

### **Begründung**

#### **zum städtebaulichen Planungskonzept VEP Schaaffhausenstraße in Köln-Seeberg**

##### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Truva Haus GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführerin Frau Romella Tokgözoglu, plant auf ihrem Grundstück Schaaffhausenstraße, 50769 Köln-Seeberg, auf einer heute nicht mehr genutzten Tiefgarage die Errichtung eines III-geschossigen Mehrfamilienhauses und elf II-geschossigen Reihenhäusern, um das heute brachliegende Grundstück einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen. Durch das beantragte VEP-Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes geschaffen werden.

Mithilfe dieses Projektes kann ein weiterer, wenn auch geringer, Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet werden.

##### **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Seeberg, südöstlich der Schaaffhausenstraße. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Longerich, Flur 94, Flurstück 1398, Grundstücksgröße 2.146 qm. Das Grundstück ist in Zusammenhang mit der zum Teil hochgeschossigen Mehrfamilienhausbebauung Anfang der 70er Jahre mit einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen bebaut worden, die seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird. Das Grundstück liegt derzeit brach und stellt heute einen städtebaulichen Missstand dar, weil es als illegaler Müllablageplatz und Aufenthaltsfläche für Jugendliche genutzt wird. Die Umgebung wird geprägt durch die gegenüberliegende und nördlich angrenzende Mehrfamilienhausbebauung, die III-VIII Geschosse aufweist. Südlich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Pkw-Parkplatz. Südöstlich angrenzend ist eine Kleingartenanlage vorhanden, über die zwei Hochspannungsfreileitungen (380 und 110 kV) verlaufen.

##### **Planungsvorgaben**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 63540/03 aus dem Jahre 1968, der hier ein "Allgemeines Wohngebiet" mit der Zweckbestimmung "Unterirdische Stellplätze" (Tiefgarage) festsetzt. Eine in 2004 gestellte Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung konnte mit Hinweis auf ein gegebenes Planungserfordernis nicht positiv beschieden werden. Im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

## **Vorhandene Struktur**

Auf dem Grundstück befinden sich außer der unterirdischen Tiefgarage keine Aufbauten. Eine Vegetation in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Die nähere Umgebung des derzeit brachliegenden Grundstücks wird durch eine III-VIII-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach aus den Anfängen der 70er Jahre geprägt. Die vorhandene Bebauung hat den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung.

## **Inhalt des städtebaulichen Planungskonzeptes**

Geplant sind auf der vorhandenen Tiefgarage elf Reihenhäuser in II-geschossiger Bauweise mit Flachdach-Staffelgeschoss mit einer Breite von ca. 5,00 m und einer Bautiefe von ca. 12,00 m sowie ein Mehrfamilienhaus mit ca. fünf Wohneinheiten in III-geschossiger Bauweise mit Flachdach-Staffelgeschoss mit einer Breite von ca. 22,00 m und einer Bautiefe von ca. 14,00 m in geschlossener Bauweise. Die bisherig im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung soll beibehalten werden. Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf kann in der vorhandenen Tiefgarage, die über 44 Stellplätze verfügt, nachgewiesen werden. Die heute bestehende Zufahrt zur Tiefgarage im nordöstlichen Bereich des Grundstücks soll unverändert beibehalten werden.

## **Erschließung**

Für die geplante Bebauung an der Schaaffhausenstraße besteht heute schon eine ausreichende straßenmäßige und ver- sowie entsorgungstechnische Erschließung. Aufgrund der vorhandenen Unterbauung durch die Tiefgarage, durch die der überwiegende Teil des Grundstücks versiegelt ist, kann eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht realisiert werden.

## **Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dadurch braucht keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entfällt. Die erheblich betroffenen Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft und dargestellt. Vorbehaltlich der durchzuführenden Behördenbeteiligung ist heute schon erkennbar, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst werden.

Erhebliche Einwirkungen auf das Wohnbauvorhaben ergeben sich möglicherweise aus dem Verkehrslärm der Mercatorstraße und der S - Bahnlinie Köln-Neuss.

Weiterhin ist die geplante Wohnbebauung einer Magnetfeldbelastung durch die ca. 25 m entfernte 380 kV Hochspannungsfreileitung ausgesetzt. Gemäß einer Stellungnahme des Netzbetreibers ist im Bereich der geplanten Bebauung in ein Meter Höhe bei max. Auslastung der Leitung mit einer Magnetfeldspannung von 28 Mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ) zu rechnen. Eine Messung im Jahr 2005 ergab in ein Meter Höhe eine maximale Belastung von 5  $\mu\text{T}$  für die geplante Bebauung. Der Grenzwert der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von 100  $\mu\text{T}$  ist in beiden Fällen deutlich unterschritten. Allerdings wird der von der Gesundheitsverwaltung bei der Stadt Köln intern in Ansatz gebrachte Orientierungswert von 1  $\mu\text{T}$  überschritten.