

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 73 F

„Östlich der Bonnstraße (L 183) und südlich der HGK-Gleise“  
im Stadtteil Frechen



Abteilung 9.61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Informationen

Stand: März 2021

Dieser Entwurf wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:



**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH

## **INHALT**

1. VERFAHRENSÜBERSICHT
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
  - 3.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG
  - 3.2. BISHERIGES PLANVERFAHREN
  - 3.3. PLANGRUNDLAGE
4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN
  - 4.1. EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET
  - 4.2. BESTANDSSITUATION
  - 4.3. PLANERISCHE VORGABEN
  - 4.4. EINZELHANDELSKONZEPT
5. PLANINHALT
6. UMWELTBELANGE
7. BETEILIGUNG
8. RECHTSGRUNDLAGEN

ANHANG „FRECHENER LISTE“

## **1 VERFAHRENSÜBERSICHT**

### **1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 27.10.2015

### **1.2 OFFENLAGE GEM. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 17.04.2018

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 vom 30.04.2018

Offenlage erfolgt in der Zeit vom 08.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018.

Die Behörden wurden hierüber mit Schreiben vom 27.04.2018 benachrichtigt.

### **1.3 SATZUNGSBESCHLUSS**

Beschluss im Rat am 10.07.2018

Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.08.2018.

### **1.4 ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 214 ABS. 4 BAUGB**

Beschluss im Rat der Stadt Frechen am 08.09.2020 über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 11.09.2020

Offenlage erfolgt in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 22.10.2020

Die Behörden wurden hierüber mit Schreiben vom 17.09.2020 benachrichtigt.

Erneuter Satzungsbeschluss:

Beschluss im Rat am 27.04.2021

Erneute öffentliche Bekanntmachung mit rückwirkender Inkraftsetzung im Amtsblatt Nr. 8 vom 28.04.2021

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frechen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gleisanlagen der Häfen- und Güterverkehr Köln AG (HGK), auf der auch die Straßenbahnlinie 7 zwischen Köln und Frechen verkehrt
- Im Westen durch die Bonnstraße (Landesstraße 183)
- Im Süden/Südosten durch die Flächen der Kläranlage der Stadt Frechen

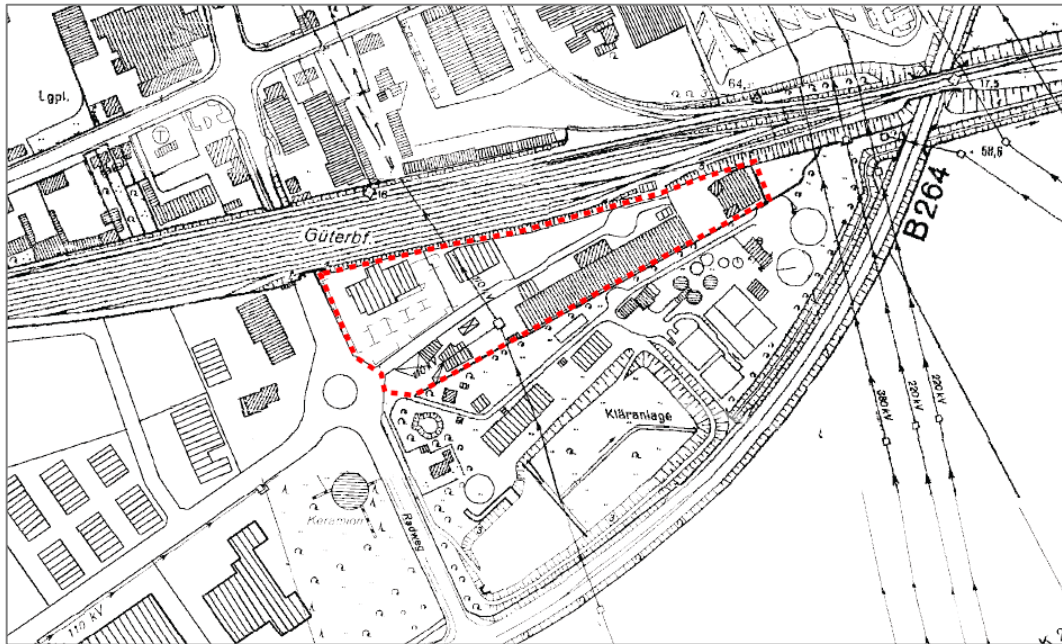


Abb.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 F

Quelle: Stadt Frechen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2,7 ha und umfasst in der Gemarkung Frechen, Flur 25, die Flurstücke mit den Nummern 717, 718, 720, 721, 731 – 739, 751 – 753, 755 und 756. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

### **3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **3.1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB regelt, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen ist.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (beschlossen vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen am 17.04.2018) wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 F Planungsbedarf bezüglich der Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet festgestellt. Hieraus und aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) ergibt sich die Erforderlichkeit der vorliegenden städtebaulichen Planung.

Der Rat der Stadt Frechen hat in seiner Sitzung am 27.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 F i. S. v. § 30 Abs. 3 i. V. m § 9 Abs. 2a (und 2b) BauGB aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wurde gemäß § 14 BauGB zudem eine Veränderungssperre erlassen, die im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2016 bekanntgemacht worden und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 16.11.2015 in Kraft getreten ist.

Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt(e) die Plangeberin die in § 9 Abs. 2a und 2b BauGB verankerten zentralen Zielsetzungen

- Erhaltung/Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden sowie
- Verhinderung von Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten sowie von Beeinträchtigungen schutzwürdiger (Wohn-) Nutzungen.

Der Rat der Stadt Frechen hat den Bebauungsplan Nr. 73 F in seiner Sitzung am 10.07.2018 als Satzung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.08.2018 ist der Bebauungsplan Nr. 73 F rechtswirksam geworden.

Zwischenzeitlich ist aus einem anhängigen Klageverfahren um das Erweiterungsvorhaben eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet deutlich geworden, dass der Bebauungsplan Nr. 73 F – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen – möglicherweise fehlerhaft sein könnte. Dies gibt Anlass für die Durchführung des ergänzenden Verfahrens zur Fehlerbehebung auf der Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB und die erneute öffentliche Auslegung des Plans sowie die Wiederholung der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Die Stadt Frechen verfolgt auch weiterhin die aus § 9 Abs. 2a BauGB und ihrem Einzelhandelskonzept abgeleitete planerische Zielsetzung, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 F dient dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Frechen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde. Zu diesem Zweck sollen im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Frechener Sortimentsliste ausgeschlossen werden. Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet werden dabei - im Sinne einer hinreichenden Würdigung eigentumsrechtlicher Belange - Rückausnahmen zur Zulässigkeit bestimmter vorhandener Nutzungen getroffen.

Ursprünglich sollten im Plangebiet in Anwendung des § 9 Abs. 2b BauGB auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Nach nochmals eingehender Prüfung der städtebaulichen Ausgangssituation im Änderungsbereich und in dessen Umfeld muss jedoch festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, kaum zu befürchten steht. Somit kann bezweifelt werden, dass im Änderungsbereich bei der Bebauungsplanaufstellung (auch) die Voraussetzungen zur Anwendung von § 9 Abs. 2b BauGB vorliegen.

Das städtebauliche Ziel, im Plangebiet auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern, das mit der Aufstellung des (Ursprungs-) Bebauungsplans Nr. 73 F für das Plangebiet bestand, wird deshalb nicht weiter verfolgt.

### 3.2 PLANVERFAHREN

Mit Verweis auf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 73 F und dessen planerischen Zielsetzungen sowie auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Veränderungssperre hat die Stadt Frechen mit Schreiben vom 07.12.2015 den Antrag vom 21.10.2015 einer Einzelhandelsbetreiberin im Plangebiet auf Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für ihr Erweiterungsvorhaben abgelehnt. Der bestehende Lebensmitteldiscounter im Plangebiet hat derzeit eine Verkaufsfläche von 799,80 m<sup>2</sup> und würde durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 132 m<sup>2</sup> „großflächig“ i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“ an dem Standort widerspräche den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts bzw. dem planerischen Ziel der Stadt Frechen, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken.

Dagegen hat die Betreiberin am 17.12.2015 Klage erhoben und beantragt, die Genehmigungsbehörde unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 07.12.2015 zu verpflichten, den beantragten Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung einer Lagerfläche in eine Verkaufsfläche zu erteilen. Zur Begründung ihrer Klage trägt die Klägerin im Wesentlichen vor, dass der (inzwischen rechtswirksam gewordene) Bebauungsplan Nr. 73 F unwirksam sei. Der vollständige Einzelhandelsausschluss auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB setze voraus, dass dies zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erfolge. In dem Bebauungsplan werde der Ausschluss allerdings nur damit begründet, dass der Regionalplan den Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausweise.



Der Bebauungsplan sei außerdem abwägungsfehlerhaft. Hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sowie der konkreten Erweiterungsabsichten der Klägerin fehle es an entgegenstehenden und überwiegenden städtebaulichen Interessen. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass ein umfassender Einzelhandelsausschluss dazu führe, dass auch Vorhaben wie etwa eine Änderung der Öffnungszeiten oder z. B. eine Erweiterung des Sozialraums ausgeschlossen würden. Gerade der Einzelhandel sei aber aus Wettbewerbsgründen auf bauliche Änderungen angewiesen. Ebenso fehle die städtebauliche Rechtfertigung für den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilbereich 1 und Teilbereich 2 des Plangebiets sei ohne überzeugenden Grund unterschiedlich geregelt worden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richte sich daher nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspreche keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, sodass auch nicht § 34 Abs. 2 BauGB anzuwenden sei.

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wegen Bauvorbescheid hat die 23. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln die Klage, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2018, abgewiesen und in ihrem Urteil 23 K7252/15 ausgeführt, dass

- die Klage zulässig, aber unbegründet sei
- die Ablehnung des begehrten Verwaltungsaktes rechtmäßig sei und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletze und sie auch keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheids habe.
- Dem Vorhaben stünden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 F entgegen, nach denen es sich bei dem Betrieb der Klägerin um einen im Plangebiet unzulässigen Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“ handele.

Das Verwaltungsgericht Köln äußert in seinem Urteil jedoch Zweifel daran, ob die Stadt Frechen den Bebauungsplan zulässigerweise auf die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB stützen durfte. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Ob der Bebauungsplan hier - jedenfalls auch - zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt wurde, folgt - nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Köln - nicht ohne weiteres aus der Satzungs begründung.

Zweifel bestanden auch bezüglich einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, die § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans verlangt. Denn wenn vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt werden, sei in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann und dem Bestandsschutz daher ein, den von Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz (GG) erfassten Fällen, vergleichbares Gewicht zukommen kann.

Ob diese Zweifel zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 73 F führen, hat das Verwaltungsgericht Köln offengelassen, denn nach seiner Auffassung wäre das Vorhaben, bei angenommener Nichtigkeit des Bebauungsplans, planungsrechtlich auch nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Das Verwaltungsgericht Köln hat die Berufung gegen das Urteil an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) zugelassen. Nachdem der Senat die Berufung zugelassen hat, hat die Vorhabenträgerin bzw. Klägerin mit Schreiben vom 09.04.2020 beim OVG Münster - unter Abänderung der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Köln - beantragt, die Stadt Frechen, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 07.12.2015, zu verpflichten, den beantragten Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung einer Lager- in Verkaufsfläche zu erteilen.

Sie führt hierzu im Einzelnen aus, dass der Bebauungsplan Nr. 73 F unwirksam sei und dem Vorhaben deshalb nicht entgegengehalten werden könne. Seine Unwirksamkeit ergebe sich auch aus der Abwägungsfehlerhaftigkeit, insbesondere hinsichtlich einer gerechten Abwägung der eigentumsrechtlichen gegenüber den öffentlichen Belangen. Aufgrund der (faktischen) Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 73 F richte sich die - aus ihrer Sicht gegebene - bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren hat das Oberverwaltungsgericht die Auffassung vertreten, dass sich das zur Genehmigung gestellte Erweiterungsvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und daher nach § 34 BauGB zulässig ist. Zur näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks gehörten auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf der anderen Seite der Bonnstraße. Diese würden bezogen auf die Nutzungsart eine Vorbildwirkung entfalten, so dass die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nach § 34 BauGB zulässig sei.

Mit dem Verfahren zur Fehlerbehebung des Bebauungsplans Nr. 73 F verfolgt die Plan-geberin (weiterhin) das Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern und stützt sich hierbei insbesondere auf das hierauf bezogene und von ihr beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Frechen. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frechen und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein. Diese Voraussetzungen sind für die im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche in Frechen gegeben.

Mit Blick auf die notwendige Überarbeitung der Planfestsetzungen zur Zu- bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und wegen des Verzichts auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB ist ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung auf der Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Hierüber fasste der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 08.09.2020 einen Beschluss.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB anwenden, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält und weil

- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Frechen macht bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 F von den in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB verankerten Verfahrenserleichterungen Gebrauch und sieht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Sie sieht außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ab.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Nutzungen im Plangebiet bereits vor dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 F auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt worden sind und bestehen, werden die in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt, sodass durch die Bauleitplanung kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst wird.

### 3.3 PLANGRUNDLAGE

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Erft-Kreises zugrunde. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

## 4 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 EINORDNUNG IN DAS STADTGEBIET

Das Plangebiet befindet sich südlich der HGK-Gleise, die den Bahnhof Frechen mit den Stadtbahn-Haltstellten des Kölner Westens verbinden. Westlich bildet die anbaufreie Bonnstraße mit dem Kreisverkehr der zur Holzstraße und zum Gewerbegebiet des ehemaligen Cremer-und-Breuer-Geländes überleitet, eine wesentliche Grenze. Südlich wird der Bereich durch das städtische Klärwerk begrenzt, sodass das Plangebiet eine räumliche Insellage aufweist.

#### 4.2 BESTANDSSITUATION

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits nahezu vollständig durch Gebäude, Stellplätze und Erschließungsanlagen bebaut bzw. versiegelt. Eine Bepflanzung ist lediglich an den Plangebietsrändern und teilweise auf den bestehenden Stellplatzanlagen vorzufinden. Das Gelände im Plangebiet ist weitestgehend eben und befindet sich am Fuß der nördlich angrenzenden Bahnanlagen, die eine Dammlage einnehmen.

Innerhalb des Plangebiets besteht aktuell ein Nebeneinander von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.430 m<sup>2</sup>, Dienstleistern und Büronutzungen sowie einer Tankstelle. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorzufinden:

- ein Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche aktuell rund 799 m<sup>2</sup>) sowie ein Getränkefachmarkt (Verkaufsfläche aktuell rund 500 m<sup>2</sup>) auf der Nordseite der Straße „Am Klärwerk“ (Bonnstraße 17 und 17a)
- eine Tankstelle mit Tankstellenshop (Verkaufsfläche aktuell rund 132 m<sup>2</sup>) und ein Heizölhändler südlich der Straße „Am Klärwerk“ (Bonnstraße 15)
- ein Großhändler für Flachglas sowie Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen im östlichen Plangebietsteil (Bonnstraße 15).

Durch das Plangebiet verlaufen oberirdische Hauptversorgungsleitungen (110 kV-Stromleitungen).



Abb.2 Bestehende Nutzungen

Quelle: „Stadt Frechen – Fortschreibung des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten“, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dezember 2015

#### 4.3 PLANERISCHE VORGABEN

##### 4.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, wird derzeit neu aufgestellt. Das Plangebiet ist sowohl im aktuell geltenden Regionalplan als auch im Plankonzept (Stand März 2020) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt, die im Regionalplan wie folgt definiert werden:

„Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblichen Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) integriert werden können.“ Der Bereich wird überlagert von Freiraumfunktionen (Grundwasser- und Gewässerschutz).

Die Flächen südlich des Bebauungsplangebiets sind im Regionalplan mit dem Symbol für „Abwasserbehandlungs- und Reinigungsanlagen“ gekennzeichnet.

Die Bonnstraße (L183) an der westlichen Plangebietsgrenze stellt der Regionalplan als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dar und die Gleisanlagen der HGK nördlich des Plangebiets als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“.



Abb.3 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Quelle: Bezirksregierung Köln



#### 4.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In seiner Sitzung am 10.07.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das Stadtgebiet einzuleiten.

Bereits in seiner Sitzung am 26.05.2009 hat der Rat beschlossen, den FNP in der Fassung, die er durch Änderungen oder Ergänzungen erfahren hat, gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. IS. 2586), neu bekanntzumachen. Die Neubekanntmachung hatte allein deklaratorische Wirkung. Maßgeblich ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit seinen Änderungen und Ergänzungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Neubekanntmachung des FNP wurde am 15.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der aktuell rechtswirksame FNP stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 F „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne weitere Spezifizierung dar.

Die oberirdisch im Westen des Plangebiets verlaufenden Hauptversorgungsleitungen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

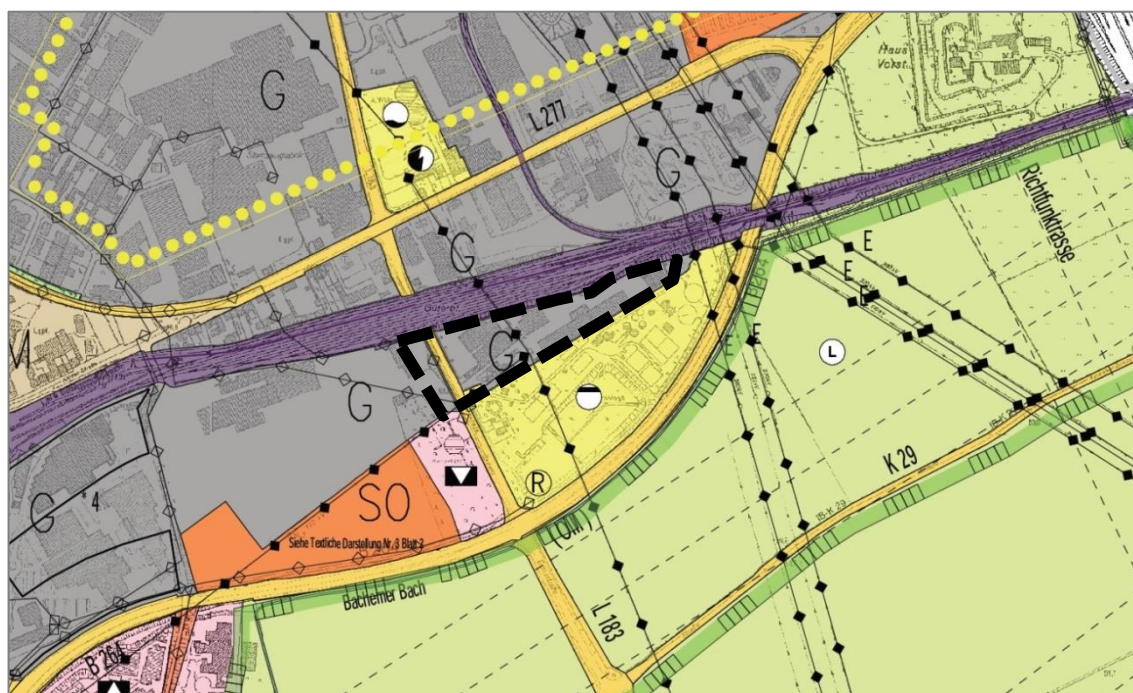


Abb.4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frechen

Quelle: Stadt Frechen



Mit dem Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche planungsrechtlich zu steuern, trifft der einfache Bebauungsplan Nr. 73 F (lediglich) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und setzt kein Baugebiet im Sinne der BauNVO fest. Er widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung daher nicht.

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB stehen auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### 4.3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ für den Rhein-Erftkreis.

#### 4.3.4 Einzelhandelskonzept

Die Voraussetzungen für eine zukunftsweisende räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Frechen werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur bei konsequenter Einhaltung dieser Ziele und unter Berücksichtigung der Handlungsrichtlinien bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung gelingen und Investitionssicherheit für Investoren und Betreiber geschaffen werden.

Bereits im Jahr 2001 wurde für den Einzelhandelsstandort Frechen ein erstes Konzept erstellt, dessen Inhalte im Jahr 2008 fortgeschrieben und ergänzt wurden (*Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frechen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln im Juli 2008*). Der Rat der Stadt Frechen hat die wesentlichen Inhalte in seiner Sitzung am 13.07.2010 beschlossen, wobei in Teilen eine Modifikation der im Konzept enthaltenen Empfehlungen erfolgte.

Das Einzelhandelskonzept (in der Fortschreibung aus 2008) benennt zunächst Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Frechen. Zur räumlichen Umsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche im Frechener Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt. Vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung sollen die Stabi-

lisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots (in den festgestellten zentralen Versorgungsbereichen) sein. Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots definiert sich in Frechen über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

Die Grundlage der ersten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frechen bildete eine Aufnahme des kompletten Einzelhandelsbestands im Stadtgebiet im Dezember 2007. Unter Berücksichtigung weiterer Recherchen wurden die seinerzeit aktuelle Situation und die Entwicklungsperspektiven des Frechener Einzelhandels bewertet. Demnach stellt die Frechener Innenstadt den wichtigsten integrierten Standortbereich innerhalb des Stadtgebiets da, dessen Versorgungsfunktion durch das Nebenzentrum Königsdorf und ein Nahversorgungszentrum Bachem ergänzt werden.

In Ergänzung zu der Klassifizierung der Standorte wurden die Sortimente definiert und beschlossen, die für die Funktionsfähigkeit der Frechener Innenstadt von übergeordneter Bedeutung sind. Diese „Frechener Liste“, die zwischen sog. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und den nicht innenstadtrelevanten unterscheidet, wurde mit Ratsbeschluss vom 11.10.2011 modifiziert.

Das Frechener Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2017 wiederum fortgeschrieben. Die Offenlage des Fortschreibungsentwurfs ist in der Zeit vom 11. April bis zum 11. Mai 2016 erfolgt. Im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018) wurde auch die Frechener Liste überarbeitet. In seiner Sitzung am 17.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept schließlich beschlossen.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.73 F berücksichtigen gemäß §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB die Inhalte und Empfehlungen der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frechen sowie die modifizierte „Frechener Liste“.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulichen integrierten Versorgungszentren wird im Einzelhandelskonzept eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie

zentrenrelevanten Sortimenten – angeraten. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche, in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs, eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 F liegt in etwa 1,5 km Entfernung westlich des in der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018) abgegrenzten Hauptzentrums Innenstadt. Das Nahversorgungszentrum Königsdorf befindet sich rund 6 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der räumlichen Nähe und der gesamtstädtischen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ steht dessen Schutz als wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans im Vordergrund.

Grundsätzlich werden der Stadt Frechen in der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts folgende planungsrechtlichen Steuerungsvorgaben empfohlen:

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht z. B. vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellenshop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehen überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben und auf die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung Köln wurden im Zeitraum 2016 bis 2017 vertiefende Untersuchungen zu den dezentralen Einzelhandelsstandorten vorgenommen, die der Anlage zur zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frechen zu entnehmen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.73 F bildet eben solch einen dezentralen Einzelhandelsstandort, für die der Ausschluss von großflächigem und nicht großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung, empfohlen wird.

## **5 PLANINHALT**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis wird im vorliegenden Planungsfall insbesondere durch das vom Rat der Stadt Frechen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Einzelhandelskonzept (einschließlich seiner Fortschreibungen) begründet. Das Einzelhandelskonzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Planaufstellung erfolgt, um den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ langfristig zu erhalten und entsprechend den konzeptionellen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts (2018) weiterentwickeln zu können. In dieser planerischen Zielsetzung begründen sich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB. Hierdurch soll die Entwicklung/Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“ (2018) in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und diese dadurch gestärkt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem Einzelhandelskonzept (2018) für die Stadt Frechen um einen dezentralen, bisher unbeplanten Standort, an dem u. a. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“ betrieben wird. Die Entwicklung und der Fortbestand der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten soll nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Frechen planungsrechtlich gesteuert werden. Damit sind unmissverständlich künftig Einschränkungen in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe verbunden, während der grundgesetzlich verankerte Bestandsschutz erhalten bleibt.

In der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018) wurden die Einzelhandelsstandorte außerhalb integrierter Lagen detailliert untersucht und diesbezüglich – im Sinne des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche sowie unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben – konkrete planungsrechtliche Handlungsempfehlungen getroffen.

Das Einzelhandelskonzept (2018) enthält die notwendigen Aussagen über die zu erhaltenden (und zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Frechen, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als solche dargestellt werden.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Frechener Stadtgebiet zu. Dies wird deutlich durch die Einwohnerzahl innerhalb des definierten fußläufigen Versorgungsradius von 700 m. So binden insbesondere die Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptzentrum hohe Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet, während in Königsdorf aufgrund der geringeren Siedlungsdichte nur rund 60 % des Werts erreicht werden. Auch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus können Lebensmittel-SB-Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten und sind dann auch in ihrer Weiterführung zu schützen.

Deshalb wurden in der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018) alle Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen, die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion klassifiziert, und zwar in

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen und
- Standorte in dezentralen Lagen ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 m aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittel-Magnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt. Die dezentralen Standortbereiche hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetreiber an diesen Standorten können zwar Bestandsschutz in rechtlich gebotenem Umfang geltend machen, haben jedoch keine darüber hinaus gehenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittel-Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit.

Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, nach den Empfehlungen der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frechen (2018), höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht (sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist), sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert werden, ohne erweitern zu können. Gleiches gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe an Standorten in einer eindeutig städtebaulich nicht integrierten Lage.

Die Lebensmittel-SB-Betriebe an der Dürener Straße (HIT, Aldi), an der Bonnstraße (Aldi im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 73 F), an der Dr.-Gottfried-Cremer-Allee (Lidl) und der Kölner Straße (Netto) weisen Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der innerstädtischen Lebensmittel-Magnetbetriebe auf. Während für die Betriebe an der Dürener Straße noch eine rentabilitätssichernde Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich wohnhaft ist, weisen die anderen drei Betriebe, einschließlich desjenigen im Plangebiet, teilweise sehr geringe Einwohnerzahlen im fußläufigen Einzugsbereich auf. Sie sind somit im Wesentlichen reine „Autostandorte“ wie sich aus dem Standortgutachten der Betreiberin des Lebensmitteldiscounters aus dem Jahr 2015 selbst ergibt. Die hier angegebenen Einzugsbereiche beziehen die Bereiche Frechen-Süd (Einzugsbereich Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und REWE Hubert-Prottschstraße) und den Stadtteil Frechen-Bachem (Versorgungsbereich REWE Hubert-Prottschstraße) sowie Hürth-Gleuel ein. Zumindest für diese reinen „Autostandorte“ wird somit eine dezentrale Lage festgestellt. Für alle fünf Betriebe gemeinsam gilt, dass sie faktisch bereits heute die Entwicklungsperspektiven der Innenstadtbetriebe tangieren, sodass von der Übertragung eines Schutzstatus oder Erweiterungsmöglichkeiten abgesehen werden sollte.

Der bestehende Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 500 m<sup>2</sup> vertreibt im Plangebiet ein zentrenrelevantes Hauptsortiment, das im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept (2018) der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ zugeordnet

ist. Eine Abgrenzung nach der Art des Transportbehältnisses von Getränken (Gebinde oder Einzelflaschen) erweist sich jedoch als wenig praktikabel, sodass im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept (2018) von der Herausnahme des Sortiments „Getränke“ aus der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe abgesehen wurde. Vielmehr stellt auch der Getränkemarkt im Plangebiet durch Überlappung der Einzugsbereiche einen Konkurrenzstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar.

Der bestehende Tankstellenshop (Bonnstraße 15) verfügt über eine Verkaufsfläche von 132 m<sup>2</sup>. Er geht damit bereits über einen nicht als eigenständigen Einzelhandelsbetrieb einzuordnenden Verkauf von Reisebedarf im Bereich der Kassenzonen einer Tankstelle hinaus. Da er insofern als Einzelhandelsbetrieb einzuordnen ist, wird er in seinem Bestand über die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellenshops gesichert. Es handelt sich hierbei um eine echte Ausnahmefestsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der bei eventuellen Erweiterungsvorhaben auszuübenden Ermessensentscheidung sind die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes und dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen. Auch zukünftig ist eine Unterordnung des Tankstellenshops zu gewährleisten. Dies dürfte im Falle einer Erweiterung auch bei einer Verkaufsfläche bis 200 m<sup>2</sup> noch der Fall sein.

Gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird deshalb im Bebauungsplan Nr. 73 F festgesetzt, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen werden für Teile des räumlichen Geltungsbereichs (Teilbereiche 1 - 3) unterschiedlich getroffen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der im Anhang aufgeführten „Frechener Liste“ sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich nicht zulässig. Hiermit sind solche Einzelhandelsbetriebe gemeint, die diese Sortimente als Hauptsortimente führen. Einzelhandelsbetriebe, die diese Sortimente nur als Randsortimente oder als Aktionsware führen, bleiben daher - natürlich nur nach Maßgabe des § 34 BauGB - zulässig. Der Einzelhandelsausschluss kann sich hier nur auf Einzelhandelsbetriebe beziehen, die die aufgeführten Sortimente der Frechener Liste als sogenannte Hauptsortimente führen. Nur mit Blick auf das Hauptsortiment kann ein Einzelhandelsbetrieb als bestimmter Betriebstyp eingeordnet werden, der als bestimmte Art einer baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB als zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden kann. Nicht erfasst sind daher Betriebe, die die aufgeführten Sortimente lediglich

als Randsortimente oder auch als Aktionsware führen. Für diese Begriffe gilt nach der Rechtsprechung folgendes:

„Zwischen den Begriffen Kern- (oder Haupt-) Sortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand-“ Sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“ (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 22.06.1998 - 7a D 108/96. In, juris Rn. 27 ff).

Zum Begriff Aktionsware ist der Rechtsprechung folgendes zu entnehmen:

„Von dem Begriff „Aktionsartikel“ sind Waren aller Art erfasst, unabhängig davon, welcher allgemein üblichen Warenklassifikation sie zuzuordnen sind. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus dem Wortbestandteil „Aktion“. Dieses verdeutlicht entsprechend den gerade bei Discountern, aber auch anderen Einzelhandelsbetrieben zwischenzeitlich üblichen Marktgepflogenheiten, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht - gleichsam als „reguläres“ Angebot - dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können.“ (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 - 7 D 51/08 NE, juris Rn. 67).

Bei Lebensmitteldiscountern beträgt der Anteil derartiger Aktionswaren an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes zwischen 10 % und 20 %.

Abweichend davon sind in den Teilbereichen 1, 2 und 3 - unter Würdigung der privaten Belange der planbetroffenen Eigentümer und Betreiber - Einzelhandelsbetriebe mit nicht großflächiger Verkaufsfläche auch mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-)Sortiment wie folgt zulässig:

Teilbereich 1	Lebensmitteldiscounter
Teilbereich 2	Getränkemärkte
Teilbereich 3	ausnahmsweise Tankstellenshops.



Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich richtet sich im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Durch die textlichen Festsetzungen werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand gesichert. Da für die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebstypen im Plangebiet nicht auf rechtlich normierte Definitionen zurückgegriffen werden kann, werden folgende, allgemein anerkannte Bestimmungen bzw. Erläuterungen herangezogen:

#### Lebensmitteldiscounter

*„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Nonfood II führt.“*

*(EHI Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 „Definitionen“, Hrsg.: EHI Retail Institute, Köln)*

In jüngerer Zeit ist festzustellen, dass die Betreiber von Lebensmitteldiscountern bemüht sind, ihre Verkaufsflächen auf ca. 1.200 bis 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.

#### Getränkfachmärkte

*„Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. A. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.“*

*(EHI Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 „Definitionen“, Hrsg.: EHI Retail Institute, Köln)*

#### Tankstellenshops (hier mit untergeordneter Funktion)

*„Betriebsform des stationären Einzelhandels, die entweder als Freie Tankstelle oder als Agenturtankstelle ihrer originären Funktion gemäß Vergaserkraftstoffe und Schmiermittel verkauft, darüber hinaus jedoch autobezogene Zubehör- und Ergänzungsartikel sowie ein begrenztes Sortiment von Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich bestimmter Non-Food-Artikel und gastronomischer Dienstleistungen überwiegend in Selbstbedienung anbietet (Nebengeschäft, Folgemarkt).“*

*(<http://www.wirtschaftslexikon24.com/e/tankstellen-shops/tankstellen-shops.htm>)*

*„Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwa-*

*ren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.“ (EHI Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 „Definitionen“, Hrsg.: EHI Retail Institute, Köln)*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 F folgt die Stadt Frechen den planerischen Zielvorgaben der zweiten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018) und setzt die empfohlene planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel in dem verbindlichen Bebauungsplan um. Das Plangebiet wird damit gleichzeitig, entsprechend den Darstellungen des Regionalplans und des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, in seiner Bedeutung als Gewerbestandort gestärkt.

Im Plangebiet werden die Teilbereiche 1 – 3 unterschieden und damit die Grundstücksflächen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter, Getränkefachmarkt und Tankstelle mit Tankstellenshop) erfasst.

Im Geltungsbereich werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Frechener Liste“ grundsätzlich ausgeschlossen, um Einzelhandelsneuansiedlungen mit diesen Sortimenten am Standort zu vermeiden, die nach dem Einzelhandelskonzept, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum in der Stadt Frechen (weiter) schwächen und dessen Entwicklungspotenzial einschränken können. Solche Einzelhandelsneuansiedlungen stünden außerdem nicht in Einklang mit der Funktion eines regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB).

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan für die Teilbereiche 1, 2 und 3 eine sog. Rückausnahme fest, die den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben weiterhin einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleisten und auch bauliche Anpassungen ermöglichen soll, sofern potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen unterhalb der Großflächigkeit i. S. V. § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben. Die Rückausnahme erfolgt unter Würdigung der eigentumsrechtlichen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und Betreiber.

Die Rückausnahme erschöpft sich nicht darin, dass die derzeitigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem wirtschaftlichen Betrieb gesichert werden. Aufgrund der nicht-betriebsbezogenen allgemeinen Gliederung des Plangebietes in Zulässigkeitsbereiche sind auch

nachfolgende Einzelhandelsnutzungen im Sinne der festgesetzten Betriebstypen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig (in den Bereichen Nr. 1 und 2) bzw. ausnahmsweise zulässig (im Bereich Nr. 3). Die planerische Zielsetzung erfasst somit Bestandsnutzungen wie Nachfolgenutzungen gleichermaßen. Selbstverständlich bleibt die Möglichkeit der Stadt Frechen unberührt, die Aufgabe der aktuell vorhandenen Betriebe zum Anlass zu nehmen, zu prüfen, ob der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Zulässigkeitsbestimmungen für die Teilbereiche geändert werden soll. Über die städtebauliche Erforderlichkeit einer derartigen Planänderung und über die abwägende Berücksichtigung der hiervon betroffenen Belange wäre dann zu entscheiden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 sind dazu geeignet, die in § 9 Abs. 2a BauGB verankerten Ziele „Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ sowie die des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frechen zu erreichen. Sie sind gerechtfertigt, da hiermit die Planungsziele von öffentlichem Interesse verfolgt werden.

## **6 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan Nr. 73 F wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Er enthält lediglich Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandel nach § 9 Abs. 2a i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zielsetzung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB darin besteht, zentrale Versorgungsbereiche durch Zulässigkeitsbeschränkung für Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und/oder zu entwickeln.

Auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von Verkehrsflächen usw. wird in dem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB verzichtet. Somit liegen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter vor noch Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht ebenfalls nicht, da die Zulässigkeit entsprechender Planvorhaben nicht begründet wird. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu betrachten und in die Abwägung einzustellen.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist insbesondere darzulegen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) nicht vorliegen. Im vorliegenden Planungsfall ergibt sich dies bereits grundsätzlich aus der Zweckrichtung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB. Gleichzeitig sind im direkten Umfeld (300 m-Radius) des Bebauungsplangebiets keine Natura 2000-Gebiete vorzufinden.

Das dem Plangebiet am nächsten liegende FFH-Gebiet DE-5107-302 Waldseenbereich Theresia (7680016) befindet sich in rund 5 km Entfernung südlich des Geltungsbereichs auf dem Gebiet der Stadt Hürth. Mit einer Entfernung von rund 6 km noch weiter vom Plangebiet entfernt liegt das FFH-Gebiet DE-5006-301 Königsdorfer Forst (7680016) im Nordwesten von Frechen. Natura 2000- bzw. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete werden durch die Bauleitplanung somit nicht betroffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich wird künftig nach dem Bebauungsplan und darüber hinaus weiterhin nach den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen sein. Der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben wird durch den Bebauungsplan insoweit nicht wesentlich verändert, jedoch auch nicht (abschließend) bestimmt, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt werden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange lässt sich daher im vorliegenden Planungsfall nicht bereits auf Grundlage des Bebauungsplans abschätzen, sondern kann nur im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben im Geltungsbereich beurteilt werden. Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist der Artenschutz nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) außerdem zwingend zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73. F von der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) abgesehen.

## **7 BETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind noch durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BgBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

  
STADT FRECHEN  
Abteilung Stadtplanung

Kemmerling

Frechen, den 27.04.2021

## ANHANG „FRECHENER LISTE“

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
kurzfristiger Bedarf		
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie, Optik, Hörgeräteakustik	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen/Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/ zoologischer Bedarf/Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
<b>Bücher, Spiel, und Schreibwaren</b>	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Spielwaren	
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung (inkl. Karnevalsbekleidung/ -artikel), Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, -schuhe, -artikel, Uhren, Schmuck	
<b>Sport, Freizeit, Spiel</b>	Spiel-, Bastelwaren, Campingbedarf, Outdoor, Sonstiger Freizeitbedarf (z. B. Musikalien, Münzen/Briefmarken, Handarbeiten)	Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
langfristiger Bedarf		
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen, Foto	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Lampen
<b>Hausrat, Möbel, Einrichtungen</b>	Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren, Kunst/ Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Spiegel, Bilder, Rahmen, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Büromöbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Gartenbedarf, Autozubehör, Motorradbedarf (o. Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Frechen" (2018), beschlossen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen am 17.04.2018