wird darum gebeten zur besseren Nutzung des Grundstückes (Sanierungsmaßnahmen, Verlegung von Lüftungen an die Giebelwand, Einfriedung auch entlang der Giebelseite) einen Grundstückstreifen entlang der Hausgrenze zu erwerben und den Fuß- und Radweg nach Norden zu verschieben.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung berücksichtigt und der Fuß- und Radweg um 3 m nach Norden verschoben.

**Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 12**

Für das Grundstück Tannenstraße 2 wird angeregt, dass der II-geschossige Baukörper nach Norden erweitert werden kann bis auf die nördliche Bauflucht der westlich gelegenen II-geschossigen Wohnhäuser. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb im Eckbereich Waldstraße/Tannenstraße diese Bauflucht zurücktreten solle. Hierdurch würde vielmehr die einheitliche Fassung des Straßenraums entlang der Waldstraße aufgegeben.

**Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist, alle Kettenhäuser unabhängig von ihrem jeweiligen Standort in ihrem architektonischen, städtebaulichen Erscheinungsbild zu erhalten. Eine Erweiterung des II-geschossigen Baukörpers nach Norden würde diesem Ziel widersprechen.

Die von dem Einwender als Begründung vorgetragene Aufnahme der nördlichen Bauflucht kann nicht nachvollzogen werden. Eine einheitliche Fassung des Straßenraums entlang der Waldstraße (heute Bert-Fenger-Straße) ist nicht vorhanden, da die Bestandsgebäude giebelseitig in unterschiedlichen Abständen zur Straße ausgerichtet sind.

**Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 13**

Es wird angeregt, für die Grundstücke östlich der Tannenstraße innerhalb der festgesetzten Baufelder durchgehend eine II-Geschossigkeit festzusetzen. Zur Begründung wird angeführt, dass die sehr großen Grundstücke auch eine von der Größe her angemessene Bebauung forderten. Es komme hinzu, dass die vorhandenen Wohnhäuser erhebliche bautechnische Mängel aufwiesen. Der Bestand werde daher nicht erhalten, sondern abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Für diese Neubauten wirke sich die Festsetzung zur teilweisen I-Geschossigkeit negativ aus, da sie die Nutzung des Gebäudes einschränke und sowohl konstruktiv als auch energetisch nicht sinnvoll sei. Sinnvoller und daher städtebaulich geboten sei eine durchgehende II-geschossige Bebauung.

Weiterhin wird angeregt, dass die vordere Kante der Bebauung entlang der Tannenstraße als Baulinie festgesetzt wird. Hierdurch sei sichergestellt, dass eine einheitliche Bauflucht gebildet und somit der Charakter der vorhandenen Bebauung wieder hergestellt werde.

Um einer Neubebauung Gestaltungsspielraum zu belassen, sollte keine Dachform festgesetzt werden. Angedacht seien nämlich II-geschossige Wohnhäuser mit einem Staffelgeschoss, die die Bezüge zu der bereits vorgesehenen Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet aufnahmen. Die Grundstücke östlich der Tannenstraße unterschieden sich ganz deutlich von der übrigen Baustruktur in der Waldsiedlung. Vergleichbar seien nur die Grundstücke südlich der Eichenstraße. Angesichts der Größe

der Grundstücke und der damit verbundenen Großzügigkeit verträgen jene Grundstücke durchaus eine II-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss.

Zudem wird angeregt, das Baufeld für das Grundstück Tannenstraße 1 nach Norden zu erweitern. Der Grundstückgröße von 2.320 m<sup>2</sup> sei es angemessen, die Breite des Baufeldes auf 18 m festzusetzen.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass für das Grundstück Tannenstraße 1 die Breite des Baufelds auf 18 m festgesetzt wurde. Des Weiteren wurde auf den beabsichtigten Abriss dieser Gebäude eingegangen. So wurden entsprechende Festsetzungen zu den max. Trauf- und Firsthöhen getroffen, die über den Höhen der bestehenden Gebäude liegen und heutigen Wohnstandards entsprechen. Ein darüber hinausgehendes Zugeständnis für Neubauten würde das einheitliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen.

Das bestehende Ortsbild im Bereich Eichenstraße/Tannenstraße wird durch zweigeschossige, traufständige Satteldachgebäude geprägt. Zur Wahrung dieses einheitlichen Stadtbildes ist der Bestand mit moderaten Erweiterungen (profilgleiche seitliche Erweiterung, rückwärtige I-geschossige Erweiterung bis zu einer Gesamtbautiefe von 14 m) festgesetzt. Hierdurch wird das prägende Erscheinungsbild der Offiziersgebäude maßvoll und ausgewogen an heutige Standards angepasst.

Eine Abkehr von diesen Festsetzungen hin zu einem Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss und einer vollständigen Zweigeschossigkeit über die Bautiefe von 14 m würde zu einer Aufgabe des städtebaulichen Leitbildes führen.

Anders als bei den eigenständigen neugeplanten Gebäuden, denen bauliche Freiheiten an Standorten, an denen derzeit keine Gebäude vorhanden sind, zugebilligt werden, gibt es bei den Offiziersgebäuden einen speziellen stadträumlichen Zusammenhang. Sollten die bestehenden Gebäude abgerissen werden, sind diese aufgrund ihrer stadtgestaltbildenden Qualitäten entsprechend den getroffenen Festsetzungen (wieder-) zu errichten inklusive der seitlichen und rückwärtigen Erweiterungsmöglichkeiten.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 17**

Angesichts der Anforderungen an mobile Flexibilität und der Beschränkung auf einen Parkplatz im Vorgarten, sei langfristig mit zugeparkten Wohnstraßen zu rechnen. Um dem entgegen zu wirken und einen Parksuchverkehr zu vermeiden sei zu prüfen, ob öffentliche Flächen für Parkzwecke eingerichtet werden könnten.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Zulassung nur eines Stellplatzes im Vorgarten ist beabsichtigt, das noch intakte Ortsbild mit gut durchgrüntem Vorgarten eingeschränkt zu erhalten. Ein zweiter Stellplatz würde zu einer fast vollständigen Versiegelung der Vorgartenfläche führen und das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Eine Anspannung der Parkplatzsituation wird durch diese Festsetzung nicht gesehen. Die Errichtung von Stellplätzen im Vorgarten würde im Umkehrschluss den Wegfall von Parkplätzen im öffentlichen Straßenland bedeuten. Im Bereich der Fichtenstraße ist öffentlicher Parkraum vorhanden; weitere Flächen können aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht zur Verfügung gestellt werden.

**Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 19**

Es wird bemängelt, dass bei dem Haus Salzburger Weg 39 die Fläche für einen I-geschossigen Anbau fehle. Das dem Kaufvertrag zugrunde gelegene Städtebauliche Planungskonzept habe noch einen I-geschossigen Anbau (ca. ½ der Terrassenfläche) enthalten.

**Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung insoweit berücksichtigt, dass eine I-geschossige überbaubare Fläche unter Beachtung der besonderen Grundstückssituation in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Gesamtbautiefe von 14 m, wie auf den Nachbargrundstücken festgesetzt, ist hier aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Abstandfläche) nicht zulässig.

**Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 21**

Stellplatz: Es wird die Zulässigkeit eines zweiten Stellplatzes im Vorgarten gefordert. Hierzu wird folgendes ausgeführt: Die Mehrzahl der Familien besäßen und benötigten inzwischen zwei PKW. Falls die Stadt bei ihrer Festsetzung bliebe, hätte sie entsprechenden Parkraum anzubieten. Die derzeit verfügbaren Flächen würden in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichen.

Abgrabungen: Unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Nachbargärten sollten Abgrabungen ohne weitere Beschränkung zulässig sein.

Dacheindeckung: Ein Großteil der bestehenden Dacheindeckungen sei (verwittert) braun, diesem Faktum müsse bei der Festlegung der zulässigen Dachfarbe Rechnung getragen werden.

**Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Stellplatz: Mit der Zulassung nur eines Stellplatzes im Vorgarten ist beabsichtigt, das noch intakte Ortsbild mit gut durchgrüntem Vorgarten eingeschränkt zu erhalten. Ein zweiter Stellplatz würde zu einer fast vollständigen Versiegelung der Vorgartenfläche führen und das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Eine Anspannung der Parkplatzsituation wird durch diese Festsetzung nicht gesehen. Die Errichtung von Stellplätzen

im Vorgarten würde im Umkehrschluss den Wegfall von Parkplätzen im öffentlichen Straßenland bedeuten.

Abgrabung: Das städtebauliche Erscheinungsbild bebauter Gebiete wird wesentlich von der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestimmt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen zu. Um den städtebaulichen Charakter des Gebiets zu erhalten, sind daher Abgrabungen in den Vorgärten ausgeschlossen worden. Entsprechende Belichtungsverhältnisse bei der Umwandlung von typischen Kellernutzungen in Wohnräume etc. können durch den Einbau von Lichtschächten geschaffen werden.

Dacheindeckung:

Die Festsetzungen zur Farbgebung erfolgten in Anlehnung an den Schiefer gedeckten Glockenturm der entweihten Holzkirche.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 23 und 27**

Die Bäume der Waldsiedlung seien Stadtbild prägend und somit erhaltens- und schützenswert. Es werde ein unkontrollierter Kahlschlag befürchtet, dem die Baumschutzsatzung allein nicht entgegenwirken könne. Der schützenswerte Baumbestand müsse im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Für die im Planbereich befindlichen Bäume ist durch die Baumschutzsatzung ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Die Satzung legt in § 1 Abs. 2 fest "Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren."

Dies bedeutet, dass alle Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan den gleichen Schutz genießen. Durch eine Bebauungsplanfestsetzung wird ein Baum nicht schutzwürdiger bzw. eine Festsetzung bedeutet nicht ein mehr an Schutz.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 23**

Kultur und besondere Kunsthappenings, als auch kleinere Gewerbe, sollten gerade in der Waldsiedlung Einzug halten dürfen. Ein ausschließliches Wohnghetto würde dem Charakter der Siedlung, siehe Limelight, Kapelle und ehemals kleine Einkaufszeile, nicht entsprechen.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist, den überwiegenden Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) festzusetzen, da dies der vorhandenen Nutzung entspricht. Lediglich im Bereich der Holzkirche soll aufgrund der besonderen Räumlichkeiten ein WA-Gebiet festgesetzt werden. Eine Ausweitung des WA-Gebietes ist städtebaulich nicht erwünscht. Nutzungen, die über eine reine Wohnnutzung hinaus zugelassen werden, würden das Verkehrsaufkommen erhöhen und damit auch die Lärmbelastung. Durch

die Ausweitung des WA-Gebietes würde Wohngebietsfremder Verkehr in das Reine Wohngebiet hineingezogen.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 24, 25, 26 und 27**

Es wird für den Bereich Ulmenweg 2-10 eine Verlegung des rückwärtigen Anbaus von der Nordseite auf die Südseite gefordert. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Für die Kettenhäuser werde als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Anbauten nur auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden könnten. Diese Festsetzung kollidiere mit dem bereits bestehenden Anbau auf der Südseite des Grundstücks, der 1952 von den Belgiern mit Fenstern zur Südseite errichtet wurde und seitens der Stadt Köln Bestandsschutz genieße. Dieser Südbau schließe mit einer Gesamthöhe von 3 m optimal an die Traufhöhe des eingeschossigen Gebäudes (Garage, Mädchenzimmer) an, ohne mit dem Dach des Nachbarn in Berührung zu kommen, wie es bei einer Nordbebauung der Fall wäre. Auch bliebe der Kellerzugang zum Garten erhalten, der bei einer Nordgrenzbebauung entweder im Baukörper liegen würde oder entfernt werden müsste. Aufgrund des Bestandes ließe sich die Festsetzung auf dem Grundstück Ulmenweg 4 nicht anwenden. Durch die Festsetzung der max. Höhe von 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe könnten die rückwärtigen Erweiterungen die bestehenden Satteldächer des jeweiligen Nachbarn erheblich überragen. Mit der zwingenden Grenzbebauung werde von der Abstandflächenregelung abgewichen und die hierdurch entstehende Wertminderung des Nachbareigentums bewusst in Kauf genommen. Bei den Kettenhäusern mit ihren 17 m breiten Grundstücken gäbe es im Gegensatz zu den Reihenhäusern durchaus Alternativen zur Grenzbebauung. Bei den Reihenhäusern seien Baufelder vorgesehen, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckten und sowohl die südliche wie auch die nördliche Grenzbebauung ermöglichten. Für diese Häuser sei keine weitere Festsetzung zu finden.

Es wird vorgeschlagen für die Kettenhäuser im Ulmenweg flexiblere Festsetzungen zu treffen:

- Es sollte eine rückwärtige Erweiterung über den gesamten Baukörper einschließlich Garage möglich sein.
- Die rückwärtige Erweiterung müsse mit dem I- oder II-geschossigen Gebäude verbunden sein, und sei in ihrer überbaubaren Fläche durch die GRZ begrenzt. (ein Baufenster anzugeben sei möglich aber nicht zwingend nötig)
- Abstandflächen seien einzuhalten. Von dieser Regelung könne mit der Zustimmung des Nachbarn abgewichen werden.
- Bei rückwärtiger Erweiterung des I-geschossigen Gebäudeteils, sowie nördlicher Grenzbebauung sollte die max. Höhe auf die Traufhöhe des I-geschossigen Gebäudeteils begrenzt werden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Aussage zum Bestandsschutz des Gebäudes in Bezug auf die an der Südseite angeordneten Fensteröffnungen wird derzeit bauordnungsrechtlich geprüft. Diese Prüfung wird einen gewissen Zeitraum beanspruchen. Um das Bebauungsplanverfahren nicht zu verzögern, wird aufgrund der besonderen Situation für das Haus Ulmenweg 4 folgende Ausnahme für die rückwärtige Bebauung in die textlichen

Festsetzungen aufgenommen: „Für das „Kettenhaus“ Ulmenweg 4 wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Südseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss, wenn eine Bebauung auf die nördliche Grenze aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Die Größe des rückwärtigen Anbaus bei einer Bebauung auf die südliche Grenze darf die Größe der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten“.

Aus städtebaulicher Sicht wird an der Festsetzung wonach die Nordseite des I-geschossigen Anbaus zwingend auf die Nordgrenze gebaut werden muss aus folgenden Gründen festgehalten:

Durch die Erweiterungsmöglichkeit des zweigeschossigen Hauptbaukörpers ist eine helle, großzügige Erweiterung des Wohnraumes mit Fenstern zur Südseite möglich. Durch diese Anordnung des Anbaus werden auch Verschattung der Gartenfläche sowie ggf. vorgesehener Terrassen vermieden. Des Weiteren ist durch diese Form des Anbaus für die Mittelhäuser auch weiterhin ein Zugang zum Garten durch die Garage möglich. Bei einem Anbau auf der Südseite müssten alle Transporte von Gartenabfällen durch die Wohnräume vorgenommen werden. Des Weiteren befindet sich an der Giebelseite zwischen dem II-geschossigen Hauptgebäude und dem I-geschossigen Anbau (Mädchenzimmer, Garage) die Entwässerung der dem Garten zugewandten Dachhälften, die im Falle einer Südbebauung durch das Haus geführt werden müsste.

Ein Anbau entsprechend den Abstandflächenregelungen würde den Garten in zwei kleine Bereiche teilen und damit die Nutzbarkeit stark einschränken.

Die max. Höhe von 3,50 m ist erforderlich um neben einer den heutigen Wohnstandards angemessenen lichten Raumhöhe auch eine entsprechend der Wärmeschutzverordnung ausreichende Dachisolierung zu ermöglichen.

Abschließend wird klargestellt, dass bei den Reihenhäusern eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Die rückwärtigen Anbauten müssen sowohl auf die südliche wie auch auf die nördliche Grenze bauen.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 24, 25 und 26**

Zur Beitragspflicht für die geplanten straßenbaulichen Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass der schlechte Zustand der Straßen durch die Neuverlegung von Leitungen und die nicht korrekte Instandsetzung nach Beendigung der Arbeiten entstanden sei. Im Sinne des Verursacherprinzips müsse zunächst geprüft werden, ob die Leitungsträger ihrer Verpflichtung nach einer ordnungsgemäßen Herstellung nachgekommen seien.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Stellungnahmen zur Beitragspflicht können im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sie anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten sind.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 24**

Aus den textlichen Festsetzungen sei herauszulesen, dass die Möglichkeit gegeben sei ganze Gebäudezeilen abzureißen und komplett neu zu errichten. Die Möglichkeit

zum Abriss einzuräumen stünde im krassen Gegensatz dazu den Charakter und die Struktur des Gebietes erhalten zu wollen. Ein Abriss der bestehenden Gebäude solle nicht gestattet werden.

#### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Der Abriss von Gebäuden kann durch einen Bebauungsplan nicht verhindert werden, er bleibt anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten. Aufgrund der sich abzeichnenden Tendenzen -Abriss von Bestandsgebäuden- sind die Festsetzungen getroffen worden, da die festgesetzte Profiglieichheit bei einem kompletten Abriss nicht mehr angehalten werden kann. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in den Charakter und die Struktur des Gebietes einfügen.

#### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 27**

Die entweihte Holzkirche sei unbedingt als Denkmal zu schützen. Ein Gebäude wie dieses müsse der Allgemeinheit zugänglich bleiben und biete sich für eine kulturelle Einrichtung an.

#### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Unterschutzstellung von Denkmälern erfolgt nach dem Denkmalschutzgesetz. Im Bebauungsplan kann nur eine nachrichtliche Übernahme von bereits Unterschutzgestellten Denkmälern erfolgen, eine Festsetzung ist nicht möglich.

#### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 28**

Die Eigentümer der Grundstücke Ulmenweg 2-10 regen an, die an ihre Grundstücke angrenzende festgesetzte öffentliche Grünfläche zu pachten bzw. zu erwerben. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Die Fläche hätte ursprünglich zu den Hausparzellen gehört. Die Grundstücke seien erst später zur Realisierbarkeit der Grundstücksverkäufe geteilt worden. Die Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Hecken) entspräche dem ursprünglichen Grundstücksverlauf. Um den Zugang zu einer öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten müssten viele dieser Bäume gefällt werden.

Die Grundstücke lägen unter dem Niveau des Salzburger Weges und unmittelbar in der „Einflugschneise“ zum Stadion und würden leider auch immer wieder als Müllhalde genutzt. Eine direkte Öffnung der Grünfläche hätte zur Folge, dass sich diese Tendenz nur weiter verstärken würde und die Stadt mit großem Aufwand und den damit verbundenen hohen Kosten diese Grünfläche ständig säubern müsste.

Zurzeit böten die hinteren Parzellen noch einen gewissen Abstand und damit Schutz vor den vorbeiziehenden Fans.

Es sei auch nicht davon auszugehen, dass eine am Salzburger Weg gelegene öffentliche Grünfläche genutzt werde, wenn der Stadtwald 100 m entfernt liege.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Festsetzung –Öffentliche Grünfläche- entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Grünfläche ist eine wichtige Grünverbindung zwischen dem Äußeren Grüngürtel (Landschaftsschutzgebiet L17) im Norden mit der Jahnwiese und dem Stadtwald sowie den Grün- und Freiräumen im Westen (Grünzug West).

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 30**

Der vorgelegte Entwurf nähre die Befürchtung, dass durch weitere Planungen und Bautätigkeiten die Struktur und der Charakter des Gebietes gefährdet werde. Negativ sei zu bewerten, in welchem erheblichen Umfang neue Häuser in die vorhandenen Grundstücke „interpoliert“ würden.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, bei überwiegender Sicherung der bestehenden Gebäude (118 Einfamilienhäuser) moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und eine städtebaulich vertretbare Verdichtung (28 neue Baufelder) durch zusätzliche Gebäude in untergeordnetem Umfang zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan für die neuen Baufelder nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich das bestehende Ortsbild, trotz der neuen Baufelder nur unwesentlich verändert. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen (max. Trauf- bzw. Attikahöhe, max. First- bzw. Gebäudehöhe) ist eine maßstäbliche sowie städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und neue Gebäude in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 31**

Für das Grundstück des ehemaligen Supermarktes wird anstelle der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten 4 Baufelder (Einzel- und Doppelhäuser) eine Reihenhausbauung im umgebenden Maßstab mit unterirdischer Tiefgarage (ca. 65 Stellplätze) vorgeschlagen. Hierzu wird im Einzelnen folgendes ausgeführt:

Bei dem Grundstück handle es sich um das ca. 4.100 m<sup>2</sup> große, nahezu baumfreie Grundstück des ehemaligen belgischen Einzelhandel. Die umgebende Bestandsbebauung sei charakterisiert durch eine homogene Zeilenstruktur, ohne ausreichende Stellflächen für den ruhenden Verkehr und ohne zusätzliche Anbindung der privaten Gärten an einen Wirtschaftsweg. Diese Umgebungsparameter stünden im Widerspruch zu der geplanten, relativ geringen Verdichtung mit großen, hochpreisigen Grundstücken. Im Osten des Grundstückes solle daher eine Reihenhausbauung im umgebenden Maßstab mit einer Tiefgarage (ca. 65 Stellplätze) realisiert werden. Die Erschließung dieser Bauung erfolge über einen autofreien, in Notfällen jedoch befahrbaren Wohnweg. Der Stellplatzüberschuss werde das örtliche Defizit an Park-

raum entschärfen bzw. verbessern. Die Ost- West Ausrichtung entspräche dem vorherrschenden Siedlungscharakter. Die leicht erhöhte Verdichtung dem ausdrücklichen Wunsch der Politik nach kostenbewusstem Wohnraum für junge Familien. Im südwestlichen Teil werde der bestehenden Geometrie des Grundstücks folgend, ein zusätzliches Baufeld mit der Nutzung eines Einzel- oder –Doppelhauses im umgebenden Maßstab angeordnet. Ein durchgängiger Wirtschaftsweg erschließe die Gärten der Bebauung am Salzburger Weg.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Anlass der Planung ist der vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.05.2001 gefasste Aufstellungsbeschluss. Hintergrund war die Befürchtung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und Gefährdungen von Struktur und Charakter des Gebietes durch Bautätigkeiten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, bei überwiegender Sicherung der bestehenden Gebäude moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in untergeordnetem Umfang zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan für die neuen Baufelder nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich das bestehende Ortsbild, trotz der neuen Baufelder nur unwesentlich verändert. Eine, wie von den Einwendern gewünschte Bauform wäre gleichbedeutend mit einer höheren Verdichtung, die mit dem o.a. städtebaulichen Ziel nicht vereinbar wäre.