

Bebauungsplan Nr. 19.43 F

„Obere Hauptstraße Nord“

Anlage:

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Abteilung 9.61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Information

Stand: Dezember 2020

INHALT

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Ziel des Bebauungsplans Nr. 19.43 F „Obere Hauptstraße Nord“ | 3 |
| 2. Verfahrensablauf | 3 |
| 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 4 |
| 4. Umweltbelange..... | 6 |
| 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 8 |

1. Ziel des Bebauungsplans Nr. 19.43 F „Obere Hauptstraße Nord“

Die Stadt Frechen verfolgt das Ziel, durch Festsetzung von Baugebieten auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) für das Plangebiet eine zeitgemäße und nachfrageorientierte Nutzung der Grundstücksflächen zu erlauben. Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, insbesondere aufgrund der steigenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Frechen, die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sollen auch die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ gesteuert werden. Insgesamt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für eine konfliktfreie Umsetzung der Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Zuordnung von bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnnutzung geschaffen werden.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 26.09.2012

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 15.10.2012

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 05.02.2019

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 am 11.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2019 bis einschließlich 19.04.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 23.04.2019 abzugeben.

Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 01.10.2019

Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 11.09.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 14.04.2020 abzugeben. Mit Schreiben vom 24. März 2020 wurde aufgrund der besonderen Ausnahmesituation der bestehenden Corona-Pandemie die Abgabefrist bis zum 29. Mai 2020 verlängert.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 03.12.2020
Beschlussfassung im Rat am 15.12.2020

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB **sind keine Anregungen** von Bürgerinnen und Bürgern zur Planung vorgebracht worden.

Die **abwägungsrelevanten** Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Die Hinweise der **Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreis** zu den Altstandorten „Tankstelle“ und „Spedition“ wurden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis auf die Altlastverdachtsflächen aufgenommen.

Die Anregungen des **LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland** wurden berücksichtigt. Das Fassadendenkmal Hauptstraße 165 wurde im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Dem Schutz des Baudenkmals Evangelische Kirche Frechen wurde durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen und zulässigen Geschossigkeiten im Bebauungsplan sowie mit Regelungen in der Gestaltungssatzung zu Dachform und Dachneigung hinreichend Rechnung getragen. Auf die Maßgaben des § 9 Denkmalschutzgesetz NRW wurden im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Anregungen des **LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland** wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Grenze des Bodendenkmalbereichs (BD BM 181 – mittelalterliche und frühneuzeitliche Töpferisiedlung) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf den Erlaubnisvorbehalt gemäß § 12 i.V.m. § 9 DSchG NRW wurde hingewiesen. Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde daher nicht gefolgt, da die Belange des Bodendenkmalschutzes angemessen berücksichtigt sind.

Der Anregung der **Ev. Kirchengemeinde Frechen**, das Kirchengrundstück insgesamt als „Gemeinbedarfsfläche“ planungsrechtlich festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Es erfordert nicht der Ausweisung einer einzigen Nutzungskategorie (Gemeinbedarfsfläche), um den kirchlichen und gemeindlichen Zwecken als Einheit gerecht zu werden, da diese Nutzungen auch mit der Festsetzung eines WA-Gebietes zulässig sind. Überdies ist es aber Zielsetzung der Stadt Frechen, die Wohnnutzung in dem Plangebiet zu fördern und zu stärken. Da ein Konflikt zwischen den Planungszielen der Stadt Frechen und den Zielen der evangelischen Kirchengemeinde Frechen nicht erkennbar ist und mit der getroffenen WA-Festsetzung keine materiellen oder rechtlichen Nachteile für die Grundstückseigentümer verbunden sind, wurde der Anregung nicht stattgegeben.

Die Anregung der **Deutschen Telekom Technik GmbH**, in allen Straßen und Gehwegen ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,50 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen, wurde zur Kenntnis genommen. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, in der regelmäßig Trassen für die technische Infrastruktur zu berücksichtigen sind, sind hier Festsetzungen im Bebauungsplan aber nicht erforderlich.

Die Hinweise der **Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB)** zu möglichen Erschütterungen und Lärmemissionen durch die Stadtbahnlinie in der Hauptstraße wurden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Bebauungsplan Nr. 19.43 F „Obere Hauptstraße Nord“ wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Diese Anforderungen werden entsprechend dem Vorsorgegrundsatz mit den Festsetzungen im Bebauungsplan (Lärmpegelbereiche) erfüllt.

Die Beeinträchtigungen und Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind weniger erheblich.

Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten und erschlossenen innerstädtischen Lage. Wertvolle Grün- und Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Durch die Steuerung zur Art und Maß der städtebaulichen Nutzung wird der visuelle Charakter des Ortsbildes voraussichtlich positiv beeinflusst, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten bzw. nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die als Ergebnis hat, dass grundsätzliche Konflikte, die eine Realisierung des Bebauungsplanes als unrealistisch erscheinen lassen, nicht vorhanden sind. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes baum- und höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse die vorhandenen Gehölzstrukturen der Gärten sowie bestehende Gebäude als Fortpflanzungs-/Ruhestätte und als Jagdhabitat nutzen. Daher wurde zur Sicherstellung des Artenschutzes festgesetzt, dass vor Abrissarbeiten und bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen sowie bei Neubauten, bei denen ein Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder mehrjährigen, große, offene Bodenstellen betroffen ist, eine Artenschutzprüfung nach Vorgaben der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur – und Verbraucherschutz vom

22.12.2010 durchzuführen ist. Somit kann gewährleistet werden, dass projektbezogen und jeweils aktuell zum Zeitpunkt der geplanten Baumaßnahme die Situation hinsichtlich eines eventuell möglichen Artenvorkommen geprüft wird und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz eingeleitet und durchgeführt werden können.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, im Inneren der Blockbebauung sind vielzählige, großflächige, ungeordnete Anbauten, Garagen- und Gewerbehöfe vorhanden. Ca. 0,61 ha des Plangebietes verbleiben mit Ausnahme des Kirchengeländes als Gartenfläche mit zum Teil älteren Baumbestand, jedoch meistens Nadelgehölzen. Mit den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Vor- und Hausgärten wird die Situation voraussichtlich verbessert. Die Wirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind weniger erheblich.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die intensive Bebauung und Nutzung sind im Plangebiet kaum bis keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Da eine mögliche Neubebauung zum großen Teil auf bereits versiegelten und beeinträchtigten Flächen erfolgt, ist der Eingriff daher als gering zu bewerten. Im Bebauungsplan wird auf die Altlastenstandorte „Ehemalige Tankstelle“ und „Spedition“ hingewiesen. Die Wirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden und der Grundwasserstand ist durch die Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus geprägt. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt und die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zudem in einigen Bereichen zukünftig auch nur einen geringeren zulässigen Versiegelungsgrad. Daher sind die Wirkungen auf das Schutzgut Wasser weniger erheblich.

Schutzgut Klima, Luft

Das natürliche Abluftsystem ist durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits gestört. Die umliegenden Straßen bilden Emissionsquellen (Kfz-Verkehr), die allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst werden. Mit einer Zunahme von Schadstoffen und sonstigen Immissionen ist nicht zu rechnen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind weniger erheblich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet gehört zum mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Töpfereibezirk von Frechen (BD BM 181). Des Weiteren sind als Baudenkmäler die Evangelische Kirche an der Hauptstraße 209 sowie eine stuckverzierte Fassade eines Wohnhauses (Hauptstraße 165) im Plangebiet vorhanden. Boden- und Baudenkmäler wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und auf die entsprechend zu beachtenden Festlegungen im Denkmalschutzgesetz NRW wurde hingewiesen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Plangebiet um den Erhalt, Änderung und Weiterentwicklung eines Bestandes handelt, sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht gegeben.



Abteilung 9.61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Information

Frechen, 2021