

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept Arbeitstitel: Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler– gefasst.

Ziel der Planung ist es, zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bau- und Freiflächenstruktur im Bereich des historischen Ortskerns von Esch, ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Dorfgebiet (MD), eine private Grünfläche sowie zu erhaltende Bäume festzusetzen. Dadurch soll eine negative Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der das Ortsbild prägenden Freifläche mit der Hofanlage bezweckt werden.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Lokalisierung und Abgrenzung des Plangebietes**

Das circa 2,5 ha große Plangebiet befindet sich im alten Ortskern von Esch und wird begrenzt durch die Griesberger Straße, Frohnhofstraße, Weilerstraße (K7) und Chorbuschstraße.

#### **2.2 Vorhandene Struktur**

Im Norden des Plangebietes findet hauptsächlich eine Wohnnutzung statt. Im Nordwesten und Norden finden sich Reihenhäuser mit rückwärtigen Gärten und ein Garagenhof. Zwischen den Reihenhäusern auf der Griesberger Straße und der Frohnhofstraße findet sich ein Objekt, dessen straßenseitige Fachwerk-Bebauung denkmalgeschützt ist. Im Nordosten des Plangebietes an der Kreuzung Frohnhofstraße/Weilerstraße sind Mehrfamilienhäuser, zum Teil mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, zu finden. Hier ist der Boden vollständig versiegelt.

Der denkmalgeschützte Wernershof dominiert das Bild im Zentrum des Plangebietes. Dort findet sich heute ein Gartenbaubetrieb mit der dazugehörigen Wohnnutzung. Die nördlich angrenzende Freifläche wird als Abstell- und Lagerfläche für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Vegetation existiert hier in Form von Einzelbäumen im Randbereich der Fläche.

Die Freifläche im Süden des Plangebietes mit dem alten Eichenbestand entlang der Griesberger Straße, Chorbuschstraße und Weilerstraße prägt das Ortsbild.

#### **2.3 Planungsvorgaben**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich einer Satzung der Stadt Köln zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) für einen Teilbereich der Ortslage Esch/Dorfkern, die am 01.02.1992 in Kraft getreten ist.

#### **2.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Griesberger Straße, Frohnhofstraße, Weilerstraße und Chorbuschstraße (L 93).

### **3. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **3.1 Bebauung**

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bau- und Freiflächenstruktur. Zusätzliche Bebauungen beziehungsweise eine Nachverdichtung sind nicht vorgesehen. Der nördliche Bereich mit Wohnbebauungen wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der mittlere Bereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

#### **3.2 Begrünung**

Die Freifläche im Süden des Plangebietes mit dem Eichenbestand wird als private Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren werden die Bäume (Eichen) entlang der Griesberger Straße, der Chorbuschstraße und der Weilerstraße als zu erhalten festgesetzt. Diese tragen wesentlich zum Ortsbild prägenden Charakter der Freifläche bei.

#### **3.3 Erschließung**

Die Erschließung ist durch die Griesberger Straße, Frohnhofstraße, Weilerstraße und die Chorbuschstraße gesichert. Weitere Erschließungsstraßen und -wege sind nicht erforderlich.

### **4. Umweltbelange**

#### **4.1 Natur und Landschaft**

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsplan.

Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fauna und Flora vor. Vielmehr sollen die Freifläche im Süden des Plangebietes und der alte Eichenbestand planungsrechtlich gesichert werden. Die Freifläche wird als private Grünfläche und die Bäume aus dem alten Eichenbestand als zu erhalten festgesetzt.

#### **4.2 Ortsbild**

Das vorhandene Ortsbild in Kombination von denkmalgeschützter Hofanlage und Freifläche mit altem Baumbestand wird als erhaltenswert erachtet. Es existiert eine Erhaltungssatzung von der Stadt Köln für das Plangebiet und Umgebung. Die Planung soll den vorhandenen dörflichen Charakter des Plangebietes sichern.

#### **4.3 Boden und Wasser**

Das Plangebiet liegt, laut Bodenkarte, in einem Gebiet mit besonders schutzwürdigem Boden. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet der Kategorie III. Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Planung sieht keine Baumaßnahme oder sonstigen Eingriff vor, so dass negative Auswirkungen auf Boden und Grundwasser nicht erwartet werden.

#### **4.4 Klima und Luft**

Durch die Planung ist keine negative Auswirkung hinsichtlich Lokalklima und Luftqualität im Plangebiet und dessen Umgebung zu erwarten. Der positive Einfluss der Freifläche und der Vegetation auf das Lokalklima und die Luftqualität wird durch die Planung nicht gemindert, da die Freifläche mit der Vegetation planungsrechtlich gesichert werden soll.

#### **4.5 Lärm**

Ein erhöhtes Aufkommen des Straßenverkehrs und die damit einhergehende Erhöhung des Verkehrslärms werden nicht durch die Planung verursacht. Zu dem bereits existierenden Gartenbetrieb im Wernershof und den Ladenzeilen auf der Weilerstraße, Kreuzung Frohnhofstraße sind keine weiteren Handels- und Gewerbebetriebe vorgesehen.