

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63538/02 Arbeitstitel: Schaaffhausenstraße in Köln-Seeberg

1. Planungsanlass / Planungsziel

An der Schaaffhausenstraße in Köln-Seeberg soll eine leerstehende Tiefgarage mit Wohnhäusern in Gestalt einer zwei- bis viergeschossigen Gebäudezeile überbaut werden. Mit dem Vorhaben wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet als Nachverdichtung eines erschlossenen Siedlungsraumes geleistet. Das Projekt will behindertengerechtes Wohnen anbieten und soll öffentlich gefördert werden.

Die Tiefgarage wurde früher von den Eigentümern der umliegenden Wohnhäuser zur Deckung ihres Stellplatzbedarfs genutzt. Seit dem Leerstand der Tiefgarage ist das Baugrundstück zunehmend verwildert und infolge von Brandstiftung, Vandalismus, illegaler Müllentsorgung und desgleichen Gegenstand nachbarschaftlicher Beschwerden und ordnungsbehördlicher Maßnahmen. Mit der Platzierung des Vorhabens wird dieser Missstand beendet und dem Grundstück wieder eine städtebaulich geordnete Nutzung zugewiesen.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat der neue Grundstückseigentümer am 31.01.2008 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und die Einleitung des Planverfahrens beantragt. Mit Beschluss vom 05.06.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss diesem Antrag zugestimmt. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

2. Plangebiet

Das Plangebiet bzw. Baugrundstück besitzt eine Größe von rund 2.150 m² und liegt am südlichen Rand von Seeberg-Nord zwischen der Schaaffhausenstraße und einer Kleingartenanlage, durch die eine Hochspannungsleitung führt. Östlich - getrennt durch einen Verbindungsweg zur Kleingartenanlage - schließt sich eine III- und IV-geschossige Wohnbebauung an, westlich ein Parkplatz. Auf der anderen Straßenseite stehen ebenfalls III- und IV-geschossige Wohngebäude sowie eine kleine Kirche.

Das Baugrundstück wird von der leerstehenden Tiefgarage und deren Zufahrtsrampe großflächig versiegelt. Auf der Oberfläche hat sich eine hohe Grasdecke ausgebreitet.

Der Bebauungsplan Nr. 63540/02 aus 1968 setzt die Tiefgarage gemäß ihrer Bestimmung als allgemeines Wohngebiet und auf der hinteren Grundstücksfläche Kleingärten fest. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Baugrundstück als Wohn-

gebiet vorgegeben, im Landschaftsplan hingegen als Landschaftsschutzgebiet. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planentwurfs werden die alten Festsetzungen des Bebauungs- und des Landschaftsplanes aufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der GEW sowie innerhalb des Schutzstreifens der vorbeiführenden Hochspannungsfreileitung der RWE.

3. Vorhaben

Das Stadtquartier ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63540/02 entstanden und dicht besiedelt. Die Siedlungsstruktur wird geprägt durch Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren in Gestalt gestaffelter Gebäuderiegel mit III bis VIII Geschossen, durchmischt mit wenigen I- und II-geschossigen Einfamilienhäusern. Die der Versorgung der Bevölkerung dienende Infrastruktur - wie Kindergärten, Schulen, Läden - steht in Seeberg zur Verfügung. Im Sinne dieses Siedlungscharakters wird das Vorhabengrundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da nur das beantragte Vorhaben Gegenstand des Planverfahrens ist, bleiben die übrigen in WA-Gebieten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine II- bis IV-geschossige Gebäudezeile aus neun Wohnhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss und darüberliegenden Wohnungen. Alle Nutzflächen sollen zur Miete angeboten werden. Mit zunehmender Bauhöhe werden die oberen Geschosse gegenüber den unteren zurückgestaffelt; die unterschiedlichen Gebäudehöhen sind im Plan festgesetzt. Den oberen Gebäudeabschluss bildet jeweils ein für das Wohnviertel typisches Flachdach.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Der festgesetzte GRZ-Wert liegt über der für WA-Gebiete geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,4 und ist der Flächenversiegelung durch die vorhandene Tiefgarage mit ihrer Zufahrt geschuldet. Im Falle der II-geschossigen Wohnhäuser gründen die neuen Baukörper auf der alten Tiefgarage, so dass hier keine Nachteile durch Bodeneingriffe entstehen können.

Der Baukörper des geplanten Wohn- und Geschäftshauses gründet nicht auf der Tiefgarage, sondern überbaut und integriert deren Zufahrtsrampe. Um auf diese Weise den Grundstücksteil im Interesse der Innenentwicklung noch nutzen zu können und mit den angrenzenden Reihenhäusern eine geschlossene städtebauliche Einheit zu erzielen, wird auch dort die Obergrenze der GRZ angehoben. Die zusätzliche Bodenversiegelung bleibt auf ein einzelnes Bauwerk beschränkt und ist so gering, dass sich keine spürbaren Nachteile im Naturhaushalt ergeben.

Die Obergrenze der BauNVO von 1,2 für den GFZ-Wert wird dank der gestaffelten Geschosse eingehalten, so dass bezüglich der städtebaulichen Dichte gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Da die unterirdische Garage den Grünflächenanteil des Grundstücks fördert, kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Tiefgaragenplätze erhöht werden, soweit die ausgewiesenen Baugrenzen dies noch hergeben.

Die II- bis IV-geschossige Gebäudezeile ist entlang der Schaaffhausenstraße in geschlossener Bauweise und so durch Baugrenzen festgesetzt, dass straßenseitig kleinere Vorgärten und rückseitig größere Hausgärten entstehen. Auskragende Bauteile wie Vordächer, Balkone oder Laubengänge sowie Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen in beschränktem Umfang überschreiten. Die erdgeschossigen Anbauten auf der Gebäuderückseite dienen dem direkten Zugang zu den Rollstuhl-Stellplätzen des barrierefreien Wohnens.

Die geschlossene Bauweise trägt zum sparsamen Energieverbrauch bei. Für eine exakte Ausrichtung der Hauptwohnseiten nach Süden zwecks optimaler Ausnutzung der Sonneneinstrahlung ist der Grundstückszuschnitt nicht geeignet.

Das aufgehende Mauerwerk des ersten Reihenhauses soll aus statischen Gründen auf der westlichen Außenwand der Tiefgarage aufsetzen; der gemäß BauO NRW einzuhaltende Grenzabstand zum Nachbargrundstück würde dem jedoch entgegenstehen. Um dies dennoch zu ermöglichen, wird eine besondere Festsetzung getroffen, wonach für die Bemessung des erforderlichen Grenzabstandes - abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften - die im Plan ausgewiesene Baugrenze gilt. Da das angrenzende Grundstück laut Bebauungsplan lediglich als Parkplatz nutzbar ist, können nachbarliche Konflikte trotz der geringeren Abstandstiefe ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Tiefgarage reicht zur Deckung des Stellplatzbedarfs aus und wird als solche festgesetzt. Die Zufahrt bleibt, wo sie ist.

4. Erschließung

Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, da das Grundstück über die Schaaffhausenstraße bereits verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen ist. Vorbehaltlich der Entwässerungsplanung muss neben dem häuslichen Schmutzwasser auch das anfallende Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden, da das Baugrundstück nicht über den nötigen Anteil unversiegelten Bodens für den Einbau von Versickerungsanlagen verfügt. Versickerungspflicht nach Landeswassergesetz besteht nicht.

5. Umweltbelange

Die Planung dient der Innenentwicklung zum Schutz des Außenbereichs. Eine Umweltprüfung in der nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Form wird hier nicht gefordert.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßennetzes und der vorbeiführenden Hochspannungsleitung liegt, wurden nur die verkehrlichen und elektromagnetischen Immissionen näher untersucht. Sonstige Umweltbelange - insbesondere der Natur- und Landschaftsschutz - werden durch die Planung nicht oder nur unwesentlich berührt.

5.1 Straßenverkehr

Die Geräuscheinwirkungen durch den inner- und überörtlichen Straßenverkehr wurden anhand einer schalltechnischen Berechnung ermittelt. Der Schutzbedarf von WA-Gebieten beträgt nach den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 tags/nachts 55/45 dB(A), die laut Berechnung jeweils um bis zu 10 dB(A) überschritten werden und Schallminderungsmaßnahmen erfordern. Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen an den Grenzen des WA-Gebietes zu dessen allseitiger Abschirmung kommen hier nicht in Betracht, da derartige Anlagen in entsprechenden Dimensionen weder räumlich noch gestalterisch integrierbar sind.

Um zumindest innerhalb der Wohngebäude den Schutzbedarf sicherzustellen, sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. In Abhängigkeit vom Außenlärm sind die Gebäudefassaden in die Lärmpegelbereiche III oder II einzustufen. Letzterer liegt im Bereich der rückwärtigen Fassaden und wird bereits durch den Dämmwert der Energieeinsparverordnung abgedeckt, womit eine diesbezügliche Festsetzung entbehrlich ist. Zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftern auszurüsten.

Im Bebauungsplan bleiben die Außenanlagen des Wohngebietes ohne Schutzfestsetzung. In den schützenswerten Hausgärten werden die o. g. Orientierungswerte tagsüber noch eingehalten. Die vorderen und seitlichen Freiflächen sind nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, so dass hierdurch kein wirklicher Nachteil entsteht.

Im Rahmen der straßenverkehrlichen Lärmberechnung wurde die Geräuscheinwirkung auf das Vorhabengrundstück seitens des benachbarten Anwohnerparkplatzes mituntersucht. Danach halten die errechneten Beurteilungspegel die für WA-Gebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts ein. Kurzzeitige und überhöhte Geräuschpegel zur Nachtzeit rechtfertigen nicht den Bau einer aufwändigen Lärmschutzanlage, da die Außenwohnflächen üblicherweise nur tagsüber genutzt werden und die Baukörper passiv geschützt sind.

5.2 Hochspannungsfreileitung

Zwischen Seeberg-Nord und Seeberg-Süd liegt eine Kleingartenanlage, durch die eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung verläuft. In den Einwirkungsbereich elektromagnetischer Immissionen gerät auch das Vorhaben mit seinen künftigen Bewohnern.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Wohnverhältnisse können der Abstandserlass NRW sowie die 26.BImSchV herangezogen werden. Der Abstandserlass ist eine Verwaltungsvorschrift und dient der gesundheitlichen Vorsorge; die 26.BImSchV legt gesetzliche Grenzwerte fest und schützt vor einer akuten Gesundheitsgefährdung. Die Empfehlungen des Abstandserlasses sind im Vergleich zu den gesetzlichen Grenzwerten strenger und tragen den wissenschaftlichen Hinweisen auf gesundheitliche Risiken bei niedrigen Feldstärken Rechnung.

Der nach dem Abstandserlass NRW vorsorglich einzuhaltende Abstand von 40 m zwischen Grundstücksgrenze und Leitungssachse - entsprechend einem Immissionswert von 10 Mikrottesla für die magnetische Flussdichte - wird durch die Planung um 24 m und damit erheblich unterschritten. Würde man die zu erwartenden Wohnverhältnisse allein anhand der landeseigenen Abstandsempfehlung beurteilen, wäre das Vorhaben an diesem Standort nicht planbar.

Die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV hingegen werden laut durchgeführter Immissionsmessung sowie nach einer Berechnung des Leitungsbetreibers eingehalten. Die Messung dokumentiert nur eine befristete Momentaufnahme; bei der Berechnung wurde die höchste technische Auslastung unterstellt. Die so ermittelten Werte liegen bei maximal 3,6 kV/m für das elektrische und bei maximal 28 Mikrottesla für das magnetische Feld, und damit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte von 5 kV/m und 100 Mikrottesla. Im vorliegenden Fall ist also nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand der Schutz der menschlichen Gesundheit auch bei Dauereinwirkung noch gewährleistet.

Auf eine über den gesetzlichen Schutzanspruch hinausgehende gesundheitliche Vorsorge im Sinne des Abstandserlasses NRW muss zur Realisierung der Planung im Interesse der eingangs beschriebenen Zielsetzung verzichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Eigentümer das Recht auf Nutzung seines Grundstücks analog der vorhandenen Nachbarbebauung eingeräumt. In der Örtlichkeit ist die Hochspannungsleitung nicht zu übersehen; das damit mögliche Gesundheitsrisiko dürfte mittlerweile allgemein bekannt sein. Es kann daher dem Einzelnen zugetraut werden, frei und eigenverantwortlich zu entscheiden, ob er das Wohnungsangebot annimmt oder nicht. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan einen diesbezüglichen Hinweis.

6. Plandurchführung

Der Netzbetreiber der Hochspannungsfreileitung hat dem Bauvorhaben innerhalb seines Schutzstreifens zugestimmt. Zum Schutz des Grundwassers ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers zur Realisierung seiner Planung innerhalb einer bestimmten Frist wird im Durchführungsvertrag mit der Stadt geregelt. Da die Tiefgarage bereits existiert, bleibt diese vom Vertrag unberührt. Der Bau öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Der Stadt entstehen keine Kosten.