

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB

zum Bebauungsplan 60539/04

Arbeitstitel: "Griesberger Straße" in Köln-Esch/Auweiler

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan 60539/04; Arbeitstitel: Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler wurde vom Stadtentwicklungsausschuss zur Aufstellung am 19.05.2011 beschlossen, mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) sowie zu erhaltene Bäume innerhalb einer Grünfläche festzusetzen. Am 17.04.2013 erfolgte im Amtsblatt der Stadt Köln die Bekanntmachung. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 07.05.2014 ein.

Am 09.12.2014 wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zum Bebauungsplan 60539/04 gestellt.

Mit Normenkontrollurteil vom 27.01.2016 – 7D 130/14.NE – hat das OVG NRW den Bebauungsplan 60539/04 für unwirksam erklärt. In der Urteilsbegründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan formell mangelhaft ist, weil es an einem auf einer Umweltprüfung beruhenden Umweltbericht in Sinne von § 2a BauGB fehlt. Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB waren nach Ansicht des OVG NRW nicht gegeben.

Die Verwaltung ist beauftragt, den festgestellten Mangel des Bebauungsplanes im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB zu beheben. Das bedeutet im Wesentlichen, dass vom vereinfachten Verfahren auf das Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht umgestellt wird.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den Beschluss zur Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan 60539/04 gefasst. Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des historischen Dorfkerns von Köln-Esch mit seiner ortsbildprägenden Bau- und Freiflächenstruktur. Mit dem Bebauungsplan wird die Erhaltung des historischen Dorfkerns von Köln-Esch, der durch den als Baudenkmal geschützten Wernershof mit seinem ortsbildprägenden Grünbestand verkörpert wird, gewährleistet. Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist eben diese Freifläche am Wernershof und auch Teil seines Umgebungsschutzes, da sie ein unverbautes Sichtfeld auf die historische Hofanlage gewährleistet. Die zahlreichen Bäume an den Wiesenrändern sollen an ihrem angestammten Platz erhalten bleiben, 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 sowie den potentiellen Vermarktungsmöglichkeiten

der betroffenen Grundstückseigentümerin oder gegenüber sonstigen Interessen die höhere Priorität.

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 heute überwiegend eine Hofstelle eines Ackerbaubetriebes und ein Gartenbaubetrieb angesiedelt ist. 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.

2.0 Plangebiet

Das rund 2,3 ha große Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Köln-Esch und wird umgrenzt durch die Frohnhofstraße, die Weilerstraße, die Chorbuschstraße sowie durch die Griesberger Straße. Das alte Dorfbild mit seinen charakteristischen Bauwerken, Straßen und Grünflächen ist im Ortskern noch deutlich erkennbar. Der nördliche Teil des Plangebietes dient dem Wohnen. Die Grundstücke sind zweigeschossig sowie punktuell ein- und dreigeschossig bebaut und werden über die Griesberger-, die Frohnhof- oder über die Weilerstraße erschlossen. In den Gebäuden entlang der Weilerstraße wird das Erdgeschoss geschäftlich genutzt. An der Ecke Frohnhofstraße/Griesberger Straße steht ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, das in die Randbebauung neueren Baujahres integriert wurde.

Der mittlere Teil des Plangebietes wird vom ebenfalls als Baudenkmal geschützten Wernershof dominiert, der an die Griesberger Straße angebunden ist und als Hofstelle und von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird. Die hofeigene Einfriedungsmauer entlang der Griesberger Straße ist Bestandteil des Denkmalschutzes. Die geschlossene Hofanlage dient landwirtschaftlichen Zwecken und besteht aus eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden und einem zweigeschossigen Wohnhaus. Die übrige Fläche ist unbebaut und dient teils als Abstell- und Lagerplatz, teils als Grünfläche. Am Rande der Freifläche wachsen reihenweise Bäume.

Im Plangebiet stehen große Teile des Wernershofes und das Wohnhaus Frohnhofstraße 12 unter Denkmalschutz. Der kulturhistorische Fachbeitrag zur Intergerierten Raumanalyse Chorweiler weist den Bereich zwischen Chorbuschstraße und nördlichem Ortsrand als kulturhistorisch wertvollen Siedlungsbereich aus. Dies dokumentiert die Wertigkeit der Baudenkmäler im Zusammenhang mit den Freiflächen im Plangebiet und die insgesamt als kulturhistorisch wertvoll zu bewertende Ensemblesituation im nördlichen Ortsteil von Esch.

Der Wernershof ist bis auf zwei neuere Anbauten an der Nordwestseite und der Ostseite unter Denkmalschutz gestellt. Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1800, die Anbauten stammen aus dem Jahr 1865. Ein Gewölbekeller weist auf einen Vorgängerbau hin. Die Freiflächen um den Wernershof standen ursprünglich unter Denkmalschutz, dieser wurde später aufgehoben. Im Bewertungstext zur Unterschutzstellung heißt es: "Der Hof ist ein wichtiges Beispiel für die ursprünglich auf Anhöhen am Rande von Flußniederungen gelegenen Höfe mit angrenzendem Weideland. In seinem unbebauten, früher weitgehend kultivierten Zustand ist das zugehörige Wiesenland ein wesentlicher Bestandteil der historischen Hofanlage, die zu den ortsbildprägenden Bauten innerhalb des städtebaulichen Ensembles des Dorfes Esch gehört und unbedingt zu erhalten ist."

Das südliche Plangebiet ist gänzlich unbebaut und in Gestalt einer ausgedehnten Wiese mit randlichen Baumreihen begrünt. Die Fläche wird als Weideland ohne intensive Tierhaltung

sowie begrenzt als Gartenland genutzt und ist Teil der Freifläche am Wernershof.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossiges Wohnen geprägt; daneben existiert kleinteiliger Einzelhandel und soziale Infrastruktur.

Im Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Plangebiet in einer großräumigen Wohnbaufläche. Die FNP-Darstellung (W) lässt sowohl die Entwicklung eines Dorfgebietes als auch einer privaten Grünfläche zu. Beide Flächen sind zudem von untergeordneter Größe im Siedlungsraum, sodass keine FNP-Änderung erforderlich ist. Der Landschaftsplan klammert das Plangebiet aus.

Ein älterer Bebauungsplan existiert nicht. Planungsrechtlich gilt im gesamten Gebiet aufgrund seiner Lage im unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich eindeutig vorgegeben.

3.0 Planinhalt

Mithilfe des Bebauungsplanes soll der historische und erhaltenswerte Dorfkern von Köln-Esch dauerhaft gesichert werden. Die dörfliche Eigenart des Ortsteils wird in besonderer Weise durch den als Baudenkmal geschützten Wernershof verkörpert. Die hofnahen Grünflächen des ehemaligen Gutshofes mit ihrem alten Baumbestand sollen wegen ihrer ortsbildprägenden Bedeutung ebenfalls erhalten bleiben und bieten dem historischen Bauwerk zugleich einen angemessenen Umgebungsschutz. Mit dem Bebauungsplan wird die regionale Eigenart und Schönheit mit dem Baudenkmal in der Gesamtheit bewahrt und die typischen Merkmale für eine eigene Identitätstiftung und -bewahrung des Ortsbilds geschützt. Gemäß dieser Zielsetzung werden bei der Planung keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, sodass sich der Planinhalt auf die Festsetzung der bereits bestehenden und genehmigten Nutzungen beschränkt. Städtebauliche Missstände werden dabei nicht festgeschrieben.

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird gemäß dem dortigen Nutzungsbestand als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, unter Ausschluss der in WA-Gebieten als Ausnahme zulassungsfähigen Nutzungen, die hier ohnehin nicht existieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse (I, II und III) bestimmt, wobei die einzuhaltenden Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Maß der baulichen Nutzung in WA-Gebieten (GRZ 0,4/GFZ 1,2) nicht überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den vorhandenen Baukörpern und sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Dachformen in Gestalt von Satteldächern und eines einzelnen Pultdaches sowie der Denkmalschutz des Fachwerkhauses werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Dorfgebiet

Der Wernershof im mittleren Teil des Plangebietes wird gemäß Denkmalschutzgesetz nachrichtlich als Baudenkmal ausgewiesen und im Sinne des Gebietscharakters als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Teil des Wernershof der als Hofstelle genutzt wird, dient der Unterbringung des Fuhrparks und den Gerätschaften für die Bewirtschaftung von > 200 ha Ackerflächen. Diese Flächen befinden sich überwiegend im Umfeld von Esch. Von denen im MD allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da das typische

Erscheinungsbild derartiger Anlagen mit dem Planungsziel nicht vereinbar ist. Der hinzukommende Tankstellenverkehr auf der engen Griesberger Straße, die die alte Dorfstraße repräsentiert, ist ebenso unvereinbar mit dem städtebaulichen Ziel, die ruhige und erhaltenswerte Dorfstruktur zu bewahren. Die in MD-Gebieten als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen sind im Gebiet nicht vorhanden und werden ebenfalls ausgeschlossen, um das Planungsziel nicht zu gefährden. Bis auf das zweigeschossige Wohnhaus des Hofes wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschossig durch Baugrenzen festgesetzt. Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,4 liegt deutlich unterhalb der nach BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 0,6 für MD-Gebiete, sodass auch der einzuhaltende GFZ-Wert von 1,2 unterschritten bleibt. Die unterschiedlichen Dachformen des Wernershofes werden als gestalterische Festsetzung übernommen. Veränderungen der geschützten Bausubstanz unterliegen der Zustimmung der Denkmalbehörde.

3.3 Private Grünfläche

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 Fläche ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich und wird traditionell als Weide- und Gartenland genutzt; in diesem Sinne ist sie als private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Bauliche Nutzungen auf der Fläche sind damit unzulässig, sodass sie planungsrechtlich dauerhaft als reine Grünfläche gesichert wird. Die zahlreichen Bäume am Wiesenrand sollen an ihrem angestammten Platz stehen bleiben und werden als zu erhalten festgesetzt, da sie gemeinsam mit der ausgedehnten Grünfläche und der markanten Hofanlage die prägenden Gestaltungselemente des alten Dorfbildes sind. Eine Ausweisung der Grünfläche als Bauland würde der Erhaltung der Ortsbildqualität entgegenstehen und kam daher nicht in Betracht. Bauliche und wertsteigernde Nutzungsinteressen seitens des Grundbesitzers werden zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung zurückgestellt.

3.4 Schallschutz

Anlässlich der Planaufstellung wurden die aktuellen Lärmimmissionen durch die Entwicklung des örtlichen Straßenverkehrs näher untersucht. Maßgebliche Immissionen anderer Art - wie etwa durch Gewerbe und Industrie - konnten angesichts der Lage des Plangebietes im Wohnsiedlungsraum von vorneherein ausgeschlossen werden.

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung über die Lärmentwicklung des örtlichen Straßenverkehrs liegt im Plangebiet die höchste Belastung mit 69/59 dB(A) tags/nachts entlang der Weilerstraße. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts im WA-Gebiet jeweils um 14 dB(A) überschritten. Im MD-Gebiet, wo die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts betragen, treten tags und nachts Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) auf. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, wird im Plangebiet passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume nach DIN 4109 festgesetzt. Da mit zunehmendem Abstand von der Weilerstraße auch die Lärmbelastung kontinuierlich abnimmt, liegen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) zwischen LPB III und LPB V.

Die Lärmpegelbereiche sind auf die höchsten im Plangebiet auftretenden Lärmpegel ausgelegt und basieren auf freier Schallausbreitung, sodass sich später durch die Stellung und Abschirmung der Baukörper tatsächlich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben; entsprechend geringer fällt die Lärmbelastung auf den Freiflächen aus. Für diese Fälle wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt, wonach die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zulässig ist, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz

nachgewiesen werden. Da im Plangebiet auch die Nachtwerte der DIN 18005 überschritten werden, ist für Schlafräume der Einbau fensterunabhängiger Schalldämmlüfter vorgeschrieben, um auch ohne geöffnete Fenster gesunden Schlaf zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz greifen jedoch erst in dem eher seltenen Fall der Erneuerung oder Änderung des Altbestandes und der hierfür zu erteilenden Baugenehmigungen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen jeglicher Art kommen unter den gegebenen Umständen nicht in Frage.

In Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum Straßenverkehr wurde die gewerbliche Lärmentwicklung durch den benachbarten Verbrauchermarkt mit seinem Kundenparkplatz an der Ecke Weilerstraße/Frohnhofstraße überprüft. Erwartungsgemäß werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten, da der Betrieb in dieser Weise genehmigt wurde (s.a. Umweltbericht Pkt. 4.6.6.2)

3.5 Erschließung und sonstige Belange

Die verkehrstechnische sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist bereits ausreichend vorhanden und erfolgt über die angrenzenden Straßen, die im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind. Ebenso wenig entsteht öffentlicher Bedarf an sozialer oder sonstiger Infrastruktur.

4.0 Umweltbericht

Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Mithilfe des Bebauungsplanes soll der historische und erhaltenswerte Dorfkern von Köln-Esch mit seiner ortsbildprägenden Bau- und Freiflächenstruktur dauerhaft gesichert werden.

4.1.1 Beschreibung des Bestandes (Ist-Zustand)

Das rund 2,3 ha große Plangebiet liegt inmitten von Köln-Esch. Der nördliche Teil des Plangebietes dient dem Wohnen. Die Grundstücke sind zweigeschossig sowie punktuell ein- und dreigeschossig bebaut. In den Gebäuden entlang der Weilerstraße sind im Erdgeschoss kleinere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Der mittlere Teil des Plangebietes wird vom als Baudenkmal geschützten Wernershof dominiert, der als Hofstelle eines Ackerbetriebes, der 200 ha bewirtschaftet, einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird. Das südliche Plangebiet ist gänzlich unbebaut und in Gestalt einer ausgedehnten Wiese mit jungen Gehölzen und mit randlichen Baumreihen begrünt. Die Fläche wird auch als Weideland für eine extensive Tierhaltung sowie begrenzt als Gartenland genutzt und ist Teil der Freifläche am Wernershof. In der Umgebung existieren 1 bis 2-geschossige Wohnhäuser mit teilweise historischer Ausprägung.

4.1.2 Beschreibung Nullvariante (Prognose Nullfall)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Bebauung der Freifläche im südlichen Teil des Plangebietes gemäß § 34 BauGB möglich. Damit wären ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt möglich.

4.1.3 Beschreibung Planung (Prognose Planung)

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA), den zentralen Teil als Dorfgebiet (MD) sowie den südlichen Teil als private Grünfläche fest. Die Bestandsgebäude werden mit Baulinien gefasst, so dass keine baulichen Erweiterungen möglich sind. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

4.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,3 ha, es werden keine Flächen überplant.

| Bestandsnutzung | in m ² | Planung | in m ² |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Wohnen | 1.408 | WA – überbaubare Fläche | 1.408 |
| Wohnen | 2.723 | WA nicht überbaubare Fläche | 2.723 |
| Landwirtschaftlicher Betrieb | 3.083 | Dorfgebiet – überbaubare Fläche | 3.083 |
| Landwirtschaftlicher Betrieb | 4.898 | Dorfgebiet – nicht überbaubare Fläche | 4.898 |
| Grünfläche | 7.195 | Private Grünfläche | 7.195 |
| Straßenland | 3.719 | Straßenland | 3.719 |

4.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: Sind mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt;

Landschaftsplan: Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da dieser für das Plangebiet Innenbereich ausweist;

Eingriff/Ausgleich: Der Bebauungsplan löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da keine zusätzlichen baulichen Nutzungen vorgesehen werden;

Oberflächenwasser: Im Plangebiet sind weder heute noch nach der Umsetzung der Planung Oberflächengewässer vorhanden;

Abwasser: Der Anfall zusätzlichen Abwassers wird nicht ausgelöst;

Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Gewinnung oder den Einsatz erneuerbarer Energien;

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zu Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (siehe auch Punkt 4.5.6 Emission/ Immission): Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Luftreinhalteplans Köln;

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:

Altlasten – Im Plangebiet und seiner Umgebung sind im städtischen Altlastenkataster keine Verdachtsflächen eingetragen;

Erschütterungen – Treten im Plangebiet weder heute noch zukünftig auf;

Gefahrenschutz - Hochwassergefahr, Magnetfeldbelastung oder eine besondere Explosions- und Brandgefahr liegen für das Plangebiet heute und zukünftig nicht vor.

Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Neue Emissionen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vermieden;

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: Sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen;

4.5 Durch die Planung betroffene Umweltbelange

4.5.1 Landschaft/Ortsbild

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand: Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Köln-Esch, der geprägt ist durch mehrere alte Hofanlagen, die Kirche mit Friedhof und weiteren Wohngebäuden mit sonstigen Anbauten, die den ehemaligen dörflichen Charakter von Esch bis heute zeigen. Die Hofanlage des Wernershofes ist an drei Seiten von hofnahen Freiflächen umgeben, die das Ortsbild, auch aufgrund der vorhandenen Baumreihen, deutlich prägen. Im Nahbereich sind weitere Freiflächen vorhanden (Wiesen/ Weiden, Hausgärten), die die lockere historische Bebauung im nördlichen Esch dokumentieren.

Prognose Nullfall: Ohne die Planaufstellung wäre eine an die Umgebung angepasste Bebauung der Freifläche südlich des Wernerhofes möglich. Diese würde das heute vorhandene Ortsbild im Plangebiet erheblich verändern.

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können keine baulichen Veränderungen über das heutige Maß hinaus vorgenommen werden; damit bleibt das Ortsbild in seiner heutigen Ausprägung im Plangebiet gesichert.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Solche Maßnahmen sind nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan das heutige vorhandene Ortsbild gesichert wird.

Bewertung: Das heute vorhandene Ortsbild im Plangebiet und seinem Nahbereich,

insbesondere in östlicher, nördlicher und westlicher Richtung, ist aufgrund der bis heute dörflichen Ausprägung als hochwertig zu bewerten. Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt dieser Situation bei.

4.5.2 Natur und Landschaft

4.5.2.1 Pflanzen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand: Im Plangebiet liegen heute folgende Biotoptypen vor gemäß KölnCode:

- Reihenhausbebauung und untergeordnet kleinere Mehrfamiliengebäude mit kleinen Gärten – SB151,
- Hofanlage, intensiv genutzt mit Freifläche – SB181,
- Baumreihen, einheimisch und standortgerecht mit jungem und mittelaltem Baumholz – GH741, GH731,
- Ziergarten, gehölzreich – GA221
- Streuobstwiese (teilweise Weide), junge Hochstämme – LW331,

Die Baumreihen werden überwiegend aus Eichen gebildet, untergeordnet treten andere einheimische Laubbaumarten (z. B. Kastanien, Pappeln) auf. Eingestreut stehen Obstbäume (Kirsche). Im Bereich des (Haus-) Ziergartens sind einige Nadelbäume vorhanden.

Prognose Nullfall: Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wären Eingriffe in den Ziergarten, die Obstwiese / Weide und die Baumreihe aus Bäumen mit mittelaltem Baumholz möglich, damit wären Biotopwertigkeiten von 11 bis 17 Biotopwertpunkten (BWP) / m² betroffen (zum Vergleich: Ackerfläche = 6 BWP).

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Biotoptypen über die beschriebenen Flächenfestsetzungen, die Dichtezahlen und die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da der Bebauungsplan alle Flächen mit den vorgenannten Biotoptypen sichert bzw. als zu erhalten festsetzt.

Bewertung: Im Plangebiet liegen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit vor. Insbesondere der Ziergarten, die Baumreihen und die Obstwiese / Weide weisen eine mittlere Wertigkeit auf und diese Flächen werden durch den Bebauungsplan gesichert und damit langfristig erhalten.

4.5.2.2 Tiere

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landesnaturschutzgesetz NRW

Bestand: Die Gebäude der Hofanlage des Wernershofes sowie die Bäume mit mittelaltem Baumholz stellen potenzielle Brutplätze und Quartiere gebäudebewohnender Vogelarten und von Fledermausarten dar. Weiterhin stellen die Freiflächen potenzielle Nahrungshabitate bzw. Jagdgebiete der vorgenannten Tierarten dar. Eine Untersuchung zu den Quartieren /

Brutstätten liegt nicht vor, aufgegebene Nester gebäudebrütender Vogelarten an den Gebäuden wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Prognose Nullfall: Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnten die Baumreihe und die Obstwiese / der Ziergarten überplant werden und damit Störungen von Fledermaus- und Vogelarten ausgelöst werden. Im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB müsste der Belang des Artenschutzes untersucht werden.

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Biotoptypen gesichert und damit Störungen von Fledermaus- und Vogelarten vermieden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da der Bebauungsplan die vorhandenen Biotoptypen und damit die potenziellen (Teil)Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten sichert.

Bewertung: Kenntnisse über das Vorliegen von Quartieren / Brutplätzen planungsrelevanter Tierarten liegen nicht vor. Über die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung und der Freiflächen ohne Erweiterungsmöglichkeiten werden die potenziellen (Teil)Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten gesichert.

4.5.2.3 Biologische Vielfalt

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Bestand: Die mäßige biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die vorhandenen Biotoptypen und den Besatz an wildlebenden Tierarten geprägt (siehe auch Punkte 4.5.2.1 "Pflanzen" und 4.5.2.2 "Tiere");

Prognose Nullfall: Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte es zu Eingriffen in den vorhandenen Biotopbestand und damit zur Minderung der biologischen Vielfalt kommen.

Prognose Planung: Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Flächennutzungen bleibt die mäßige biologische Vielfalt im Plangebiet erhalten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche als Private Grünfläche und die Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Bäume macht weitere Maßnahmen entbehrlich.

Bewertung: Die heute als mäßig zu bewertenden biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Ohne die Bebauungsplan-Aufstellung könnte eine Minderung der biologischen Vielfalt erfolgen.

4.5.3 Boden

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand: Im Plangebiet liegt ein toniger Lehmboden (Parabraunerdeboden) vor, der ursprünglich eine hohe Bodenfruchtbarkeit aufwies und daher als schutzwürdig bewertet wird. Im Bereich der Obstwiese und des Ziergartens ist davon auszugehen, dass hier die Bodeneigenschaften noch in annähernd natürlicher Ausprägung vorhanden sind: Hoher Ertrag, hohe Sorptionsfähigkeit von Nährstoffen, hohe nutzbare Wasserkapazität sowie mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit.

Prognose Nullfall: Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überplanung des

schutzwürdigen Bodens im Bereich der südlichen Freifläche um den Wernershof möglich. Die Bodeneigenschaften würden dann hier langfristig und erheblich gestört.

Prognose Planung: Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Sicherung der Freiflächen werden auch die vorbeschriebenen Bodeneigenschaften hier langfristig erhalten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da die vorhandenen, schutzwürdigen Bodeneigenschaften langfristig vor Auskofferung, Bebauung und Versiegelung gesichert werden.

Bewertung: In den unversiegelten Bereichen im südlichen Teil des Plangebietes liegt ein schutzwürdiger Boden vor, der durch die Sicherung dieser Freiflächen im Bebauungsplan gesichert und langfristig erhalten wird.

4.5.4 Wasser

(§ 1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a BauGB)

Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutz-zonen-Verordnung

Bestand: In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes findet Grundwasserneubildung durch versickerndes Niederschlagswasser statt. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 37,5 bis 38 m NHN, so dass ein mittlerer Grundwasserflurabstand von 8 m vorliegt. Die GW-Fließrichtung verläuft unter normalen Umständen in Richtung Nordnordost auf die Brunnengalerie des Wasserwerkes Weiler zu (siehe auch Punkt 4.5.6.1 Fachpläne).

Prognose Nullfall: Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes könnte eine mögliche Bebauung und Versiegelung der vorhandenen Freiflächen im Plangebiet zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung führen.

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Sicherung der Freiflächen südlich des Wernershofes bleibt die hier heute vorhandene Grundwasserneubildung langfristig erhalten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da die heute im Bereich der Freiflächen des Plangebietes vorhandene Grundwasserneubildung erhalten bleibt.

Bewertung: In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes findet Grundwasserneubildung durch versickerndes Niederschlagswasser statt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Sicherung der Freiflächen südlich des Wernershofes bleibt die hier heute vorhandene Grundwasserneubildung langfristig erhalten.

4.5.5 Klima und Luft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

4.5.5.1 Klima, Kaltluft / Ventilation

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete

Bestand: Die städtische Klimafunktionskarte weist dem Bereich von Esch den Klimatotyp "Stadtklima – mittlerer Belastungsgrad" zu. Dies bedeutet ein veränderter Tagesgang von Wärme und Feuchte gegenüber dem Freiland, spürbare sommerliche Erwärmung und ein verringerter Frischluftaustausch mit der Gefahr der Anreicherung von Luftschadstoffen. Die Freiflächen nördlich von Esch weisen Freilandklimatope auf.

Prognose Nullfall: Im Falle der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes kann es zu einer angepassten Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes kommen mit der Folge, dass die dort mikroklimatisch positiv wirkende Funktion der Freifläche aufgehoben wird. Während der nördliche Teil von Esch einschließlich des Plangebietes bis zur Südkante des Wernershofes gemäß der "Planungshinweise Zukünftige Wärmebelastung" (als Folge des Klimawandels) in die Klasse 4 "klimaaktive Fläche" eingeordnet ist, ist die südlich vom Wernershof gelegene Freifläche wie der zentrale Teil der Ortslage von Esch mit der Klasse 3 (wärme)belastete Siedlungsfläche belegt. Daher sollte von einer Bebauung der Freifläche im Plangebiet abgesehen werden, da diese, insbesondere im Zusammengehen mit weiteren potenziell möglichen Nachverdichtungen in der nördlichen Ortslage von Esch, zu einer Ausdehnung der zukünftigen Wärmebelastung (Klasse 3) führen würde.

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Freifläche in ihrer für das Mikroklima positiven Funktion erhalten, so dass keine Änderung der zukünftigen Wärmebelastung entstehen wird.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation in Köln-Esch aufweist, sondern die heutige klimatische Situation erhält.

Bewertung: Im Plangebiet sowie der Ortslage Esch insgesamt liegt eine mittlere klimatische Lastsituation vor, insbesondere bei warmen austauscharmen Wetterlagen im Sommer. Diese wird durch den Erhalt der Freifläche südlich des Wernershofes nicht verschärft. Der nördlich Teil von Esch weist aufgrund der vorhandene lockeren Bebauung mit deutlicher Durchgrünung und der Nähe zu Freiflächen am Ortsrand eine klimaaktive Funktion auf. Diese Situation sollte erhalten bleiben und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

4.5.5.2 Luftschadstoffe – Emissionen und Immissionen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA Luft, Zielwerte des LAI, Abstandserlass NW

Bestand: Emissionsquellen für Luftschadstoffe im und im Nahbereich des Plangebietes sind der Hausbrand und der Kfz-Verkehr auf der Chorbuschstraße, der Weilerstraße, der Frohnhofstraße und der Griesberger Straße. Für das Plangebiet kann insbesondere aufgrund der Verkehrsstärke auf der Chorbuschstraße von 21.560 Fahrten / 24 h (2013) eine mäßige Emissionsvorbelastung angenommen werden.

Messdaten zu Luftschadstoff-Konzentration (Immission) liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Luftgüteuntersuchung aus 2001 – 2003 (2003) weist für Esch eine mittlere Luftgüte aus mit einem Luftgüteindex von 1,3. Damit ist das Gebiet ohne besondere immissionsmindernde Maßnahmen grundsätzlich für Wohnnutzung geeignet. Eine Verschlechterung der Luftgüte sollte vermieden werden.

Prognose Nullfall: Die durch eine Nichtaufstellung des Bebauungsplanes mögliche

zusätzliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde die Emission von Hausbrand und zusätzlichem Anwohnerverkehr im und am Plangebiet leicht erhöhen.

Durch eine zusätzlich mögliche Bebauung insbesondere entlang der hoch verkehrsbelasteten Chorbuschstraße würde dort die Belüftungssituation des Straßenraumes deutlich eingeschränkt, so dass dort ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der Luftschadstoffe Stickoxide und Feinstaub gemäß der 39.

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) nicht ausgeschlossen werden könnte. Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Freifläche südlich des Wernerhofes mit ihrer Baumreihe erhalten und die heutige Durchlüftung und Immissionsminderung im Plangebiet erhalten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung der heutigen Emissions- bzw. Immissionssituation von Luftschadstoffen im und am Plangebiet auslöst.

Bewertung: Für das Plangebiet kann eine mäßige Emissionsvorbelastung angenommen werden, diese liegt in einem Bereich mittlerer Luftgüte. Die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde zu einer deutlichen Einschränkung der Durchlüftung der hoch verkehrsbelasteten Chorbuschstraße führen mit negativen Auswirkungen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Freifläche südlich des Wernerhofes mit ihrer Baumreihe erhalten und die heutige Durchlüftung und Immissionsminderung im Plangebiet erhalten.

4.5.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe c BauGB)

Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA Lärm, Freizeitlärmerlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Gewerbelärm: Der im Wernershof angesiedelte Landschaftsbaubetrieb emittiert gewerbliche Lärmemissionen (Zwischenlagerung von Boden und Grünschnitt, An- und Abfahrt von Fahrzeugen). Die Unterstellung von Ackerbaugerätschaften und Fahrzeugen des Ackerbaubetriebs verursachen ebenfalls Lärmimissionen. Diese Tätigkeiten sind sehr wahrscheinlich auf den Tagzeitraum beschränkt und gebietstypisch, da sie landwirtschaftlichen Tätigkeiten in einem dörflich geprägten Ort entsprechen bzw. ähneln.

Mit Blick auf die nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs liegenden Wohnhäuser handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage und damit gilt das "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme". Die bedeutet, dass der Betrieb sich mit seinen Lärmemissionen zeitlich und in der Höhe der Emission anpasst und andererseits die Anwohner der benachbarten Wohngebäude eine etwas höhere Lärmimission als nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm hinnehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst keinen Immissionskonflikt aus, da keine neuen Betriebs- oder lärmsensible Nutzungen geplant werden.

Der östlich des Plangebietes angesiedelte Lebensmittelmarkt ist zeitlich nach der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung entstanden. Daher muss er seine gewerblichen Emissionen auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes so beschränken, dass die Grenzwerte der TA Lärm für eine Wohnnutzung an den nächstgelegenen Wohngebäuden

vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Dies sind die Gebäude Weilerstraße 24 und 31 (im Plangebiet). Der Parkplatzlärm führt gemäß der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme (2013) nicht zur Überschreitung des Tagwertes gemäß TA Lärm am gegenüberliegenden WA-Gebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird unterstellt, dass der östlich des Plangebietes angesiedelte Lebensmittelmarkt die genannten Grenzwerte einhält, daher wird keine Untersuchung des Gewerbelärms vorgenommen.

Straßenverkehrslärm: Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch den Straßenverkehr auf der Chorbuschstraße, der Weilerstraße, der Frohnhofstraße und der Griesberger Straße sowie der Autobahn A57 (Fernwirkung). Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die Beurteilung der Verkehrs-Lärmimmissionen die Werte der DIN 18005 heranzuziehen:

| Gebietscharakter | Tagzeitraum 06 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr | Nachtzeitraum 22 ⁰⁰ - 06 ⁰⁰ Uhr |
|-------------------------------|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| Mischgebiet = Dorfgebiet (MD) | 60 dB(A) | 50 dB(A) |

Die DIN 18005 gibt keine Orientierungswerte für ein Dorfgebiet vor. Hilfsweise wird daher auf die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zurückgegriffen. Auch hier sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig wie in einem Dorfgebiet.

Bestand: Gemäß der schalltechnischen Stellungnahme (2013) wird mit einem Lärmpegel von 60 dB(A) im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Wohnen) hier der Orientierungswert am Tag um 5 dB überschritten. Am nordöstlichen Teil der vorhandenen Wohnbebauung tritt ein maximaler Lärmpegel von 69 dB(A) tags auf. Hier ist der Orientierungswert deutlich mit 14 dB überschritten. Die höchsten Verkehrslärmpegel treten im Bereich der Einmündung der Weilerstraße in die Chorbuschstraße auf mit 70 bis > 75 dB(A). Die übrige vorhandene Freifläche ist mit Pegeln von 60 bis knapp unter 70 dB(A) belastet.

Im Nachtzeitraum liegen die Lärmpegel mit ähnlicher Verteilung vor wie am Tag, allerdings um ca. 5 – 10 dB(A) niedriger. So wird nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Lärmpegel 50 dB(A) ermittelt. Am nordöstlichen Teil der vorhandenen Wohnbebauung tritt ein maximaler Lärmpegel von 59 dB(A) nachts auf. Auch im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für ein WA und ein MI im größeren Teil des Plangebietes überschritten

Prognose Nullfall: Ohne Planaufstellung könnte im Bereich der hoch lärmbelasteten Freifläche südlich des Wernershofes eine sensible Nutzung wie z. B. Wohnen angesiedelt werden.

Prognose Planung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der beschriebenen Lärmsituation im Plangebiet und lässt keine Ansiedlung weiterer lärmsensibler Nutzungen im Plangebiet zu.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Als Reaktion auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt und festgesetzt als Maßnahmen des passiven Schallschutzes. Es werden die Lärmpegelbereiche III bis V dargestellt. Sollten im Plangebiet Bestandsgebäude niedergelegt oder nach beispielsweise einem Brand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes neu errichtet werden, müssen diese die Anforderungen an das entsprechende Schalldämmmass von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Türen etc.) einhalten.

Bewertung: Insbesondere der südöstliche Teil des Plangebietes ist hoch durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA und MI (= MD) werden sowohl

tags als auch nachts überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der Lärmsituation im Plangebiet und lässt keine Ansiedlung weiterer lärmsensibler Nutzungen im Plangebiet zu. Für gewerbliche Lärmemissionen im und am Plangebiet wird eine Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden angenommen.

4.5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe d BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand: Im Plangebiet stehen große Teile des Wernershofes und das Wohnhaus Frohnhofstraße 12 unter Denkmalschutz. Der kulturhistorische Fachbeitrag zur Intergerierten Raumanalyse Chorweiler (2003) weist den Bereich zwischen Chorbuschstraße und nördlichem Ortsrand als kulturhistorisch wertvollen Siedlungsbereich aus. Dies dokumentiert die Wertigkeit der Baudenkmäler im Zusammenhang mit den Freiflächen im Plangebiet und die insgesamt als kulturhistorisch wertvoll zu bewertende Ensemblesituation im nördlichen Ortsteil von Esch.

Der Wernershof ist bis auf zwei neuere Anbauten an der Nordwestseite und der Ostseite unter Denkmalschutz gestellt. Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1800, die Anbauten stammen aus dem Jahr 1865. Ein Gewölbekeller weist auf einen Vorgängerbau hin. Die Freiflächen um den Wernershof standen ursprünglich unter Denkmalschutz, dieser wurde später aufgehoben. Im Bewertungstext zur Unterschutzstellung heißt es: "Der Hof ist ein wichtiges Beispiel für die ursprünglich auf Anhöhen am Rande von Flußniederungen gelegenen Höfe mit angrenzendem Weideland. In seinem unbebauten, früher weitgehend kultivierten Zustand ist das zugehörige Wiesenland ein wesentlicher Bestandteil der historischen Hofanlage, die zu den ortsbildprägenden Bauten innerhalb des städtebaulichen Ensembles des Dorfes Esch gehört und unbedingt zu erhalten ist."

Das Wohnhaus Frohnhofstraße 12 stellt ein Beispiel für den einfachen, ländlichen Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert dar, von dem nur noch wenige Exemplare erhalten sind. Aus dem Bewertungstext: "Das Fachwerkhaus ist Bestandteil eines weitgehend unveränderten Ensembles und eines intakten Ortskerns, der aus den Hofanlagen und Wohnhäusern an der Frohnhofstraße und Griesberger Straße gebildet wird. Im weiteren Sinn ist die katholische Pfarrkirche St. Martin mit dem Friedhof dem Ensemble zuzurechnen."

Prognose Nullfall: Die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde eine empfindliche Störung der beschriebenen Ensemblewirkung auslösen, da diese einen für die Situation untypischen Fremdkörper darstellen würde. Die Ablesbarkeit der Zusammengehörigkeit von Hofanlage und Weide würde verloren gehen und damit ein Teil des Verständnisses über kulturhistorisch wertvolle Zusammenhänge im nördlichen Teil von Esch.

Prognose Planung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene, als kulturhistorisch wertvoll einzustufende Situation erhalten, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überprägung der Bebauung und der Freiflächen ausgeschlossen wird.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht notwendig, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in eine kulturhistorisch wertvolle Situation ausgeschlossen werden.

Bewertung: Im Plangebiet stehen große Teile des Wernershofes und das Wohnhaus Frohnhofstraße 12 unter Denkmalschutz. Der kulturhistorische Fachbeitrag zur Intergerierten

Raumanalyse Chorweiler weist den Bereich zwischen Chorbuschstraße und nördlichem Ortsrand als kulturhistorisch wertvollen Siedlungsbereich aus. Die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde eine empfindliche Störung der vorhandenen Ensemblewirkung auslösen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene, als kulturhistorische wertvoll einzustufende Situation im nördlichen Teil von Köln-Esch erhalten, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überprägung der Bebauung und der Freiflächen ausgeschlossen wird.

4.5.8 Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: Luftreinhalteplan Köln, Wasserschutzzonen-VO

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Weiler. Hieraus ergeben sich durch die Bebauungsplan-Aufstellung keine Auswirkungen, da der heutige Bestand durch den Bebauungsplan gesichert wird (siehe auch Punkt 4.5.4 Wasser).

4.5.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Planungsalternativen oder Standortalternativen liegen nicht vor, da es sich um eine bestehende Situation handelt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert wird.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Diese sind nicht notwendig, da keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf die Umwelt festgestellt wurden.

4.6.2 Zusammenfassung

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB mit folgenden Ergebnissen durchgeführt worden:

Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: Sind mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt;

Landschaftsplan: Weist für das Plangebiet Innenbereich aus;

Eingriff/Ausgleich: Der Bebauungsplan löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da keine zusätzlichen baulichen Nutzungen vorgesehen werden;

Oberflächenwasser: Im Plangebiet sind weder heute noch nach der Umsetzung der Planung Oberflächengewässer vorhanden;

Abwasser: Der Anfall zusätzlichen Abwassers wird nicht ausgelöst;

Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Gewinnung oder den Einsatz erneuerbare Energien;

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechts-verordnung zu Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (siehe auch 4.5.5.2 Emission / Immission): Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Luftreinhalteplans Köln;

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:

Altlasten – Im Plangebiet und seiner Umgebung sind im städtischen Altlastenkataster keine Verdachtsflächen eingetragen;

Erschütterungen – Treten im Plangebiet weder heute noch zukünftig auf;

Gefahrenschutz - Hochwassergefahr, Magnetfeldbelastung oder eine besondere Explosions- und Brandgefahr liegen für das Plangebiet heute und zukünftig nicht vor.

Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Neue Emissionen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vermieden;

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: Sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen;

Durch die Planung betroffene Umweltbelange

Landschaft / Ortsbild: Das heute vorhandene Ortsbild im Plangebiet und seinem Nahbereich, insbesondere in östlicher, nördlicher und westlicher Richtung, ist aufgrund der bis heute dörflichen Ausprägung als hochwertig zu bewerten. Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt dieser Situation bei.

Pflanzen: Im Plangebiet liegen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit vor. Insbesondere der Ziergarten, die Baumreihen und die Obstwiese / Weide weisen eine mittlere Wertigkeit auf und diese Flächen werden durch den Bebauungsplan gesichert und damit langfristig erhalten.

Tiere: Kenntnisse über das Vorliegen von Quartieren / Brutplätzen planungsrelevanter Tierarten liegen nicht vor. Über die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung und der Freiflächen ohne Erweiterungsmöglichkeiten werden die potenziellen (Teil)Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten gesichert.

Biologische Vielfalt: Die heute als mäßig zu bewertende biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Ohne die Bebauungsplan-Aufstellung könnte eine Minderung der biologischen Vielfalt erfolgen.

Boden: In den unversiegelten Bereichen im südlichen Teil des Plangebietes liegt ein schutzwürdiger Boden vor, der durch die Sicherung dieser Freiflächen im Bebauungsplan gesichert und langfristig erhalten wird.

Grundwasser: In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes findet Grundwasserneubildung statt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der

Sicherung der Freiflächen südlich des Wernershofes bleibt die hier heute vorhandene Grundwasserneubildung langfristig erhalten.

Klima, Kaltluft / Ventilation: Im Plangebiet wie der Ortslage Esch insgesamt liegt eine mittlere klimatische Lastsituation vor, insbesondere bei warmen austauscharmen Wetterlagen im Sommer. Diese wird durch den Erhalt der Freifläche südlich des Wernershofes nicht verschärft. Der nördliche Teil von Esch weist aufgrund der vorhandene lockeren Bebauung mit deutlicher Durchgrünung und der Nähe zu Freiflächen am Ortsrand eine klimaaktive Funktion auf. Diese Situation sollte erhalten bleiben und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Emission/ Immission von Luftschadstoffen: Für das Plangebiet kann eine mäßige Emissionsvorbelastung angenommen werden, es liegt in einem Bereich mittlerer Luftgüte. Die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde zu einer deutlichen Einschränkung der Durchlüftung der hoch verkehrsbelasteten Chorbuschstraße führen mit negativen Auswirkungen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Freifläche südlich des Wernerhofes mit ihrer Baumreihe erhalten und die heutige Durchlüftung und Immissionsminderung im Plangebiet erhalten.

Lärm: Insbesondere der südöstliche Teil des Plangebietes ist hoch durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA und ein MI (= MD) werden sowohl tags als auch nachts im größeren Teil des Plangebietes überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der Lärmsituation im Plangebiet und lässt keine Ansiedlung weiterer lärmsensibler Nutzungen im Plangebiet zu. Für gewerbliche Lärmemissionen im und am Plangebiet wird eine Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden angenommen.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet stehen große Teile des Wernershofes und das Wohnhaus Frohnhofstraße 12 unter Denkmalschutz. Der kulturhistorische Fachbeitrag zur Intergerierten Raumanalyse Chorweiler weist den Bereich zwischen Chorbuschstraße und nördlichem Ortsrand als kulturhistorisch wertvollen Siedlungsbereich aus. Die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Freifläche südlich des Wernershofes würde eine empfindliche Störung der vorhandenen Ensemblewirkung auslösen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene, als kulturhistorische wertvoll einzustufende Situation im nördlichen Teil von Köln-Esch erhalten, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überprägung der Bebauung und der Freiflächen ausgeschlossen wird.

4.6.3 Referenzliste der Quellen

Dr. D. Boesler: Kulturhistorischer Fachbeitrag zur integrierten Raumanalyse Köln-Chorweiler; Köln, 04/2003;

Geologischer Dienst NW: Bodenkarte 1:50.000, Krefeld, o. J.;

Labor Dr. Rabe HygieneConsult: Auszug aus der Karte "Luftgüte in Köln" aus: Ermittlung der Luftqualität in Köln mit Flechten als Bioindikatoren, Essen, 12/2003;

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Auszug aus der Planungshinweiskarte "Zukünftige Wärmebelastung" aus: Klimawandelgerechte Metropole Köln, Abschlussbericht, LANUV Fachbericht Nr. 50, Recklinghausen, 2013;

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem

geschützte Arten, Messtischblatt 5007, 3. Quadrant, Recklinghausen, 2014;

Stadt Köln: KölnCode – Biotoptypenkataster, 02/2016;

Stadt Köln: Landschaftsplan, jeweils aktueller Stand;

Stadt Köln: GEOBasis NRW, Wasserschutzgebiete, Trinkwasser festgesetzt, Abfrage 03/2016

Stadt Köln, Rheinenergie / ehemaliges Staatliches Umweltamt: Grundwassergleichen, Köln, 1987 bis 2003;

Stadt Köln: Altlastenkataster, Köln, 2016;

Stadtplanungsamt Köln: Schalltechnische Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf Griesberger Straße in Köln-Esch, Köln, 07/2013.

Der Bebauungsplan-Entwurf 60359/04 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordneter