

# **Darstellung und Bewertung der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61439/04 Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf, 1. Änderung 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 Stellungnahme lfd. Nr. 1**

Der Eigentümer des Grundstückes Rotbuchenweg 1 wendet sich gegen die südlich seines Grundstückes festgesetzten Stellplätze für die Häuser Salzburger Weg 29-37. Er führt hierzu folgendes aus:

Aufgrund der räumlichen Nähe zu seinem Grundstück sei zu befürchten, dass eine massive Einschränkung der Nutzungsqualität seines Grundstückes entstehe. Es sei mit unzumutbaren Störungen (Beeinträchtigungen durch Scheinwerfer, Lärmbelästigung, Abgase, Verschmutzung etc.) zu rechnen.

Die Festsetzung einer Stellplatzfläche an dieser Stelle würde der konkreten planerischen Gestaltung dieses Gebietes massiv zuwiderlaufen und die Aufgabe dieser verbliebenen Grünfläche bedeuten.

Die Festsetzung sei eine ermessensfehlerhafte Ungleichbehandlung, da nicht die Nutznießer der Stellplätze beeinträchtigt würden sondern die angrenzenden Grundstücke.

## **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

### Begründung:

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Da es aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke Salzburger Weg 29-37 nicht möglich ist, auf diesen selbst einen Stellplatz zu errichten, wurde eine Stellplatzfläche südlich des Grundstückes Rotbuchenweg 1 festgesetzt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme und den darin vorgetragenen Argumenten wird diese Festsetzung aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die Eigentümer der Grundstücke Salzburger Weg 29-37 haben die Gebäude ohne Stellplatz erworben; ein Rechtsanspruch auf die Zurverfügungstellung einer entsprechenden Fläche in unmittelbarer Nähe besteht nicht. Im Plangebiet stehen nördlich der Bert-Fenger-Straße ausreichende Flächen für die Errichtung von Stellplätzen/Carports zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird den Interessen des Eigentümers Rotbuchenweg 1 auf eine ungestörte Nutzung seines Gartenbereiches der Vorrang eingeräumt.

## **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nrn. 2 und 3**

Die Einwender wenden sich gegen die Errichtung eines Carports im Vorgarten. Die Errichtung eines Carports beeinträchtigt in extremem Maße die Lichtverhältnisse. Zudem nehme das ohnehin schon immer weiter verloren gehende einheitliche Bild der Reihenhäuser noch weiter Schaden. Es wird weiterhin eine Begrenzung der seitlichen Einfriedungen auf 1,20 m beantragt.

## **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

### Begründung:

Es bleibt bei der ursprünglichen Festsetzung, bei den bestehenden Reihenhäusern nur einen Stellplatz im Vorgarten zuzulassen, um die Lichtverhältnisse und das städtebauliche Bild nicht zu beeinträchtigen.

Eine Begrenzung der seitlichen Einfriedung auf 1,20 m ist städtebaulich nicht zu begründen und kann daher nicht festgesetzt werden.

## **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nrn. 3, 4, 5 und 6**

Die Änderung des Bebauungsplanes solle aufgrund einer problematischen Vermarktung der Grundstücke erfolgen. Durch diese geplante Änderung seien jedoch erhebliche Eingriffe in die Baustruktur vorgesehen. Hierzu wird im Einzelnen folgendes angeführt:

Statt der im rechtskräftigen Plan festgesetzten vier Doppelhäuser in einer sichtdurchlässigen und freistehenden Bauweise, seien nunmehr zwei Reihenhauszeilen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Hierdurch sei die freie Sicht durch das Gelände nicht mehr gewährleistet. Die geplante Änderung führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Wertminderung der angrenzenden Grundstücke.

Schon die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes hätten dem Ziel der Planung „Erhaltung der Eigenart der Waldsiedlung“ nur unvollkommen Rechnung getragen. Wenn tatsächlich eine Änderung vorgenommen werde, sollte man den Widerspruch zur Struktur der vorhandenen Bebauung nicht noch verstärken. Denkbar wären z.B.

eine Reihenhausbebauung parallel zu der bestehenden Bebauung bzw. einzelne Häuser in entsprechender Anordnung.

Die planungsrechtliche Absicherung des Dungweges sei grundsätzlich zu begrüßen. Angesichts des Umstandes, dass der Weg nicht erst zur Verfügung gestellt, sondern dass vielmehr ein seit langem bestehender Zustand festgeschrieben werde, sei die Änderung nicht zu begründen. Zudem sei in der Übertragung des Geländes bereits eine Verpflichtung für den Erwerber aufgenommen worden, den dortigen Anwohnern einen sogenannten Dungweg einzurichten.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Das Straßengeviert Salzburger Weg/Eichenstraße/An der Kapelle/Fichtenstraße wird heute durch zwei Reihenhauszeilen (Salzburger Weg, An der Kapelle) und eine asphaltierte Fläche mit dem leerstehenden Gebäude des ehemaligen belgischen Supermarktes geprägt. Damit unterscheidet sich die Baustruktur dieses Blockes wesentlich von den übrigen Bereichen der Waldsiedlung. An der Fichtenstraße befindet sich zudem auf der gegenüberliegenden Seite ein Gastronomiebetrieb (ehemaliges Lime-light), dessen gesamtes Erscheinungsbild (Höhe und Ausmaß) führen dazu, dass der Standort weniger attraktiv ist. Aus diesem Grunde wurde als bezahlbare Eigenheimlösung die Reihenhausbebauung als Festsetzung gewählt. Die teurere Bauweise (Doppelhaus oder Einzelhaus) an einem nicht so hochwertigen Standort würde verständlicherweise zu Vermarktungsschwierigkeiten führen. Vor dem Hintergrund des bestehenden ehemaligen Supermarktgebäudes ist es dann auch nachvollziehbar, an der Eichenstraße ebenso Reihenhäuser festzusetzen.

Die Zulassung von Reihenhäusern führt keinesfalls zu einer Wertminderung der bestehenden Reihenhäuser, da es sich hierbei letztlich um die gleiche Bauweise handelt, die am Salzburger Weg bzw. An der Kapelle bereits vorhanden ist.

Grundsätzlich ist die Änderung, sowohl was die Dichte wie auch die Zahl der Wohneinheiten (drei zusätzliche WE) angeht, eher von untergeordneter Bedeutung.

Die vorgeschlagenen Alternativen - Reihenhausbebauung parallel zu der bestehenden Bebauung bzw. einzelne Häuser in entsprechender Anordnung- widersprechen der erklärten planerischen und auch politischen Absicht, keine eigenständigen Erschließungen in einen Blockinnenbereich hineinzuführen. Durch eine solche Bebauung würde das klar erkennbare Erschließungssystem als besonderes gestalterisches Merkmal der Waldsiedlung verletzt. Zudem würde ein Erschließungsweg entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung erfahrungsgemäß zu Spannungen führen.

Zu den Aussagen bzgl. des Dungweges wird klarstellend darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Weg 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 bzw. Salzburger Weg heranreicht. Die Bewohner nutzen derzeit dieses private Fremdgrundstück zu Erreichung ihrer Gärten durch Öffnungen in ihren Zäunen.

Eine Absicherung des Dungweges zur dauerhaften Nutzung ist somit erforderlich. Die von den Einwendern angesprochene Vertragsklausel zur Herstellung des Dungweges ist an Bedingungen geknüpft, die u. a. auch die Errichtung von Reihenhäusern zum Inhalt haben.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes solle aufgrund einer problematischen Vermarktung der Grundstücke erfolgen. Mit der Änderung seien erhebliche Eingriffe in die Baustruktur vorgesehen, wodurch sich auch eine Beeinträchtigung der Bewohner der Waldsiedlung ergebe. Durch die angebliche Nichtvermarktung der Grundstücke lasse sich die Änderung nicht rechtfertigen. Im Einzelnen wird hierzu folgendes angeführt:

Aufgrund der vergrößerten Baukörper seien dort nun Doppelhäuser möglich, die zu einer Verdopplung der Einwohnerzahl in dem betroffenen Bereich führten. Durch die Verschiebung der Baukörper müsse der alte Baumbestand erheblich ausgedünnt werden. Eine Neupflanzung sei nicht vorgeschrieben.

Ferner werde auch der im Wesentlichen einheitliche Charakter der Siedlung durch die Zulassung von Flachdächern geopfert. Hier werde eine nicht zu rechtfertigende Ausnahme genehmigt, da sich die Siedlung im Übrigen vollständig an der alten Dachform zu orientieren habe.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Für den Bereich Tannenstraße/Eichenstraße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 12 Baufelder mit Einzel- und Doppelhäusern und 2 Baufelder (Eckbereich Eichenstraße/Tannenstraße) mit Einzelhäusern fest. Auf der Grundlage dieser Festsetzung hätten max. 26 Wohneinheiten errichtet werden können. Die 1. Änderung sieht nunmehr 14 Baufelder mit Einzel- und Doppelhäusern und max. 28 Wohneinheiten vor. Die Anzahl der Wohneinheiten kann sich somit max. um zwei erhöhen.

Für die im Planbereich befindlichen Bäume ist durch die Baumschutzsatzung ein ausreichender Schutz gewährleistet. Diese regelt auch die Ersatzpflanzung im Rahmen von Fällgenehmigungen. Die Grundstücke sind so groß, dass problemlos Ersatzpflanzungen erfolgen können.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes basierten auf dem Erhalt und der Sanierung der Gebäude. Die vorhandenen Wohnhäuser weisen erhebliche bautechnische Mängel auf. Der Bestand wird daher nicht erhalten, sondern abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Die Grundstücke östlich der Tannenstraße und südlich der Eichenstraße unterscheiden sich ganz deutlich von der übrigen Baustruktur in der Waldsiedlung. Angesichts der Größe der Grundstücke und der damit verbundenen Großzügigkeit vertragen jene Grundstücke durchaus eine II-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss und Flachdach.

Hierbei soll der Gestaltungsansatz aus dem südlich angrenzenden Stadtwaldviertel übernommen werden und die Verbindung zwischen der eher traditionell ausgerichteten Waldsiedlung mit ihren Gebäuden mit Satteldächern und dem eher neuzeitlich ausgerichteten Stadtwaldviertel darstellen.