

BEBAUUNGSPLAN NR. 35.23F
2. ÄNDERUNG
STADT FRECHEN –
GEMARKUNG FRECHEN FLUR 20

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach §13a BauGB

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 35.23F 2. Änderung
Gemarkung Frechen Flur 20
Stadt Frechen

Stand:

26. Juni 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG.....	5
2	VERFAHREN.....	7
2.1	Verfahrensrechtliche Aspekte.....	7
2.2	Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB.....	7
2.3	Unwirksamkeit „altes“ Planungsrecht.....	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1	Lage im Raum.....	10
4.2	Nutzung.....	10
4.3	Verkehr.....	10
4.4	Ver- und Entsorgung.....	11
4.5	Planungsrechtliche Ist-Situation.....	11
5	EINZELHANDELSRELEVANTE AUSFÜHRUNGEN.....	12
5.1	Beschreibung des geplanten Einzelhandelsvorhabens.....	12
5.2	Planungsrechtliche Bewertung.....	13
5.2.1	Atypik des Vorhabens.....	13
5.2.2	Vorgaben übergeordneter Planungsebenen.....	15
5.2.3	Ziele von Landes- und Regionalplanung.....	17
6	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN.....	17
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
7.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl.....	27
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	28

7.3	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	29
7.3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	29
7.3.2	Bauweise	29
7.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	30
7.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	30
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	31
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
7.7.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	32
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	32
9.1	Wasserversorgung	32
9.2	Abwasserbeseitigung	33
9.3	Stromversorgung.....	33
10	STATISTIK.....	33
11	BODENORDNUNG	33
12	KOSTEN	33
	ANLAGEN	33

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Frechen beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23F - Gemarkung Frechen Flur 20.

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit Wohnungen in den Obergeschossen als Ersatz für einen im Sommer 2018 abgebrannten Lebensmittelmarkt im Stadtteil Bachem.

Der am Kreuzungsbereich „Hubert-Protz-Straße (= K 25)/ Holzstraße (= L 496)“ gelegene Einzelhandelsstandort weist eine städtebaulich-integrierte Lage auf und hat(te) eine wichtige Bedeutung für die verbrauchernahe Grundversorgung insbesondere für die im Stadtteil Bachem lebende Bevölkerung.

Neben der günstigen Lage zu ÖPNV-Haltestellen weist der Marktstandort eine gute fußläufige Erreichbarkeit auf. Dies betrifft zum einen die Ausstattung des öffentlichen Straßenraums mit ausreichend bemessenen Gehwegen. Weiterhin wohnt der überwiegende Teil der zu versorgenden Bevölkerung in einer fußläufig zumutbaren Entfernung zum Standort. So ist in der Wirkungsanalyse für die Erweiterung eines vorübergehend geschlossenen Supermarkts im Stadtteil Bachem, welche vom Büro Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln erstellt wurde, die fußläufig zumutbare Entfernung mit einem Radius von 700 m definiert worden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens besteht für den Betreiber zugleich die Möglichkeit, sein Vorhaben an die heute geltenden Standards anzupassen und eine den Ansprüchen der Kunden gerecht werdende Marktgestaltung vornehmen zu können. Dies betrifft u.a. die Bereitstellung ausreichend dimensionierter Gänge, die Präsentation der Waren, eine zweckmäßige Anordnung von Zubehörräumen sowie eine architektonisch ansprechende Gestaltung.

Mit der angestrebten Neuerrichtung des Marktes soll eine ökonomisch tragfähige und nachhaltige Versorgungsfunktion in der Stadt Frechen durch ein modernes, nachfragegerechtes Einzelhandelsangebot gewährleistet werden.

Weiterhin ist auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1.100 m² auf 1.200 m² vorgesehen. Damit überschreitet der künftige Lebensmittelmarkt den aus § 11 (3) BauNVO abzuleitenden Schwellenwert zur Großflächigkeit. Der Markt weist somit die Merkmale eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf, für die die in § 11 (3) BauNVO angeführten Auswirkungen wie die Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, das Hervorrufen von schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. zu vermuten sind.

Das städtebauliche Erfordernis ist insbesondere mit der in § 1 (6) Nr. 8a BauGB angeführten Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Frechen und hier insbesondere im Stadtteil Bachem zu begründen.

Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune u.a. dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um der Verödung bestimmter Stadtteile wegen des Fehlens einer fehlenden verbrauchernahen Grundversorgung entgegenzuwirken. Gerade die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentliches Anliegen einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung.

Weiterhin bietet sich durch die vorliegende Planung auch die Chance, die innerstädtische Fläche aus städtebaulicher Sicht insgesamt aufwerten zu können.

Unter Verweis auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Planungsleitziele nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile strebt die Stadt daher eine Vitalisierung und Nachverdichtung der zur Überplanung anstehenden Flächen an.

Planerisches Ziel dabei ist es, den ursprünglichen Marktstandort künftig einer intensiveren Nutzung zuzuführen werden. Hierzu soll eine gewissen Nutzungsvielfalt und –durchmischung etabliert werden, bei der neben der beschriebenen Einzelhandelsnutzung besonders die Wohnnutzung vorrangig im Bebauungsplangebiet untergebracht werden soll.

Der Bevölkerung soll ein Angebot an innenstadtnahem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Hierzu sollen über dem SB-Markt im Kopfgebäude zur Hubert-Protz-Straße im 1. und 2.Obergeschoss jeweils drei Wohnungen (je 2x ca.85 m² und 1xca.50 m² pro Etage) entstehen. Zusätzlich sind im obersten zurückgesetzten Geschoß zwei Wohnungen à ca. 60 m² vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Wohnraumangebot von insgesamt ca. 540 m² bereitgestellt werden.

Die angestrebte Planung mit einer optimierten Grundstücksausnutzung/-verdichtung entspricht weiterhin dem Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB (= Bodenschutzklausel), wonach der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt wird.

Die aufgezeigten Planungsziele in Form einer Revitalisierung und Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes weisen die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB auf.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts ist das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB in zusammengefasster Form wie folgt zu begründen:

- Wiederherstellung der verbrauchernahen Grundversorgungsstrukturen im Stadtteil Bachem,
- Schließung einer drohenden Versorgungslücke und Gewährleistung der zuvor angeführten verbrauchernahen Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung insbesondere im Stadtteil Bachem,
- Kaufkraftbindung vor Ort und Vermeidung von Kaufkraftabfluss in die Nachbarkommunen,
- Realisierung eines ausreichend attraktiven Angebots für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen, gerade vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbsverflechtungen mit den Umlandkommunen,
- die nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes Frechen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für (re)vitalisierende Maßnahmen i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB und
- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage. Hierdurch kann ein Beitrag zur Befriedung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Frechen i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden.

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensrechtliche Aspekte

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung nach § 13a BauGB (= Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.02..2019 bis einschließlich 15.03.2019 statt.

Mit Schreiben vom 26.02.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 20.06.2019 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2019 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Ebenso wurde gemäß § 2 (2) BauGB auch die Nachbargemeinde Hürth über die vorliegenden Planungsabsicht in Frechen informiert.

Der Bebauungsplan wurde am 09.07.2019 als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen.

2.2 Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB

Wie schon in Kapitel 1 der Begründung angeführt, dient die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans der Revitalisierung und Nachverdichtung einer im innerstädtischen Bereich gelegenen Fläche. Somit ist eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Eine weitere Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist ebenfalls erfüllt. Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 4.320 m². Somit entspricht das Vorhaben dem Anwendungsfall nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Demnach darf eine höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten werden.

Dieser Wert wird unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße von ca. 4.320 m² nicht erreicht.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Änderungsverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben über umweltbezogene Informationen nach § 3 (2) BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich grundsätzlich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich gemäß der Anlage 1 zum UVPG um ein Vorhaben nach Ziffer 18.8 (= Bau eines Vorhabens, der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren). In Anlehnung an Ziffer 18.6.2 handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschosßfläche von 1.200 m² bis 5.000 m².

Für das geplante Vorhaben war somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i. S. d. § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen. Die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass durch die beabsichtigte vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Belange zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Somit ist eine weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) Satz 4 erfüllt.

An dieser Stelle wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Hinzu kommt, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine relevanten naturschutzfachplanerischen Festsetzungen enthalten sind, die im Rahmen der 2. Änderung eine Eingriffsrelevanz entfalten könnten. Außerdem weist das zur Überplanung anstehende Areal aus der einzelhandelsrelevanten Vornutzung bereits einen hohen Versiegelungsgrad mit entsprechenden Auswirkungen auf die relevanten Umweltschutzgüter wie Boden und Wasser auf.

2.3 Unwirksamkeit „altes“ Planungsrecht

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23F 2. Änderung - Gemarkung Frechen Flur 20 werden die bisher geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächenanteile unwirksam.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen stellt die von der 2. Änderung betroffenen Flächenteile als Wohnbaufläche dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht als Art der baulichen Nutzung jedoch die Festsetzung eines Mischgebiets vor.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Fall nicht entsprochen. Ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch entbehrlich. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen. Die Stadt wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans in der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vornehmen.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung geht die 2. Änderung des Bebauungsplans einher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

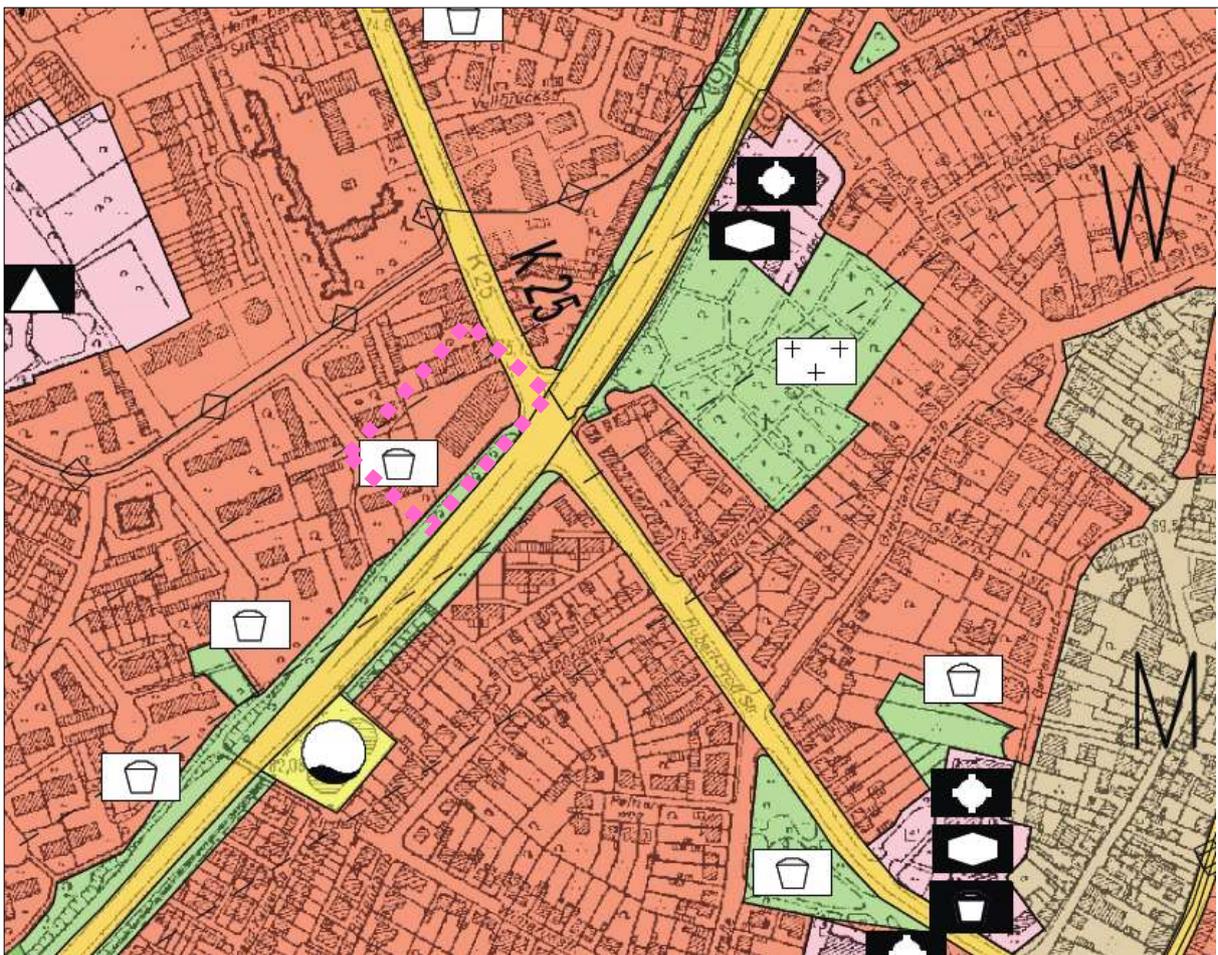


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frechen, Quelle Stadt Frechen

4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der Frechener Innenstadt und dem Stadtteil Bachem.

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die angrenzende Bebauung,
- im Osten durch die „Hubert-Prott-Straße“ (= K 25) und
- im Süden durch die städtische Parzelle Nr. 279, auf der ein Fußweg mit wegbegleitenden Baumpflanzungen verläuft.

4.2 Nutzung

Die im Norden und Westen angrenzende Bebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Es finden sich jedoch kleinflächige Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in räumlicher Nähe wie etwa ein Friseur, Sonnenstudio und Fahrschule.

Ebenso ist die im Osten entlang der „Hubert-Prott-Straße“ gelegene Bebauung durch die Wohnnutzung geprägt.

Der Änderungsbereich selbst hat bis zum Brand des Einzelhandelsbetriebs bereits als Marktstandort gedient.

Das Areal wurde zwischenzeitlich vollständig „geräumt“ und liegt brach. Aus der Vornutzung als Einzelhandelsstandort ist noch der hohe Versiegelungsgrad der ehemaligen Gebäude- und Stellplatzflächen erkennbar.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Holzstraße“ liegen zwischen der „Hembergstraße“ und „Grachtenhofstraße“ beidseits der Straßen kleinstrukturierte Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

4.3 Verkehr

Wie schon erwähnt, verlaufen entlang der östlichen Grenze die klassifizierten Straßen „Hubert-Prott-Straße (= K 25)“ sowie südlich die „Holzstraße (= L 496)“.

Im Osten führt die innerstädtische „Kapfenberger Straße“ bis an das Plangebiet.

Die Erschließung des Plangebietes soll künftig über die „Kapfenberger Straße“ sowie die „Hubert-Prott-Straße“ erfolgen. Während von der „Kapfenberger Straße“ eine Ein- und Ausfahrt zum Grundstück vorgesehen ist, soll von der „Hubert-Prott-Straße“ lediglich eine Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit für den rechtsabbiegenden Verkehr bereitgestellt werden.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende ÖPNV-Haltestellen:

- Haltestelle „Kapfenberger Straße (Linien 145, 910 und 960),
- Haltestelle „Bachem Grachtenhofstraße“ (Linien 145, 910 und 960) und
- Haltestelle „Hubert-Prott-Straße (Linie 977 zwischen Ertstadt und Frechen-Bahnhof).

In der Planvollzugsebene sind die vom Landesbetrieb Straßen und Verkehr Nordrhein-

Westfalen mit Schreiben vom 06.03.2019 vorgebrachten Anregungen zur Einhaltung der Baubeschränkungszone gemäß § 25 StrWG NRW und Werbeverbotszone gemäß § 28 i.V.m. § 25 StrWG NRW zu beachten (siehe hierzu auch Darstellung in der Planurkunde und Hinweis D5 und D6 in den Textfestsetzungen).

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung i.S. des § 30 BauGB sind bedingt durch die innerstädtische Lage und die Vornutzung als Einzelhandelsstandort erfüllt.

Die Ver- und Entsorgung kann über die zur Verfügung stehenden örtlichen Einrichtungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird zurzeit von einer Abwasserleitung durchquert. Für diese ist in der geltenden 1. Änderung ein Leitungsrecht eingetragen.

Diese Leitung bedarf im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans jedoch einer Verlegung bzw. Anpassung, da eine grundsätzliche Neuordnung der Nutzungsverteilung auf dem Grundstück vorgesehen ist. So wird das Hauptgebäude künftig im nördlichen Bereich des Grundstücks angeordnet statt wie bisher im südlichen Teil. Aus diesem Grund ist eine Verlegung der Leitungstrasse notwendig.

4.5 Planungsrechtliche Ist-Situation

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Ist-Situation ist die geltende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23F heranzuziehen, die sich wie folgt darstellt:

Der nördliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung regelt die 1. Änderung folgendes:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,4,
- Geschosflächenzahl GFZ = 0,8,
- Zahl der Vollgeschosse Z = II,
- von der „Hubert-Protz-Straße“ ausgehend ist in westliche Richtung bis zu einer Tiefe von ca. 14 m eine offene Bauweise festgesetzt; für die restliche Grundstücksfläche gilt die geschlossene Bauweise,
- zur Steuerung der baulichen Entwicklung setzt die 1. Änderung eine überbaubare Grundstücksfläche in zentraler Lage des Grundstücks sowie im nördlichen bzw. nordwestlichen Teil eine Fläche für Stellplätze fest,
- die Fläche für Stellplätze ist überlagert mit einem Pflanzgebot,
- des Weiteren sieht die 1. Änderung das Anpflanzen eines Einzelbaumes innerhalb dieser Fläche vor,
- ferner ist ein das Plangebiet durchquerendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Abwasser) festgesetzt,
- der südliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sieht die geltende 1. Änderung das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor.

Nachfolgend ist die Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplans abgebildet.



Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23F der Stadt Frechen, Quelle Stadt Frechen

5 EINZELHANDELSRELEVANTE AUSFÜHRUNGEN

5.1 Beschreibung des geplanten Einzelhandelsvorhabens

Lt. Vorgaben aus der vorliegenden Objektplanung des Architekturbüros Jühr, Klein, Lörtsch JKL Architekten und Ingenieure GmbH, Pfarrstraße 3, 56564 Neuwied stellt sich die Neuplanung wie folgt dar:

Auf dem Grundstück „Hubert-Prott-Straße“ 117 in Frechen, soll als Ersatz für den am 10.06.2018 abgebrannten REWE-Markt ein neuer Selbstbedienungs-Verbrauchermarkt als Vollsortimenter mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche entstehen. In dieser Verkaufsfläche ist auch ein Backshop mit Verzehrfläche angeordnet.

Der Eingang liegt auf der Südseite, nahe der Südostecke des Grundstücks.

Die Anlieferung des REWE-Marktes erfolgt über einen umschlossenen Anlieferhof, der an der Südwestecke angeordnet ist.

Die Lager- und Nebenräume sind zum Teil über dem Servicebereich (Hinterhaus) an der Westseite vorgesehen.

Zur „Hubert-Prott-Straße“ ist ein Kopfgebäude (Vorderhaus) angeordnet, in dem sich über

der Marktebene zwei Wohngeschosse befinden. Weiterhin ist ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen, das die straßenbegleitende Bebauung in etwa aufnimmt.

Hier sollen 8 Wohneinheiten untergebracht werden, die vom Treppenhaus mit Aufzug von der Ostseite erschlossen werden. Es sollen bis zu 3 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschosß möglich sein.

Die maximale Gebäudehöhe des zur K 25 liegenden Gebäudeteils beträgt 90,20 m ü.NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016). Für die rückwärtigen, von der K 25 abgewandt liegenden Gebäudeteile gilt eine höchstzulässige Höhe von 84,50 m ü.NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016).

Die bevorzugte Dachform ist das Flachdach, es sollten aber auch geneigte Dächer bis 20° möglich sein.

Um das nun an der Nordgrenze angeordnete Gebäude sind die Stellplatzflächen für ca. 62 PKW angeordnet.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die „Kapfenberger Straße“. Eine Einfahrt erfolgt auch wieder von der „Hubert-Prott-Straße“.

5.2 Planungsrechtliche Bewertung

Gemäß der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll der großflächige Einzelhandelsbetrieb künftig in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO liegen.

Vor diesem Hintergrund ist bereits in der Ebene der Bauleitplanung eine Prüfung der Verträglichkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit vorzunehmen sowie der Nachweis der städtebaulichen Atypik des Planvorhabens zu erbringen.

Hierzu wurde das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln mit der Ausarbeitung einer Wirkungsanalyse beauftragt.

Diese Wirkungsanalyse ist der Begründung als Anlage beigefügt. Weitergehende Ausführungen können diesem Gutachten entnommen werden, so dass zwecks Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen wird.

5.2.1 Atypik des Vorhabens

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die grundsätzlich nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig sind, können ausnahmsweise dennoch in einem Mischgebiet zulässig sein, wenn das Vorhaben oder die konkrete städtebauliche Situation Besonderheiten aufweisen, die im Einzelfall von dem der Vorschrift des § 11 (3) Satz 3 zugrunde liegenden Regelfall abweichen und deshalb die Vermutung des Satzes 3 für städtebauliche Auswirkungen nicht greifen lassen.

Lt. Fickert/ Fieseler im Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Kohlhammer Verlag, zu § 11, Randnummer 27.23, kann eine abweichende städtebauliche Situation beispielsweise darin bestehen, dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren Lagen (städtebaulich-integriert) errichtet werden soll und hierdurch für die im betroffenen Stadtteil lebende Bevölkerung die wohnungsnah Grundversorgung sichergestellt wird (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 -4 C 54.80).

Weiterhin ist auf das Urteil des BVerwG 22.07.2004 – 4 B 29.04 zu verweisen.

„Erweist sich ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO,

so bedeutet dies nicht automatisch, dass er in ein Kern- oder ein Sondergebiet zu verweisen ist.

Hinzukommen muss, dass er mit nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden ist. Dies ist zwar nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO stellt jedoch klar, dass diese Vermutung widerlegt werden kann.

Ob dies gelingt, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird.

Die Überschreitung der Geschoßflächengrenze von 1200 m² steht nicht zwangsläufig der Annahme entgegen, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der der verbrauchernahen Versorgung dient.

Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. [...]

Die Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO geht in ihrem Bericht vom 30. 4. 2002 (ZfBR 2002, 598) davon aus, "dass auch oberhalb des Regelvermutungswertes von 1200 m² Geschoßfläche Anhaltspunkte dafür bestehen können, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen. Bezogen auf Lebensmittelsupermärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus der Größe der Gemeinde/des Ortsteils, aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebes ergeben.

Die Arbeitsgruppe hebt hervor, "dass dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1200 m² auf Grund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn der Non-Food-Anteil weniger als zehn v. H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Auf der Grundlage dieser Stellungnahme lassen sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel treffen, ohne dass der Hebel beim Merkmal der Großflächigkeit angesetzt werden muss.“

Der Vermutungsregel in § 11 (3) BauNVO liegt lt. Fickert/ Fieseler im o.a. Kommentar zu § 11, Randnummer 26, als Betriebstyp der großflächige Betrieb mit einem breiten Warensortiment für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde.

In Bezug auf die städtebauliche Situation liegt der Vorschrift die Vorstellung von Standorten für unter § 11 (3) BauNVO fallende Betriebe zugrunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit dem Kfz zu erreichen sind und die vorhandene oder geplante, städtebaulich eingebundene Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche - gefährden.

Die in § 11 (3) BauNVO Satz 3 angeführte Vermutungsregel greift nicht, wenn Anhaltspunkte

dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind in Bezug auf die in § 11 (3) Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die Nicht-Anwendung der Vermutungsregel hat zur Folge, dass die Zulässigkeit des Betriebs nach § 11 (3) Satz 1 und 2 BauNVO zu prüfen ist.

Führt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass relevante Anhaltspunkte zu verneinen sind, so ist das Vorhaben zu genehmigen, auch wenn es nicht in einem Kern- oder Sondergebiet liegt.

Bei der Prüfung ist relevant, ob sich aufgrund der vorliegenden Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigt, im betreffenden Fall handele es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Gesetzgeber dem § 11 (3) Satz 3 zugrunde gelegt hat. Bei der Beurteilung kommen grundsätzlich alle in § 11 (3) Satz 1 und 2 genannte Auswirkungen in Betracht.

In der o.a. Untersuchung wurde unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts in Kapitel 6 die entsprechende Prüfung des Planvorhabens vorgenommen. In der zusammenfassenden Bewertung kommt die Wirkungsanalyse dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die berechneten handelswirtschaftlichen Effekte und deren städtebauliche Würdigung zeigen insgesamt auf, dass

- *keine städtebaulich relevanten Auswirkungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und*
- *die wohnungsnaher Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.*

Es wird vielmehr deutlich, dass die Erweiterung und Modernisierung des REWE-Supermarkts in Frechen-Bachem als maßstäbliche handelswirtschaftliche Maßnahme zur Stabilisierung der Nahversorgung in Frechen-Bachem beiträgt, ohne eine Ausstrahlung zu erreichen, die die Funktionsfähigkeit oder auch die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen beeinträchtigen würde.“¹

5.2.2 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

a) Wirkungsanalyse für die Erweiterung eines vorübergehend geschlossenen Supermarkts im Stadtteil Bachem

Weiterhin hat die Wirkungsanalyse in Kapitel 7 die Kompatibilität des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben überprüft.

Entsprechend den in der Wirkungsanalyse geführten Nachweisen zeigt sich hierzu folgendes Ergebnis:

"Der Standort des wiederzueröffnenden und erweiterten Supermarkts der Fa. REWE befindet sich in einer Lage, die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frechen nicht durch die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs qualifiziert werden konnte. Jedoch wird die wohnungsnaher Versorgungsfunktion als einziger Lebensmittel-SB-Betrieb innerhalb des Stadtteils Bachem anerkannt (auch bei faktischer Lage innerhalb der Gemarkung des Stadtteils Innenstadt).

¹ Stadt Frechen Wirkungsanalyse für die Erweiterung eines vorübergehend geschlossenen Supermarkts im Stadtteil Bachem, Kapitel 6.3 Seite 29, Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln

Dem Betrieb wird damit ein „Schutzstatus“ hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion beigegeben, die unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Erweiterung des Betriebs legitimiert.

Durch die Nachweise in der vorliegenden Wirkungsanalyse, dass

- *durch die Erweiterung keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung begründet wird,*
- *die Erweiterung eine maßstäbliche Größenordnung umfasst und nicht überwiegend zu Kaufkraftzuflüssen von Standorten außerhalb Bachems führt und*
- *eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO durch den Nachweis einer städtebaulichen Atypik herzuleiten ist,*

kann schlussgefolgert werden, dass das Vorhaben mit den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt.“²

b) Einzelhandelskonzept der Stadt Frechen

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept hat sich ebenfalls mit der einzelhandelsrelevanten Versorgungsfunktion im Stadtteil Bachem auseinandergesetzt.

Aus Sicht des gesamtstädtischen Konzeptes war der zwischenzeitlich abgebrannte Rewe Supermarkt am Standort „Hubert- Prott- Straße“ der Magnetbetrieb der Einzelhandelslage.

Allerdings wurde die Trennung dieses Standortes von den Ladenzeilen mit ausschließlich kleinstrukturiertem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz im Abschnitt der „Hubert-Prott-Straße“ zwischen „Hembergstraße“ und „Grachtenhof“ bzw. „Fürstenbergstraße“ beidseitig der Straße durch die „Holzstraße“ kritisch gesehen.

Dies hatte seinerzeit dazu geführt, dass von der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in diesem Bereich in der Ebene des Einzelhandelskonzeptes abgesehen wurde.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept hatte zur Wahrung der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion daher auch städtebauliche Umstrukturierungspotenziale überprüft.

Dabei wurde eine mögliche Verlagerung des Rewe-Marktes vom Standort „Hubert-Prott-Straße“) im direkten Standortumfeld geprüft. Dies hätte aus Sicht des Einzelhandelsgutachtens die Möglichkeit eröffnet, zukünftig wieder ein Nahversorgungszentrum in Bachem mit dem Status eines zentralen Versorgungsbereichs auszuweisen, der innerhalb einer reduzierten räumlichen Ausdehnung über eine ansprechende Qualität und Dichte von Einzelhandels- und arrondierenden Komplementärnutzungen verfügt.

Das Einzelhandelskonzept kam im Rahmen der Prüfung zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes jedoch kein geeigneter/ realistisch verfügbarer Bereich für eine solche Ansiedlung/Verlagerung zur Verfügung stand.

Der Stadt Frechen wurde durch das Gutachten jedoch die Empfehlung ausgesprochen, weiterhin städtebauliche Veränderungsmöglichkeiten zu prüfen mit dem Ziel, die Festlegung eines Nahversorgungszentrums zu unterstützen und damit die perspektivische Versorgung in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung im Stadtteil Bachem zu sichern.

Gegenüber der seinerzeitigen Situation hat sich bis heute keine Standortalternative bzw. eine verfügbare Fläche zur Umsetzung der gutachterlichen Handlungsempfehlung im betroffenen Bereich herauskristallisiert.

² Ebenda, Kapitel 7, Seite 30

Unter Berücksichtigung der zuvor zitierten Einschätzung der Wirkungsanalyse wird daher zur Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der Nahversorgungsfunkt im Stadtteil Bachem der Standort an der „Hubert-Protz-Straße“ aufrechterhalten und planungsrechtlich gesichert.

5.2.3 Ziele von Landes- und Regionalplanung

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung bezieht die o.a. Wirkungsanalyse wie folgt Stellung:

„Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft.

Seitdem sind seine Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze abwägend zu berücksichtigen. Am 25. Januar 2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht.

Dieser ist gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans.

Im Hinblick auf die Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, wie bei einem Lebensmittel-SB-Betrieb immer vorliegend, beschäftigen sich die Regelungen jedoch nur mit Standorten, die durch die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO legitimiert werden sollen.

Wie erläutert, soll von einer solchen Bauleitplanung abgesehen werden, sodass die Ziele und Grundsätze für das hier im Fokus stehende Vorhaben nicht unmittelbar Anwendung finden.“³

6 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

In einem ersten Schritt wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche <u>erhebliche</u> Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen)	Es wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.	nein

³ Ebenda, Kapitel 2.2, Seiten 4 und 5

§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)	Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung als Einzelhandelsstandort mit einem hohen Anteil vollversiegelter Flächen haben bereits vor der planerischen Entscheidung zur 2. Änderung des Bebauungsplans die Eingriffe in diese Schutzgüter stattgefunden wie etwa der dauerhafte Verlust der Bodenfunktionen, Verlust der Versickerungsfähigkeit u.a. Mit der Änderung werden künftig die im bisher geltenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten Flächenteile auch aus planungsrechtlicher Sicht für eine Bebauung zugelassen. Bisher wurden diese Flächenteile schon befestigt und in den Marktstandort integriert. Eine Nutzung als Grünfläche entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.	nein
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die einer Berücksichtigung bedürfen.	nein

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	<p>Das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH, Roishover Straße 45, 51105 Köln, wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und –immissionen nach dem geplanten Neubau eines REWE-Marktes in Frechen beauftragt, um die zu erwartenden Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb des REWE-Marktes ermitteln und beurteilen zu können. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den höchstbelasteten Immissionsorten IP 1 und IP 3 tags Pegel von maximal 58 B(A) ermittelt werden. Am IP 4 werden die geringsten Beurteilungspegel tags mit 46 dB(A) erreicht. Zudem zeigen die Berechnungen, dass am IP 5 tags Beurteilungspegel von 51 dB(A) auftreten. Am IP 6 werden tags Beurteilungspegel von 54 dB(A) ermittelt. Somit werden am IP 5 die Richtwerte für Reine Wohngebiete um 1 dB(A) und am IP 6 um 3 dB(A) tags überschritten. Jedoch zeigen die Berechnungen auch, dass die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) tags unterschritten werden. Die Überschreitung des Richtwertes tags am IP 6 wäre im Weiteren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen bzw. zu klären.</i></p> <p><i>Die Berechnungen zeigen jedoch auch, dass am IP 1 die zulässigen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) um 3 dB(A) überschritten werden.</i></p>	ja
----------------	---	--	----

		<p><i>Im Beurteilungszeitraum nachts treten am IP 4 und IP 6 die höchsten Beurteilungspegel von 29 dB(A) auf. Dabei wurde ausschließlich der Betrieb der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Somit werden an allen Immissionsorten die jeweiligen Richtwerte nachts unterschritten. Im Zeitraum nachts werden an allen Immissionsorten die jeweiligen Richtwerte unterschritten. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts ist die Beschränkung des Kunden- und Anlieferungsverkehrs auf den Beurteilungszeitraum tags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Zudem zeigen die Berechnungen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten sind.⁴⁴</i></p> <p>Auf den nachfolgenden Abwägungsvorgang zur Betroffenheit dieses Schutzgutes wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Weitergehende Einzelheiten können hier entnommen werden.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	---	nein
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Für den künftigen Marktstandort sowie die hinzukommende Wohnnutzung ist eine ordnungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung gewährleistet.	nein

⁴ Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen nach dem geplanten Neubau eines REWE-Marktes in Frechen, Zusammenfassung Seite 3, ACCON Köln GmbH, Roishover Straße 45, 51105 Köln, 22.02.2019

		Ebenso ist davon auszugehen, dass etwaige technische Geräte wie etwa Heizungsanlagen, Kühlaggregate u.ä. entsprechend dem Stand der Technik betrieben werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.	
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	----	nein
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	----	nein
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	nein
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	---	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Das Vorhaben entspricht dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB (Innenstatt Außenentwicklung). Das Vorhaben beansprucht ausschließlich bereits baulich genutzte Grundstücksflächen.	nein
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Siehe Ausführungen in Kapitel 2.2	nein

Fazit

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass grundsätzlich eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

Mit Ausnahme zum Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ gemäß § 1 (6) Nr. 7c BauGB liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgelisteten umweltrelevanten Belange vor, die über das Maß der bisherigen Nutzung hinausgehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ gemäß § 1 (6) Nr. 7c BauGB

Im Hinblick die in der Tabelle angeführten Auswirkungen auf das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ ist folgendes auszuführen:

Im Rahmen der Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurde die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen diskutiert.

Dabei wurde jedoch die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie etwa in Form einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand im westlichen Bereich des geplanten Parkplatzes nicht weiterverfolgt. Zur möglichen Umsetzung dieser Maßnahme hat die immissionsschutzrechtliche Betrachtung gezeigt, dass eine signifikante Pegelminderung an der bestehenden Wohnbebauung nicht erzielt werden würde. Die in der schalltechnischen Untersuchung nicht näher dokumentierten Berechnungen zeigen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten IP 5 und IP 6 keine Reduzierung der Beurteilungspegel zu erwarten ist, da die Immissionsorte höher liegen als die Lärmschutzwand.

Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mehr als 2 m würde die Einhaltung von möglichen Abstandsflächen gemäß Vorgabe der Landesbauordnung bedingen. Diese Flächen würden für die grundstücksinterne Nutzung wie etwa die Bereitstellung von Stellplätzen für den Kundenverkehr oder von Rangierflächen bei der Warenanlieferung durch LKWs entfallen. Die Konsequenz wäre eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit des ohnehin schon durch die angrenzende Bebauung und Verkehrsstraßen eingegengten Standorts.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungszielen wird der Errichtung des Marktgebäudes und den darüber liegenden Wohnungen daher ein Vorrang gegenüber der Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen eingeräumt. Weiterhin rechtfertigen die insbesondere auch in Kapitel 5 der Begründung dargelegte Bedeutung des Marktes für die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung sowie die städtebaulich-integrierte Lage des Einzelhandelsstandortes diese Abwägungseinschätzung.

In Ergänzung hierzu erfüllt der Standort das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da mit der vorliegenden Planung dem Gebot der Innen- statt Außenentwicklung entsprochen wird. Zudem wird eine derzeit brachliegende Fläche im innerstädtischen Bereich revitalisiert und stellt gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung dar.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auch auf die Ausführungen in Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen, die zur Rechtfertigung und zur Begründung des Erfordernisses der vorliegenden Planung herangezogen werden können.

Im Zusammenhang mit der Möglichkeit durch die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu einer Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation beizutragen,

ist folgendes anzuführen:

Die im vorliegenden Planungsfall anzuwendende TA Lärm sieht grundsätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen wie etwa die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und Fenster von schutzbedürftigen Gebäuden - im Gegensatz zu den Vorschriften zum Schutz vor Verkehrslärm wie etwa die 16. BImSchV - als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen nicht vor.

Als zulässige Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach TA Lärm kommen lediglich Vorgaben für die Stellung des Gebäudes, seinen äußeren Zuschnitt, für die Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster innerhalb des Gebäudes oder auch für eine Grundrissorientierung in Betracht.

Unabhängig von der Anordnung des Gebäudes auf dem Gelände ist davon auszugehen, dass das Gebäude stets durch die notwendigerweise vorzuhaltenden Stellplatzflächen aus der Einzelhandels- und Wohnnutzung umgeben sein wird und somit die begutachtete Lärmsituation auftritt. Somit ist durch diese Maßnahme eine wesentliche Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation nicht zu erwarten.

Alternativen wie beispielsweise das Abrücken der Stellplatzflächen vom Gebäude scheiden unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Situation aus. So grenzen unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet bereits bebaute Grundstücke an, die ebenso wenig wie die südlich und östlich am Standort verlaufenden klassifizierten Straßen eine Erweiterung des Standorts zur Optimierung/ Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation zulassen.

Ein weiteres zulässiges und mit der TA Lärm konformes Mittel ist der Einbau nicht zu öffnender Fenster, da diese keine relevanten Immissionsorte i.S. der TA Lärm darstellen.

Jedoch sichert die TA Lärm für die Wohnnutzung einen Mindestwohnkomfort zu. Dieser besteht darin, dass Fenster trotz vorhandener Lärmbeeinträchtigungen geöffnet werden können, um eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden. Dieser Mindestkomfort wäre mit der Umsetzung dieser passiven Schallschutzmaßnahme nicht gewährleistet.

Als weitere Maßnahmen kommen hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche Konstruktionen in Betracht. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann eine Abschirmung dahinter liegender Fenster erzielt werden und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Für die Zulässigkeit bzw. Wirksamkeit als passive Schallschutzmaßnahmen i.S. der TA Lärm kommt es bei dieser Alternative aber entscheidend darauf an, ob es sich bei diesen Maßnahmen selbst um einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum i.S. der DIN 4109 handelt, der einen maßgeblichen Immissionsort darstellt oder nicht.

Aufenthaltsräume sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Im vorliegenden Planungsfall ist unter Berücksichtigung des definierten Planungsziels nach Umsetzung einer Wohnnutzung in den Geschossen über der Einzelhandelsnutzung davon auszugehen, dass diese Maßnahmen als „erweiterter Wohnraum“ nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Aus diesem Grund erfüllen diese Maßnahmen nicht die Anforderungen, die sich an den Außenlärmschutz nach der TA Lärm ergeben.

Somit kommen auch diese Möglichkeiten des passiven Schallschutzes nicht als Schallschutzmaßnahme für die ermittelten gewerbliche Lärmimmissionen in Frage, da wie erwähnt planerisch

nur solche Festsetzungen i.S. von § 1 (3) BauGB erforderlich – weil umsetzbar – sind, die den Vorgaben der TA Lärm entsprechen.

Ein weiterer anzuführender Aspekt ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, wonach die im Beurteilungszeitraum auftretenden Richtwertüberschreitungen den Werten, die für ein Allgemeines Wohngebiet tags gelten (50 bis 55 dB(A)) entsprechen.

Diese Werte werden auch im Bereich der „Kapfenberger Straße“ eingehalten. Für die hieran angrenzende Bebauung setzt der geltende Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet fest. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse treten im vorliegenden Fall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Gesundheit des Menschen auf, da die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden und die festgestellten gutachterlichen Ergebnisse unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahr bzw. der Zumutbarkeitsschwelle liegen. Auch mit der Umsetzung der Planung kann ein verträgliches Nebeneinander der Wohn- und (künftigen) Einzelhandelsnutzung gewährleistet werden. Eine der Zweckbestimmung und dem Verträglichkeit des Wohngebiets gerecht werdende Nutzungszuordnung ist möglich.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen ist zudem auf die Öffnungs-/ Nutzerzeiten des künftigen Marktes zu verweisen. Diese werden sich auf die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Tageszeit erstrecken (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Dabei muss die Öffnungszeit des Marktes jedoch derart gestaltet werden, dass der kundenbezogene Verkehr bis spätestens 22.00 Uhr das Gelände verlassen hat. In der Regel ergibt sich hieraus eine Öffnungszeit bis höchstens 21.30 bzw. 21.45 Uhr. Insbesondere zur schutzwürdigen Nachtzeit sind daher durch das Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann entsprochen werden.

Abschließend ist auf das öffentliche Interesse nach Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung sowie auf die Umsetzung der in Kapitel 1 Begründung dargelegten Planungsziele zu verweisen. Hieraus lässt sich im Rahmen der Abwägung ein Vorrang der angestrebten Planung gegenüber der dargestellten immissionsschutzrechtlichen Situation ableiten.

Das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB für diese Abwägungsentscheidung kann mit folgenden städtebaulichen Argumenten begründet werden:

- Wiederherstellung der verbrauchernahen Grundversorgungsstrukturen im Stadtteil Bachem an einem städtebaulich-integrierten Standort in fußläufig zumutbarer Entfernung zur umliegenden Wohnbebauung bzw. zur versorgenden Bevölkerung,
- Sicherstellung der in § 1 (6) Nr. 8a BauGB angeführten verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Frechen und hier im Stadtteil Bachem,
- Schließung einer drohenden Versorgungslücke für die örtliche Bevölkerung insbesondere im Stadtteil Bachem,
- Kaufkraftbindung vor Ort und Vermeidung von Kaufkraftabfluss in die Nachbarkommunen,
- Realisierung eines ausreichend attraktiven Angebots für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen, gerade vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbsverflechtungen mit den Umlandkommunen,
- die nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes Frechen insgesamt,
- Berücksichtigung des Optimierungsgebotes gemäß § 1a (2) BauGB (= Bodenschutz-

klause) mit dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung,

- Berücksichtigung des in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Planungsleitziels nach Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile durch die (Re) Vitalisierung und Nachverdichtung des ursprünglichen Einzelhandelsstandortes und
- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage. Hierdurch kann ein Beitrag zur Befriedung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Frechen i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sowie der angestrebten künftigen Nutzung im Plangebiet mit einem Nebeneinander von Wohn- und Einzelhandelsnutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im definierten Zulässigkeitskatalog werden folgende Anlagen und Einrichtungen für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die Größe der im Mischgebiet zur Verfügung stehenden Fläche lässt eine funktionsgerechte und den heutigen Ansprüchen entsprechende Nutzung als Gartenbaubetrieb oder als Tankstelle nicht zu.

Ein Gartenbaubetrieb würde sich nicht in die innerstädtische Umgebung einfügen. Insbesondere könnten keine betriebsnahen Produktionsstätten bereitgestellt werden, wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten eines solchen Betriebs schon stark eingeschränkt wäre. Die innenstadtnahe Lage der Flächen ist insgesamt für „qualitativ“ höherwertige Nutzungen vorzuziehen wie etwa das innenstadtnahe Wohnen oder eben auch für Einrichtungen der wohnungsnahen Grundversorgung.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen ist im Wesentlichen durch die verkehrliche Situation zu begründen. Zwar führen mit der „Hubert-Protz-Straße“ und der „Holzstraße“ 2 klassifizierte Straßen unmittelbar am Plangebiet vorbei. Somit wäre aus quantitativer Sicht eine verkehrsgünstige Lage zu unterstellen. Wegen der unmittelbaren Lage am Kreuzungsbereich der beiden Straßen ist jedoch eine problemlose Erschließung ohne Auswirkungen wie etwa Gefahr von Rückstau im Kreuzungsbereich (mit Ampeln), Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf die klassifizierten Straßen nicht möglich. Eine Anbindung über die „Kapfenbergerstraße“ stellt sich für die Ansiedlung einer Tankstelle wegen der „Umwegfahrt“ von den genannten klassifizierten Straßen als unattraktiv dar. Außerdem grenzen nördlich und westlich durch die Bauleitplanung ausgewiesene Wohngebiete an, so dass je nach Frequentierung der Tankstelle von einer Unverträglichkeit der konkurrierenden Nutzungen auszugehen ist.

Des Weiteren sollen aus Sicht der Stadt im künftigen Mischgebiet auch solche Einrichtungen und Nutzungen ausgeschlossen werden, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um Vergnügungsstätten. Die verkehrsgünstige und die innenstadtnahe Lage können die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen begünstigen und bieten daher entsprechende Standortvoraussetzungen.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden und gleichzeitig die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung vor möglichen Beeinträchtigungen - wie beispielsweise der an- und abfahrende Verkehr zur Nachtzeit – geschützt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte somit insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Einrichtungen und Nutzungen wie etwa das innenstadtnahe Wohnen nicht mehr im Plangebiet ansiedeln bzw. nachteilig beeinträchtigt würden.

Grundlage für diese Festsetzung stellt das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ der Stadt Frechen dar, welches durch das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 2012 erstellt wurde.

Zwischenzeitlich liegt eine Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2015 (Dezember) vor. Das Steuerungskonzept einschließlich seiner Fortschreibung sind als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und somit im Abwägungsvorgang der gemeindlichen Bauleitplanung beachtlich.

Das Steuerungskonzept definiert Ausschluss- und Zulässigkeitsbereiche sowie entsprechende Zulässigkeitskriterien für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Mit diesem Konzept steht der Stadt ein wirkungsvolles Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung, das die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die relevanten Inhalte zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Frechen vorbereitet.

Im ursprünglichen Steuerungskonzept wurden im Rahmen einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet zehn Bereiche herausgearbeitet, die bereits eine Vorprägung haben und/oder die relevanten Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Hiervon wurde das Plangebiet nicht erfasst.

Die Fortschreibung des Steuerungskonzepts benennt zudem zusätzliche Zulässigkeitsbereiche an der „Werner-von-Siemens-Straße“ und am Klärwerk.

Ein weiterer Bereich an der „Dürener Straße“ soll nur unter der Prämisse umgesetzt werden, dass die Lindenschule nicht mehr an ihrem Standort fortgeführt wird.

Zusätzlich zu diesen zehn Suchräumen gibt es lt. dem ursprünglichen Gutachten in der Stadt Frechen nach dem Flächennutzungsplan jedoch weitere Flächen, die als Mischgebiete (z. B. in Frechen-Habbelrath oder Frechen-Bachem) ausgewiesen sind und somit theoretisch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen.

Diese Flächen liegen lt. Gutachten jedoch innerhalb der dörflichen Kernbereiche und sind zu weit von den übergeordneten Verkehrsströmen entfernt, um für die Betreiber von Vergnügungsstätten neueren Typs mit mehreren Konzessionen von Interesse zu sein.

Sowohl im ursprünglichen Konzept als auch in der Fortschreibung wird für diese nicht erfassten Zulässigkeitsbereiche aber die Handlungsempfehlung ausgesprochen, Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen über die Bauleitplanung konsequent auszuschließen.

In der Fortschreibung wird konkretisierend ausgeführt, dass in Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden.

Da im vorliegenden Bebauungsplangebiet neben der Einzelhandelsnutzung auch die Wohnnutzung etabliert werden soll und die Umgebungsbebauung überwiegend durch die Wohnnutzung bestimmt wird, liegen gemäß dem Steuerungskonzept einschließlich seiner Fortschreibung die Voraussetzungen für den Ausschluss vor.

Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten gerechtfertigt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan eine höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

7.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Festlegung der zulässigen Werte soll den künftigen Bauherren eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung ihres jeweiligen Grundstücks ermöglichen.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Fall kollidiert dieses Planungsziel jedoch mit der im Plangebiet angestrebten einzelhandelsrelevanten - und der daraus resultierenden flächenintensiven - Nutzung. Dies betrifft zum einen die Bereitstellung von überbaubaren Grundstücksflächen für die Unterbringung des Gebäudes sowie zum anderen die Ausweisung ausreichend dimensionierter Stellplatzflächen für den Kundenverkehr. Im vorliegenden Planungsfall sind zudem für die geplante Wohnbebauung Stellplätze in ausreichend bemessener Anzahl vorzuhalten.

Die Flächenverfügbarkeit sowie eine funktions- und nutzungsgerechte Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen müssen zur Umsetzung der in Kapitel A 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele gewährleistet sein. Zur Umsetzung dieses Ziels setzt der Bebauungsplan daher die in einem Mischgebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauGB ist somit künftig eine „Grundstücksauslastung“ bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Dieser Wert ist weiterhin durch die innerstädtische Lage im Siedlungszusammenhang von Frechen zu rechtfertigen. Die Einstufung als Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem Optimierungsgebot in § 1a (2) BauGB (= Bodenschutzklausel) nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit der Wiedernutzbarmachung des Standortes wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

Außerdem werden die baulich nicht genutzten Flächen mit einem Erhaltungs- und Anpflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB versehen, so dass gewisse Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet geschaffen bzw. erhalten werden.

Die Geschößflächenzahl regelt die Bebauungsdichte auf einem Grundstück. Unter Berücksichtigung der zur Grundflächenzahl angeführten Gründe wird im vorliegenden Planungsfall die Geschossflächenzahl mit dem nach § 17 BauNVO höchstmöglichen Wert von GFZ = 1,2 festgesetzt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Für die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

In diesem Zusammenhang ist auf die unmittelbare Lage an der L 496 („Holzstraße“) und die daraus resultierende Einsehbarkeit des Plangebiets von der Straße aus zu nennen. Aus stadtgestalterischer Sicht könnte ein überdimensionierter Baukörper an dieser Stelle zu einem negativen (optischen) Eindruck bei dem „Vorbeifahrenden“ führen.

Neben der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z = III) wird auch die Höhe baulicher Anlagen durch eine höchstzulässige Gebäudehöhe ergänzt.

Dies ist notwendig, da die Bauordnung Nordrhein-Westfalen keine Definition zur maximalen Höhe eines Geschosses beinhaltet. Die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse würde somit keine wirkungsvolle Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bedeuten. Auch könnten im Planungsfall ohne die ergänzende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen immer noch über den Vollgeschossen liegende Geschosse entstehen, die der landesrechtlichen Definition des Vollgeschosses nicht entsprechen.

Zudem wird die im Erdgeschoss vorgesehene Einzelhandelsnutzung eine höhere Geschößhöhe haben als die geplante Wohnbebauung. Eine ausschließlich über die Zahl der Vollgeschosse definierte Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wäre somit nicht ausreichend zur Umsetzung des angestrebten Planungsziels nach Einbindung in das Ortsbild unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Die max. Gebäudehöhe liegt bei 90,2 m ü.NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016), was einer Höhe der baulichen Anlagen von 15 m über dem relevanten Bezugspunkt von 75,20 m ü NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016) entspricht. Dies ermöglicht die Herausbildung von 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschöß. Diese Gebäudehöhe wird im zur K 25 liegenden Grundstücksteil erreicht. Für die rückwärtigen, von der K 25 abgewandt liegenden Gebäudeteile dürfen eine höchstzulässige Höhe von 84,5 m ü.NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016) nicht überschreiten. In der Planurkunde ist die Regelung zur Höhe baulicher Anlagen entsprechend festgesetzt.

Die 2. Änderung lässt unter Berücksichtigung der Höhenangaben die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit Z = III zu.

7.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

7.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich zwar um eine Angebotsplanung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Planungsabsichten des Eigentümers liegt der 2. Änderung des Bebauungsplans jedoch ein konkretes Konzept für die künftige Grundstücksnutzung zugrunde.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche für die Unterbringung des künftigen Markt- und Wohngebäudes.

Im Gegensatz zur bisherigen Anordnung des abgebrannten Gebäudes soll das neue Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Die davor zur L 496 liegenden Grundstücksflächen sollen als Stellplatzfläche bzw. zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern genutzt werden.

Durch das Abrücken des künftigen Baukörpers können zum einen nach Süden orientierte Wohnungen konzipiert werden. Außerdem wird eine Verbesserung der Lärmsituation herbeigeführt, da der Abstand zwischen L 496 und dem Gebäude vergrößert wird.

Für den künftigen Einzelhandelsmarkt hat diese Nutzungsverteilung den Vorteil, dass das Marktgebäude von den Straßen besser einsehbar ist und somit erkennbar/ wahrgenommen wird.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Diese Flächen werden überwiegend jedoch für die Unterbringung von Stellplätzen für die Kunden und künftigen Bewohner benötigt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 7.4).

Einfriedungen sind sowohl außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

Dies gilt jedoch lediglich für Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m, wobei diese ab einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass abseits der angedachten Erschließungsmöglichkeiten weitere Wege genutzt werden. Gleichzeitig wird mit der Vorgabe von nur transparenten Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m eine „eingemauerte“ Wirkung vermieden.

Auf der Grundlage des § 23 (3) BauNVO wird zudem geregelt, dass ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m ausnahmsweise auf einer Länge von bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden kann. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

7.3.2 Bauweise

Im vorangegangenen Kapitel wurde die Planungsabsicht nach Errichtung des Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze dargelegt.

Dies bedingt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Festsetzung einer

abweichenden Bauweise.

Diese definiert die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung an der südlichen und westlichen Grenze der Parzelle Nr. 64. In der Planurkunde ist eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Grundstücksgrenzen vorgenommen worden.

In der Planvollzugsebene ist für den Fall der Grenzbebauung zu prüfen, ob eine mögliche Betroffenheit nachbarlicher Interessen vorliegt und das Planvorhaben unter Würdigung öffentlicher Belange mit diesen vereinbar ist.

7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO sind im Geltungsbereich der 2. Änderung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfasssäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen u.ä.) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist der überwiegende Teil dieser Flächen für die Unterbringung der baulichen Anlagen und Einrichtungen notwendig wie etwa ein der angestrebten Nutzung entsprechendes Stellplatzangebot.

Zudem können von den einzelnen Nutzungen unterschiedliche Auswirkungen ausgehen wie die in Kapitel 6 angeführten Lärmbeeinträchtigungen durch den ein- und abfahrenden Kundenverkehr. Um hier insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung eine weitestgehend verträgliche Lösung und für die Planvollzugsebene klare Beurteilungsgrundlagen schaffen zu können, ist es von Bedeutung, bereits in der Ebene der vorliegenden 2. Änderung eine entsprechende Nutzungsverteilung auf dem Betriebsgrundstück vorzunehmen.

Aus diesem Grund sind in der vorliegenden 2. Änderung neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen festgelegt worden.

7.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt wegen dem Fehlen eines städtebaulichen Erfordernisses keine Festsetzung einer Verkehrsfläche. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen mit Erschließungsfunktion sind bereits ausgebaut, so dass auf eine Festsetzung mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für Verkehrszwecke nicht notwendig ist.

Aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrs und der Verkehrssicherheit regelt die 2. Änderung lediglich die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten zu den zur Verfügung stehenden Erschließungsstraßen.

So sind an die „Kapfenberger Straße“ sowohl eine Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zulässig.

Zur „Hubert-Prott-Straße“ ist lediglich eine Einfahrt für den rechtsabbiegenden Verkehr zulässig. Die klassifizierte Straße hat insbesondere eine wichtige Bedeutung für den stadtein- und ausfahrenden Verkehr. Die unmittelbare Lage zum Kreuzungsbereich „Hubert-Prott-Straße (= K 25) / Holzstraße (= L 496)“ könnte bei Zulassung einer Grundstücksausfahrt wegen des Verkehrsaufkommens auf der „Hubert-Prott-Straße“ zu Rückstauungen auf dem Be-

triebsgrundstück bzw. zu unübersichtlichen Verkehrsverhältnissen führen. Vor diesem Hintergrund ist nur eine Einfahrt für den rechtsabbiegenden Verkehr zugelassen. Der Rechtsabiegeverkehr kann aus dem fließenden Verkehr direkt auf das Grundstück fahren ohne, dass Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr auf der übergeordneten Straße entstehen. Dies gilt insbesondere für die unmittelbar angrenzende Aufstellfläche der Ampelanlage im Kreuzungsbereich.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird zurzeit von einer Abwasserleitung durchquert. Für diese ist in der geltenden 1. Änderung ein Leitungsrecht eingetragen. Diese Leitung steht jedoch der angedachten Anordnung des Gebäudes bzw. der hierauf abgestellten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung eine Verlegung der Kanaltrasse vorabgestimmt, die die „Neuverteilung“ der Nutzungen auf dem Grundstück berücksichtigt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Kanaltrasse in Form eines Leitungsrechts zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers. Grundlage für diese Festsetzung bildet der § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Dieses Leitungsrecht beinhaltet neben der Trassensicherung auch das Betretungsrecht für etwaige Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Zudem bedarf das Leitungsrecht noch der dinglichen Sicherung beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist entlang südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Damit wird ein Grundzug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen, die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine randliche Eingrünung vorsah. Zudem haben sie entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Prüfung auch eine artenschutzrechtliche Bedeutung.

Sie dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

7.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m gemäß nachfolgender Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe

muss mindestens 6 m² betragen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen. Ziel dieser Festsetzung ist in Ergänzung zu der in Kapitel 7.7.1 beschriebenen Erhaltungsfestsetzung einen gewissen Beitrag für die innere Durchgrünung des Plangebiets zu leisten.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW in die Ebene des Bebauungsplans aufgenommen werden können.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Mit den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Einzelhandelsstandortes festgelegt werden

Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes, der sich besonders den Dauernutzern, Besuchern sowie den Pendlern auf der L 496 zeigen soll.

Allerdings wurde bei der Festsetzung der gestalterischen Regelungsinhalte eine planerische Zurückhaltung vorgenommen, da eine heterogene Umgebungsbebauung mit unterschiedlichen Gestaltelementen anzutreffen ist. Ein einheitliches und schutzbedürftiges Gestaltungskonzept in der Umgebungsbebauung ist nicht ableitbar und städtebaulich auch nicht begründbar. Aus diesem Grund beinhalten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur Inhalte zur Dachgestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene Ortsbild und Landschaftselemente unterdrücken.

Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden. Die Festsetzungen sollen zu einer Aufwertung des ästhetischen Ortsbildes und einer wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Ortsbild beitragen.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bereits gegebenen Vornutzung als Einzelhandelsstandort ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser durch das Orts-

netz gesichert.

9.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

10 STATISTIK

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.320 m², die vollständig als Mischgebiet festgesetzt werden.

11 BODENORDNUNG

Damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können, werden keine bodenordnerischen Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB notwendig.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch die Eigentumsverhältnisse gesichert.

12 KOSTEN

Für die Stadt werden durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten anfallen. Die Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Eigentümer.

Hierzu werden im Wege vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Eigentümer Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

ANLAGEN

1. Stadt Frechen Wirkungsanalyse für die Erweiterung eines vorübergehend geschlossenen Supermarkts im Stadtteil Bachem, Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln
2. Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen und –immissionen nach

dem geplanten Neubau eines REWE-Marktes in Frechen, ACCON Köln GmbH,
Roishover Straße 45, 51105 Köln, 22.02.2019

3. Artenschutzprüfung Stufe I Bebauungsplan Nr. 35.23F 2. Änderung - Gemarkung Frechen Flur 20, Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Valerius, Landschaftsarchitekt AK-RLP, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel
4. Stadt Frechen Bebauungsplan Nr. 35.23F 2. Änderung - Gemarkung Frechen Flur 20 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, West Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch

Frechen, den 23.07.2019

Im Auftrag

Kemmerling

Die Begründung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23 F 2. Änderung - Gemarkung Frechen Flur 20, die der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 09.07.2019 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.