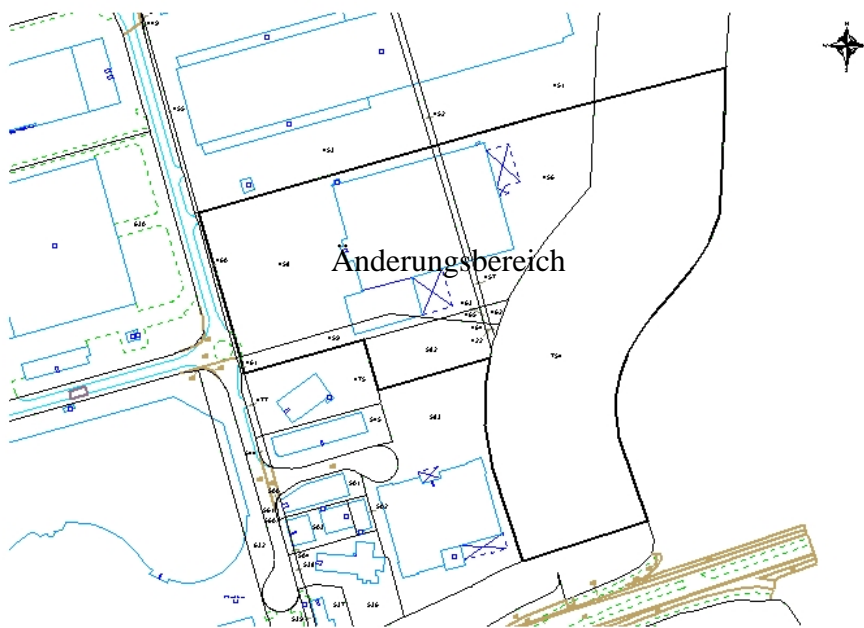


Satzungsbegründung für den BP 64 F 4. Änderung in Frechen, Gewerbegebiet Ost (Arbeitstitel: Bauhauserweiterung)



Stadt Frechen
Fachbereich 6
Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil I

1 VERFAHRENSABWICKLUNG

2 GELTUNGSBEREICH

3 ALLGEMEINE VORGABEN

3.1 Lage des Plangebietes

3.2 Bestehende städtebauliche Situation

3.3 Planerische Vorgaben und Bindungen

3.3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln

3.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

3.3.3 Bestehende Bebauungspläne

3.3.4 Landschaftsplan

4 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Anlaß der Änderung

4.2 Planungserfordernis

5 PLANINHALTE

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.2 Kriterien der kinderfreundlichen Stadt

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Sondergebiete

5.4 Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

5.4.2 Höhe der baulichen Anlagen

5.5 Verkehrsflächen / Erschließung

5.5.1 Äußere und Innere Erschließung

5.5.2 Ruhender Verkehr

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärmschutz

6.1.1 *Gewerbelärm*

6.1.2 *Verkehrslärm*

7 VER- UND ENTSORGUNG

8 UMWELTBELANGE

9 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

10 HINWEISE

10.1 Schutzstreifen unterirdischer Leitungen

10.2 Schutzzone im Bereich der BAB 4 gemäß § 9 (1+2) FStrG

10.3 Archäologische Bodenfunde

10.4 Humose Boden

10.5 Wasserschutzgebiet

TEIL II

Umweltbericht

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1
BauGB im PLA vom 20.10.2005

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. 26 vom 14.11.2005
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom 21.03.2006 bis 05.04.2005

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. 06 vom 13.03.2006

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
mit Schreiben vom 08.03.2006
3. - Auslegungsbeschluss PLA gemäß §3 Abs. 2 BauGB
am 11.05.2006

- öffentliche Auslegung vom 30.05.2006
bis 27.06.2006

- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. 11 vom 22.05.2006

Beteiligung der TöB gemäß §4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 06.06.2006
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Vorberatung im PLA vom 19.09.2006
im Rat vom 24.10.2006

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. vom

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Frechen, Flur 8
Flurstück: 422, 456-465, 582, teilweise 754

Der Geltungsbereichsplan vom 27.09.2005 ist Bestandteil der Begründung.

3. ALLGEMEINE VORGABEN

3.1 Lage des Plangebietes

Das bebaute Stadtgebiet umfasst als Kernbereich den Stadtteil Frechen, südlich davon liegt der Stadtteil Bachem, im Westen die Stadtteile Benzelnath und Grube Carl sowie im Norden die Stadtteile Hücheln und Buschbell. Neu eingegliedert wurden im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 die Stadtteile Grefrath und Habelrath im Westen sowie im Norden der Stadtteil Königsdorf.

Der Planbereich der 38. Änderung liegt innerhalb des Gewerbeparks „Europaallee“ ca. 2 km westlich des Stadtkernbereichs.

Die Stadt Frechen liegt als Mittelzentrum mit 48.929 Einwohnern (Stand: 31.03.2006) in der westlichen Ballungsrandzone von Köln und grenzt unmittelbar an die Stadt Köln als Oberzentrum in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die westliche Ballungsrandzone und somit das Stadtgebiet Frechen werden tangiert bzw. durchschnitten von großräumigen Entwicklungsachsen mit europäischer Bedeutung (Hochgeschwindigkeits-Schienenstrecke Brüssel-Köln, Bundesautobahn A 4 Rotterdam-Köln-Warschau), die die europäischen Metropolregionen miteinander verbinden.

Großräumig ist die Stadt über die BAB-Anschlüsse Frechen und Hürth an das Bundesautobahnnetz (A 1 und A 4) angebunden. Ein zusätzlicher Teilanschluss der Bonnstraße (L 183) an die BAB A 4 ist 2006 fertig gestellt worden. Die Autobahnanschlüsse liegen alle in einer Entfernung von 1,0 – 2,2 km vom Plangebiet entfernt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Ost, westlich der BAB 1, nördlich der Dürener Straße (B 264) und östlich der Europaallee. Er umfasst die Flächen des bestehenden Fachmarktes (Bauhaus) sowie die östlich anschließenden Frei- und Ausgleichsflächen entlang der BAB 1.

3.2 Bestehende städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der Grundstücke wird durch den Fachmarkt (Baumarkt) sowie durch die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten genutzt. Der östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist durch Frei- und Grünflächen geprägt. Im Bereich der 40 m Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn 1 verlaufen zusätzlich mehrere überregionale Versorgungsleitungen mit besonderen Nutzungseinschränkungen.

3.3 Planerische Vorgaben und Bindungen

3.3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln

Die Fläche ist im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Aus dem ASB können auf der Ebene der Bauleitplanung Gewerbliche Bauflächen/Gewerbegebiete, Gemischte Bauflächen (Kern- und Mischgebiete), Sonderbauflächen/Sondergebiete und Wohnbauflächen/Reine, Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete entwickelt werden.

3.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen von 1980 weist für das Gebiet gewerbliche Baufläche aus. Die Anbauverbotszone mit einer Breite von 40 m entlang der Bundesautobahn 1 ist als Grünfläche festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird als 38. Änderung im Parallelverfahren geändert.

3.3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan 64 F vom 14.08.1995 setzt für den Änderungsbereich „Fläche für Gewerbe“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Anbaubeschränkungs- bzw. Anbauverbotszone zum Schutz der bestehenden Bundesautobahn festgesetzt. Es besteht für den östlichen Bereich ein Maßnahmenplan.

3.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 8 weist in der 5. Änderung die bisherige Ausgleichsfläche (100 m breite Anbaubeschränkungszone) als Außenbereich mit dem Entwicklungsziel 5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“.

Vogelschutz- und FFH- Gebiete sowie andere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

4. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Anlaß der Änderung

Für den existierenden Fachmarkt (Bauhaus) bestehen die Absichten, im Rahmen eines neuen Betriebskonzeptes den Fachmarkt um den Teilbereich „Baustoffhandel“ in Form eines sog. „Drive-In“ in Richtung Osten zu erweitern. Die hierfür erforderlichen Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen sollen durch die Bebauungsplanänderung bereit gestellt werden.

Im Rahmen des „Drive-In“ werden die im wesentlichen sperrigen Baustoffgüter auf einer überdachten Freifläche angeboten. In diesem Fall können durch die Kunden auch größere Mengen der Baustoffgüter, welche mit dem PKW oder Transporter auf einer internen Erschließung anfahrbar sind, aufgeladen werden. Die Bezahlung erfolgt zentral bei der Ausfahrt an der Kasse. Für Zugänglichkeit des „Drive-in“ ist es notwendig, Teile des bestehenden Gebäudes (Stadtgarten, Kalthalle) auf dem Grundstück neu zu positionieren. Durch dieses Betriebskonzept soll zusätzlich der Kundenkreis auf gewerblichen Kunden ausgedehnt werden.

4.2 Planungserfordernis

Der hohe Gewerbeansiedlungsdruck im Stadtgebiet Frechen, u.a. begründet durch die Lagegunst der Flächen zum Oberzentrum Köln und der Nähe zum Autobahnkreuz Köln West, macht es planerisch erforderlich die bestehenden Gewerbeflächen möglichst effektiv auszunutzen, um die Inanspruchnahme weiterer noch nicht beplanter Flächen zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Die bauliche Nutzung der Anbaubeschränkungszone und die Nutzung der 40 m Anbauverbotszone als ökologische Ausgleichsfläche führt zu einer effektiveren Grundstücksausnutzung innerhalb des gesamten Plangebietes. Gerade in Anbetracht der eingeschränkten Freiraumqualität des Planbereiches, auf Grund der vorhandenen Immissionen durch das AK Köln West, ist eine hohe Grundstücksausnutzung anzustreben.

5. PLANINHALTE

5.1 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel ist es, zusätzliche Fläche für eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Erweiterungen der bestehenden Betriebe zur Verfügung zu stellen und den Gewerbestandort in seiner Qualität zu sichern. Um dies zu erreichen wird u.a. -analog zum Bebauungsplan 64.1 F- der östlich gelegene 100 m breite Grünstreifen (60 m Anbaubeschränkungszone + 40 m Anbauverbotszone) auf ein Maß von 40 m reduziert. Die Anbaubeschränkungszone ist auf Grund veränderter und abgeschlossener Ausbauplanungen der BAB 4 / BAB 1 vakant und wurde im Zuge des Verfahrens auf seine Entbehrlichkeit geprüft.

5.2 Kriterien der kinderfreundlichen Stadt

Da es sich bei der Änderung um eine Ausweisung einer Sondergebietsfläche handelt, in der keine allg. Wohnnutzung möglich ist, wird der Kriterienkatalog nicht weiter berücksichtigt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich um den Fachmarkt bis einschließlich der östlich angrenzenden Freiflächen soll nach den heute gültigen Bewertungskriterien als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter*“ ausgewiesen werden. Hierdurch ist es möglich das Sortiment und die Verkaufsflächen genau zu definieren und festzusetzen. Eine Erweiterung des Randsortimentes (zentrenrelevantes Sortiment) soll nicht erfolgen.

Die Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Die derzeitige Ausweisung von „Gewerbe“ soll in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ geändert werden. Durch diese Änderung wird dem Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, entsprochen.

5.3.1 Sondergebiet

Der vorhandene Fachmarkt (Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter) mit einer ungewichteten Verkaufsfläche (VK) von ca. 17.990 m² (einschl. Kassenzone,

Windfang, Backshop) wurde zwischen 1996 und 1998 auf Grundlage einer Einzelfallgenehmigung entsprechend dem Einzelhandelserlass mit Zustimmung der Bezirksregierung Köln bauaufsichtlich genehmigt. Eine Ausweisung des Standortes als Sondergebiet war nach damaliger Praxis nicht erforderlich, so dass die Bauleitpläne aktuelle ‚Gewerbliche Baufläche‘ (G) im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. ‚Gewerbegebiet‘ (GE) im Bebauungsplan Nr. 64 F darstellen bzw. festsetzen.

Im Rahmen der Erweiterung auf max. VK 25.000 m² wird es erforderlich, beide Bauleitpläne hinsichtlich der Ausweisung eines ‚Sonstigen Sondergebietes (SO) für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Baustoff-Drive-In und Fliesenarena sowie Gartencenter‘ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern. Im Rahmen dieser Änderung werden die Sortimente der einzelnen Bereiche des Fachmarktes einschließlich der jeweils zugehörigen VK festgeschrieben.

Auf Grund der Erweiterung ist es jedoch erforderlich, die potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens gutachterlich zu überprüfen. Hierbei soll nicht nur auf die mit der Erweiterung zusammenhängenden Auswirkungen abgehoben werden, sondern auch die derzeitige Marktposition des bestehenden Betriebes in der Region analysiert und berücksichtigt werden.

Die mit der Verträglichkeitsanalyse beauftragte BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, hat deshalb das Gutachten in zwei Arbeitsschritten durchgeführt:

1. Markt- und Standortanalyse
 - Standortqualität des Projektstandorts
 - Angebots- und Wettbewerbssituation
 - Größe des Einzugsgebietes
 - Nachfragevolumen im Einzugsgebiet
 - derzeitige und zukünftige Marktposition des Betriebs
 - zu erwartende Umsatzlenkungen durch die Erweiterungsmaßnahme
2. Gutachterliche Einschätzung der Erweiterungsmaßnahme in Bezug auf potentielle städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen. Hierbei stellen sowohl der § 11 Abs. 3 BauNVO als auch der Einzelhandelserlass NRW die Bezugsmaßstäbe dar.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsstudie ist festzustellen, dass der **bestehende** Betrieb ca. 22 - 23 % des Umsatzes aus der Zone I (Frechen) und ca. 31 % aus der Zone II (Hürth, Kerpen t.w., Pulheim t.w., Bergheim-Glessen, Köln-Weiden, Köln-Lövenich, Köln-Widdersdorf, Köln-Junkersdorf) rekrutiert. Knapp die Hälfte des Umsatzes resultiert aus der Zone III sowie diffusen Zuflüssen.

Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten wird erwartungsgemäß in Frechen mit ca. 27 – 29 % erzielt. In den Städten Hürth und Pulheim bindet der Fachmarkt weitere ca. 11 bis 13 % bzw. ca. 10 – 11 % der örtliche Kaufkraft. Bindungsquoten von im Mittel ca. 5 – 10 % weist der Fachmarkt in den Städten/Gemeinden Bedburg, Bergheim, Erftstadt, Kerpen, Köln und Nörvenich auf. Dabei werden je nach städtischen Teilräumen unterschiedlich hohe Abschöpfungsquoten erreicht. Während beispielsweise für den Kölner Stadtteil Weiden eine Bindungsquote von ca. 15 – 17 % zu verzeichnen ist,

bewegt sich die Quote für den Stadtteil Ehrenfeld mit ca. 2 – 3 % auf einem niedrigen Niveau. Gleiches ist - mit Ausnahme der Städte Frechen und Hürth – auch für alle anderen Städte/Gemeinden festzustellen.

Für die geplante **Erweiterung** ist jedoch festzustellen, dass **keine städtebaulich oder raumordnerisch** relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Der vorhandene Betrieb erwirtschaftet derzeit bereits den Großteil seines Umsatzes (ca. 78 %) aus der Bindung regionaler Kaufkraft und nimmt damit bereits heute übergemeindliche Versorgungsfunktionen wahr. Im Zuge der Betriebserweiterung wird es zwar zu einer Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes kommen, deren Intensität von Zone I – III abnimmt. Eine Ausweitung des bestehenden Einzugsgebietes ist dagegen nicht zu erwarten.

So wird der Fachmarkt auch zukünftig eine übergemeindliche Versorgungstätigkeit aufweisen, der Anteil ‚auswärtiger‘ Kaufkraft aus Zone II und III wird jedoch leicht um 2-Prozentpunkte auf zukünftig ca. 76 % abnehmen. Dies resultiert daraus, dass sich die Kaufkraftbindungsquote in der Zone I (Frechen) um 5 – 6 Prozentpunkte erhöhen wird, während sie sich in der Zone II lediglich um 2 Prozentpunkte erhöhen wird.

Auf Grund des Konzeptes des Baustoff-Drive-In werden von den erwarteten ca. 8,2 Mio EUR Umsatzzuwachs bereits ca. 4,2 Mio EUR auf gewerblich Kunden entfallen, also nicht den einzelhandelsrelevanten Umsatzbereich betreffen.

Der Fachmarkt befindet sich entsprechend dem Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und ist somit mit den Zielen der Regionalplanung konform. Darüberhinaus ist zwar einerseits eine räumlich-funktionale Zuordnung des Standortes zum Siedlungsschwerpunkt der Stadt Frechen nicht gegeben, das Vorhaben erfüllt dennoch die Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregel entsprechend dem Einzelhandelserlass, so dass das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung mit den Zielen der Landesplanung in Übereinstimmung steht.

Die Realisierung des Baustoff-Drive-In wird zwar zu nicht unerheblichen Bewegungen in der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation im Segment Baustoffe führen, jedoch sind hieraus keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet des Betriebes zu erwarten. Die Erweiterung betrifft fast ausschließlich den Sortimentsbereich Baustoffe, der außer von Bau- und Heimwerkermärkten von spezialisierten, überwiegend großflächigen Fachbetrieben vertrieben wird, die sich ausnahmslos an dezentralen Standorten außerhalb der Versorgungsbereiche befinden.

Auf Grund der mit dem Drive-In-Konzept verfolgten Zielgruppenansprache sind für diesen Betriebsbereich keine nennenswerten Synergien hinsichtlich des Absatzes zentrenrelevanter Randsortimente zu erwarten, so dass Umsatzsteigerungen im Bereich dieser Sortimente und daraus möglicherweise resultierende städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Somit sind im vorliegenden Verfahren entsprechend der Rechtsprechung des OVG Münster auch nur die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die maßgeblichen zusätzlichen Kaufkraftabflüsse der Erweiterung bewegen sich in einem Bereich von max. 2 %, so dass hiervon keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarstädte ausgehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht im Plangebiet die gewünschte Ausnutzung von Grund und Boden und vermindert so eine eventuelle Inanspruchnahme von neu auszuweisenden Bauflächen auf höherwertigen Flächen. Eine Überschreitung der Obergrenze gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird aufgrund der hohen Ausnutzbarkeit nicht zugelassen.

5.4.1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die geschlossen Bauweise festgesetzt, um die für Gewerbebetriebe notwendige Gebäudelängen von über 50 m zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Mit Hilfe der Baugrenzen kann auf der eine Seite der Bestand festgeschrieben werden, auf der anderen Seite die erforderlichen Erweiterungsflächen genau festgelegt werden. Unter anderem ist es hierdurch möglich, die erforderlichen Schutzabstände und Anbauverbote zur Leitungstrasse und BAB 1 sowie die Flächen für die erforderlichen Infrastruktur (z.B. Zuwegungen und Stellplätze etc.) sicherzustellen.

5.4.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich einerseits an den Höhen der bestehenden Gewerbebetriebe andererseits an ein für Gewerbegebiete nötiges und sinnvolles Höhenmaß, welches zur Realisierung insbesondere von Hallen mit Hochregalen erforderlich ist. Die maximal zulässige Höhe der Bebauungen wird auf 18 m festgesetzt. Um eine einheitlichen Maßstab zu haben, wird die Höhe ab vorderer Baugrenze gemessen. Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist der zur Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes nächstgelegene Kanaldeckel.

Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen. Ebenfalls ausgenommen sind Mobilfunkmasten.

5.5 Verkehr / Erschließung

5.5.1 Äußere und Innere Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches für den motorisierten Individualverkehr an das regionale Verkehrsnetz (L277, B264, und BAB 1) erfolgt ausschließlich über die bestehenden Erschließungstrassen und der bisherigen Betriebszufahrt an der Europaallee sowie über die bestehende Anbindung des nördlich angrenzenden Blumenmarktes.

Um die verkehrlichen Auswirkung der Bebauungsplanänderung zu prüfen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses stellt für das Vorhaben fest, das sowohl die Europaallee, als auch die Kreuzungen mit den Landesstraßen L 277 und L 183

durch den Mehrverkehr nicht in ihren Leistungsfähigkeiten eingeschränkt werden und somit eine Veränderung / Ausbau der Anschlüsse nicht erforderlich ist.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärmschutz

In einem Gutachten der Accon Köln GmbH wurde für den Bebauungsplan Nr. 62 F 4. Änderung die Verkehrs- und Betriebsgeräuschesituation untersucht.

6.1.1 Gewerbelärm

Durch die benachbarten Gewerbebetriebe treten im geplanten Bereich der 4. Änderung des BP 64 F keine relevanten Geräuschimmissionen auf. Gleichzeitig bedeutet dies, dass die benachbarten Gewerbebetriebe keine zusätzlichen Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, da gemäß der vorliegenden Planungen keine schützenswerten Nutzungen (Büroräume) hinzukommen.

6.1.2 Verkehrslärm

Mit den zugrunde gelegten Verkehrszahlen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nordostfassade des Bestandsgebäudes um maximal 3dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte werden den Fassaden des geplanten Drive IN auch darüber hinaus mit bis zu $L = 73$ dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten, jedoch liegen in diesem Bereich keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Sollten im Bestandsgebäude an der Nord- oder Ostfassade schutzbedürftige Räume eingerichtet bzw. angebaut werden, so ist für die Außenbauteile zu berücksichtigen, dass der Fassadenabschnitt im Lärmpegelbereich V liegt und hierfür erforderliches Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erreicht werden muß. Um dieses Schalldämm-Maß zu erreichen sind gegenüber einem Standardindustriebau geringfügig höhere Anforderungen an die Bauausführungen zu stellen.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Trassen der Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, etc.) sind bereits vorhanden.

8. UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange der Umwelt sowie des Naturschutzes und Landschaftspflege angemessen zu

berücksichtigen, da erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Gleichzeitig wurde hier die nach § 1a BauGB erforderliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und der Ausgleich der Eingriffe (Landschaftspflegerische Begleitplanung) berücksichtigt. Ergebnis ist, dass der Eingriff aus qualitativer und funktionaler Sicht durch landschaftspflegerische Maßnahmen in ausreichendem Maße kompensiert wird. Unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Teil der Begründung beigefügt.

9. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies technisch und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf Grund der bestehenden Entwässerungssituation und der Kapazitätsgrenzen des Systems ist eine Erhöhung des Zuflusses in das öffentliche Kanalnetz nicht möglich. Speziell für die Erweiterung des Fachmarktes bedeutet dies, dass die Entwässerung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den zusätzlichen Dachflächen durch ein eigenes Versickerungsbecken erfolgen muss. Hierbei ist festzustellen, dass die Flächengrößen der bestehenden Dachflächen in etwa der Flächengrößen der neu zu befestigten Stellplatzflächen entspricht. Somit sind die Stellplätze über das bestehende Mischsystem zu entwässern, wenn dies die heutige zufließende Menge nicht übersteigt. Eine Verringerung der einzuleitenden Menge ist anzustreben.

Das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten neu anzulegenden Versickerungsanlage auf dem eigenem Grundstück zu versickern. Der Nachweis ist anhand der erforderlichen Unterlagen und der Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zur Versickerungsanlage ist mit der Baugenehmigung vorzulegen.

Es kommt durch die neue Bebauung zur keiner zusätzlichen Belastung des bestehenden Systems, so das eine gemeinwohlverträgliche Niederschlagsbeseitigung möglich ist.

10 HINWEISE

10.1 Schutzstreifen unterirdische Leitungen

Jegliche Baumaßnahme im Bereich des Schutzstreifens ist in Hinblick auf ihre Zulässigkeit mit den aufgeführten Leitungsträger im Vorfeld abzustimmen. Zu den Baumaßnahmen gehören neben der Errichtung baulicher Anlagen, auch die Anlage von Wegen, Bodenab- und auftrag sowie Bepflanzungen etc.

10.2 Schutzzone im Bereich der BAB 1 gemäß § 9 (1+2) FStrG

1. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

3. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzone gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

4. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art der Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

10.3 Archäologischen Bodenfunden

Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Es wird insbesondere auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Entdeckung von Bodendenkmälern, Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Beim Auftreten Archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege,

Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.4 Humose Boden

In den mit XXXXXXXX entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Böden vorzufinden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei der Bebauung sind ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, gem. DIN 1054 erforderlich.

10.5 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Efferen. Für den Einbau von Recyclingmaterial ist die Genehmigung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

Diese Begründung ist Bestandteil der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 F 4. Änderung, die der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 24. Oktober 2006 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen hat.

Frechen, den 26.10.2006

Meier

Der Bürgermeister

Stadt Frechen

Der Bürgermeister

Fachbereich 6 Planen, Bauen und Infrastruktur

