

Dokumentation zum Städtebaulichen Vertrag  
**Siedlung Kalscheurer Weg in K ln**



## **Siedlung Kalscheurer Weg in K In**

**Dokumentation zum st dtebaulichen Vertrag  
zwischen der Stadt K In und der Siedlergenos-  
senschaft Kalscheurer Weg eG vom  
30.08.2002**

### **Auftraggeber**

Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG  
Kalscheurer Weg V 1  
50969 K In  
Telefon: +49[0]221.3779190  
Telefax: +49[0]221.3779199  
email: siedlerkoeln@freenet.de  
www.siedlerkoeln.de

### **Bearbeitung**

Faltin Scheuven Wachten  
Friedenstraße 18  
44139 Dortmund  
Telefon: +49[0]231.554082  
Telefax: +49[0]231.554083  
email: dortmund@fsw-online.de  
www.fsw-online.de

Julia Biallas, Peter Empting, Matthias Freidank,  
Prof. Rudolf Scheuven, Carsten Zimmermann

### **Entw sserungsplanung**

Planungs- und Ingenieurb ro Dr.-Ing. Lessmann  
Nederhoffstraße 23  
44137 Dortmund  
Telefon: +49[0]231.148084  
Telefax: +49[0]231.162686  
email: dr.lessmann@cityweb.de

Dortmund im Oktober 2002

## **Abbildungsverzeichnis**

Seite	Titelseite, 0, 2-11, 13, Rückseite: Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG, K In
Seite	1, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13: Faltin Scheuven Wachten, Dortmund
Seite	9: Planungs- und Ingenieurb ro Dr.-Ing. Lessmann, Dortmund



1932/33



1949



1958-66



1989



2002



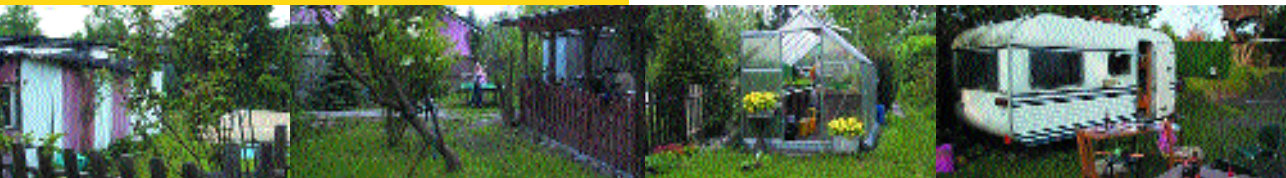
# Geschichte

Dort, wo sich heute die Siedlung 'Kalscheurer Weg' befindet, befand sich ehemals eine **Ziegelei**, die in den zwanziger Jahren ihren Betrieb einstellte. Schon kurz nach der Betriebsaufgabe siedelten sich die ersten Familien rund um die alten Fabrikationsgebäude an. Mitte Mai 1933 wurden Verträge zur Errichtung von **Behelfswohnungen** mit der Stadt geschlossen. Der zunächst auf drei Jahre befristete Pachtvertrag enthielt eine Verpflichtung zum direkten Baubeginn. Mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten belegt, wurde nur bis Ende 1936 eine Entschädigungspflicht der Stadt bei einem Abriss vereinbart. Trotz der Klausel einer stillschweigenden Verlängerung hat diese kurze Vertragsdauer schon hier den Beginn einer **provisorischen Bautätigkeit** markiert. Das Baumaterial wurde zu einem großen Teil durch Abbruch der ehemaligen Ziegelei gebildet.

Durch mehrere Bombenangriffe während des Zweiten Weltkrieges wurde die Siedlung stark in Mitleidenschaft gezogen. Vor Ende des Krieges wurden auf dem Gelände mehrere **Großbaracken für Zwangsarbeiter** errichtet, die beim Wiederaufbau der Bahnanlagen eingesetzt wurden.

In den Nachkriegsjahren wurden viele der zerstörten Häuser der Siedlung wieder aufgebaut. 1954 wurden die Baracken der Zwangsarbeiter und die letzten bestehenden ehemaligen Ziegelei gebäude abgerissen. Mitte der sechziger Jahre kündigte die Liegenschaftsverwaltung der Stadt alle Pacht- und Mietverhältnisse auf ihrem Gelände, die nicht zum Kleingartenverein 'Aufbau' gehörten. Grund für diese Kündigungen war die **Friedhofsplanung** mit einem Erweiterungsbedarf nach Westen. Folge war der Komplettabriss der Gebäude, die sich auf städtischem Besitz befanden. Ein weiterer Abriss der Siedlung wurde durch die besonderen Besitzverhältnisse zwischen Bahn und Stadt verhindert.

Der Anteil der Bahn vergrößerte sich durch einen **Grundstücksaustausch** mit der Stadt in den fünfziger und sechziger Jahren. Ab 1970 wandelte die DB alle bisherigen Pachtverträge in Mietverträge um. Dieser Vertrag verpflichtet bis heute viele Eigentümerpflichten den Mietern. Bauinstandsetzungen aller Art, aber auch die Zufahrtsstraßen und Wege müssen die Mieter erhalten und ausbessern.



# Eigeninitiative

1977 wurde bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes von 1958 das gesamte Siedlungsgebiet als Grünfläche für die Erweiterung des Siedfriedhofes und für einige Kleingärten ausgewiesen. Unter dem Eindruck der aktuellen Gefährdung der Siedlung wurde von engagierten Bürgern der Verein **'Siedlergemeinschaft Kalscheurer Weg e.V.'** gegründet.

Am 21.11.1986 stellte der Verein im Stadtrat einen Bürgerantrag zur Erhaltung der Siedlung. Der Antrag hatte teilweise Erfolg. So beschloss der Rat der Stadt Köln am 30.06.1988 den **Bestandsschutz** für die heute ansässigen Siedler und Kleingärtner.

Jedoch beauftragte er auch die Verwaltung, zu prüfen, inwieweit eine Friedhofserweiterung auf städtischem Gelände möglich ist, ohne die Fläche, die von der Siedlung eingenommen wird, in Anspruch zu nehmen. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass keine neuen Mietverträge für Siedler und Kleingärtner abgeschlossen werden.

Damit war die Gefahr einer groß angelegten Friedhofserweiterung mit der zwangsläufigen Räumung der gesamten Siedlung vorerst abgewendet.

Nach ihrer Privatisierung entschloss sich nun die Eigentümerin der Siedlungsfläche, die Deutsche Bahn AG, zuletzt vertreten durch die Vivico Real Estate GmbH, das Gelände am Kalscheurer Weg zu veräußern. Für ihren dauerhaften Erhalt sah die Siedlergemeinschaft nur die Möglichkeit des Flächenenerwerbs. So entschlossen sich die Siedler, eine Genossenschaft mit dem Ziel des Erwerbs der Fläche zu gründen.

Danach stützt sich das Projekt auf drei Säulen:

Säule 1: Gründung einer **rechtsfähigen und belastbaren Bewohnergenossenschaft**; organisatorischer und betrieblicher Aufbau der Genossenschaft zur Bewirtschaftung;

Säule 2: Herstellung der **baulichen Voraussetzungen in Städtebau und Erschließung** in Verantwortung der Genossenschaft (insbesondere Entwässerung; Arrondierung Erschließung);

Säule 3: Planung, Bau und betrieblicher Aufbau eines **Gemeinschaftshauses** in Verantwortung und teilweiser Eigenleistung der Bewohnerschaft.

Mit der Gründung der Genossenschaft am 29. September 2001 wurde die grundlegende Voraussetzung für den Erwerb des Grundstücks geschaffen.

Ein Kaufvertrag kann nur bei gesichertem Bau- und Planungsrecht abgeschlossen werden. Da dieses nicht vorlag, entschlossen sich die Siedler in Abstimmung mit der Stadt Köln zur Ausarbeitung eines **städttebaulichen Vertrages**. Grundlage dieses Vertrages bildet eine **Rahmenplanung**, die nachfolgend, ergänzt um die Kernvereinbarungen des Vertrages, dokumentiert wird.

Die Realisierung der Vision der Siedler zu einem Gemeinschaftshaus wird nun einer der nächsten Schritte der Siedlergenossenschaft sein. Hierzu müssen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

All dies dokumentiert den hohen Anspruch aller Beteiligten an eine geordnete, dem Gemeinschaftsgedanken folgende und die spezifischen Eigenarten wahrende Entwicklung der Siedlung Kalscheurer Weg.

Der Projektprozess wird seit dem Frühjahr 2001 durch Istartklar projekt.kommunikation im Auftrag des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) moderiert. Darüber hinaus hat das Ministerium dem Projekt die Unterstützung der Genossenschaftsgründung (aus der Genossenschaftsförderung) sowie städtebaulicher Maßnahmen, die sich aus einer planungsrechtlichen Legalisierung ergeben, und den Bau und betrieblichen Aufbau eines Gemeinschaftshauses (aus dem Landesprogramm 'Initiative ergreifen') in Aussicht gestellt.



# Heutige Situation

ber Jahrzehnte hinweg entwickelte sich am Kalscheurer Weg eine besondere und einzigartige Siedlung, deren Bewohner sich erfolgreich gegen ihren Abriss gewehrt haben.

Nur wenige Fahrradminuten von der K Inner Innenstadt entfernt ist mit der Siedlung ein kleines Idyll entstanden, welches sich am besten mit der berschrift 'Wohnen im Garten' charakterisieren lässt. So befindet sich auf vielen Grundstücken ein dichter Bestand an prägnanten Obstbäumen. Die Wege und Straßen werden, mit einigen Ausnahmen, von großen Hecken umrahmt. Vom Kalscheurer Weg aus ist die Siedlung kaum wahrnehmbar, da **'Wildes Grün'** den Einblick verhindert. Diese Wildnis ist Teil eines außergewöhnlichen Spielfeldes der Kinder. Bestandteil der Siedlung ist auch eine **Pferdekoppel**, die den Eindruck des Wohnens auf dem Lande inmitten der Stadt verstärkt.

Jedes Gebäude trägt individuelle Züge. Im Laufe seiner Geschichte wurde es von den Bewohnern oft mehrmals umgebaut, erweitert und saniert. Wachsende Familien erforderten ein Mehr an Wohnflächen. War eine Erweiterung des Gebäudes nicht möglich, wurde unmittelbar neben dem alten Haus in Eigenleistung und mit Unterstützung der Nachbarn ein neues Gebäude errichtet. So wurde die Siedlung fortlaufend den Bedürfnissen ihrer Bewohner angepasst. Vielfach fügten sich die Erweiterungs- und Neubauten sensibel in die vorhandenen Strukturen ein ohne den gartenähnlichen Charakter der Siedlung zu beeinträchtigen. Daher treten auch solche Fälle als besonders

stehend in Erscheinung, bei denen dies nicht der Fall ist.

Das 'typische' Siedlungshaus ist ein verputztes Massivhaus aus einschaligem Mauerwerk. Die Dächer sind meist flach geneigt und mit Bitumen eingedeckt. Aus der Gründungszeit sind nur wenige Häuser erhalten geblieben, die meisten wurden nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. In der Siedlung sind vorrangig eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude vorhanden.

Erschlossen wird die Siedlung über kleine **Stichstraßen** vom Kalscheurer Weg, vom Neuen Weyerstraßer Weg und von der Kendenicher Straße. Ehemalige Querverbindungen sind mittlerweile mit Garagen und Wohngebäuden zugebaut. Die Wege sind sehr schmal, so dass eine Befahrbarkeit der Stichstraßen für LKW's und damit auch für Rettungsfahrzeuge nur eingeschränkt gegeben ist.

Die Grundstücke innerhalb der Siedlung unterscheiden sich zum Teil stark in Größe, Zuschnitt und Orientierung. Die meisten Parzellen liegen mit ihrer Schmalseite an den Erschließungswegen und haben Größen von 250 bis 2.600 qm. Die durchschnittliche Größe liegt in etwa bei 750 qm. Die Kleingartengrundstücke sind ca. 350 - 400 qm groß. Die zumeist großen Grundstücke ermöglichen eine **Verdichtung** auf den Parzellen. Abgesichert werden die Parzellen in der Hauptsache durch **Hecken** und Zäune, so dass eine Einsichtnahme auf die einzelnen Grundstücke häufig nicht möglich ist.

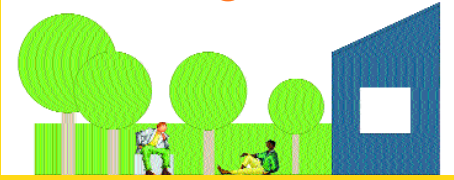
## Lageplan



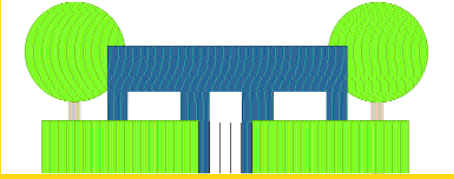
- Erschließungsweg
- Nutzungseinheiten
- Bebauung
- Gebietsabgrenzung



## Wohnen im Garten ...



## ... eingefasst von Hecken



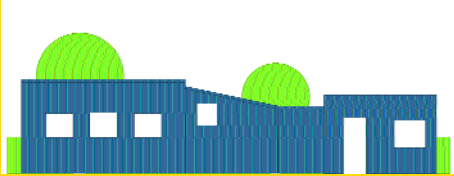
## ... in schlichten Gebäuden



## ... bei hoher Individualität



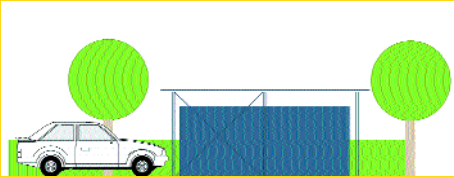
## ... in 'wachsenden Häusern'



## ... für mehrere Generationen



## ... und mobil.



# Siedlungscharakteristik

**Wohnen im Garten:** Pr gend ist der hohe Gr nanteil auf privaten und ffentlichen Fl chen. Hiermit verbunden sind besondere kologische, soziale und auch sthetische Qualit ten. Bezogen auf die k nftige Entwicklung der Siedlung wird es darauf ankommen, diesen gr nen Charakter dauerhaft zu sichern.

**Die Hecken:** Viele Grundst cke der Siedlung werden von Hecken begrenzt. Die Hecken schirmen die dahinterliegenden privaten Geb ude und Freifl chen vor neugierigen Blicken ab und geben dem ffentlichen Siedlungsraum sein charakteristisches Erscheinungsbild.

**Die Geb ude:** Bei der Herstellung der Geb ude der Siedlung kamen meist vorhandene oder kosteng nstig zu erwerbende Baumaterialien zum Einsatz. Im Ergebnis f hrte dies zu einer schlichten Bebauung mit reizvollem Charme. Erbaut in Eigenleistung und mit nachbarschaftlicher Hilfe sind die Wohnh user zudem sichtbare Zeugnisse einer ausgepr gten Siedlungsgemeinschaft.

**Die Individualit t:** Jedes Geb ude der Siedlung besitzt seinen eigenen Charakter und ist Zeugnis des Gestaltwillens seiner jeweiligen Bewohner und Bauherren. Doch bei aller Individualit t l sst sich auch so etwas wie eine unausgesprochene gestalterische Leitlinie ablesen. Die Eingeschossigkeit sowie eine zur ckhaltende und schlichte Architektur sind pr gende Elemente dieser auergew hnlichen siedlungsbezogenen Baukultur.

**Das wachsende Haus:** Je nach Bedarf der Bewohner fand eine Verdichtung auf der Parzelle statt. Anbauten, Garagen, Nebenanlagen und mitunter eigenst ndige Wohngeb ude wurden errichtet. Bis heute wird die Siedlung so fortlaufend den neuen Anforderungen und Bed rfnisse ihrer Bewohner angepasst. Die Siedlung w chst mit ihren Bewohnern.

**Das Mehrgenerationenwohnen:** Oft blieben auch die Kinder der ans ssigen Familien in der Siedlung wohnen. Fanden sie nicht eine geeignete Parzelle, wurde auf den Grundst cken der Eltern ein zweites Wohnhaus errichtet. So kommt es h ufig vor, dass drei Generationen auf einer einzigen Parzelle ans ssig sind. Auch dies ist eine besondere Qualit t der Siedlung am Kalscheurer Weg.

**Das Parken:** Geparkt wird in der Siedlung nicht nur auf den Parzellen, sondern h ufig auch im ffentlichen Raum. Hierdurch wird nicht nur das Erscheinungsbild der Siedlung negativ beeintr chtigt, sondern es werden auch Belange der Feuerwehr empfindlich gest rt. Bezogen auf die weitere Entwicklung der Siedlung muss daher unbedingt ein Weg gefunden werden, das Parken innerhalb des Siedlungsraumes vertr glich zu organisieren.

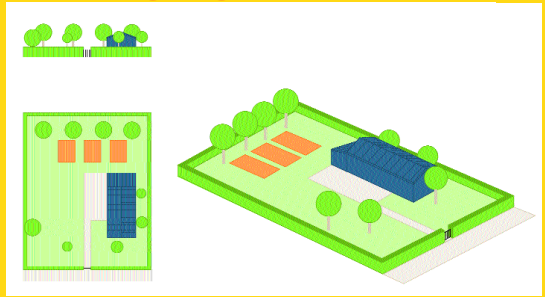


Die kontinuierlichen baulichen Anpassungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Siedlung am Kalscheurer Weg haben, neben ihren unbestrittenen sozialen Qualitäten, auch negative Wirkungen. Im Wesentlichen beziehen sich diese auf die Veränderungen des gartenähnlichen Charakters der Siedlung. Ehemals offene Parzellen werden zunehmend baulich verdichtet. Nicht immer fügen sich dabei die Neu- und Erweiterungsbauten in ihre Umgebung ein. Dies soll an dem nebenstehenden fiktiven, aber auch für die Siedlung typischem Beispiel verdeutlicht werden.

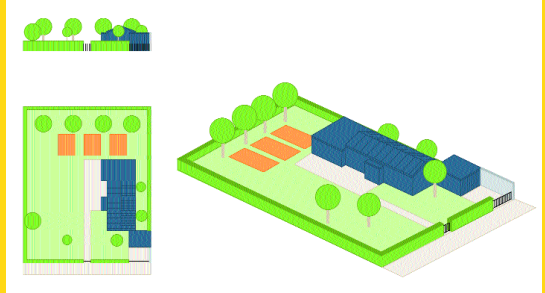
Auf einer **großartig zugeschnittenen Parzelle** wurde Anfang der 30er Jahre ein frei stehendes Gebäude zumeist aus den **Abbruchmaterialien** der alten Ziegelei errichtet. Bald war der Wohnraum für die wachsende Familie zu klein, so dass erste **Anbauten** die Folge waren. Nebengebäude für den ruhenden Verkehr entstanden. Der **Generationswechsel** löste weitere Baumaßnahmen aus. Söhne und Töchter gründeten ihre eigenen Familien und errichteten ein zweites Wohnhaus auf dem Grundstück. Mit steigendem Pkw-Besatz wurden weitere Garagen und Nebengebäude notwendig. Damit wurden die Freibereiche auf dem Grundstück immer kleiner und der Grad der Versiegelung auf der Parzelle stieg an. Hecken, die ursprünglich zur Parzellenabtrennung dienten, wurden durch Zäune und Mauern ersetzt. So entstanden **abgeschottete Grundstücke**, deren Grünanteil stetig abnahm.

Dieses Beispiel ist fiktiv. Geht man allerdings offenen Auges durch die Siedlung, so bestätigt sich vielerorts das gezeichnete Bild. Hier ist dringender **Handlungsbedarf** erforderlich - will man das charakteristische Bild und die besonderen Qualitäten dieser einzigartigen Siedlung dauerhaft erhalten.

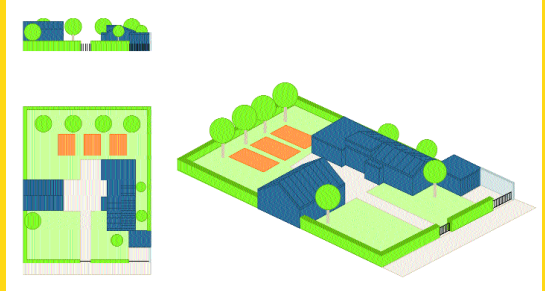
Zwischen den Siedlern und der Stadt können eindeutige und nachvollziehbare städtebauliche und gestalterische **Vereinbarungen** getroffen werden. Diese müssen darauf angelegt sein, die Entwicklung der Siedlung in geregelte Bahnen zu lenken. Anstelle eines statischen Planes erfordert dies einprägsame und verbindliche **'Bebauungsregeln'** für die bauliche Entwicklung und für die Gestaltung der Freiräume. Neben diesem Regelwerk müssen auch die zwingenden Voraussetzungen zur Erfüllung brandschutztechnischer und sonstiger bau- und planungsrechtlicher Anforderungen erfüllt werden. Erst über das integrative Zusammenwirken freiwilliger Vereinbarungen und rechtlicher Festsetzungen ist das Bestehen der Siedlung am Kalscheurer Weg dauerhaft zu sichern.



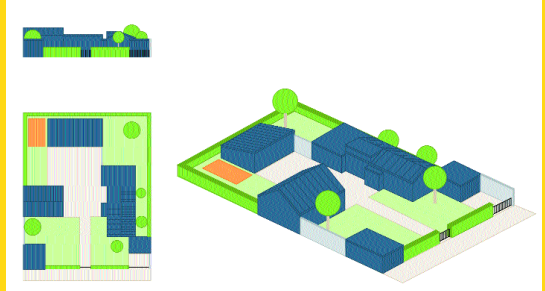
## erste erweiterungen ...



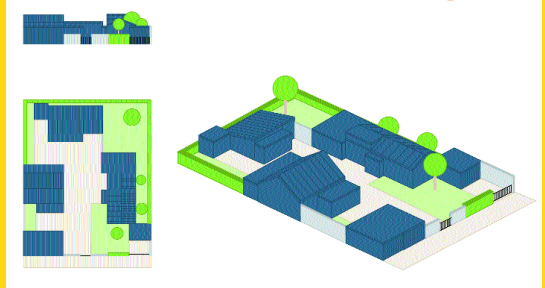
## ein weiterer neubau ...



## und noch ein haus ...



## ... bis zur totalen Versiegelung



# Städtebaulicher Vertrag

Der **Rahmenplan** folgt der Prämisse, Eingriffe in die bestehende Struktur auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sämtliche planerische Aussagen basieren daher auf der heutigen Situation der Siedlung, dem **Status Quo**. Änderungen sind allerdings dort notwendig, wo Verbreiterungen der Wege und Radien für die Feuerwehr vorgenommen werden müssen. Die Anlage neuer **Erschließungswege** ist notwendig, um ehemals bestehende **Querverbindungen** wieder zu aktivieren bzw. die Anforderungen der Feuerwehr zu erfüllen. Zu erwähen sind hier v.a. die Verbindungen entlang des Bahnkörpers sowie der Wege S, St und T. Durch die Querverbindungen werden die einzelnen Siedlungsteile wieder miteinander verknüpft. Vor allem für Kinder entsteht dadurch eine sichere Wegealternative zum stark befahrenen Kalscheurer Weg. Durch die Festlegung von **Vorgartenbereichen** an den Erschließungswegen wird der durchgeführte Charakter der Siedlung verstärkt.

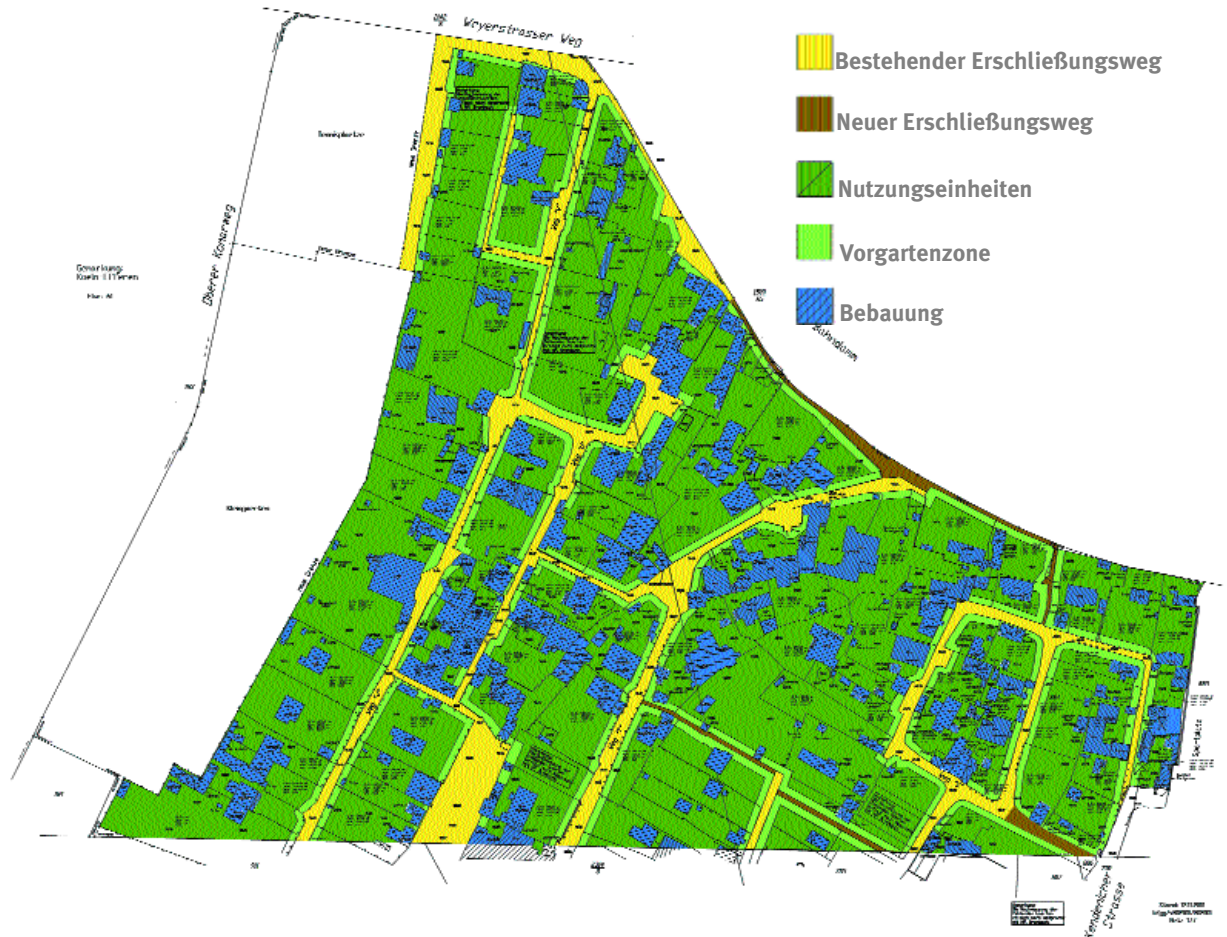
Der Rahmenplan ist Bestandteil des **städttebaulichen Vertrages** zwischen der Stadt KIn und der Siedlergenossenschaft.

Ziel des Vertrages ist es, die Charakteristika der Siedlung - Schlichtwohnbauten, starke Durchgrünung, Bewohnerstruktur - zu erhalten und zukunftsorientiert zu entwickeln. Für die Bewohner der Siedlung wird dadurch eine allgemeine Rechts- und Planungssicherheit geschaffen.

Der Vertrag regelt die **Sicherung der Erschließung** der Genossenschaftsflurstücke, eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende **Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser** sowie eine den Anforderungen der Feuerwehr entsprechende **Erreichbarkeit eines jeden Wohnhauses** der Siedlung.

Der Vertrag bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 881 und Nr. 884 der Flur Nr. 55 in der Gemarkung KIn-Rondorf. Das Vertragsgebiet ist bisher im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesbahnvermögen, und wird von der Siedlergenossenschaft - als zukünftige Eigentümerin - übernommen.

## Rahmenplan





Das Gebiet ist funktional unterteilt in einzelne Parzellen (Grundstück mit Bebauung), die im folgenden auch als **'Nutzungseinheiten'** bezeichnet werden.

### Städtebauliche Zielsetzung:

Da die Siedlung Kalscheurer Weg eine der wenigen noch erhaltenen Siedlungen in Köln mit Schlichtwohnbauten aus der Zeit um 1930 ist, ist das vorrangige Ziel die **Erhaltung der Gebäude, des Freiraumbestandes und der Bewohnerstruktur.**

Die städtebauliche Qualität der baulichen Dichte bei gleichzeitig starker Durchgrünung soll im Sinne der Bewohnerstruktur erhalten bleiben. Daher sollen auch die speziellen Charakteristika der Gebäude - das vielfältige Erscheinungsbild in Form und Material - beibehalten und auch für zukünftige Gebäude ermöglicht werden.

Ein besonderes Kennzeichen der Siedlung ist ihre starke Durchgrünung mit Hecken, Struchern, Büschen und Bäumen. Die Einfriedungen der 'Nutzungseinheiten' und die Einfassung der Erschließungswege ist überwiegend mit grünen Hecken vorgenommen, die zusammen mit dem Grünbestand in den Gärten den **Charakter einer Gartensiedlung** vermitteln.

Zur Erhaltung dieser besonderen Qualität, aber auch zum Erhalt der funktionsfähigen **Frischluftschneise**, die das Vertragsgebiet darstellt, sind diese Grünstrukturen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen, weiterzuentwickeln und gegebenenfalls zu ersetzen. Dabei sind in Anpassung an den Bestand bei Ersatz- und Neupflanzungen heimische Laubpflanzen zu verwenden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Siedlung stellt sich vorrangig als Wohngebiet dar, in dem sich in Randlage auch kleine, vorwiegend nicht störende Gewerbebetriebe befinden. Demnach ist das Siedlungsgebiet als **allgemeines Wohngebiet** einzustufen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Siedlungsgebietes sind auch weiterhin zulässig.

Die Ausnutzbarkeit der jeweiligen 'Nutzungseinheiten' ist derzeit extrem unterschiedlich. Einerseits gibt es kleine Parzellen, die nahezu zu 100 % bebaut sind, andererseits aber auch große Parzellen, die zu weniger als 20 % bebaut sind.

entsprechend sind die Grundstücke der Siedlung im Mittel zu 30 % bebaut. Dieser bestandsbezogene Sachverhalt und die Berücksichtigung der höchstzulässigen Ausnutzungsziffern begründen eine **maximale Bebaubarkeit des Vertragsgebietes von 40 %**. Hierbei sind die Grundflächen

von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Gebäudeteile mit einzubeziehen (§ 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung).

Alle künftigen Baumaßnahmen unterliegen der **Baugenehmigungspflicht**. Die **Abstandsregelungen des § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen** (BauO NRW) finden künftig im Vertragsgebiet Anwendung.

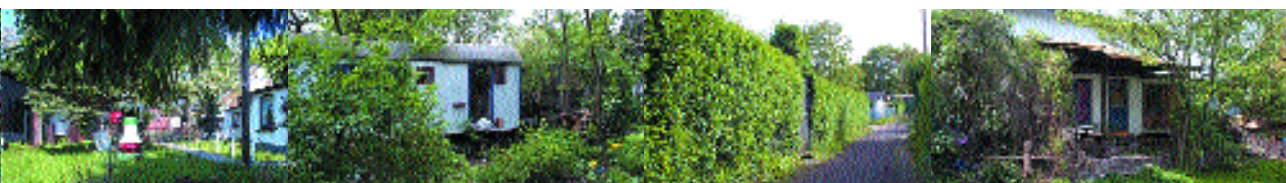
### Gestalterische Vorgaben:

Die Individualität und gestalterische Heterogenität der Bauten ist ein besonderes Kennzeichen der Siedlung. Aus dem baulichen Bestand lassen sich daher kaum zwingende Gestaltungsprinzipien ableiten und festlegen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Form-, Material- und Farbwahl für die Gebäude nicht reglementiert sondern freigestellt wird. Definiert wird lediglich die Höhe der Gebäude. So darf die **Wandhöhe 2,90 m** und die **Firsthöhe für Neu-, An- und Umbauten 4,80 m nicht überschreiten**. Die **Dachneigung soll maximal 25°** betragen, d.h., die Bebauung wird - von heute bestehenden Ausnahmen abgesehen - nur ein Geschoss betragen. Antennen und Parabolspiegel dürfen diese Höhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

Eine wesentliche Qualität der Siedlung ist ihre Freiraumqualität, sind die bestehenden Gärten. Zur Sicherung dieser Qualität sind die Gärten dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Vegetation ist zu ersetzen, unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

Da bereits eine große Vielfalt an baulichen Formen, Materialien und Farben im Bereich der Gebäude und der Gärten vorhanden ist und eine gestalterische Gemeinsamkeit innerhalb der Siedlung im 'privaten' Bereich der jeweiligen 'Nutzungseinheiten' auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, ist es um so wichtiger, den 'allgemein zugänglichen Raum' - die Erschließungswege und ihre Ränder - gestalterisch zu bestimmen. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird neben der individuellen Gebäudegestaltung auch sehr stark über die **grünen Einfriedungen** bestimmt. Sie bestehen bereits zum Großteil aus heimischen Laubhecken.

Um den durchgrünten Charakter der Siedlung zu sichern und zu stärken, aber auch um der Siedlung ein einheitlich gestaltetes Erschließungsgerüst zu geben, sind im gesamten Siedlungsgebiet zum Erschließungsweg hin die vorhandenen Hecken dauerhaft zu erhalten und andere Einfriedungsarten durch Heckenpflanzungen zu ersetzen. **Beiderseits der Erschließungswege muss je ein Streifen von 3 m Tiefe anbaufrei** gehalten werden, um 'städtische Situationen' zu vermeiden. Diese Streifen - hinter den Hecken - sind als Grün-



bzw. 'Vorgartenfläche' gärtnerisch zu bepflanzen. In diesen großen 'Vorgartenbereichen' sind keine Gebäude sowie Nebenanlagen zulässig. Die privaten, für die Allgemeinheit zugänglichen Erschließungswege werden durch die Bewohner instand gehalten und gereinigt. Für eine **ausreichende Beleuchtung** ist zu sorgen.

#### Bildung neuer 'Nutzungseinheiten':

Um das städtebauliche Ziel der Erhaltung des derzeitigen Charakters der Siedlung in Bezug auf die Grundstücksstruktur zu sichern, verpflichtet sich die Siedlergenossenschaft, Bildungen neuer 'Nutzungseinheiten' nur bis zu einer **Mindestgröße von 400 qm** zuzulassen. Die damit entstehenden Bauflächen sind nur zulässig, wenn die für das Vertragsgebiet vereinbarte **berbaubarkeit von 40%** (maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4) einschließlich aller Anlagen nicht überschritten wird oder diese Obergrenze durch entsprechenden Abbau des Bestandes an anderer Stelle im Vertragsgebiet sichergestellt wird.

Der für das Vertragsgebiet vereinbarte Anteil berbaubarer Flächen von maximal 40 % gilt ebenfalls für alle Bauvorhaben auf neu entstehenden und verbleibenden Parzellen, wobei jede Einheit direkt durch einen **Erschließungsweg erreichbar** sein muss.

#### Sicherung der Erschließung:

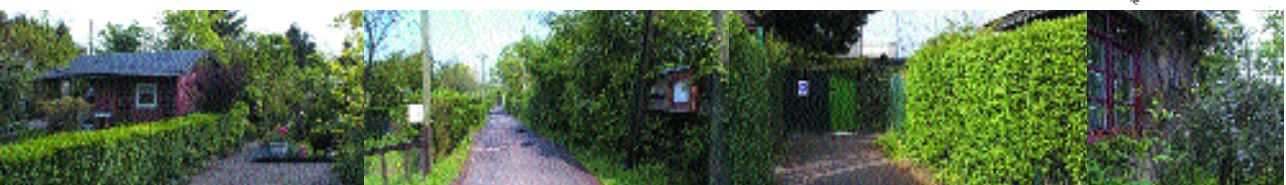
Das Vertragsgebiet ist über die **privaten Erschließungswege S, St, T, U und V** an die öffentliche Straße Kalscheurer Weg angebunden. Die über das städtische Grundstück verlaufenden Wegeabschnitte zwischen dem Kalscheurer Weg und dem Vertragsgebiet wird die Stadt K in der Siedlergenossenschaft im Rahmen eines gesonderten Vertrages überlassen.

Die Stadt beabsichtigt, die westlich des Gebietes vorbeiführende Straße Neuer Weyerstraßer Weg in Richtung des Siedlungsgebietes zu verbreitern. Für die durch die Straßenverbreiterung benötigte Fläche wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, sobald die Siedlergenossenschaft Eigentümerin des Siedlungsgebietes ist.

#### Wegeverbindungen:

Die bisherige Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes erfolgt ähnlich einer Kammstruktur über die Wege S, St, T, U und V vom Kalscheurer Weg aus. Durch diese Sackgassenstruktur ist eine Durchquerung innerhalb des Vertragsgebietes nur bedingt möglich. Hierdurch ist eine Gefährdung besonders für Kinder gegeben, die den verkehrsbelasteten Kalscheurer Weg als Schulweg nutzen müssen. Um diesem Problem zu begegnen, verpflichtet sich die Siedlergenossenschaft, die ehe-

## Notwendiger Wegeausbau für die Feuerwehr



mals bestehende **fußläufige Verbindung entlang der Gleisanlage der Bahn wieder herzustellen** und eine **neue Wegeverbindung zwischen dem Weg S und der Kendenicher Straße und den Wegen S, St und T** zu schaffen.

### Erschließung für Rettungsfahrzeuge:

Um die Einsatzmöglichkeit von Rettungsfahrzeugen im Vertragsgebiet sicherzustellen, verpflichtet sich die Siedlergenossenschaft, bis zum 31.12.2004 Ausweichflächen für Rettungsfahrzeuge und einen befahrbaren **Verbindungsweg zwischen dem Erschließungsweg S und der Kendenicher Straße** zu schaffen sowie bestimmte **Wegstücke und Kurvenradien zu verbreitern**.

### Schmutzwasserentsorgung:

In Abstimmung mit den Anforderungen der Unteren Wasserbehörde und der Stadtentwässerungsbetriebe erfolgt die Entwässerung in Form eines neu zu erstellenden **Trennsystems**.

Im Vertragsgebiet wird derzeit die Schmutzwasserentsorgung über das Sammeln in diversen, teilweise nicht mehr dem Stand der heutigen Technik entsprechenden, Sickergruben geregelt. Um diesem Umstand zu begegnen, muss das Vertragsgebiet an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Ingenieurbüro Dr. Lessmann, Dortmund, hat in Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln ein praktikables Entwässerungskonzept vorgelegt, wonach das Schmutzwasser des Vertragsgebiets in den ausreichend dimensionierten **öffentlichen Abwasserkanal in der Kendenicher Straße** übergeben werden kann.

## Entwässerungskonzept



Die Siedlergenossenschaft verpflichtet sich, bis zum 31.12.2004 im Vertragsgebiet Abwasserleitungen zu verlegen, jede Parzelle daran anzuschließen und diese **privaten Abwasserleitungen** an den ausreichend dimensionierten öffentlichen Abwasserkanal in der Kendenicher Straße fachgerecht anzuschließen. Bei Grundstücksanschlüssen an einen bestehenden öffentlichen Kanal sind bei den Stadtentwässerungsbetrieben, Sachgebiet Grundstücksentwässerung, ein Kanalhauschein und die Zustimmung zur Ausführung der Anschlusskanalarbeiten zu beantragen.

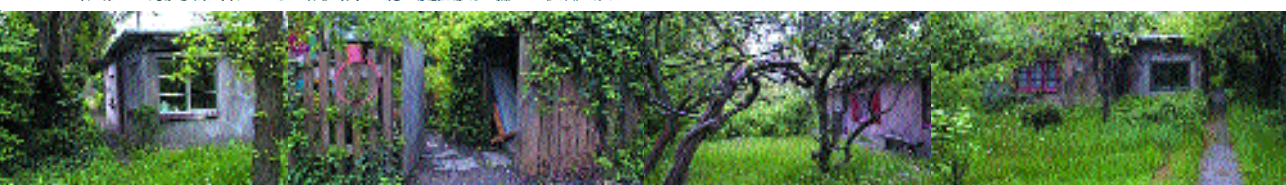
Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über ein **privates Druckentwässerungssystem** bis zur Anbindung an die öffentliche Kanalisation in der Kendenicher Straße. Das Druckentwässerungssystem wird vorzugsweise in den vorhandenen Gemeinschaftswegeflächen verlegt. Es wird ergänzt durch zusätzliche **Sammelleitungen im Freispiegelgefälle**, die das Abwasser der einzelnen Hausanschlüsse fassen und zum jeweiligen Pumpenschacht abführen. Je nach Lage und Verzweigung der Einzugsgebiete wird eine unterschiedliche Anzahl an Parzellen an einen Pumpenschacht angeschlossen.

Der Anschluss der zu entwässernden Gebäude auf Vertragsgebiet an die Versickerungsanlage bzw. an das private Entwässerungssystem erfolgt durch neu zu verlegende Hausanschlussleitungen. Hierzu sind für jede Parzelle die vorhandenen Leitungen so zu entkoppeln, dass Regen- und Schmutzwasser getrennt zur jeweiligen Anschlussstelle abgeführt wird.

Für jeden Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist von der Siedlergenossenschaft eine **'Anschlussbestätigung'** auszuführen. Den hierfür zu verwendenden Vordruck stellen die Stadtentwässerungsbetriebe, Sachgebiet Grundstücksentwässerung, der Siedlergenossenschaft zur Verfügung. Nach Abschluss dieser Entwässerungsmaßnahme erhalten die Stadtentwässerungsbetriebe ein Exemplar der Anschlussbestätigung. Die Siedlergenossenschaft stellt zudem sicher, dass auch der/die jeweilige/n Nutzer der sogenannten 'Nutzungseinheiten' ein Exemplar dieser Anschlussbestätigung erhält/erhalten.

### Altlasten/Niederschlagswasser:

Für das Siedlungsgebiet wird das Vorhandensein von **Alttablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. kleineren Ausmaßes nicht ausgeschlossen**. Daher muss bei zukünftigen Bodeneingriffen in solchen geringfügig belasteten Bereichen gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes vorgegangen werden.



Das anfallende Niederschlagswasser wird, da keine Entwässerungskanalisation vorhanden ist, derzeit in dem Vertragsgebiet dezentral versickert. Dieses Prinzip soll beibehalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher innerhalb des Vertragsgebietes in **dezentralen Versickerungsanlagen** - möglichst direkt auf den jeweiligen Parzellen selbst - versickert werden.

Diese Versickerungsanlagen sind nur auf nicht-kontaminierten Flächen zulässig. Auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind Versickerungsanlagen ausgeschlossen. Die Parzellen, die keine ausreichenden eigenen Flächen zur Versickerung haben oder auf kontaminierten- oder Verdachtsflächen liegen, müssen ihr Niederschlagswasser auf benachbarten 'Nutzungseinheiten' mitversickern lassen können.

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Hochkirchen kann die Versickerung des Niederschlagswassers nur in einer allgemeinwohlverträglichen Form erfolgen, d.h., entweder (wie auf den meisten Parzellen bisher schon) über das **breitflächige Versickern im Bereich der bewachsenen Gartenflächen** oder aber über **Versickerungsmulden**.

#### Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird weiterhin wie bisher über eine **zentrale Müllbehältersammelstelle am Kalscheurer Weg** erfolgen, da Müllfahrzeuge wegen der besonderen Beengtheit der Erschließungswege nicht in das Vertragsgebiet hineinfahren sollen.

Im Falle der zukünftigen Erweiterung des Siedlungsbereiches und der damit verbundenen Verlegung des Kalscheurer Weges müssen alternative, für Müllfahrzeuge anfahrbare zentrale Müllbehältersammelstellen im Siedlungsgebiet geschaffen werden.

#### Ruhender Verkehr/Stellplätze:

Aufgrund der geringen Breite der Erschließungswege im Vertragsgebiet müssen die notwendigen **Stellplätze ausschließlich auf den Parzellen selbst** und keinesfalls auf den privaten Erschließungswegen oder der städtischen Flächen zwischen Siedlungsgebiet und Kalscheurer Weg untergebracht werden.

#### Immissionen:

Das Vertragsgebiet ist derzeit geringen Lärmimmissionen vom westlich gelegenen **Tennisplatz**, von der im Norden angrenzenden **Bahnlinie** und von dem im Osten liegenden **Sportplatz** ausgesetzt. Nach heutiger Überprüfung und Einschätzung der Siedlergenossenschaft ist die derzeitige Lärmbelastung durch die drei Emittenten hinnehmbar. Eine Immissionsschutz ist daher, solange sich die Immissionen nicht negativ verändern, nicht notwendig.

#### Geltungsdauer/Erfüllungszeitraum:

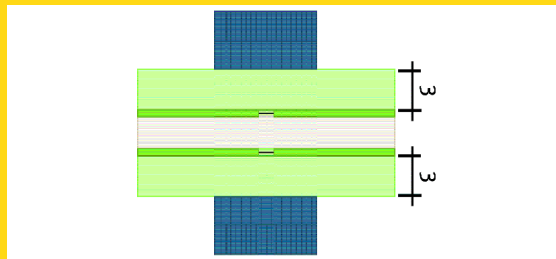
Der städtebauliche Vertrag gilt **unbefristet**. Nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Zustandekommen dieses Vertrages soll eine gemeinsame Überprüfung der vertraglichen Vereinbarungen und ihrer Umsetzung stattfinden, mit dem Ziel, die nicht an konkrete Fristen gebundenen und bis dahin noch nicht umgesetzten Verpflichtungen spätestens innerhalb der nachfolgenden 3 Jahre zu erfüllen.



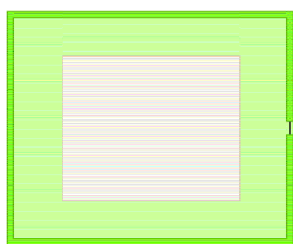
# Zukünftige Bebauungsregeln

## Baugenehmigung

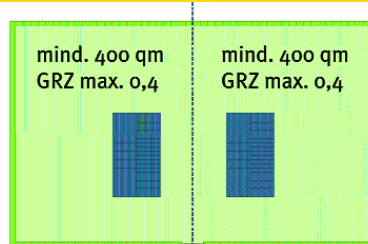
**Baugenehmigung:** Alle künftigen Baumaßnahmen unterliegen der **Baugenehmigungspflicht**. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch die Änderung bestehender Gebäude sowie Anbauten und Nebengebäude.



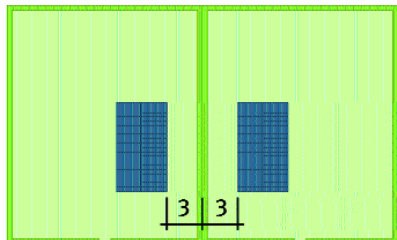
**Vorgartenbereiche:** Beiderseits der Erschließungswege muss ein Streifen von **3 m Tiefe anbaufrei** gehalten werden. Diese Streifen - hinter den Hecken - sind als Grün- bzw. 'Vorgartenfläche' gärtnerisch zu bepflanzen.



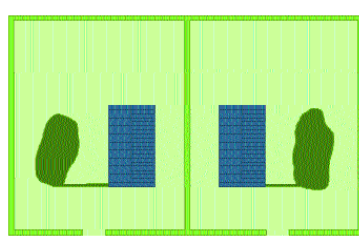
**Verhältnis Bau/Freifläche:** Maximal **40% jeder Nutzungseinheit dürfen bebaut** werden. Hierbei sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Gebäudeteile mit einzubeziehen.



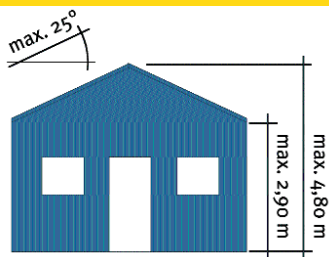
**Grundstücksteilung:** Bei der Bildung neuer 'Nutzungseinheiten' muss eine **Mindestgröße von 400 qm** eingehalten werden. Die entstehenden Bauflächen sind nur zulässig, wenn die **bebaubarkeit von 40%** nicht überschritten wird.



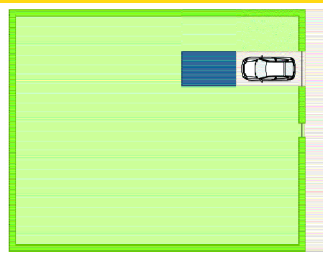
**Abstandsfleichen:** Die **Abstandsregelungen des § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen** finden künftig im Vertragsgebiet Anwendung. Hiernach ist ein Mindestabstand von **3 m** vom Gebäude zur Grenze der Nutzungseinheit einzuhalten.



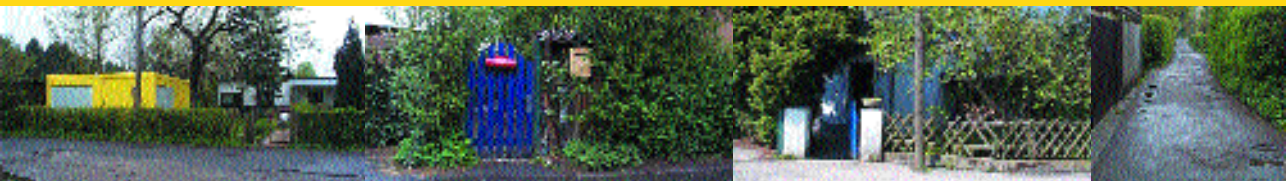
**Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser muss - möglichst auf der Parzelle selbst - entweder über das **breitflächige Versickern im Bereich der bewachsenen Gartenflächen** oder über **Versickerungsmulden** versickert werden.



**Gebäudehöhen und Dachneigung:** Die **Wandhöhe darf 2,90 m** und die **Firsthöhe für Neu-, An- und Umbauten 4,80 m nicht überschreiten**. Die **Dachneigung** soll **maximal 25°** betragen, d.h., die Bebauung wird nur **ein Geschoss** betragen.

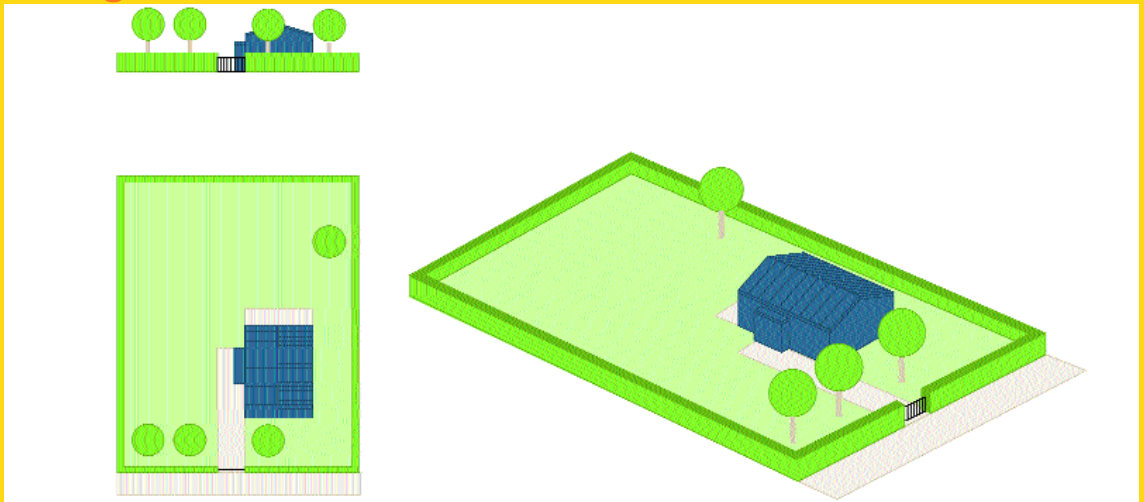


**Stellplätze:** Aufgrund der geringen Breite der Erschließungswege im Vertragsgebiet müssen die notwendigen **Stellplätze ausschließlich auf den Nutzungseinheiten selbst** untergebracht werden.

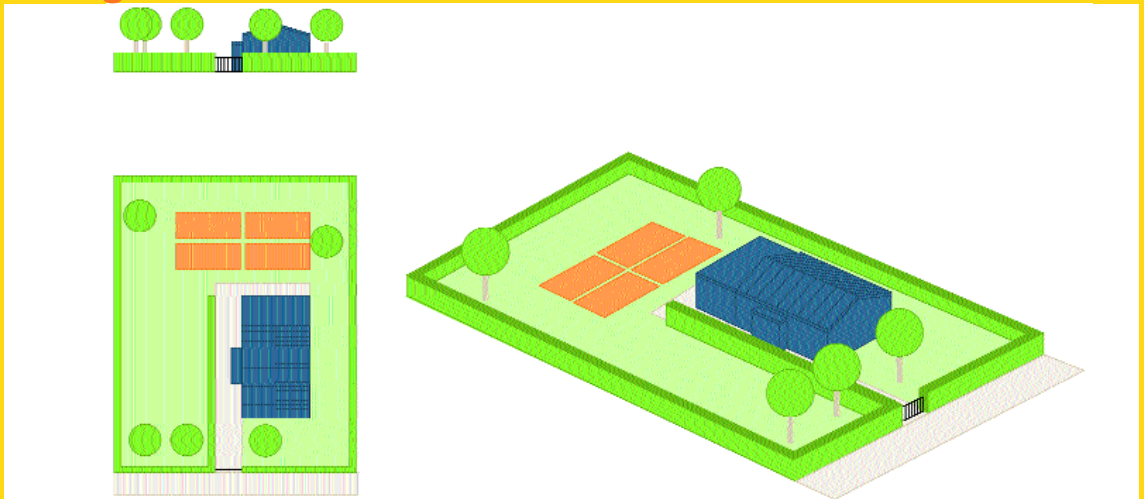


# Bebauungsbeispiel A

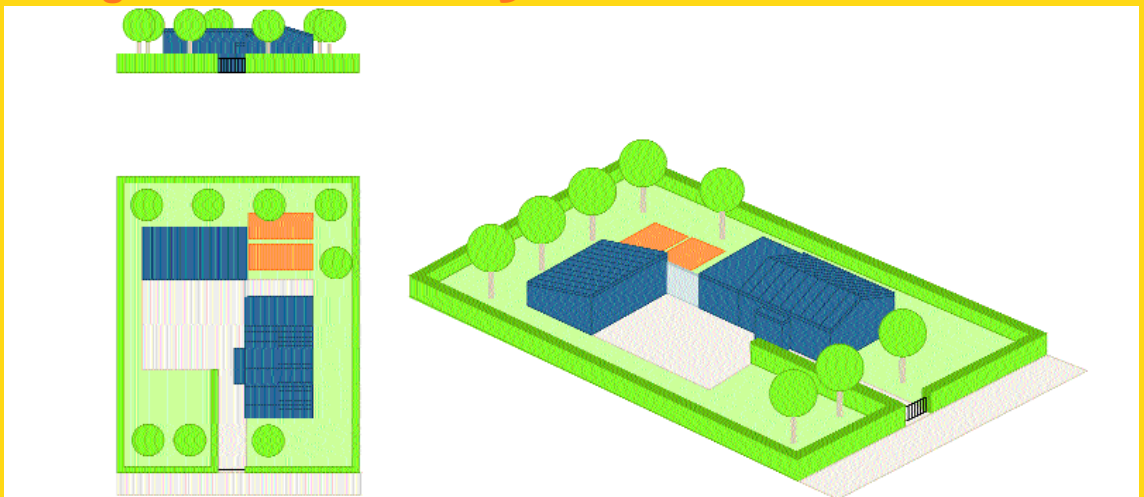
## mehrgenerationenwohnen 1



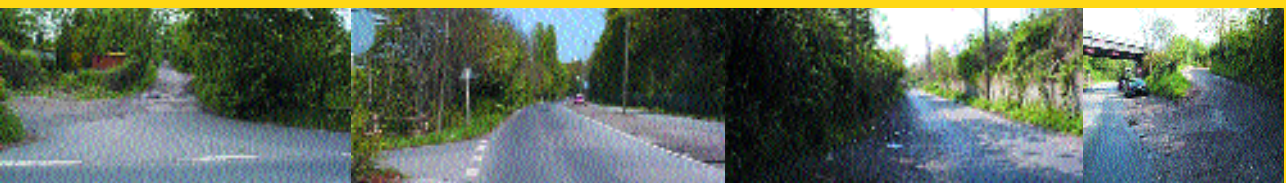
## mehrgenerationenwohnen 2



## mehrgenerationenwohnen 3

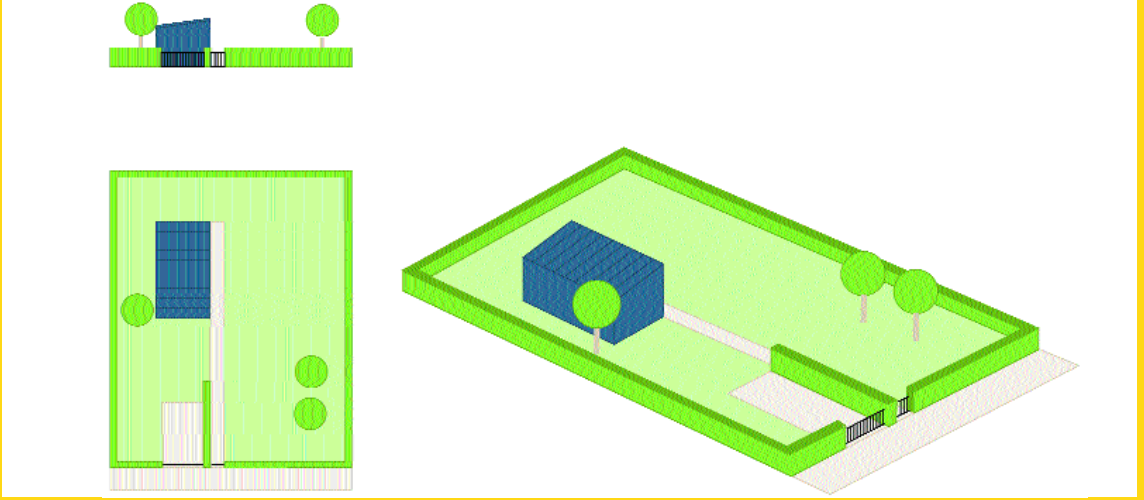


**Mehrgenerationenwohnen:** Das Beispiel dokumentiert die Möglichkeiten eines **zusätzlichen Wohngebudes** auf einer bereits bebauten Parzelle - beispielsweise in Form des Mehrgenerationenwohnens. Der städtebauliche Vertrag sichert dazu die entsprechenden Möglichkeiten, solange die **maximale Bebaubarkeit von 40%** je Nutzungseinheit nicht überschritten und die Vorgaben zur Gestaltung, Höhenbegrenzung und Grundstückseingrenzung eingehalten werden.

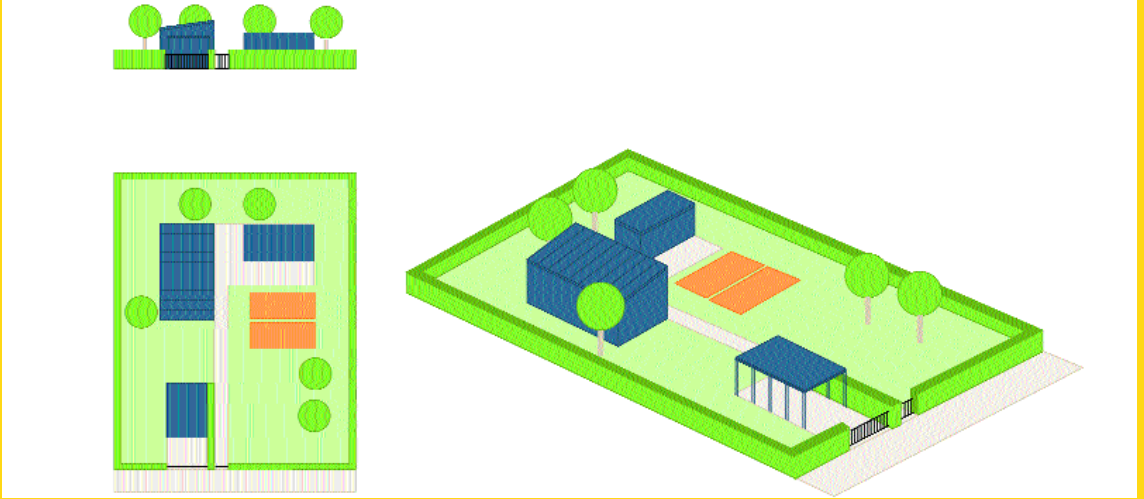


# Bebauungsbeispiel B

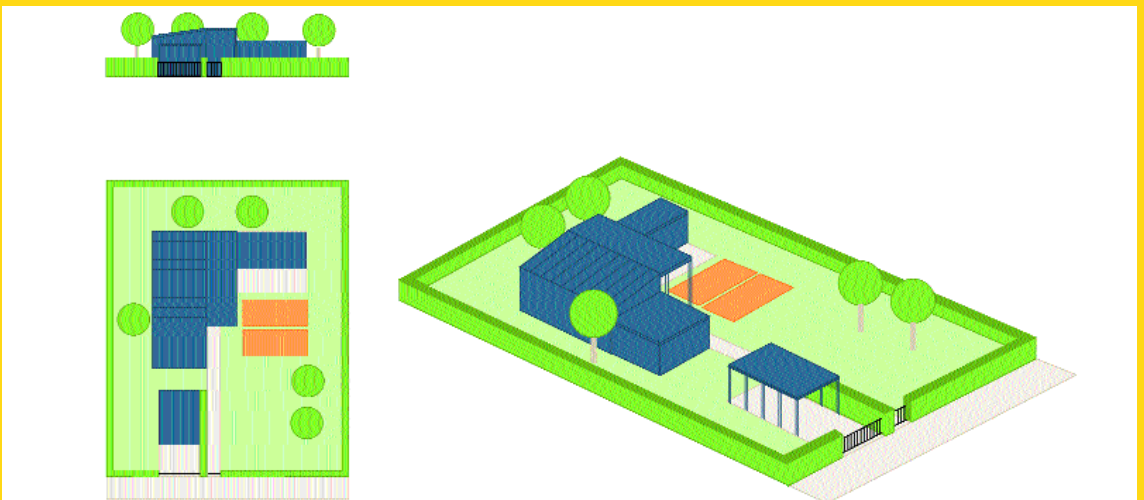
## wachsendes haus 1



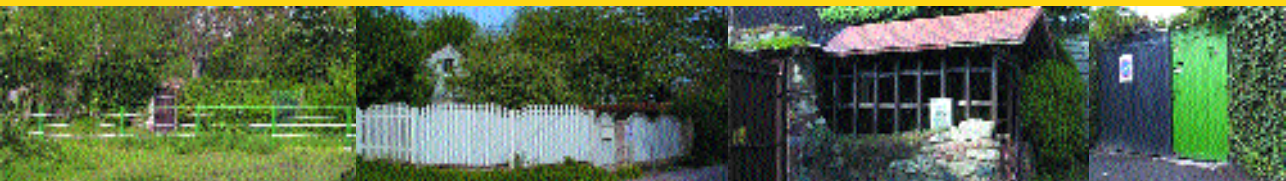
## wachsendes haus 2



## wachsendes haus 3



**Wachsendes Haus:** Durch Nachverdichtung auf den Parzellen besteht die Möglichkeit, dem gestiegenen Raumanspruch der Bewohner durch **Anbauten und Nebengebäude** nachzukommen. Auch hier ist zu beachten, dass die **maximale Bebaubarkeit von 40%** jeder Nutzungseinheit nicht überschritten und die gestalterischen Vorgaben eingehalten werden. Der städtebauliche Vertrag schafft damit die Grundlage zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bei der die individuellen Gestaltungs- und Entwicklungswünsche der Siedler auch weiterhin gewahrt bleiben.





**Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG**

Kalscheurer Weg V 1  
50969 K In

Telefon: +49[0]221.3779190  
Telefax: +49[0]221.3779199  
email: [siedlerkoeln@freenet.de](mailto:siedlerkoeln@freenet.de)

**Weitere Informationen im Internet:**

[www.siedlerkoeln.de](http://www.siedlerkoeln.de)