

**Bebauungsplan Nr. 86.22 F (Rosenhügel II)
für den Bereich in Frechen-Benzelrath, südl. Böschungsfuß Halde,
westl. Gertrud-Schmitz-Straße, nördl. Heidgesweg,
östl. Erschließungsanlage Rosenhügel**

I. Verfahrensabwicklung

- | | |
|--|------------|
| 1. Beschluss über die frühzeitige BürgerInnenbeteiligung im PLA | 06.12.1995 |
| 2. TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom | 03.11.1995 |
| 3. Aufstellungsbeschluss PLA | 12.03.1997 |
| 3.1 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom | 25.08.1997 |
| 4. Beschluss des PLA zur räumlichen Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 86.2 F in die separaten Planverfahren Nr. 86.21 F und 86.22 F | 03.12.1997 |
| 5. Beschluss des PLA über städtebauliches Konzept und frühzeitige BürgerInnenbeteiligung | 01.06.1999 |
| 6. Beschluss des PLA über geändertes städtebauliches Konzept und frühzeitige BürgerInnenbeteiligung | 13.06.2000 |
| 6.1 Bekanntmachung der BürgerInnenbeteiligung im Amtsblatt Nr. 28 vom | 14.08.2000 |
| 6.2 Durchführung der BürgerInnenbeteiligung in Form der öffentlichen Darlegung in der Zeit vom | 22.08.2000 |
| bis einschließlich | 15.09.2000 |
| 6.3. Durchführung der BürgerInnenversammlung am | 30.08.2000 |
| 7. Beschluss des PLA über Anregungen (Abwägung) und öffentliche Auslegung | 31.01.2001 |
| 7.1 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr.7 vom | 19.02.2001 |
| 7.2 Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom | 27.02.2001 |
| bis einschließlich | 26.03.2001 |
| 7.3 Benachrichtigung der TÖB über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom | 15.02.2001 |
| 8.1 Vorberatung des PLA über Anregungen (Abwägung) und zum Satzungsbeschluss (vorgesehen) am | 19.09.2001 |
| 8.2 Beschluss des Rates über Anregungen (Abwägung) und über die Satzung (vorgesehen) am | 30.10.2001 |

II. Bauleitplanverfahren Nr. 86.22 F

1. Plangebietsabgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F ist begrenzt:

- im Norden vom Böschungsfuß der Halde und südliche Straßenbegrenzungslinie der Parkplatzerschließung
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie Gertrud-Schmitz-Straße
- im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie Heidgesweg
- im Westen westlich Böschungsfuß Erschließungsanlage Rosenhügel.

2. Lage in der Stadt, städtebauliches Planungsziel, Planungserfordernis

Der seit dem 12.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches für das ganze Stadtgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt, beinhaltet als bauleitplanerische Vorgabe für den Planbereich Wohnbaufläche in Randlage zur Kernstadt.

Gem. § 7 des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Anwendung des 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 dürfen und im übrigen mit ihm übereinzustimmen haben.

Vielmehr ist mit dem Begriff des Entwickelns eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden, so dass der Stadt bei der weiteren Ausgestaltung 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 Flächennutzungsplans geringfügig abweichen können. Es gilt jedoch zu beachten, dass derartige Abweichungen nur dann zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen und dabei die Grundkonstruktion des Flächennutzungsplanes nicht antastet. Hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzung eines „reinen Wohngebietes“ (WA) kann festgehalten werden, dass das in § 7 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklungsgebot beachtet und somit der Bebauungsplan 86.22 F als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86.22 F ist ein Teilbereich der Konzeptplanung Frechen-West (Benzelrath), der von der Landesregierung im Rahmen der Stadterneuerung als Modelprogramm „Bauen und Landschaft am Stadtrand“ gefördert worden ist. Schwerpunkt dieser Konzeptplanung ist die Entwicklung einer

ökologisch und städtebaulich beispielhaften Planung, mit dem Ziel der Neuordnung und Abrundung des Bereiches „Frechen-Benzelrath“ unter Berücksichtigung der Verknüpfung mit der freien Landschaft und des unmittelbar angrenzenden Kernstadtbereiches (Siedlungsschwerpunkt). Bebauungskonzepte zur Realisierung neuer Wohnbaumaßnahmen sollen durch stufenweise Planung anhand eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden. Im Rahmen dieser stufenweisen Planung ist der Bereich des Rosenhügels der ersten Stufe zuzuordnen, d. h., für die weitere Beplanung und Bebauung dieses Bereiches sind keine zusätzlichen äußeren Erschließungsanlagen erforderlich.

Die geplante kosten- und flächensparende Bauweise hat dazu geführt, dass u. a. der Bereich „Rosenhügel“ in das Förderprogramm „Wohngebiet in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene“ des damaligen Ministeriums Stadtentwicklung, Kultur und Sport mit Bescheid vom 14.11.96 aufgenommen wurde. Nach den Nebenbestimmungen dieses Bescheides ist spätestens 3 Jahre nach Bewilligung mit der Erschließung und spätestens 4 Jahre nach Bewilligung mit dem Bau der ersten Wohnungen zu beginnen. Dies bedeutet, dass die Jahre 1999 und 2000 als späteste Termine für den Beginn der Maßnahmen anzusetzen sind.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 (Rosenhügel II) ist der 3. Teilbereich im Rahmen des Förderprogramms „Wohngebiet in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene“. Die Bebauungspläne Nr. 86.1 F (Quarzwirke) und Nr. 86.21 F (Rosenhügel I) sind zwischenzeitlich rechtskräftig und befinden sich in der Durchführung, so dass die Nebenbestimmungen des Bescheides erfüllt sind.

Zwischenzeitlich zeichnet sich auch ab, dass die nordwestlich angrenzende ehemalige Brikettfabrik Grube Carl und ergänzende Bereiche im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme seitens des Landes (Bund-/Länderprogramm) als Maßnahme der Stadterneuerung in 2001 ff. als Stadtteilzentrum eines neuen Stadtteiles gefördert werden. Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird auch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 7 in das neue Stadtteilzentrum hinein realisiert werden, so dass der Stadtbahnlinie 7 zukünftig dann auch eine größere innerörtliche Verbindungsfunktion zukommt. Insofern kommt der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F eine wichtige Funktion hinsichtlich einer höheren Auslastung dieses umweltverträglichen Verkehrsmittels zu. Zukünftige Investitionen in den Ausbau der Stadtbahnlinie 7 werden somit rentierlicher.

Bereits das ursprünglich verfolgte Plankonzept auf Grundlage der Konzeptplanung des Büros „Schaller / Theodor“, Köln, beinhaltete für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F eine ergänzende Bebauung in Form von Einfamilienhäusern als Doppelhäuser bzw. Hausgruppen. Unter dem Gesichtspunkt, dass in den bereits genannten Nachbarbebauungsplänen Nr. 86.1 F (Quarzwirke) und Nr. 86.21 F (Rosenhügel I) in wesentlichen Teilen Geschosswohnungsbau, u. a. in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, realisiert wird, ist zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen im Wohnumfeld eine Mischung unterschiedlicher Bauformen erforderlich. Insofern ist die Förderung des Einfamilienhausbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F sinnvoll und erforderlich. Aufgrund der bereits erwähnten zentralen Innenstadt-Randlage sind sowohl das (Fach-)Marktzentrum auf dem Rhenania-Gelände als auch die Innenstadt

mit der Fußgängerzone, fußläufig in maximal 20 bzw. 25 Min. erreichbar. Durch die Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums im Bereich der ehemaligen Brikettfabrik „Grube Carl“ in direkter Angrenzung nordwestlich des Planbereiches (5-8 Gehminuten) wird sich die Erreichbarkeit insbesondere der Versorgungs-Infrastruktur des täglichen Bedarfs noch erheblich verbessern. Die Anbindung an die örtliche und überörtliche Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend. So ist das überörtliche Straßenverkehrsnetz auf kurzem Wege (B 264) erreichbar, ohne die Innenstadt durchfahren zu müssen.

Hierauf aufbauend sieht das nunmehr verfolgte Plankonzept (städtebaulicher Vorentwurf) die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Der vorhandenen Bebauung werden im Hinblick auf die ggfs. erforderliche Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse Erweiterungsmöglichkeiten in Form von zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen eingeräumt. Lediglich im nordwestlichen Planbereich ist aufgrund des einzuhaltenden, erforderlichen Abstandes zum Waldrand der dort vorhandenen Bebauung (2 Einfamilienhäuser) nur Bestandsschutz zu gewähren.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dass sie von den Gemeinden aufzustellen sind, und zwar in eigener Verantwortung, wird nochmals in § 2 Abs. 1, Satz 1 Baugesetzbuch hervorgehoben. Mit dem Erforderlichkeitsgrundsatz begründet § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sowohl eine Befugnis als auch eine Pflicht der Gemeinde zur Aufstellung von Bauleitplänen. Der Erforderlichkeitsmaßstab bezieht sich auf das Ob und Wann (sobald) sowie auch auf den Umfang und den Inhalt (soweit) der Bauleitpläne. Erforderlich muß der Bauleitplan sein für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist zunächst Rechtfertigung und Grenze für die hoheitliche Planung. Weil es konkurrierende Raumnutzungsansprüche wie auch Erfordernisse der Schonung des Raumes gibt, bedarf die Bodennutzung einer Ordnung durch Planung. Planung darf aber nur so weit gehen, wie Ordnungsbefugnisse bestehen. Insofern hat der Erforderlichkeitsgrundsatz eine die Planungsbefugnis eingrenzende Funktion. Die Gemeinde darf nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt, und sie darf im Bebauungsplan nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt. Erforderlich ist eine Planung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, sich bereits anbahnende Entwicklungen in geordnete Bahnen zu leiten; der Begriff der Erforderlichkeit umfasst auch im Sinne einer gezielten Entwicklung die Planung zur Deckung eines davon abhängigen künftigen Bedarfs, aber auch eine langfristige Flächensicherung.

Der Erforderlichkeitsgrundsatz enthält auch eine die Gemeinde verpflichtende Seite. Die Gemeinde darf die bauliche Entwicklung des Gebietes nicht dem freien Spiel der Kräfte und der bauaufsichtlichen Einzelfallentscheidung überlassen. Da, wo die vorhandenen Bedürfnisse nicht anders als durch eine Bauleitplanung geordnete, in für die BürgerInnen überschaubare Bahnen gelenkt werden, verdichtet sich das grundsätzliche Planungsermessen der Gemeinde zur – objektivrechtlichen – Planungspflicht. Der Erforderlichkeitsgrundsatz bezieht sich nicht nur auf die Frage,

ob die Gemeinde zu planen hat, sondern auch darauf, welchen Inhalt der Plan haben muß. Erforderlichkeit als inhaltliche Anforderung an die Bauleitpläne ist allerdings auch eine Frage der gerechten Abwägung.

Die planerische Konzeption liegt für den hier in Frage stehenden Planbereich in der Vorstellung begründet, ergänzende Bebauungsmöglichkeiten entsprechend der im Sinne von § 3 Baunutzungsverordnung (reine Wohngebiete) zulässigen Nutzungen zu erreichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bestrebung gerecht werden, neue Wohnungen zu errichten und hiermit das Wohnungsdefizit gerade auch für Familien mit Kindern durch Förderung der Eigentumsbildung wirksam zu verringern.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Durchführung des Bebauungsplanes aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der hiermit verbundenen direkten Zuordnung zur Innenstadt und zum zukünftigen Stadtteilzentrum „Grube Carl“ zu einer Sicherung und Stützung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Frechen beiträgt. So wird einerseits der Wohnstandort gestärkt und somit für die im östlichen Stadtgebiet in schneller Entwicklung entstehenden Gewerbegebiete in räumlicher Zuordnung der erforderliche Wohnraum geschaffen.

Somit ist abschließend festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 86.21 F nach der planerischen Konzeption der Stadt Frechen sowohl in zeitlicher (sobald) als auch in inhaltlicher Hinsicht (soweit) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Frechen erforderlich.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Konzeptplanung „Frechen-Benzelrath“ wird unter dem Gesichtspunkt der generellen Festsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 86. 22 F

- WR - Reines Wohngebiet

gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 3 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind hier Wohngebäude. Ausnahmsweise können hier zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den nach Abs. 2 sowie § 2, 4-7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Aus der Zweckbestimmung zum Wohnen folgt, dass reine Wohngebiete einen Anspruch auf Freihaltung von Immissionen haben, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören. Ähnlich den Kleinsiedlungsgebieten (WS) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen auch WR-Gebiete weitgehend von zusätzlichen, über den von den Bewohnern bereits ausgelösten Anliegerverkehr hinausgehend freigehalten werden.

Mit dem Ausschluss, der gem. § 3 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll dem besonderen Charakter dieses reinen Wohngebietes Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass die Wohnruhe angrenzend an einem verdichteten Wohnbaugebiet mit überwiegend Geschosswohnungsbau auf Dauer gewährleistet ist. Unterstützt wird diese Gewährleistung der Wohnruhe dadurch, dass die ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten im Planinnenbereich nur über eine Stichstraße erschlossen werden, die einerseits nur dem Anliegerverkehr dient und keine Durchfahrtmöglichkeit bietet und andererseits durch den vorgesehenen Ausbau als Mischfläche die Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer gewährleisten soll. Insofern besteht zwischen der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung ein kausaler Zusammenhang, auf den im folgenden einzugehen ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Entsprechend der Ermächtigung in § 2 Abs. 5 Nr. 1 b BauGB enthalten die §§ 16 – 21a BauNVO die für die Berechnung und Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlichen Parameter und (Grenz-) Werte.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein im Städtebau entscheidend prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut wird bzw. werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild der Städte und Gemeinden, sondern auch die daraus folgende notwendige Ausstattung des Gemeindegebiets mit den Einrichtungen für Gemeinbedarf sowie den Infrastruktur- und Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlagen. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen.

Gesetz- und Ordnungsgeber haben zur Kennzeichnung der städtebaulichen Dichte exakt zu bestimmende Maßvorschriften für Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorgesehen. Somit bestimmt sich die städtebauliche Kontrollgröße auf das Maß der baulichen Nutzung, das im mathematischen Sinn exakt durch die 3 Dimensionen Länge x Breite (= Fläche) x Höhe bestimmt wird. Als Produkt der 3 Dimensionen ergibt sich ein Raumkörper, die bauliche Anlage, das Gebäude, deren Gesamtsumme bezogen auf die Flächeneinheit die städtebauliche Dichte oder Bebauungsdichte darstellt. Sie wird durch die Geschlossflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung muß also stets durch 3 Dimensionen bestimmt werden; nur 2 Dimensionen reichen dafür nicht aus; diese würden nur ein Maß der Flächennutzung ergeben.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, muß das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bei einer unterschiedlichen Festsetzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO eindeutig bestimmt sein; denn seine Festsetzungen sind Grundlage z. B. für die Baugenehmigung oder die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen. § 16 Abs. 2 BauNVO enthält einen Katalog von 4 jeweils unter einer Nummer aufgeführten Maßbestimmungsfaktoren, mit deren Hilfe das Maß der baulichen Nutzung durch Festlegung der Abmessungen (Dimensionen) bestimmt werden kann. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich, dafür reichen in der Regel 2 Bestimmungsfaktoren aus, beispielsweise:

- a) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosszahl (Z); alternativ die Höhe baulicher Anlagen (H)
- b) GRZ und GFZ.

Eine Übereinstimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch gleichzeitige Festsetzung zusätzlicher für die Eindeutigkeit nicht erforderlicher Maßbestimmungsfaktoren ist unschädlich, wenn sich daraus kein Widerspruch ergibt, auch wenn z. B. das mathematische Produkt aus GRZ und Z mit der zusätzlich festgesetzten GFZ nicht übereinstimmt. Dies bedeutet dann nicht etwa eine fehlende

Bestimmtheit der Festsetzungen, sondern nur, dass eine der die baulichen Nutzung „umhüllenden“ Maßfaktoren nicht voll ausgenutzt werden kann.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gehört ferner die Bestimmung des Charakters der jeweiligen Festsetzung, damit die beabsichtigte Wirkung zweifelsfrei erkennbar wird. In der Regel werden die Bestimmungsfaktoren mit ihrer Festsetzung Höchstmaße für die bauliche Nutzung, so dass es dafür einer besonderen Festsetzung nicht bedarf. Nach § 16 Abs. 4 BauNVO kann für einzelne Festsetzungen jedoch zugleich ein Mindestmaß mit der Wirkung eines Spielraumes (von – bis Werte) festgesetzt werden; die Z bzw. H kann alternativ zum Höchstmaß auch als zwingend festgesetzt werden.

Wie bereits ausgeführt, befindet sich das Plangebiet in Randlage zur Kernstadt, die wesentlichen Versorgungs- bzw. Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt sind fußläufig in max. 25 Min. erreichbar. Die heutige Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 7 befindet sich fußläufig in max. 10 Min. erreichbar südlich der Dürener Straße. Dieser Stadtbahnlinie wird mit der geplanten Verlängerung in den neuen Siedlungsbereich / Stadtteil Frechen-Benzelrath eine innerörtliche Verkehrsbedeutung zusätzlich zur bisherigen regionalen Bedeutung erwachsen. Städtebauliches Ziel im Rahmen der angestrebten Stadtentwicklung für neue Wohngebiete im Westen der Frechener Innenstadt ist deshalb eine angemessene Verdichtung mit Auswirkungen auf die festzusetzenden Maße der baulichen Nutzung. Diesem Ziel trägt auch die logische Aufnahme des Plangebietes in das Förderprogramm „Wohngebiete in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene“ des Landes NRW Rechnung.

Im Rahmen dieses Programms erfolgt eine Förderung für die Standortaufbereitung des Wohnungsbaus in Wohn- und Mischgebieten unter der Voraussetzung, dass die Erschließungsfunktion der Stadtbahn durch Verdichtung, d. h., Wohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. im verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbau erfolgt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt eine Anrechnung der Wohneinheiten nur als Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser, wobei die Grundstücksgrößen zur Erreichung städtebaulicher Minstdichten beschränkt sind auf max. 200 m² für Mittelhäuser bzw. 250 m² für Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Alternativ muß eine GFZ von mindestens 0,8 erreicht werden. Zielrichtung des Förderprogramms als auch der städtebaulichen Planungskonzeption der Stadt Frechen ist somit, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch kosten- und flächensparendem Bauen Rechnung zu tragen.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass in § 17 BauNVO mit der Tabelle in Abs. 1 die aus der Sicht des Verordnungsgebers notwendigen Grenzwerte für die in den Bauleitplänen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung gem. § 1 BauGB vertretbare städtebauliche Bebauungsdichte vorgegeben wird. Die hier für das Maß der baulichen Nutzung vorgegebenen Obergrenzen gelten nur für die Bauleitplanung der Gemeinden, nicht dagegen im Baugenehmigungsverfahren, für das nur die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße maßgebend sind. Die planende Gemeinde kann jedoch im Bauleitplanverfahren niedrigere Obergrenzen festlegen.

Durch die Änderungsverordnung 1990 sind die Obergrenzen gegenüber der Fassung 1977 weiter angehoben worden; zugleich wurden strukturelle Verbesserungen vorgenommen. So ist durch Fortfall der Differenzierung nach der Z und die Angabe nur eines Wertes für ein Baugebiet bereits eine allgemeine kräftige Anhebung für niedrig geschossige Baugebiete erfolgt. Beispielsweise beträgt die Obergrenze der GFZ in WR-Gebieten auch bei 2 Vollgeschossen bereits 1,2 gegenüber 0,8 nach der BauNVO 1977; dies ist eine Erhöhung um 50%. Diese allgemeine Anhebung ist insbesondere aus Vereinfachungsgründen und zur Gewährung eines größeren Planungsspielraumes der Gemeinden erfolgt. Eine Erhöhung einzelner Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des geschiedenen Wohnraumstandards und der notwendigen städtebaulichen Verdichtung erfolgt.

Die Anhebung dieser Obergrenzen aus vorgenannten städtebaulichen Gründen kommt somit der städtebaulichen Planungskonzeption der Stadt Frechen nicht nur entgegen sondern ermöglicht diese gerade erst.

Dies vorausgeschickt, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksfläche

Der Begriff der Grundflächenzahl ist in § 19 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Sie hat eine regulative Bedeutung in den Baugebieten, insbesondere um die Beziehung des Wohnens außerhalb von baulichen Anlagen auf dem Grundstück sicherzustellen. Unter Berücksichtigung des in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen Belanges des Umweltschutzes kommt der GRZ auch eine ökologische Bedeutung zu; dies wird an der Unverzichtbarkeit auf die GRZ nach §§ 16 Abs. 3 Nr. sowie 19 Abs. 4 BauNVO deutlich. Da der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festsetzte, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Diese ergibt sich vielmehr aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. Dies führt zu unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen einer Einengung durch vorgehende Festsetzungen (z. B. nach den §§ 22 und 23 BauNVO – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) oder andere Vorschriften (z. B. Abstandsregelungen nach Bauordnungsrecht) nicht voll ausgenutzt werden.

Im Hinblick auf die Ausführungen im städtebaulichen Planungsziel des kosten- und flächensparenden Bauens und der damit verfolgten städtebaulichen Dichte, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F jedoch keine von den in §17 Abs. 1 Bau NVO vorgegebenen Obergrenzen abweichende geringere Grenzwerte festgesetzt. Die somit festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 als zulässige Grundfläche kann, da im Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Bestimmungen getroffen werden, zusätzlich entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%, jedoch nur durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden, höchstens somit bis zu einer GRZ von 0,6. Die darüber hinausgehenden weiteren geringfügigen Überschreitungen würden gerade im verdichteten Einfamilienhausbau zu einer nicht vertretbaren Einschränkung der zur Verfügung stehenden Freiflächen, insbesondere für den Aufenthalt und das Spielen von Kindern führen. Deshalb wird das Überschreiben der zulässigen Grundfläche durch textliche Festsetzung auf eine GRZ von max. 0,6 begrenzt.

Die anrechenbare bzw. für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks muß entsprechend § 19 Bau NVO nicht mit der tatsächlichen Grundstücksfläche übereinstimmen, sondern kann abweichen. Nach § 21a Abs. 2 BauNVO können der tatsächlichen Fläche des Baugrundstücks auch Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden, wenn der Bebauungsplan dies vorsieht. Damit kann die zulässige Grundfläche u. U. größer als das Baugrundstück selbst sein. Entsprechende Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Baugrundstücke und somit entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten werden jedoch ganz bewusst nicht getroffen, denn dies könnte insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau bedeuten, dass die eigentlichen Baugrundstücke kleiner ausfallen würden und die wohnungsbezogenen Freiflächen (Terrassen, Gärten) in ihrer Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt würden. Insofern wird hier in Abwägung mit den Belangen des kosten- und flächensparenden Bauens (städtebauliche Verdichtung) und dem Interesse des Bauherrn an einer möglichst hohen Ausnutzbarkeit dem Belang einer nutz-, beispiel- und bewohnbaren Umwelt der Vorzug gegeben.

Um zu vermeiden, dass Garagen und Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und hierdurch die in verdichteten Einfamilienhausbereich bereits stark reduzierten wohnungsbezogenen Freifläche noch weiter unzumutbar durch Zersplitterung eingeschränkt werden, sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Gesamttiefe der seitlichen Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Aus gleichen Gründen sind Nebenanlagen als überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe und einer maximalen Höhe von 3m als Nebenanlagen zulässig. Diese Zulassung erhöht aber gleichzeitig den Wohnwert der Wohngebäude.

Im Hinblick auf die in der Umgebung bereits geplante und vorhandene Verdichtung im Geschosswohnungsbau soll durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal eine Wohneinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Dichte ein Ausgleich geschaffen werden und gleichzeitig dem Gedanken einer sinnvollen Durchmischung von Wohn- und Gebäudeform Rechnung getragen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Bestimmung der 3. Dimension unerlässlich. Hierfür enthält die BauNVO neben der erst 1990 als Alternative eingeführten Höhe baulicher Anlagen (§ 18) die Zahl der Vollgeschosse (Z). Die Vorschriften über die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind sowohl städtebaurechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Art, weil sie einerseits eine Regelung der Bodennutzung betreffen und somit Gegenstand des Bodenrechts sind, andererseits inhaltlich vorwiegend der Gefahrenabwehr, insbesondere zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dienen und daher dem in die Kompetenz der Länder fallenden Bauordnungsrecht zuzurechnen sind. Demzufolge ist der Begriff „Vollgeschoss“ bereits in der Musterbauordnung und infolge in § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land NRW (Bau ONW) bestimmt. Auf eine eigene bundesrechtliche Begriffsbestimmung hat der Gesetzgeber verzichtet. Stattdessen verweist er auf die landesrechtlichen Vorschriften. Damit nimmt der Gesetz- / Verordnungsgeber einerseits in Kauf, dass der Vollgeschossbegriff länderspezifisch unterschiedlich geregelt sein kann; er hielt es andererseits jedoch für erforderlich, dass der Vollgeschossbegriff nach Städtebau- und Bauordnungsrecht im jeweiligen Land einheitlich bestimmt wird.

Die Länder haben zwar den Begriff „Vollgeschoss“ definiert, nicht aber den Begriff „Geschoss“. Dies ist u. a. bei der Bestimmung der Baumasse überhoher Geschosse und zur Abgrenzung gegenüber baulichen Anlagen ohne Geschosse jedoch bedeutsam. Denn eine höhenmäßige Begrenzung oder eine Mindesthöhe ist mit dem Begriff „Geschoss“ nicht verbunden. Deshalb sind beispielsweise „Gebäude mit nur einem Vollgeschoss“ auch Gebäude, die größere lichte Höhen aufweisen, wie Werkshallen, Turnhallen, Theatersäle u. d. g. ohne Geschossdecken. Da sich somit die Höhe der Gebäude nicht eindeutig bestimmen lässt, kann sich bei gleicher Geschosshöhe durch Anordnung überhoher Geschosse eine beträchtliche unterschiedliche Gebäudehöhe ergeben. Ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, kann eine einheitliche Gebäudehöhe ggfls. durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 BauNVO erreicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F ist aufgrund der Festsetzung eines WR-Gebietes von den heute üblichen Geschosshöhen von max. 2,80m – 2,90m auszugehen, so dass die Festsetzung der maximal zulässigen bzw. zwingend einzuhaltenden Z zur Bestimmung der städtebaulichen Höhenentwicklung (3. Dimension) vollkommen ausreichend ist. Gleichzeitig werden unter baugestalterischen Gesichtspunkten – worauf im folgenden noch einzugehen sein wird – Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen, die ebenfalls begrenzenden Einfluss auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen haben.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese ermöglicht somit gemeinsam mit der Festsetzung eines durch Baugrenzen definierten Baufeldes – welches über den vorhandenen Baubestand hinaus geht – zukünftig auch eine Anpassung an heutige Wohnvorstellungen.

Im eigentlichen Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der umgebenden Blockrandbebauung wird eine eingeschossige Bebauung ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ ist im Bebauungsplan das entscheidende Kriterium der städtebaulichen Dichte. Über sie wird außer über die GRZ mittelbar auch ein weiteres für die städtebauliche Hygiene wichtige Maß, nämlich der Freiflächenanteil je Einwohner gesteuert. Dieses Maß ist ein objektiver Maßstab für die Qualität von Wohngebieten und gibt an, wieviel Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche auf einen Einwohner fällt. Der Freiflächenanteil ist zum einen abhängig von der GRZ, jedoch auch von der GFZ, der Bruttogeschossfläche je Einwohner, die mit steigendem Wohnungsstandard und absinkender Wohnungsbelegungsdichte ansteigt und beim heutigen Zuschnitt der Wohnungen fast 40 m² Bruttogeschossfläche je Einwohner erreicht, sowie von der Zahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl der BauNVO sind so abgestimmt, dass in Wohngebieten trotz steigender Geschosszahlen der Freiflächenanteil je Einwohner etwa gleich bleibt und einen Mindestwert nicht unterschreitet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gem. § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Die nach § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebende Fläche des Baugrundstücks kann von der tatsächlichen Grundstücksfläche abweichen. Ist im Bebauungsplan eine Fläche als maßgebend für die Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks festgesetzt, so ist diese auch für die Berechnung der GFZ heranzuziehen. Aus den Ausführungen zur GRZ sind die Gründe ersichtlich, weshalb eine solche Festsetzung im Bebauungsplangebiet Nr. 86.22 F nicht erfolgt; zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern hierauf verwiesen.

Die tatsächliche Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe der Flächen seiner Vollgeschosse einschließlich der Umfassungs- und Zwischenwände, Treppenhäuser sowie der etwa in die Verkehrsflächen vorgekragten oder die überbauenden Gebäudeteile, jedoch ausschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen und sonstigen baulichen Anlagen. Die Geschossfläche ist in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Daraus folgt, dass die Geschossfläche in anderen (nicht Voll-) Geschossen grundsätzlich nicht zu ermitteln ist, soweit nicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen wird.

Auf diese Möglichkeit wurde jedoch vorliegend verzichtet, um insbesondere die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen zu ermöglichen. Denn insbesondere im verdichteten, kosten- und flächensparenden Wohnungsbau ergeben sich bei den Einfamilienreihenhäusern bei Grundstücksgrößen von im Durchschnitt 200 m², einer Breite von ca. 6 m, einer Bautiefe von max. 12 m und einer Zweigeschossigkeit bereits eine GFZ von 0,8. Eine Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen kann dann, wenn die anzurechnenden Grundstücksflächen unter 200 m² liegen, auch zur Überschreitung der GFZ von 1,2 führen. Auch im Hinblick auf die durch das Landesprogramm „Wohnen in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene“ einzuhaltenden Mindestdichtewerte ist eine Anrechnung von Geschossflächen im Dachgeschoss auf die GFZ oder sogar eine Unterschreitung der in § 17 Abs. 1

BauNVO genannten Obergrenze für die GFZ von 1,2 mit den planerischen Zielvorstellungen nicht vereinbar.

Im Bereich der festgesetzten Eingeschossigkeit ist im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weder eine zu geringe Dichte noch eine übermäßige städtebauliche Verdichtung zu befürchten, so dass auch hier die Festsetzung der in § 17 Abs. 1 Bau NVO genannten Obergrenze für die GFZ mit 1,2 als städtebaulich ausreichend anzusehen ist.

4. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F befindet sich im Innenbereich der Ortsrandlage von Frechen zwischen Heidgesweg und Rosmarpark. Es handelt sich um den Innenbereich einer bereits weitestgehend bestehenden ein- bis zweigeschossigen Blockrandbebauung.

Im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens sind bei der Abwägung von Inhalten des Bebauungsplanes nach § 1 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (§ 1a BauGB). In Verbindung mit dem Landschaftsgesetz NW und dem Bundesnaturschutzgesetz erfolgt zur Berücksichtigung der Belange die Erarbeitung des als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplanes. Dieser beinhaltet eine Ermittlung von Eingriff und Ausgleich durch

- I. die Darstellung und Bewertung der landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope (Bestandserfassung, -bewertung);
- II. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffes und
- III. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen (§ 6 LG NW).

Zu Berücksichtigen ist hierbei, dass gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Flächen im Bereich der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, werden sie nicht in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Kann ein Eingriff an Ort und Stelle nicht ausgeglichen werden, so hat der Verursacher an anderer Stelle in dem durch den Eingriff betroffenen Raum Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ergreifen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wieder herzustellen. Mit der Neufassung des BauGB vom 27.08.97 umfassen nach § 200a BauGB die Darstellungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch die Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

Dem Eingriffswert von 38.945 Punkten steht ein Kompensationswert von 23.009 Punkten im Plangeltungsbereich gegenüber. Dies ergibt ein Defizit von 15.933 Punkten, welches außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muß. Hierzu soll eine innerhalb der städtebaulichen Konzeptplanung Frechen-Benzelrath liegende Ackerfläche aufgewertet werden. Vorgesehen sind Gebüsch-, Wiesen- und Brachflächen.

Innerhalb des Plangebietes werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht als Flächen mit allein ökologischer Zielsetzung ausgewiesen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist zusätzlich durch Maßnahmen der Grünordnung an bestimmte Maßgaben gebunden. Insofern wird auch der Schwierigkeit der Überprüfung von Ausgleichsmaßnahmen in Privatgärten dadurch Rechnung getragen, dass innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein entsprechend geringwertiger Biotoptyp (Gärten mit geringem Gehölzbestand) eingesetzt wurde. In diesem Biotoptyp sind auch Terrassen etc. enthalten. Zudem werden innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB getroffen. Im übrigen wird auf die Ausführungen der als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplanes verwiesen.

Um das Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes und dessen Ausgleich an anderer Stelle zu sichern, werden auf Grundlage der Satzung der Stadt Frechen sogenannte ökologische Ausgleichsbeiträge gem. § 135 c BauGB entsprechend den Straßenbaubeiträgen erhoben.

5. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der Fabrik „Wachtberg“ der Rheinbraun AG. Dort befinden sich mehrere Produktionsstätten, die sowohl der Brikettierung als auch der Kohleveredelung dienen. Im Rahmen dieser Produktionsstätten wird im Bereich der Fabrik „Wachtberg“ ein Kraftwerk mit einer genehmigten Leistung von 731 Megawatt (MW) betrieben. Entsprechend dem Abstandserlass vom 02.04.98 ist der Bereich innerhalb eines Radius $r=700\text{m}$ (Abstandsklasse III) von Wohnbebauung freizuhalten. So wird das angrenzende Plangebiet Nr. 86.21 F lediglich noch im südlichen Randbereich von den 700m-Radius um das Kraftwerk Wachtberg entsprechend dem Abstandserlass tangiert. Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86.22 F festgesetzte Bebauung liegt vollständig außerhalb des sogenannten Abstandes.

Die bei der Planung von Baugebieten zugrundezulegenden Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissions-Vorbelastung ab. Hierbei entsprechen der Orientierungswerte der DIN 18005, dem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie betragen für:

Gebietsart	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
allgem. Wohngebiet WA	55 dB (A)	45/40 dB (A)
reines Wohngebiet WR	50 dB (A)	40/35 dB (A)

Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Die Belange des Schallschutzes sind bei der städtebaulichen Planung mit anderen Belangen abzuwägen, was in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten bedeuten kann. Insofern sollen die Orientierungswerte ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten.

So wurden im Rahmen der Nachuntersuchungen nach der Stilllegung der Brikettfabrik „Grube Carl“ (zukünftig Stadtteilzentrum Grube Carl) für die Bebauungsplangebiete Nr. 86.21 F und Nr. 86.22 F an 2 neuen zusätzlichen Messpunkten die aktuelle Immissionssituation durch das Gutachterbüro Graner und Partner aufgenommen. Danach ist festzustellen, dass nicht nur die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet, sondern auch für ein reines Wohngebiet eingehalten werden (Messpunkt Nr. 14: 50 dB (A) tags, Messpunkt Nr. 15: 48 dB(A) tags).

Eine weitergehende Beeinträchtigung, insbesondere durch die Fabrik Wachtberg der Rheinbraun AG, ist somit nicht zu befürchten. Festsetzungen zum Schallschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorzunehmen.

6. Erschließung, Verkehrsflächen

Die Notwendigkeit hinreichend bestimmter Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in einem Bebauungsplan ergeben sich aus dem Rechtsstaatsprinzip. Rechtserfordernis ist, im Bebauungsplan lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsflächen festzusetzen. Diesem Erfordernis wird im vorliegenden Fall gefolgt, um bei einer späteren Um- oder Ausgestaltung den sich dann zeigenden Erfordernissen folgen zu können.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 86.22 F ist über den Heidgesweg und die Gertrud-Schmitz-Straße bereits heute erschlossen. Die im Westen des Plangebiets liegende Erschließungsanlage Rosenhügel ist z. Zt. noch eine Privatstraße (Werksstraße) der Rheinbraun AG, die im Rahmen der Festsetzung als Verkehrsfläche von der Stadt Frechen übernommen werden soll und in diesem Zusammenhang entsprechend dem Baugesetzbuch erstmalig herzustellen ist.

Die weitere Erschließung des Planinnenbereiches erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Dadurch, dass diese Verkehrsfläche lediglich den Anliegerverkehr von 15 Einfamilienhäusern aufnimmt und keine Durchgangsstraße ist, kommt ihr eine besondere Bedeutung im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus als zusätzliche Aufenthaltsfläche und öffentlich nutzbaren Raum zu. Denn durch den vorgesehenen Ausbau als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) sind hier alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt und haben in diesem Zusammenhang dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu folgen.

Aufgrund gutachterlicher Untersuchung zur äußeren verkehrlichen Erschließung des gesamten neuen Stadtteils Frechen-Benzelrath wurde im Ist-Zustand 1995 die Belastung des Planbereiches im Umfeld wie folgt dargestellt:

unterer Bereich Sandstraße	1.200 KfZ-Fahrten / 24 Stunden
Fortführung östl. Bereich Heidgesweg	800 KfZ-Fahrten / 24 Stunden
Heidgesweg einschl. Rosenhügel / Am hang	500 KfZ-Fahrten / 24 Stunden

Darüber hinaus gilt für diese Bereiche eine Tempo-30-Begrenzung. Aufgrund vorgenannter Tatsachen kommt das Gutachten für den Ist-Zustand zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit der Verkehrsabwicklung aus städtebaulicher Sicht (auch im Hinblick auf die Umfeldfunktion) als gut verträglich eingestuft werden kann. Im Rahmen der damaligen Prognose kommt der Gutachter für das Zielszenario 2005 (Variante 2S) zu dem Ergebnis, dass einerseits nach Realisierung aller Baumaßnahmen sich die Belastungen für die gesamten Bereiche zukünftig wie folgt darstellen:

unterer Bereich Sandstraße (zusätzl. 400 Fahrbewegungen) somit insges.	1.600 KfZ-Fahrten / 24 Stunden
Fortführung östl. Bereich Heidgesweg (zusätzl. 200 Fahrbewegungen) somit insges.	1.000 KfZ-Fahrten / 24 Stunden
Heidgesweg einschl. Rosenhügel / Am Hang (zusätzl. 100 Fahrbewegungen) somit insges.	600 KfZ-Fahrten / 24 Stunden

Die Grenze für die Unverträglichkeit mit der Umfeldfunktion Wohnen liegt bei ca. 5.000 KfZ-Fahrten, so dass trotz der prognostizierten Zunahme der täglichen Fahrbewegungen die Situation auch zukünftig als gut verträglich anzusehen ist.

7. Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation eingeleitet wird, das weitere Schmutzwasser, das aufgrund bisherigem Recht einer öffentlichen Abwasserbehandlung zugeführt wird oder zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F ist Teil des übergeordneten Bereiches der Rahmenplanung / Konzeptplanung 86 F, für den am 02.08.96 eine großflächige Bodenuntersuchung von der Firma Geo-Consult durchgeführt wurde. Danach konnte festgestellt werden, dass der Untergrund des Bereiches des Bebauungsplanes 86.22 F nach Auswertung der entsprechenden Bohrungen durch ausgekeilte Kiessande und Decklehmschichten geprägt ist. Diese ermöglichen die Bildung von Schichtenwasserlinsen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 86.22 F kann somit zur Staunässe führen und im Extremfall Nässeprobleme in den angrenzenden Bereichen verursachen. Es wurden

deshalb von der Geo-Consult gutachterliche weitere Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplan Nr. 86.21 F nicht zulässig ist.

Das Niederschlagswasser kann im Plangeltungsbereich jedoch mit direktem Anschluss an die bestehende Mischkanalisation abgeleitet werden. Die bestehende Kanalisation beruht auf einer genehmigten Kanalnetzplanung. Der Bau eines separaten Regenwasserkanals dagegen wäre wirtschaftlich und technisch zu aufwendig und kostenintensiv im Hinblick auf das vorgenannte Kanalnetz. Insofern greift hier § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz für den Ausnahmetatbestand der Wirtschaftlichkeit.

8. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Der Planbereich selbst ist durch die vorhandene Blockrandbebauung aber auch durch die angrenzende Altbebauung vorgeprägt durch Wohngebäude mit Satteldächern. Die Dachneigung dieser Satteldächer ist unterschiedlich. Lediglich östlich des Plangebietes angrenzend im Bebauungsplangebiet Nr. 86.21 F (Rosenhügel I) wird im Rahmen des dortigen Geschosswohnungsbaus eine Flachdachbebauung mit Staffelgeschossen realisiert.

Hinsichtlich ggfls. zu berücksichtigender Vorgaben ist der Satzungsgeber bei der Festsetzung gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB einer gewissen Bindung hinsichtlich der Dachlandschaft unterworfen. Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Regelungsdichte und -tiefe werden deshalb nur die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, die unbedingt zur Erreichung eines einheitlichen Mindeststandards, insbesondere mit Wirkung auf den öffentlichen Raum erforderlich sind.

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung erfolgt deshalb für den Bereich der geplanten Einfamilienhäuser ebenfalls die Festsetzung eines Satteldaches (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35° - 40°. Lediglich im nördlichen Plangeltungsbereich an die Halde angrenzend erfolgt in Anlehnung an den dort vorhandenen, im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigten, Neubebauung die Festsetzung eines Pultdaches mit 20°.

Die Festsetzung der (Haupt-) Firstrichtungen für die Satteldächer orientiert sich an den regionalen Gepflogenheiten der straßenparallelen Ausrichtung (traufständig).

Wegen der Auswirkungen auf den öffentlichen Raum wird weiterhin ein Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, womit gleichzeitig erreicht wird, dass auf der Zufahrtsfläche zur Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann.

Die Begrenzung der Sockelhöhe sowie das Verbot von Abgrabungen zum Freilegen der Kellergeschosse zur Belichtung von Räumen erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer wohnungsnahen Freiraumversorgung, die sicherstellen soll, dass eine direkte Verbindung von Wohnraum und Freiraum, einsehbare Spielräume und eine insgesamt beispielbare Wohnumwelt gewährleistet werden soll. Dies geht insofern auch konform

mit der eingeschränkten Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen / Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Insofern wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangeltungsbereich – nur 2 Eigentümer, davon einer die Stadt selbst – erübrigt sich die Einleitung eines bodenordnenden Verfahrens im Sinne des § 45 BauGB zur Verwirklichung des Planes. Zwischen der Eigentümerin und der Stadt Frechen wurde zur weiteren Umsetzung und Realisierung der Planung bereits eine privatrechtliche Grundstücksneuordnung vorbesprochen.

Frechen, 13.09.2001

Im Auftrag

Kemmerling