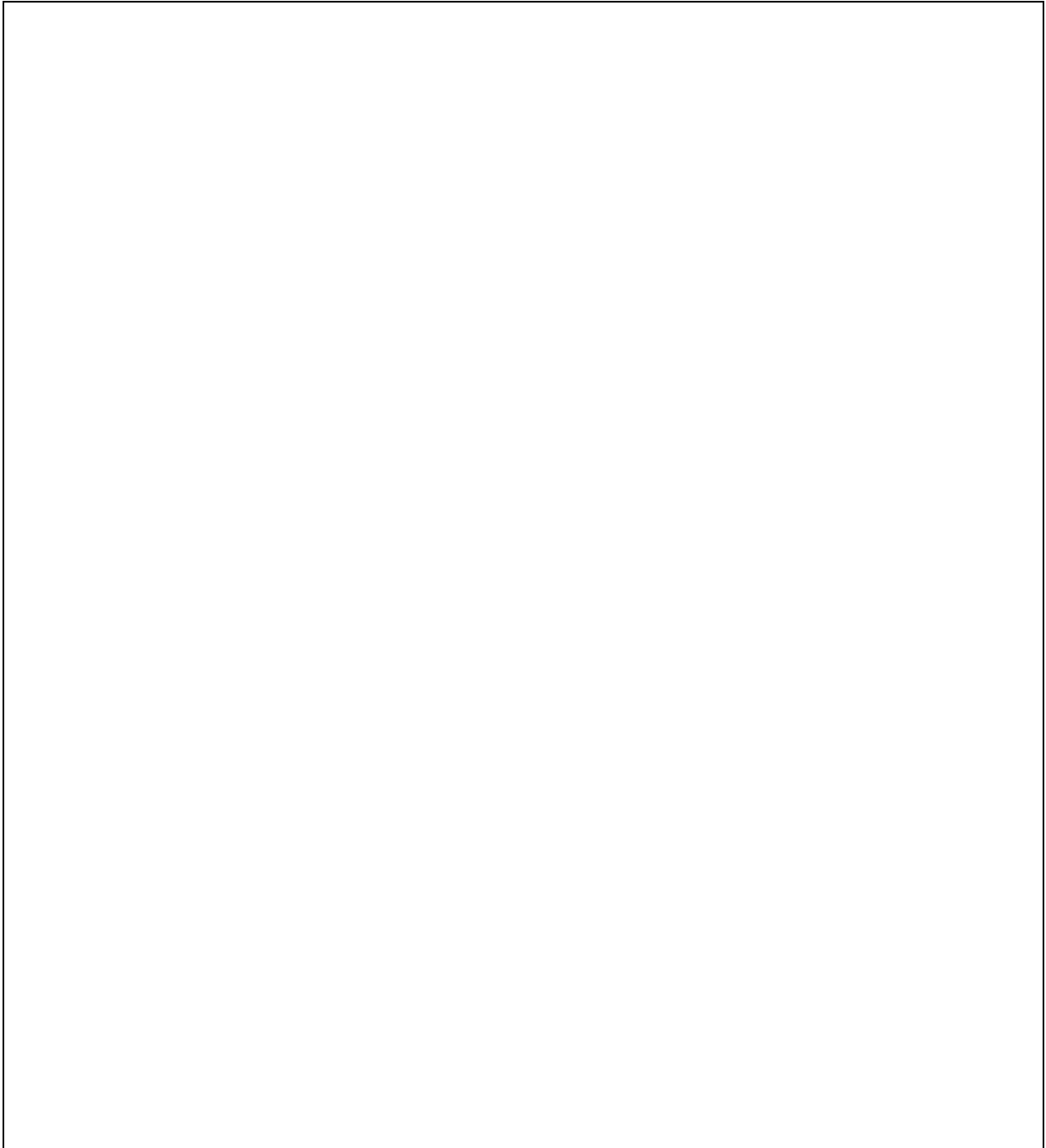


SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 6.20 BU für den Bereich in
Frechen-Buschbell, Ulrichstraße, An der Vogtei



Stadt Frechen

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Abteilung Planung
Bearbeitet: Mülder

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Verfahrensabwicklung	3
2. Plangebiet	3
3. Angaben zum Bestand	3
4. Allgemeine Vorgaben, Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	4 – 6
5. Planinhalt	6 – 11
6. Landschaftspflegerische Begleitplanung	11 – 13
7. Entwässerung des Baugebietes	13
8. Soziale Infrastruktur	14
9. Bodenordnung, Baugebot	14 - 15
10. Kostenangaben	15

1. Verfahrensabwicklung:

1.1 Beschluß über die frühzeitige Beteiligung der BürgerInnen:

Planungsausschuß am 12.04.1994

1.2 Frühzeitige BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

BürgerInnenversammlung am 25.05.1994

Darlegung der Planungsabsichten vom 10.05.1994 bis 07.06.1994

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 05.05.1994

1.4 Öffentliche Auslegung vom 01.08.2000 bis 04.09.2000

BürgerInnenversammlung (Erörterung) am 15.08.2000

1.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 19.07.2000

1.6 Satzungsbeschluß 24.10.2000

2. Plangebiet

Frechen-Buschbell, östlich der Ulrichstraße, nördlich der Straße An der Vogtei, Teilstück aus Flurstücke Nr. 498/74, 830, 497/74, 710, 884, 732, Flurstücke Nr. 829, 493/81, 490/68, 69/1, 314/69, 313/69, 721, alle Gemarkung Frechen, Flur 9.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ergibt sich aus dem nachstehenden Geltungsbereichsplan vom 17.05.2000.

3. Angaben zum Bestand

Das Gelände ist, bis auf die hier vorhandene Schießanlage, unbebaut und besteht aus Brach- und Wiesenflächen (ehemaliges Gartenland) mit teilweise vorhandenem niedrigen, verwilderten Aufwuchs. Es ist kein Baumbestand nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorhanden.

4. Allgemeine Vorgaben, Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der seit dem 12.08.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt, weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche aus. Der Anteil der Wohnbaufläche überwiegt jedoch. Insofern wird auch dem gesetzlichen Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Vordringlich und damit Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist, die vorhandenen Reserveflächen im Stadtgebiet zu erschließen um damit insbesondere einer weiteren Zersiedelung der Freiraumbereiche entgegenwirken zu können. Wegen der in unmittelbarer Nähe liegenden schulischen und vorschulischen Einrichtungen, kirchlichen Zentren sowie Läden für den täglichen Bedarf und sonstiger Nutzungsstruktur im Bereich der Stadtteile Buschbell und Hüheln bietet sich dieser Bereich in besonderen Maße für eine Einfamilienhausbebauung an.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 12.04.1994 beschlossen den Blockinnenbereich Ulrichstraße, An der Vogtei, Gedingstraße, Adam-Schall-Straße baulich zu erschließen und folgende Planungsziele definiert:

- *U. a. Festsetzung eines reinen Wohngebietes,
Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise einschließlich
der baulichen Ausnutzbarkeit,*
- *Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung.*

Der anhaltende Wohnungsmangel begründet nach wie vor die vordringliche Aufgabe der Stadt, den Wohnungsbestand zu erhöhen und hierzu Flächenbereitstellung und eine anschließende Bebaubarkeit sicherzustellen. Gemäß Baugesetzbuch liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit bei dringendem Wohnbedarf vor, die im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich der Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Wohnraumbedürfnisse zu berücksichtigen sind.

Der Blockinnenbereich Adam-Schall-Straße, Gedingstraße, An der Vogtei, Ulrichstraße, bietet sich durch seine flächenmäßige Größe und der insgesamt günstigen Grundstückszuschnitte zur Bebauung an.

Aufgrund seiner städtebaulichen Nutzungsstruktur stellt sich der Bereich Buschbell/Hücheln als Wohngebiet in Stadtrandlage dar. Kennzeichnend für diesen Gebietstyp sind Eigenheimgebiete, ergänzt durch Bereiche mit Geschößwohnungsbau sowie öffentlichen und privaten Folgeanlagen, wie z. B. schulische und vorschulische Einrichtungen, kirchliche Zentren, Läden für den täglichen Bedarf oder Gaststätten. Neben der für die 50er Jahre typischen Mehrfamilienhausbebauung dominiert in Buschbell der Haustyp des Ein- oder Zweifamilienhauses.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“. Bei der Anwendung dieses Begriffes „zu entwickeln“ ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine endgültigen Festsetzungen enthält, sondern einen –verhältnismäßig grob gerasterten- Rahmenplan darstellt. Wenn das Gesetz trotz der hieraus resultierenden Bindung den Übergang von der Planungsstufe des Flächennutzungsplanes zu der Planungsstufe des Bebauungsplanes mit „zu entwickeln“ bezeichnet, so bedeutet dies nicht, dass die nachfolgenden Bebauungspläne in ihren Festsetzungen nur eine Konkretisierung und Verfeinerung der Darstellung des Flächennutzungsplanes zum Inhalt haben dürften und im Übrigen mit ihm völlig übereinzustimmen hätten. Vielmehr ist mit dem Begriff des Entwickelns eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden, so dass der Stadt bei der weiteren Ausplanung des Bebauungsplanes insoweit ein Ermessensspielraum zur Verfügung steht, der auch in einem gewissen Umfang zuläßt, dass die in einem

Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von der vorgegebenen Darstellung des Flächennutzungsplanes geringfügig abweichen können. Es gilt hierbei zu beachten, dass derartige Abweichungen nur dann zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen und dabei die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht antasten. Das Entwicklungsgebot bedeutet hier den Übergang in eine gegenüber dem Flächennutzungsplan stärker verdeutlichende Planstufe. Es umfasst allerdings nicht nur die Ausfüllung des relativ groben Flächennutzungsplanrasters mit genaueren Festsetzungen, sondern ermöglicht darüber hinaus, in den Grenzen des den Flächennutzungsplan tragenden Grundkonzepts eigenständig zu planen. Soweit die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, ist ein geringfügiges Abweichen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom Begriff des Entwickelns gedeckt.

Die aus Brach- und Wiesenfläche mit niedrigen, verwilderten Aufwuchs vorhandene Bereich des Plangebietes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen umgebenden Bebauung als Reines Wohngebiet entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB trotz der geringfügigen Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da die Abweichung weder quantitativ noch qualitativ die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes berührt, sondern planerisch fortentwickelt.

Ein qualifizierter und rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht zur Zeit nicht. Ein Bebauungsplan ist u. a. auch dann als notwendig anzusehen, wenn sich die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ohne einen solchen Plan nicht befriedigend lösen läßt. Die planerische Konzeption liegt für den hier in Frage kommenden Bereich in der Vorstellung begründet, die vorhandene Situation wesentlich zu verbessern und die städtebauliche Struktur noch weiter positiv zu verändern. Der Bebauungsplan soll hierbei auch die Rechtsgrundlage zu Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen.

5. Planinhalt

In seiner Sitzung am 12.04.1994 wurde dem Planungsausschuß zwei Alternativvorschläge zur Bebauung des Blockinnenbereiches Adam-Schall-Straße, Gedingstraße, An der Vogtei, Ulrichstraße, vorgestellt. Alternative A sah die Erschließung des Planbereiches über eine Stichstraße, ausgehend von der Adam-Schall-Straße, über das in städtischem Besitz befindliche Flurstück Nr. 790 vor. Insgesamt waren bei dieser Alternative A ca. 19 Wohneinheiten zu realisieren.

Alternative B sah die Erschließung des Bereiches mittels zweier Zu- und Ausfahrten – Adam-Schall-Straße und Ulrichstraße- vor. Insgesamt ließen sich ca. 29 Wohneinheiten realisieren.

Beide Bebauungskonzepte wurden den BürgerInnen gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgestellt. Die Darlegung erfolgte in der Zeit vom 10.05.1994 bis zum 07.06.1994, die BürgerInnenversammlung fand am 25.05.1994 statt.

Nach Durchführung der frühzeitigen BürgerInnenbeteiligung kam das Planverfahren zum Erliegen, da die Anbindung an die Adam-Schall-Straße durch die fehlende Akzeptanz eines Grundstückseigentümers nicht zu realisieren war und nur eine Anbindung aufgrund der Verkehrssituation auf der Ulrichstraße für sehr problematisch gehalten wurde.

Auch der Verkauf des städtischen Grundstückes Ulrichstraße 73 in 1994, der teilweise für die Anbindung des Planbereiches in Anspruch genommen werden mußte, stand einer Realisierung der Planung im Wege. Eine Verschiebung der Anbindung auf das Grundstück der Schützenanlage war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

Nunmehr läßt sich jedoch über das Grundstück der Schützenanlage eine Erschließung des Blockinnenbereiches realisieren, da die hier vorhandene Kleinkaliber-Schießanlage des Schützenvereins aufgegeben wird und hierdurch die für den Bau der Stichstraße benötigten Flächen zur Verfügung stehen.

Auch die verkehrliche Situation auf der Ulrichstraße hat sich durch die Einrichtung einer Beschränkung auf Tempo 30 km/h in der Ortsdurchfahrt und Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen erheblich entschärft.

Das Plangebiet ist nunmehr gegenüber den, den BürgerInnen in 1994 vorgestellten Alternativen A und B, um rd. 1/3 verkleinert worden. Maximal 18 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern lassen sich realisieren.

Die Ausweisung als Reines Wohngebiet, die vorgeschriebene eingeschossige Bauweise, die Stellung der Gebäude zur vorhandenen Nachbarschaft sowie die Minimierung der Verkehrsflächen gewährleisten nach wie vor auch für die bereits im Bereich wohnenden BürgerInnen ein ruhiges Wohnen. Die Bearbeitung des bereits heute an die vorhandene Wohnbebauung grenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstück hat in der Vergangenheit zu keinen Beschwerden geführt. Hier gilt auch zukünftig das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Landwirtschaftskammer, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt war, hat im Übrigen keine Bedenken vorgetragen.

Die Anordnung jeweils als Doppelhaus erhält Durchblicke und schafft somit einen aufgelockerten Übergang zu den vorhandenen Gebäuden die entlang der Adam-Schall-Straße, Gedingstraße und An der Vogtei stehen und sich überwiegend als Doppelhausbebauung darstellt.

Die geplanten Doppelhäuser sollen Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung erhalten, die durch die Richtungsfestlegung auch der vorhandenen Häuser eine gute straßenraumbildende Wirkung aufweisen. Die zulässige Dachform orientiert sich somit im wesentlichen an die vorhandene Dachform wie sie die umgebende Bebauung in dem Gebiet aufweist. Die vorgesehene Dachneigung soll in einem Bereich von 40° - 45° liegen, wobei die Dachneigung aller Häuser einheitlich herzustellen ist.

Die weiteren im Bebauungsplan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten, Drenpel, Sockelhöhe sollen eine einheitliche Dachlandschaft

gewährleisten und zur gewünschten guten straßenraumbildenden Wirkung beitragen. Insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich Drempe- und Sockelhöhe erfolgt hierbei zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude. Bei der Ausführung eines extrem hohen Drempe- bzw. Sockels könnte sonst ein Geschöß entstehen, welches optisch als Vollgeschöß wirkt und somit das Straßenbild stören würde. Zudem sollen hierdurch negative Gestaltungseinflüsse durch stark unterschiedliche Gebäudehöhen weitgehend ausgeschaltet werden. Durch die einschränkenden Festsetzungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll in erster Linie erreicht werden, dass die Dachaufbauten als gliederndes Element in der Dachlandschaft ablesbar bleiben. Es soll vermieden werden, dass durchlaufende Dachgauben entstehen, die ebenfalls den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken und sich somit negativ auf die Gestaltung des Gebietes auswirken.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Bautiefe zusammen mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung sowie den zulässigen Dachaufbauten gewährleistet andererseits genügend zusätzlicher Wohnraumgewinnung im Dachbereich.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäude auf maximal zwei sollen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität durch eine nicht vertretbare städtebauliche Dichte vermieden werden. Das konzipierte Erschließungssystem läßt eine höhere Dichte nicht zu, da durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen für erforderliche Pkw-Stellplätze bzw. Garagen dies zwangsläufig eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge hätte. Mit der Festsetzung soll daher sichergestellt werden, dass diese Dichte nicht zu einer vollständigen Überlastung des Erschließungssystem und auch nicht zu einem unangemessen hohen Verlust an Wohnqualität führt.

Zusätzlich zur vorbeschriebenen Vermeidung einer nicht vertretbaren städtebaulichen Dichte soll mit dem nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung abweichenden Festsetzung einer Grundflächenzahlüberschreitung höchstens bis 0,6 von den Regelungen des § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung nach der die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer von Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, der planerischen Absicht einer flächensparenden Bauweise und

sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4 darf somit maximal um 50 % überschritten werden. Hierbei sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung mitzurechnen. Die nach BauNVO zulässige Überschreitung bis zu 0,8 im Einzelfall wird ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Anbindung an die Ulrichstraße. Der mittlere Wendepunkt gewährleistet das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug und genügt neben den fahrgeometrischen Erfordernissen auch den städtebaulichen Anforderungen. Die Erschließungsstraßen sollen im Übrigen so ausgebaut werden, dass sich bezüglich Fußgängerverkehr, Aufenthalt und Kinderspiel mit dem Kfz-Verkehr eine Gleichrangigkeit ergibt. Die neue Erschließungsstraße dient ausschließlich den Anliegern als Fahrerschließung. Anliegerfremde Fahrzeuge haben keine Veranlassung in den Bereich einzufahren, da keine Durchfahrtsmöglichkeit gegeben ist.

Durch die relativ geringe Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten die an die Ulrichstraße angebunden werden, ist eine spürbare Mehrbelastung nicht zu vermuten. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgentlichen Spitzenstunde kann genügend genau mit der Schätzformel $MGS (Pkw/h) = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}$ ermittelt werden. Die Annahme, dass bei den maximal 18 geplanten Wohneinheiten 30 Pkw's vorhanden sind und sich somit 11 Fahrten ($0,35 \times 30$) ergeben zeigt, dass dies kein nennenswertes erhöhtes Verkehrsaufkommen darstellt und sich somit zusätzliche Belastungen auch hinsichtlich Lärmbelastungen und Umweltverschmutzungen kaum bemerkbar machen wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die verkehrliche Situation auf der Ulrichstraße durch die Einrichtung einer Beschränkung auf 30 km/h in der Ortsdurchfahrt und Durchfahrverbot für Lastkraftwagen erheblich entschärft hat. Bei Langzeitmessungen durch die Polizei ist nur eine geringe Anzahl von Geschwindigkeitsüberschreitungen festgestellt worden.

Im Grundsatz hat der Erftkreis als Straßenbaulastträger sein Einverständnis zur geplanten Anbindung an die Ulrichstraßen (K 25) signalisiert. In einem gemeinsamen

Ortstermin wurde vom Erftkreis eine „Minikreisverkehrslösung“ vorgeschlagen um ein gefahrloses Einbiegen in die K 25 zu ermöglichen. Die im Planverfahren vom Erftkreis vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten Anbindung des Neubaugebietes an die K 25 wegen unzureichender Sichtverhältnisse sind somit ausgeräumt.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachte Anregung, eine Ausfahrt aus dem Neubaugebiet auf die Gedingstraße zu prüfen bzw. zu realisieren ist aus verkehrsstädtebaulicher Sicht im Interesse der hier Wohnenden nicht zu empfehlen. Bedingt durch den Einrichtungsverkehr auf der Gedingstraße wären unnötige Umwege zu fahren, da einerseits die Anfahrt in den Blockinnenbereich von der Ulrichstraße über die Adam-Schall-Straße und Gedingstraße und andererseits die Ausfahrt zur Ulrichstraße über die Gedingstraße und die Straße An der Vogtei erfolgen müßte. Auch hinsichtlich der Grundstückssituation des Bereiches Gedingstraße 11 bis 13 ist diese Anbindung nur schwer vorstellbar. Zwischen den Häusern Nr. 11 und 13 stehen vier notwendige Garagen, die auf den betroffenen Grundstücken anschließend nicht mehr untergebracht werden könnten. Ersatz müßte im Neubaugebiet geschaffen werden. Entsprechend überbaubare Grundstücksflächen würden entfallen.

Die sich ergebenden Freiflächen bestehen aus den gepflasterten Erschließungsflächen, den Vorgärten sowie den Wohngärten.

Die Erschließungsflächen sowie die Freiflächen werden für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genutzt. Umfang und Detailfestlegungen werden durch den landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegt.

6. Landschaftspflegerische Begleitplanung

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens sind bei der Abwägung in Inhalten des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB (§§ 1, 1a) die umweltschützenden Belange insbesondere mit zu berücksichtigen. Mit der

Verwirklichung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren soweit anzuwenden, dass die Eingriffserheblichkeit und der daraus resultierende Umfang der Kompensationsmaßnahmen erkennbar wird.

Um die Eingriffserheblichkeit zu definieren, ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan erstellt worden.

Im vorliegenden *Landschaftspflegerischen Begleitplan* kommt es zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich, in dem, aufbauend auf einer Bestandserfassung und Bewertung die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und eingeschätzt wurden.

Nach Prüfung der Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung sowie zum Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen dargestellt. Diese Belange sind als Maßnahmen benannt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Erftkreis hat im Zuge des Planverfahrens angeregt, Bäume, die nicht durch Verkehrs- und Grundstücksflächen überbaut werden, zu erhalten. Da die Überprüfung von Ausgleichsmaßnahmen im privaten Bereich kaum überprüfbar sind, sind Ausgleichsmaßnahmen auf separaten Flächen sinnvoller. Weiterhin wurde angeregt, einen größeren Anteil großkroniger, heimischer Bäume festzusetzen.

Diesen Anregungen konnte nicht stattgegeben werden: Im Planungsgebiet sind 4 Obstbäume, 1 Walnuß, 1 Birke, 3 Fichten, 1 Kiefer, eine Ligusterhecke, ein ca. 4 m breiter und ca. 8 m langer Holunderaufwuchs entlang des vorhandenen Schuppens und Ziergehölze innerhalb der Gärten vorhanden. Ein erhaltenswerter Obstbaumbestand befindet sich auf dem Gelände des benachbarten Bauernhofes, welcher außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt und damit nicht beeinträchtigt wird. Bis auf 2 Fichten können keine Einzelbäume und Gehölzstrukturen erhalten werden. Diese sind jedoch nicht als erhaltenswert einzustufen.

Der Schwierigkeit der Überprüfung von Ausgleichsmaßnahmen in Privatgärten wurde dadurch Rechnung getragen, dass innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein entsprechend geringwertiger Biotoptyp (Gärten mit geringem Gehölzbestand) eingesetzt wurde. Zudem werden innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

Der Anregung, großkronige Bäume wie Stieleichen, Winterlinden und Eschen zu pflanzen, wird nicht gefolgt, da es den zukünftigen Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden kann, in ihren im Mittel 10 m breiten und 12 m tiefen Gärten Bäume mit einem Kronendurchmesser von mind. 15 – 20 m zu pflanzen.

Der *Landschaftspflegerische Begleitplan* ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6.20 BU und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7. Entwässerung des Baugebietes

Das Hydrologische Gutachten vom 30.12.1996 zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) im Stadtgebiet Frechen kommt zu dem Ergebnis, dass in großen Teilen des Stadtgebietes eine Versickerung gemäß § 51a LWG des anfallenden Niederschlagswassers nicht durchgeführt werden kann. Lediglich auf der Hochfläche der Ville ist mit dem Kiessand der Hauptterrasse und den Sanden des Tertiärs überwiegend ein Boden ausreichender Durchlässigkeit vorhanden, der das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und ggf. auch von Verkehrsflächen aufnehmen kann.

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Erschliessungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.20 BU erfolgt von daher über eine in den Erschliessungsstraßen geplante Mischwasserkanalisation mit Anbindung auf den städtischen Mischwasserkanal in der Ulrichstraße.

8. Soziale Infrastruktur

Aufgrund des geringen Umfangs der Neubaumaßnahme sind keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Die zugeordneten Angebote zur sozialen Infrastruktur sowie die Nahversorgung sind in den Ortsbereichen von Buschbell und Hüheln vorhanden.

Grundsätzlich besteht für die Stadtteile Buschbell und Hühel Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder. Mit dem Bau des Kinderspielplatzes in Hüheln an der Theodor-Lövenich-Straße für Kleinkinder und Grundschul Kinder wird der Bedarf zwar gemildert, jedoch nicht im ausreichendem Maße. Der jetzt zur Bebauung vorgesehene Bereich bietet sich für einen Spielplatz mit einem größeren Einzugsbereich nicht an, da die Zuwegung für auswärtige Kinder nur von der stark befahrenen Ulrichstraße erfolgen kann und besonders der Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße hier für Kinder, besonders im Hinblick auf ihr Gruppenverhalten, relativ problematisch wegen des Kurvenverlaufes der Ulrichstraße ist.

Die geplante lockere und durchgrünte Einfamiliendoppelhausbebauung mit den im Schnitt ca. 300 qm großen Grundstücken begründet für sich gesehen keinen Kinderspielplatz. Die Erschließungsstraßen sollen wie bereits beschrieben im Übrigen so ausgebaut werden, dass sich bezüglich Fußgängerverkehre, Aufenthalt und Kinderspiel mit dem Kfz-Verkehr eine Gleichrangigkeit ergibt.

9. Bodenordnung, Baugebot

Es ist nicht erforderlich und von daher nicht vorgesehen, die bebauten und unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes durch eine Umlegung neu zu ordnen. Für die hinteren Grundstücksbereiche der Häuser Ulrichstraße Nr. 73 bis 83 wird durch den Bebauungsplan eine bauliche Nutzung in Form einer

Einfamilienhausbebauung ermöglicht. Diese hinteren Grundstücksbereiche werden über die geplante Erschließungsanlage erschlossen. Ein Baugebot wird jedoch nicht festgesetzt, so dass eine Bebauung dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen bleibt.

10. Kostenangaben

Im Bereich des Plangebietes entstehen zur Verwirklichung des Planungszieles überschläglich folgende Kosten:

Straßenflächen inc. Beleuchtung	ca. 160.000,-- DM
Kanal	ca. 200.000,-- DM
Grünflächen incl. Bepflanzung	ca. 15.000,-- DM

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird, bis auf den 10%igen Anteil der Stadt, gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches von allen Nutznießern der geplanten Erschließungsanlagen erhoben.

Frechen, den 10.10.2000