



**Satzung über die Gestaltung der Wohngebäude und
der Dachform, der Vorgärten und Einfriedigungen
für einen Teil der Ortslage in Köln-Dellbrück**

**Arbeitstitel: "Heide-Siedlung" in Köln-Dellbrück
(Bereich der ehemaligen belg. Wohnsiedlung Dellbrücker Steinweg)**

vom 11.02.2008

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 aufgrund des § 86 Abs. 1 Ziffer 1 und 4 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S 255/SGV NW 232) – in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – diese Satzung beschlossen:

Präambel

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Stadtteil Köln-Dellbrück. Es handelt sich um die Reihenhäuser der ehemaligen belgischen Wohnsiedlung zwischen Dellbrücker Steinweg, Diepeschrather Straße, Krokusweg und Hyazinthenweg.

1. Geschichtlicher Abriss/Bestand

Die Siedlung wurde nach dem Vorbild der Mustersiedlung an der Immekeppeler Straße in Köln-Dellbrück für die belgischen Streitkräfte zu Beginn der 50-er Jahre des letzten Jahrhunderts konzipiert. Grundlage für die Wohnbauten waren dort die von den Architekten Köngeter und Leitl entworfenen Bau und Wohnungstypen, die als Leittypen für die übrigen Bauten der Besatzungsmächte im Köln-Bonner Raum entwickelt wurden.

Die Siedlung wurde gebaut, um die von den Besatzungsmächten beschlagnahmten Wohnungen wieder für die deutsche Bevölkerung frei zu machen. Bis zum Bau der Siedlung gehörte das Gelände zur Dellbrücker Heide, die als besondere Heidelandchaft auf der Mittel terrasse des Rheintales das Gebiet um die Kaserne Moorslede wesentlich geprägt hat.

Das Gesamtgrundstück liegt am nördlichen Siedlungsrand von Dellbrück zwischen der Diepeschrather Straße, dem Dellbrücker Steinweg, den Hyazinthenweg sowie dem Krokusweg in direkter Nachbarschaft des Einkaufszentrums an der Dellbrücker Hauptstraße und der S-Bahnstation Dellbrück (S 11) sowie dem vielfältigen Naherholungsraum um den Höhenfelder See und den Diepeschrather Wald.

Die Siedlung gliedert sich um einen zentralen städtischen Spielplatz, der durch Reiheneinfamilienhauszeilen mit Wohnwegen eingerahmt wird. Die bogenförmigen Wohnstraßen zwischen Diepeschrather Straße und Dellbrücker Steinweg verleihen der Siedlung ein eigenständiges Ortsbild. Ein Baublock mit Geschosswohnungsbau arrondiert die Siedlung zur Diepeschrather Straße, am Ortsrand. Im Übergang zum Höhenfelder See besteht sehr aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Sowohl dieser Bereich als auch der Baublock an der Diepeschrather Straße eignen sich auf



Grund der v. g. hervorragenden Standortfaktoren in Dellbrück für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau.

Die Siedlung der Einfamilienhäuser besteht aus Wohnbauten mit Satteldach, die glatt verputzt und mit Kalkmilch oder Trierer Kalk gestrichen sind. Das Erdgeschoss war mit Schlagläden versehen oder vergittert. Fenster und Balkongeländer heben sich farblich stark von den Gebäuden ab.

Im Bereich der 2-geschossigen Einfamilienhäuser am Krokusweg und südlich des Dellbrücker Steinweges (siehe Anlage) wird derzeit der Einzelverkauf an Familien vom Grundstückseigentümer durchgeführt.

Dort sind 40 Reihenhäuser mit unterschiedlichen Hausbreiten im Bereich westlich des Krokusweges (Kokusweg 1 - 29, Typ V C) und südlich des Dellbrücker Steinweges (Dellbrücker Steinweg 58 - 90, Typ V C) sowie westlich Diepeschrather Straße (Diepeschrather Straße 39 - 53 Typ V B) vorhanden. Der Typ V B ist 4,78 m breit und hat eine Tiefe von 9,27 m bei einer Wohnfläche von 78 m². Der Typ V C ist 5,50 m breit mit einer Tiefe von 9,94 m bei einer Wohnfläche von 88 m².

Große Vorgärten und Gärten mit eingegrünten Zäunen lockern die Siedlung auf. Allerdings werden die Vorgärten der Reihenhäuser am Krokusweg für private Stellplätze genutzt, die Erschließung erfolgt über die schmalen ca. 3,00 m breiten Wohnwege. Große Pappeln haben bisher das Ortsbild stark bestimmt; diese mussten allerdings aus Altersgründen zur Sicherheit der Wohngebäude gefällt werden.

Die Siedlung befindet sich bis auf Veränderungen der Farben der Fenster, Schlagläden und Balkongitter weitgehend im Originalzustand. Die Vorgärten der Reihenhäuser wurden gegenüber dem Ursprungszustand für Stellplätze zweckentfremdet. Insgesamt besteht ein einheitliches harmonisches Ortsbild.

2. Wiedernutzung der Konversionsflächen

Nach Abzug der belgischen Truppen werden die frei gewordenen Liegenschaften inzwischen im Einzelverkauf an Familien vom Grundstückseigentümer veräußert. Die Häuser wurden in der Vergangenheit wenig renoviert. Deshalb besteht ein deutlicher Modernisierungsstau. Es ist damit zu rechnen, dass die Erwerber die Objekte entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen ausbauen und auch die Wohnfläche der relativ kleinen Bautypen vergrößern möchten. Deshalb ist es sinnvoll, das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung insbesondere der Wohnbauten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen (wie z. B. zu massive Erweiterung der Baukörper mit unterschiedlichen Dachformen, Umgestaltung der Einfriedigungen sowie vielfarbiger Anstrich der Wohngebäude) ist es deshalb sinnvoll, eine Satzung zur Gestaltung der Wohnhäuser, zur Gestaltung der Vorgärten und der Einfriedigungen aufzustellen.



3. Begründung der Satzung

Ziel dieser Satzung ist es, das Ortsbild der Siedlung zu erhalten und nach dem Verkauf der Einzelgrundstücke städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln.

Durch die Umwandlung der ehemaligen belgischen Siedlung in Einzelgrundbesitz vor allem an junge Familien ist zu erwarten, dass sich im Satzungsgebiet das Ortsbild den heutigen Wohnanforderungen entsprechend stark verändern wird, so dass das Erscheinungsbild und der Charakter der Wohnsiedlung nicht mehr in seiner Einheitlichkeit gewahrt bleibt. Es ist davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer die vorhandene Wohnfläche der Einzelhäuser vergrößern, längerfristig Dachausbauten vornehmen möchten.

Die Verwaltung hat im Bereich der Gestaltungssatzung Immekeppeler Straße in Köln-Dellbrück (ehemalige belgische Mustersiedlung mit ähnlichen Bautypen) umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, eine Bürgerinformation durchgeführt und die Ergebnisse nochmalig in intensiven Beratungsgesprächen mit den Eigentümern abgestimmt. Vor allem die Lösungen zum Ausbau der Dachgeschosse haben zu funktional sinnvollen, wirtschaftlich tragbaren und ortsbildwährenden Lösungen geführt, die den Wünschen der Eigentümer gerecht werden. Insofern ist es sinnvoll die Ergebnisse dieser v. g. Satzung auch in die Gestaltungssatzung "Heide-Siedlung" aufzunehmen.

3.1 Gestaltung der Wohngebäude und der Dachform

Zur Gestaltung der Wohnhäuser und der Dachform soll die Möglichkeit gegeben werden, die nicht ausgebauten Dachgeschosse der bestehenden Gebäudetypen als Aufenthaltsräume mit einer erforderlichen lichten Höhe von 2,40 m auszubauen.

Die Grundrissgliederung der verschiedenen Bautypen lässt es zu, eine gemeinsame Gestaltungslösung für die Dachumbau aller Bautypen in der Siedlung zu ermöglichen. Deshalb wurden die einzelnen Bautypen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe, der für Wohnzweck geeigneten Höhe im Dachraum, der Lage eines Treppenaufgangs ins Dachgeschoss und der Belichtungsmöglichkeiten (Gauben oder Dachflächenfenster) untersucht. Dabei wurden auch die konstruktiven und wirtschaftlichen sowie die für eine spätere Baugenehmigung erforderlichen Belange berücksichtigt.

Dachflächenfenster bedürfen keiner Genehmigung und sind heute schon realisierbar. Außerdem können auf den Dachflächen Solaranlagen eingebaut werden.

3.1.1 Gestaltung der Dachform der Reihenhäuser

Ein Ausbau der Dachgeschosse der schmalen Reihenhäuser (7,50 m) nur durch den Einbau von Dachgauben in das vorhandene Dach mit 30° Dachneigung reicht nicht aus, um eine hinreichende Aufenthaltsqualität für ein Wohngeschoss zu gewährleisten.

Um ausreichend Wohnfläche im Dachgeschoss zu ermöglichen, soll zugelassen werden, das Dach in allen Reihenhäusern auf 1,20 m anzuheben (Drempelerhöhung). Die Dachneigung soll der vorhandenen Dachneigung mit 30° entsprechen.



Zur Belichtung der Aufenthaltsräume sowie angesichts eines ausgewogenen Kosten-/Nutzenverhältnisses sind Dachgauben auf beiden Dachflächen zulässig. Dadurch wird der Wohnwert der Dachgeschosse ausreichend gesteigert.

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachgauben werden nur Flachdachgauben erlaubt. Die Festlegung der Höhe und der Lage der Gauben in der Dachfläche definieren die Form der Gauben. Durch die Begrenzung der maximalen Gaubenbreite auf die Hälfte der Hausbreite wird verhindert, dass überlange Gauben entstehen können.

Mit der Drempelanhebung und der einheitlichen Festlegung der max. Gaubengröße wird erreicht, dass dennoch das Ortsbild langfristig gewahrt bleibt und gleichzeitig den gestiegenen Wohnansprüchen der neuen Eigentümer der Siedlung Rechnung getragen wird.

3.1.2 Gestaltung der Wohngebäude

Als Dacheindeckung sind heute unglasierte Dachpfannen vorhanden. Deshalb sollen bei der Dacherneuerung und Dachanhebung weiterhin nur unglasierte Dachpfannen verwendet werden. Die Farbe der neuen Dachpfannen ist der Farbe der benachbarten Reihenhausdächer anzupassen. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten werden.

Die Fassaden der Wohnhäuser sind verputzt und hell gestrichen. Zur Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes sollen die Fassaden auch in Zukunft nur in einer hell gestuften Farbskala von Ocker bis Beigefarbtönen gestrichen werden.

3.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten der Reihenhäuser werden heute als Stellplatzanlage genutzt. Zum Nachweis der Stellplätze sieht das Konzept zum Verkauf der Reihenhäuser Stellplatzanlagen vor Kopf der Wohnwege an den Erschließungsstraßen bzw. direkt von Wohnstraßen aus erschlossen vor. Damit wird erreicht, dass ausreichend Stellplätze jeweils den Reihenhauszeilen bzw. dem jeweiligen Einzelhausgrundstück zugeordnet verkauft werden.

Um das Ortsbild gemäß der Ursprungskonzeption zu entwickeln, sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Zuwegungen zu den Hauseingängen, eventuelle Fahrradabstellplätze sowie Anlagen für die Abfallwirtschaft (Müllboxen) sind in das jeweilige Vorgartenkonzept einzubinden.

Die rückwärtigen Gartenbereiche werden durch Eingrünungen aus Hecken und Gehölzen geprägt. Da die neuen Eigentümer bestrebt sein werden, ihr Grundstück dauerhaft einzufriedigen und sich auch gegen ungewollte Einsicht auf ihr Grundstück schützen wollen, ist es erforderlich, die Gestaltung der Einfriedung zu regeln. Sinnvoll ist es, die bestehende Eingrünung zu erhalten. Dort wo Einfriedungen neu angelegt oder ergänzt werden, sind Hecken zu verwenden. Als zusätzlichen Schutz gegen ungewollten Zutritt können Maschendraht- oder Holzlattenzäune u. a. auch als Sichtschutz verwendet werden.



§ 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Ausbau der Dachgeschosse der Wohngebäude, also der Gestaltung der Wohngebäude und der Dachform, der Vorgärten und Einfriedungen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zwischen Dellbrücker Steinweg, Diepeschrather Straße, Krokusweg und Hyazinthenweg, die im Plan (Anlage) markiert sind. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Gestaltung der Wohngebäude und der Dachform

Die nach § 34 BauGB zulässigen Dachumbauten werden nach Maßgabe dieser Satzung geregelt.

1 Bereich der Reihenhäuser

- 1.1 Als Dachumbau ist im Bereich der Reihenhäuser Krokusweg 1 bis 29, Dellbrücker Steinweg 58 bis 90 und Diepeschrather Straße 39 bis 53 zulässig, das Satteldach maximal auf 1,20 m über Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßes anzuheben. Als Bezugspunkt für die Dachanhebung gilt der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- 1.2 Zur Belichtung der Dachgeschosse sind neben Dachflächenfenstern nur Gauben mit Flachdach zulässig. Die Oberkante des Flachdaches der Gauben darf eine Höhe von 2,95 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
- 1.3 Der Abstand der Gaube von der Außenwand muss 0,50 bis 1,00 m betragen.
- 1.4 Der Abstand zwischen der Oberkante des Flachdaches der Gauben und dem First muss min. 0,35 m betragen.
- 1.5 Die gesamte Breite aller Dachgauben darf die Hälfte der darunterliegenden Hausbreite nicht überschreiten.

2 Dachneigung

Die Dachneigung aller angehobenen Dächer ist in der Dachneigung der vorhandenen Hauptdächer der Ketten- und Reihenhäuser zu errichten. Der Dachüberstand darf nicht verändert werden.

3 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind nur in hellem Putz zulässig.



§ 3 Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten im Geltungsbereich dieser Satzung sind gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Zugänge, Fahrradabstellplätze, Anlagen für die Abfallwirtschaft (Müllboxen).

Im Bereich der rückwärtigen Gartenanlagen sind Grundstückseinfriedungen als Sichtschutz in Form von beschnittenen Hecken aus heimischen Gehölzen in Verbindung mit Zäunen (z. B. Maschendrahtzaun oder Holzlattenzäune) herzustellen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig § 2, § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Anlageplan

- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
(Hinweis auf § 7 GO NW nicht ins Kölner Stadtrecht übernommen.)

Köln, den 11.02.2008

Der Oberbürgermeister
gez. Schramma

- ABI StK 2008, S. 94 -