

---

## **Bebauungsplan-Entwurf Nummer 60539/04 Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler Auswertung der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

---

Zur Offenlage des Planentwurfs vom 16.01. bis 17.02.2014 sind insgesamt zwei Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist:

### **1.0 Stellungnahme 1**

Verfasserin der Stellungnahme ist die Eigentümerin des Grundstücks, das im Bebauungsplan teils als Dorfgebiet, teils als private Grünfläche festgesetzt werden soll.

#### **1.1 Inhalt**

Die Verfasserin der Stellungnahme trägt vor, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf ihrem Grundstück sowohl der derzeitigen Nutzungssituation als auch der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes widerspräche, der in integrierter Lage in der Ortsmitte von Esch errichtet werden soll und somit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechen würde. Die Festsetzung als private Grünfläche berücksichtige die Interessen der Grundstückseigentümerin nicht, obwohl insbesondere in den westlich angrenzenden, landwirtschaftlich geprägten Bereichen ausreichende Grünflächen im Ortsinneren vorhanden wären. Während südlich und östlich des Plangebietes eine hoch verdichtete Wohnbebauung entwickelt worden sei, solle zu Lasten der Eigentümerin eine die Grundstücksnutzung vereitelnde Festsetzung getroffen werden, ohne dass hierfür übergeordnete städtebauliche Gesichtspunkte erkennbar wären.

Es wird angeregt, dass auch diese Fläche für eine städtebauliche Entwicklung, insbesondere für die Verbesserung der Nahversorgung in Esch, offen bleibe. Diese Offenheit für die genannte städtebauliche Entwicklung könne hier auch unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Aspekte unter weitgehender Erhaltung der schützenswerten Bausubstanz erreicht werden.

#### **Prüfung**

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Erhaltung des historischen Dorfkerns von Köln-Esch, der durch den als Baudenkmal geschützten Wernershof mit seinem ortsbildprägenden Grünbestand verkörpert wird. Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist Teil der Freifläche am Wernershof und Teil seines Umgebungsschutzes, da sie ein unverbautes Sichtfeld auf die historische Hofanlage einräumt. Die zahlreichen Bäume am Wiesenrand sollen an ihrem angestammten Platz stehen, da sie gemeinsam mit der ausgedehnten Grünfläche und der markanten Hofanlage die prägenden Gestaltungselemente des alten Dorfbildes sind.

Aus diesen Gründen soll die Grünfläche von einer Bebauung jeglicher Art freigehalten werden. Der Schutz des erhaltenswerten Ortsbildes besitzt hier gegenüber den baulichen und wertsteigernden Nutzungsinteressen der betroffenen Grundstückseigentümerin oder gegenüber sonstigen Interessen die höhere Priorität.

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

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

## 1.2 Inhalt

Bezüglich des festgesetzten Dorfgebietes (MD) wird seitens der Grundstückseigentümerin angeregt, die GRZ entsprechend § 17 Absatz 1 BauNVO mit 0,6 festzusetzen. Es sei nicht begründbar, warum etwa für das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO zugrunde gelegt würden, insbesondere weil nahezu die Hälfte ihres Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Ermittlung der GRZ nicht anrechenbar sei.

Auch die eng an vorhandene Gebäudesubstanzen festgesetzte Baugrenze widerspräche den Entwicklungsinteressen der Eigentümerin. Bereits jetzt befänden sich Baulichkeiten außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Diese Baulichkeiten würden somit unnötigerweise auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Es wird angeregt, zur baulichen Entwicklung der Hofstelle sowie zur Ansiedlung weiterer Baulichkeiten die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern und die Baugrenzen parallel zu den jeweiligen Straßen und Grundstücksgrenzen festzusetzen.

### Prüfung

Gemäß seiner Zielsetzung beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festschreibung des Altbestandes. Da keine Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, sind die Obergrenzen der BauNVO nicht maßgebend. In diesem Sinne wurde im MD-Gebiet eine GRZ von lediglich 0,4 festgesetzt. Im WA-Gebiet wurde der Höchstwert bereits ausgeschöpft.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Baugrenzen. Entgegen der Stellungnahme wurden hierbei alle Anbauten des denkmalgeschützten Wernershofes in die überbaubare Grundstücksfläche integriert.

### Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

## 1.3 Inhalt

Erhebliche Bedenken bestehen an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nördlich der Hofstelle. Hier würden zu Lasten der landwirtschaftlichen Hofstelle Schutzansprüche begründet, die bisher nicht vorhanden wären. Die gesamte Ortslage Esch in dem hier maßgeblichen Bereich sei als faktisches Dorfgebiet anzusehen. Die teilweise Umwandlung dieses Dorfgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sei weder städtebaulich erforderlich noch mit den nachbarlichen Belangen vereinbar, sondern verschärfe durch eine Erhöhung des Schutzanspruchs benachbarter Nutzungen einen städtebaulichen Konfliktpunkt.

### Prüfung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist nach seinem Nutzungsbestand in Gestalt von Wohngebäuden mit einzelnen Geschäften im Erdgeschoss charakteristisch für ein WA-Gebiet, im Gegensatz zum angrenzenden MD-Gebiet, wo anstelle der ursprünglichen Landwirtschaft heute ein Gartenbaubetrieb arbeitet. Nachbarliche Konflikte bestehen hier nicht. Erst bei einer Nutzungsänderung wäre im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der unterschiedlichen Schutzansprüche zu beachten. Grundsätzlich steht das Nebeneinander von MD- und WA-Gebieten jedoch nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich geordneten Gliederung der Bodennutzung.

### Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

## 2.0 Stellungnahme 2

Die Verfasserin der Stellungnahme beabsichtigt, die im Bebauungsplan-Entwurf als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche zu erwerben, um dort einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt zu errichten.

### Inhalt

Die Verfasserin der Stellungnahme trägt vor, dass die städtebauliche Planung die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte von Esch verhindere, obwohl das Vorhaben nicht im Widerspruch zum städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept stünde, sondern das in Esch als defizitär anzusehende Einzelhandelsangebot stärken würde.

Es wird daher angeregt, von der vorliegenden Planung Abstand zu nehmen und insbesondere durch eine orts- und landschaftsbildgerechte Einfügung des Vorhabens in seine Umgebung sowie durch den Erhalt des schützenswerten Baumbestandes in den Randbereichen die unterschiedlichen Nutzungsinteressen miteinander in Einklang zu bringen.

### Prüfung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des dörflichen Ortskerns, der durch den denkmalgeschützten Wernershof mit seinen umfangreichen Grünflächen und zahlreichen Bäumen geprägt wird. Bauliche Eingriffe jeglicher Art in das historische Dorfbild sollen mit den bestandsbezogenen Planfestsetzungen von vorneherein vermieden werden. Dem Schutz des erhaltenswerten Ortsbildes wird hier gegenüber anderen Interessen - wie etwa die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes - die höhere Priorität eingeräumt.

Dabei fällt auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht ins Gewicht. Im Übrigen besteht Versorgungsbedarf vor allem im Ortsteil Auweiler. Im Ortsteil Esch hingegen existiert bereits ein Lebensmittelmarkt in der Nachbarschaft des Plangebietes.

### Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.