

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 86.1 F (Quarzwerke)

und

für den Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan Nr. 86.1 A

I. Verfahrensabwicklung

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 86.1 F und Nr. 86.1 A wird insgesamt unter der Verwaltungsvorlagen-Nr. 589/11/90 betrieben.

1. Bestätigung des städtebaulichen Planungskonzeptes
 - Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung (PLA) 06.09.1995
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung mit Schreiben vom 03.11.1995
3. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft, der privaten Eigentümerinteressen und dem öffentlichen, städtebaulichen Ordnungsinteresse der Stadt und BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - Beschlußfassung Rat 02.07.1996
 - Darlegung (Aushang) 27.08.1996
 - einschl. 27.09.1996
 - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 25 vom 19.08.1996
 - BürgerInnenversammlung mit Erläuterung der Planung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung 02.10.1996
 - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr 27 vom 09.09.1996
4. Modifizierung des Planungskonzeptes
 - Bestätigung PLA 29.01.1997
 - Rücknahme der Bestätigung PLA 23.04.1997

5. BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Auslegungsbeschuß PLA 18.03.1998 -
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. 13 vom 20.04.1998
- öffentliche Auslegung vom 27.04.1998
- einschl. 29.05.1998

6. erneute BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 u. 2 BauGB

- Auslegungsbeschuß PLA 28.10.1998
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen
Nr. 35 vom 02.11.1998
- öffentliche Auslegung vom 09.11.1998
- einschl. 11.12.1998

7. Satzungsbeschuß

- Vorberatung PLA 02.02.1999
- Beschlußfassung Rat 23.02.1999

II. Bauleitplanverfahren Nr. 86.1 F und Nr. 86.1 A

1. Plangebietsabgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F ist begrenzt:

- Im N O R D E N von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Sandstraße
- Im O S T E N von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Sandstraße
- Im S Ü D E N von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Dürener Straße
(L 277)
- Im W E S T E N von der Böschungskante rückwärtig der Gärten der Siedlung ‚Am Hang‘.

Das Gebiet des Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplanes Nr. 86.1 A liegt in dem Bereich in Frechen-Buschbell, Gemarkung Buschbell, Flur 6, Flurstück 197 tlw. und Flur 7, Flurstück 146 tlw.

2. Lage in der Stadt, städtebauliches Planungsziel, Planungserfordernis

Der seit dem 12.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt, beinhaltet als bauleitplanerische Vorgabe für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F (Quarzwerke) nördlich der Dürener Straße (L 277), westlich und südlich der Sandstraße ‚gemischte Baufläche‘ (M) und ‚Grünfläche‘ in zentraler Stadtrandlage. Für den Bereich des Eingriffs- und Ausgleichsbauungsplanes Nr. 86.1 A im Bereich in Frechen-Buschbell, Gemarkung Buschbell, Flur 7, Flurstück 146 tlw. und Flur 6, Flurstück 197 tlw. stellt der Flächennutzungsplan ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ (LW) dar.

In seiner Sitzung am 26.10.1993 hat der Rat der Stadt Frechen bereits beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 16. Änderung für den Bereich nördlich der Dürener Straße, westlich und südlich der Sandstraße in ‚Wohnbaufläche‘ (W) zu ändern.

Die Quarzwerke GmbH als Grundstückseigentümerin und Nutzerin des Planbereiches beabsichtigt, die noch im Planbereich vorhandenen Betriebseinrichtungen an den Kakadenweg in Frechen-Buschbell zu verlagern und dort zu konzentrieren. Somit werden für die Stadtentwicklung bedeutsame Flächen frei.

Auf Grundlage des mit dem Beschluß zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes definierten Planungszieles erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Die eingegangenen Bedenken und Anregungen hinsichtlich der landschaftspflegerischen und –ökologischen Belange (Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 02.03.1994) sowie des Immissionschutzes (Schreiben des Bergamtes Düren vom 16.02.1994 und der Rheinbraun AG vom 28.02.1994) haben dazu geführt, daß das Änderungsverfahren vorerst nicht weiter betrieben wurde. Zur Ausräumung der Bedenken und Anregungen sollte deshalb zuerst im Parallelverfahren ein städtebaulicher Vorentwurf (Bebauungsplan Nr. 86.1 F) unter Berücksichtigung aller Belange durch das Büro Schaller/Theodor, Köln, erarbeitet werden.

Nach dieser Konzeptplanung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F (Quarzwerke) – und damit auch der Bereich der parallel durchgeführten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes – der 1. Realisierungsstufe zuzuordnen, d.h., im Rahmen der Umsetzung der Konzeptplanung sind hier keine weiteren äußeren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser Konzeptplanung wurden weiterhin insbesondere die landschaftlichen Gegebenheiten zur Einbeziehung in die Bauleitplanung untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist u.a., daß es sich bei den unversiegelten Flächen am südöstlichen Villehang um wichtige Bereiche in der überörtlichen bzw. regionalen Vernetzungsstruktur der Ville handelt. Westlich von Frechen sind diese Strukturen z.T. durch Besiedlung unterbrochen. Auf Grundlage der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde insbesondere der westliche Planbereich einer vertiefenden ökologischen Bestandsbewertung durch das

Büro ‚Smeets + Damaschek‘, Erfstadt, unterzogen. Als Ergebnis dieser Bestandsbewertung wurde der maximale Lebensraum sowie die Kernzone für den Erhalt der Biotopverbund- und Trittsteinbiotopfunktion sowie für die vorgefundene Rote-Liste-Art (Dorngrasmücke) abgegrenzt.

Zeitlich parallel kristallisierte sich in 1995 die endgültige Stilllegung der nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Brikettfabrik ‚Grube Carl‘ heraus. Von den dort vorhandenen ca. 200 Arbeitsplätzen sollten ca. 100 Arbeitsplätze zur südlich gelegenen Brikettfabrik ‚Wachtberg‘ verlagert werden, ca. 100 Arbeitsplätze sollten ersatzlos entfallen. Aufgrund dieser Tatsache sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ersatzarbeitsplätze angeboten werden. Diese Überlegungen sind dann in den städtebaulichen Vorentwurf dahingehend eingeflossen, daß im südlichen Planbereich wohnverträgliches Gewerbe im Rahmen einer Mischgebietsausweisung vorgesehen werden sollte. Die übrigen Baugebiete sollten als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) vorgesehen werden.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung (PLA) hat in seiner Sitzung am 06.09.1995 den städtebaulichen Vorentwurf bestätigt, der dann Grundlage für die erneute TÖB-Beteiligung gewesen ist. Auf Grundlage dieser TÖB-Beteiligung hat der Rat in seiner Sitzung am 02.07.1996 dann die frühzeitige BürgerInnenbeteiligung gem § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der städtebauliche Vorentwurf berücksichtigte hierbei insbesondere bereits die Überlegungen zur städtebaulichen Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘, die im Rahmen des Förderprogramms ‚Bauen und Landschaft am Stadtrand‘ des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet worden sind.

Unter Berücksichtigung v.g. Ausführungen liegen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes somit folgende städtebauliche Planungsziele zugrunde:

- Festsetzung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ und eines ‚Mischgebietes‘, von Verkehrsflächen und Grünflächen, des Masses der baulichen Nutzung, von Baugrenzen und von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan (Eingriffs-/Ausgleichsbebauungsplan), Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen BürgerInnenbeteiligung sind die v.g. städtebaulichen Planungsziele auch Grundlage des Beschlusses des PLA zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 86.1 F einschließlich des Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplanes Nr. 86.1 A gewesen. Diese erfolgte in der Zeit vom 27.04.1998 bis einschließlich 29.05.1998.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich. Insofern ergibt sich ein Flächendefizit von ca. 2,2 ha, dessen Kompensation auf Grundlage des gesonderten Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplanes Nr. 86.1 A durch die Festsetzung von Wald (Aufforstung) in dem Bereich Frechen-Buschbell, Flur 7, Flurstück 146 tlw. und Flur 6, Flurstück 197 tlw. - vom Grundstückseigentümer zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt - erfolgen soll. Die Aufstellung und öffentliche Auslegung dieses Planes erfolgte parallel und gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 86.1F.

In Frechen besteht ein nachweisbarer Bedarf an Grundstücken bzw. Baulichkeiten sowohl zur Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe als auch zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Diese Bedarfe bestehen heute und sind deshalb auch kurzfristig zu decken. Die nach der öffentlichen Auslegung jetzt vorliegenden Angaben zur positiven Arbeitsplatzentwicklung im Frechener Stadtgebiet haben aber Auswirkungen auf die bisher dem Aufstellungsverfahren zugrundeliegende Planungskonzeption. Danach ist die Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangeltungsbereich nicht mehr vorrangig erforderlich mit der Folge, daß die Festsetzung ‚Mischgebiet‘ nicht mehr weiter verfolgt werden muß. Stattdessen soll dieser Bereich ebenfalls als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt werden. Diese Änderung der Plankonzeption bedingt jedoch eine erneute öffentliche Auslegung, die in der Sitzung des PLA am 28.10.1998 zur Tagesordnung gestanden hat. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.11.1998 bis einschließlich 11.12.1998.

Das jetzt weiterverfolgte Plankonzept sieht im östlichen Planbereich weiterhin Geschoßwohnungsbau in Form von sechs dreigeschossigen Punkthäusern mit einem vierten Staffelgeschoß vor. Die Anordnung erfolgt durch Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche jetzt dergestalt, daß Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse optimiert werden. dies ermöglicht zugleich unter Ausnutzung der Geländetopographie die Erschließung der jetzt vorgesehenen Einzeltiefgaragen je Gebäude, erfordert aber die Umorientierung der Gesamterschließung dieses Bereiches nach Norden zur Sandstraße hin, gemeinsam mit der Anbindung der Einfamilienhäuser. Der Innenbereich ist dadurch gänzlich frei von Autoverkehr und Stellplatzanlagen und somit ein insgesamt beispielbarer privater Freiraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Der mittlere, westlich anschließende Planbereich, erschlossen durch eine öffentliche Schleifenerschließung, ist jetzt vollständig für den Wohnungsbau in Form einer verdichteten zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung als Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Die ursprüngliche Konzeption einer die Verkehrslärmimmissionen mindernden Riegelbebauung parallel zur Dürener Straße (L 277) wurde jedoch beibehalten. Hieran schließt sich westlich die unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts und des Bodens (Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen) freizuhaltende regionale Freiraumvernetzung an. Im äußersten Westen des Plangebietes ist unter Berücksichtigung insbesondere v.g. Belange ein weiteres Wohngebiet mit zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern, erschlossen durch einen separaten Erschließungsstich zur Sandstraße hin, möglich. Insgesamt sind auf Grundlage dieses Planungskonzeptes ca. 140 Wohneinheiten realisierbar.

Der Satzungsbeschuß erfolgte sowohl für den Bebauungsplan Nr. 86.1 F (Quarzwirke) als auch für den Eingriffs- und Ausgleichsbauungsplan Nr. 86.1 A in der Sitzung des Rates am 23.02.1999. Der Beschluß zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren und in gleicher Sitzung, jedoch zeitlich in der Tagesordnung vorgezogen, so daß der Bebauungsplan gemäß § 7 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen ist.

Wie bereits ausgeführt, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes räumlich in ‚zentraler Stadtrandlage‘. D.h., sowohl das (Fach-) Marktzentrum auf dem Rhenania-Gelände an der Dürener Straße als auch die Innenstadt mit der Fußgängerzone sind fußläufig in max. 10 – 12 Minuten bzw. 20 Minuten erreichbar ohne die Innenstadt durchfahren zu müssen.

Z. Zt. endet die Stadtbahnlinie 2 von der Innenstadt kommend südlich der Dürener Straße (L 277) in einer fußläufigen Entfernung von 2 – 5 Minuten vom Planbereich entfernt. Wegen bisher weitestgehend fehlender (wohn-) Bebauung kommt dieser Stadtbahnhaltestelle keine Erschließungsfunktion zu. Lediglich durch den P + P-Parkplatz besitzt sie zu den Spitzenverkehrszeiten eine gewisse überörtliche Bedeutung für die Anbindung an das Oberzentrum Köln. Zukünftig soll mit Einführung der Niederflurtechnik die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des schienengebundenen ÖPNV auch auf dieser Linie gesteigert werden. So ist der Abschluß der Umbaumaßnahme auf der Linie 2 für das Frühjahr 1999 vorgesehen. Zusätzlich wurde im Rahmen der Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘ die technische Machbarkeit einer Verlängerung der Linie 2 über die heutige Endhaltestelle hinaus bis zur stillgelegten Brikettfabrik ‚Grube Carl‘ (zukünftiges Stadtteilzentrum des neuen Stadtteiles Frechen-Benzelrath) nachgewiesen. Mit Realisierung dieser Maßnahme käme der Linie 2 dann in starkem Maße eine innerstädtische Verkehrsfunktion zu. Die hohen Investitionen für beide Maßnahmen sind jedoch nur zu rechtfertigen, wenn in einem Radius $r = 500$ m um die Stadtbahnhaltestellen die Erschließungsfunktion für dieses Verkehrsmittel des Umweltverbundes sichergestellt wird. Dieser Tatsache wurde auch dahingehend Rechnung getragen, daß u.a. der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F in das Förderprogramm ‚Wohnen in der Nähe von Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs‘ des Landes NRW aufgenommen wurde.

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

Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist zunächst Rechtfertigung und Grenze für die hoheitliche Planung. Weil es konkurrierende Raumnutzungsansprüche wie auch Erfordernisse der Schonung des Raumes gibt,

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

Der Erforderlichkeitsgrundsatz enthält auch eine die Gemeinde verpflichtende Seite. Die Gemeinde darf die bauliche Entwicklung ihres Gebietes nicht dem freien Spiel der Kräfte und der bauaufsichtlichen Einzelfallentscheidung überlassen. Da, wo die vorhandenen Bedürfnisse nicht anders als durch Bauleitplanung geordnete, in für die BürgerInnen überschaubare Bahnen gelenkt werden, verdichtet sich das grundsätzliche Planungsermessen der Gemeinde zur – objektivrechtlichen – Planungspflicht. Der Erforderlichkeitsgrundsatz bezieht sich nicht nur auf die Frage, ob die Gemeinde zu planen hat, sondern auch darauf, welchen Inhalt der Plan haben muß. Erforderlichkeit als inhaltliche Anforderung an Bauleitpläne ist allerdings auch eine Frage der gerechten Abwägung.

Somit ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan Nr. 86.1 F (Quarzwerke) als auch der Eingriffs- und Ausgleichbebauungsplan Nr. 86.1 A nach der planerischen Konzeption der Stadt Frechen sowohl in zeitlicher (sobald) als auch in inhaltlicher Hinsicht (soweit) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F/Nr. 86.1 A erforderlich.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘ wird unter dem Gesichtspunkt der generellen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 86.1 F

- WA – Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, daß Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Außer Wohngebäuden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten einerseits Grenzfälle in der Beurteilung der Zulässigkeit. So ist in der geltenden Baunutzungsverordnung 1990 z.B. bei den Betrieben des Beherbergungsgewerbes die Einschränkung ‚kleine‘ fortgefallen. Somit richtet sich der zulässige Nutzungsumfang nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes. Mit dem Betreiben eines Beherbergungsbetriebes sind jedoch zwangsläufig Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrt von Taxis zu jeder Tages- und Nachtzeit) verbunden. Ähnlich den Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Reinen Wohngebieten (WR) sollen auch WA-Gebiete weitgehend von zusätzlichem, über den von den Bewohnern bereits ausgelösten Anliegerverkehr freigehalten werden. Gleiches gilt letztendlich auch für die Beurteilung der Zulässigkeit der übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Andererseits besteht eine z.T. erhebliche Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der südlich gelegenen überörtlichen Dürener Straße (L 277) unter Hinweis auf die Ausführungen zum Immissionsschutz.

Mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll somit dem besonderen Charakter dieses Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, daß die Wohnruhe in diesem verdichteten, nach den Dichtekriterien des Förderprogramms ‚Wohngebiete in der Nähe des schienengebundenen Personennahverkehrs‘ des Landes NRW geplanten Wohngebietes, auf Dauer gewährleistet ist. Insofern besteht zwischen der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung ein kausaler Zusammenhang, auf den im Folgenden einzugehen ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Gesetz- und Verordnungsgeber haben zur Kennzeichnung der städtebaulichen Dichte exakt zu bestimmende Maßvorschriften für Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorgesehen. Somit beschränkt sich die städtebauliche Kontrollgröße auf das Maß der

baulichen Nutzung, das im mathematischen Sinn exakt durch die drei Dimensionen Länge mal Breite (=Fläche) mal Höhe bestimmt wird. Als Produkt der drei Dimensionen ergibt sich ein Raumkörper, die bauliche Anlage, das Gebäude, deren Gesamtsumme bezogen auf die Flächeneinheit die städtebauliche Dichte oder Bebauungsdichte darstellt. Sie wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung muß also stets durch drei Dimensionen bestimmt werden; nur zwei Dimensionen reichen dafür nicht aus; diese würden nur ein Maß der Flächennutzung ergeben.

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

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

Eine Übereinstimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch gleichzeitige Festsetzung zusätzlicher für die Eindeutigkeit nicht erforderlicher Maßbestimmungsfaktoren ist unschädlich, wenn sich daraus kein Widerspruch ergibt, auch wenn z.B. das mathematische Produkt aus GRZ und Z mit der zusätzlich festgesetzten GFZ nicht übereinstimmt. Dies bedeutet dann nicht etwa eine fehlende Bestimmtheit der Festsetzungen, sondern nur, daß eine der die bauliche Nutzung 'umhüllenden' Maßfaktoren nicht voll ausgenutzt werden kann.

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

Wie bereits ausgeführt, befindet sich das Plangebiet in zentraler Stadtrandlage, die wesentlichen Versorgungs- bzw. Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt sind sogar fußläufig in max. 20 Minuten erreichbar. Die heutige Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 2 befindet sich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet südlich der Dürener Straße. Dieser Stadtbahnlinie wird mit der geplanten Verlängerung in den neuen Siedlungsbereich/Stadtteil Frechen-Benzelrath eine innerörtliche

Verkehrsbedeutung zusätzlich zur bisherigen regionalen Bedeutung erwachsen. Städtebauliches Ziel im Rahmen der angestrebten Stadtentwicklung für neue Wohngebiete im Westen der Frechener Innenstadt ist deshalb eine angemessene Verdichtung mit Auswirkungen auf die festzusetzenden Maße der baulichen Nutzung. Diesem Ziel trägt auch die logische Aufnahme des Plangebietes in das Förderprogramm ‚Wohngebiete in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene‘ Rechnung des Landes NRW.

Im Rahmen dieses Programms erfolgt eine Förderung für die Standortaufbereitung des Wohnungsbaus in Wohn- und Mischgebieten unter der Voraussetzung, daß die Erschließungsfunktion der Stadtbahn durch Verdichtung, d.h. Wohnungen im Geschloßwohnungsbau bzw. im verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbau, erfolgt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt eine Anrechnung der Wohneinheiten nur als Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser, wobei die Grundstücksgrößen zur Erreichung städtebaulicher Mindestdichten beschränkt sind auf max. 200 qm für Mittelhäuser bzw. 250 qm für Doppelhäuser oder Reiheneindhäuser. Alternativ muß eine GFZ von mind. 0,8 erreicht werden. Zielrichtung des Förderprogramms als auch der städtebaulichen Planungskonzeption der Stadt Frechen ist somit, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch kosten- und flächensparendem Bauen Rechnung zu tragen. Um ein Übermaß bei der Festsetzungsdichte im Bebauungsplan zu vermeiden, sind ergänzende Regelungen mit dem Vorhabenträger in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag getroffen worden, der Bestandteil der Begründung ist.

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

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

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

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

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Hinblick auf die Ausführungen zum städtebaulichen Planungsziel des kosten- und flächensparenden Bauens und der damit verfolgten städtebaulichen Dichte werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F jedoch keine von den in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen abweichende geringeren Grenzwerte festgesetzt. Die somit festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 als zulässige Grundfläche kann, da im Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Bestimmungen getroffen werden, zusätzlich entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %, jedoch nur durch

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

überschritten werden, höchstens somit bis zu einer GRZ von 0,6. Die darüber hinausgehenden weiteren geringfügigen Überschreitungen sind zwar ausnahmsweise zulässig, werden aber in der Realität aufgrund der sich im verdichteten Einfamilienhausbebauung ergebenden kleinen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der zu berücksichtigenden Ausnahmetatbestände kaum ergeben.

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

Um zu vermeiden, daß Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und hierdurch entweder die im Geschoßwohnungsbau gewünschte private autofreie und insgesamt beispielbare Freifläche und Wohnumwelt oder die im verdichteten Einfamilienhausbereich bereits stark reduzierten wohnungsbezogenen Freiflächen noch weiter unzumutbar eingeschränkt werden, sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

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

Die Länder haben zwar den Begriff ‚Vollgeschoß‘ definiert, nicht aber den Begriff ‚Geschoß‘. Dies ist u.a. bei der Bestimmung der Baumasse überhoher Geschosse und zur Abgrenzung gegenüber baulichen Anlagen ohne Geschosse jedoch bedeutsam. Denn eine höhenmäßige Begrenzung oder eine Mindesthöhe ist mit dem Begriff ‚Geschoß‘ nicht verbunden. Deshalb sind beispielsweise ‚Gebäude mit nur

einem Vollgeschoß' auch Gebäude, die größere lichte Höhen aufweisen wie Werkshallen, Turnhallen, Theatersäle und dergleichen ohne Geschoßdecken. Da sich somit die Höhe der Gebäude nicht eindeutig bestimmen läßt, kann sich bei gleicher Geschoßzahl durch Anordnung überhoher Geschosse eine beträchtliche unterschiedliche Gebäudehöhe ergeben. Ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, kann eine einheitliche Gebäudehöhe ggf. durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 BauNVO erreicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F ist aufgrund der Festsetzung eines WA-Gebietes von den heute im Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen von max. 2,80 - 2,90 m auszugehen, so daß die Festsetzung der maximal zulässigen bzw. zwingend einzuhaltenden Z zur Bestimmung der städtebaulichen Höhenentwicklung (dritte Dimension) vollkommen ausreichend ist.

Im östlichen Planbereich ist jedoch als Ergebnis der frühzeitigen BürgerInnenbeteiligung für die nördlichen drei Punkthäuser kumulativ die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, im Bebauungsplan mit ‚GH‘ (Gebäudehöhe) gekennzeichnet. So ist für den Gesamtbereich der Punkthäuser Z mit zwingend dreigeschossig sowie eines zusätzlichen Staffelgeschosses festgesetzt. Beachtlich für die drei nördlichen Punkthäuser ist nicht nur die zur Sandstraße hin ansteigende Topographie. Diese ist an der Sandstraße angrenzend zusätzlich in kleineren Erhebungen ausgeformt. Deshalb befürchteten die gegenüber wohnenden Nachbarn aufgrund der vorgesehenen zwingenden Dreigeschossigkeit sowie des zusätzlich zulässigen Staffelgeschosses eine erdrückende Wirkung auf ihre eigenen zweigeschossigen Wohngebäude sowie Verschattungsprobleme.

Unter Berücksichtigung der Topographie, der landesrechtlichen Definition des Begriffes ‚Vollgeschoß‘ und der natürlichen Geländeoberfläche als Berechnungsgrundlage ist der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zwar nicht der Anregung gefolgt, die zulässige Geschossigkeit auf Z = II zu reduzieren und hat diese bei zwingend Z = III zusätzlich eines Staffelgeschosses belassen. Er hat jedoch kumulativ beschlossen, die Gebäudehöhe zu begrenzen auf GH = 11,50 m über der jeweils vor dem entsprechenden Gebäude liegenden Oberkante (OK) der nordwestlich des Grundstückes verlaufenden Sandstraße. Dieser kumulativen Festsetzung liegt der Gedanke zugrunde, daß bei den im Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhen von max. 2,80 – 2,90 m x 4 Geschosse (III + S) = 11,60 m die vorgegebene max. zulässige Gebäudehöhe von 11,50 m unter Berücksichtigung einer möglichen geringfügigen Geländemodellierung (Abtragung) ausreichend ist, um die vorgegebene Geschossigkeit auch zu realisieren. Andererseits kann hierdurch keine größere Gebäudehöhe erreicht werden als bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach, einer Dachneigung von 45° und einer üblichen Bautiefe von ca. 14 m (GH = 2 x 2,90m + 7,00 m = 12,80 m). Insofern konnte sowohl der Anregung der Nachbarn Rechnung getragen werden als auch der planerischen Konzeption zur städtebaulichen Dichte in diesem Bereich.

Zur Erreichung der planerischen Dichtekonzeption ist im Bereich des vorgesehenen Geschoßwohnungsbaus die Festsetzung einer zwingenden Dreigeschossigkeit

erforderlich. Denn die im Planaufstellungsverfahren interessierten Investoren bevorzugten fast alle den ‚leichten Vermarktungsweg‘ über Einfamilienhäuser. Um dem entgegenzuwirken, ist hier die zwingende Festsetzung der Z erforderlich, denn Einfamilienhausbebauung erfolgt üblicherweise nur bis max. zwei Vollgeschossen.

Demgegenüber ist die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit für die Bereiche des verdichteten Einfamilienhausbaus ausreichend, da gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte und den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag die Umsetzung der planerischen Konzeption gesichert ist.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die GFZ ist im Bebauungsplan das entscheidende Kriterium der städtebaulichen Dichte. Über sie wird außer über die GRZ mittelbar auch ein weiteres für die städtebauliche Hygiene wichtiges Maß, nämlich der Freiflächenanteil je Einwohner gesteuert. Dieses Maß ist ein objektiver Maßstab für die Qualität von Wohngebieten und gibt an, wieviel qm unbebauter Grundstücksfläche auf einen Einwohner entfällt. Der Freiflächenanteil ist zum einen abhängig von der GRZ, jedoch auch von der GFZ, der Bruttogeschoßfläche je Einwohner, die mit steigendem Wohnungsstandard und absinkender Wohnungsbelegungsdichte ansteigt und beim heutigen Zuschnitt der Wohnungen bei etwa 30 – 40 qm Bruttogeschoßfläche je Einwohner liegt, sowie von der Zahl der Vollgeschosse. Die Geschoßflächenzahlen der BauNVO sind so abgestimmt, daß in Wohngebieten trotz steigender Geschoßzahlen der Freiflächenanteil je Einwohner etwa gleich bleibt und einen Mindestwert nicht unterschreitet.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der zulässigen Geschoßfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Die nach § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebende Fläche des Baugrundstücks kann von der tatsächlichen Grundstücksfläche abweichen. Ist im Bebauungsplan eine Fläche als maßgebend für die Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks festgesetzt, so ist diese auch für die Berechnung der GFZ heranzuziehen. Aus den Ausführungen zur GRZ sind die Gründe ersichtlich, weshalb eine solche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 86.1 F nicht erfolgte; zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern hierauf verwiesen.

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

Auf diese Möglichkeit wurde jedoch vorliegend verzichtet, um insbesondere die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen zu ermöglichen. Denn insbesondere

im verdichteten, kosten- und flächensparendem Wohnungsbau der ergeben sich bei den Einfamilienreihenhäusern bei Grundstücksgrößen von im Durchschnitt ca. 180 qm, einer Breite von ca. 6,00 m und einer Bautiefe von max. 12,00 m bereits eine GFZ von 0,8. Eine Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen kann dann, wenn die anzurechnenden Grundstücksflächen unter 180 qm liegen, auch schnell zur Überschreitung der GFZ von 1,2 führen. Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F konkrete Bauplanungen noch nicht vorliegen, wurde unter v.g. Gesichtspunkten auf ein Abweichen von dem Grundsatz in § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO verzichtet.

Abschließend ist festzuhalten, daß die Festsetzung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für die GFZ mit 1,2 mit den planerischen Zielvorstellungen korrespondiert.

4. Boden, Natur und Landschaft/Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan Nr. 86. A-Zuordnung von Flächen für Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 a Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung die unter entsprechender Anwendung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzregelungen zu treffende Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch vorzunehmen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erfolgen hat. Bestandteile dieser Abwägung können nur solche Entscheidungselemente sein, die den Kriterien der Abwägung unterworfen sind, die mithin im Rahmen der abwägenden Entscheidung über den Verhältnismäßigkeitsausgleich zwischen allen betroffenen Belangen, zu denen auch die privaten Interessen der Planbetroffenen gehören und die im jeweiligen Einzelfall mehr oder weniger kollidieren können, bevorzugt oder auch zurückgestellt werden können.

Hierdurch wird deutlich, daß die konditionalen Vorgaben der Vermeidungs- und Ausgleichspflichten im Rahmen der Zulassung von Einzelvorhaben in der bauleitplanerischen Abwägung eben gerade nicht uneingeschränkt gelten. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind somit - zwar durchaus gewichtige - zu berücksichtigende Belange.

Diese bereits vor 1998 geltende Rechtsanwendung (u. a. bestätigt durch OVG NW, Urt. v. 28.06.1995 - 7 aD 44/94.NE) ist durch Einfügung des § 1 a in das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 nochmals klargestellt worden. So sind im Rahmen der Abwägung vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturschutz- und Landschaftspflege zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Andererseits führt jedoch die strikte Anwendung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflichten ohne Berücksichtigung des Abwägungsgrundsatzes zur Nichtigkeit des Bauleitplanes.

In eben dieses Spannungsfeld sind die mit Schreiben des Erftkreises (Amt für Kreisplanung und Naturschutz/Untere Landschaftsbehörde) vom 02.03.1994,

13.12.1995 und 17.04.1996 vorgetragenen und konkretisierten Bedenken und Anregungen einzustellen. Im Rahmen der v. g. Stellungnahmen wird angeregt,

- a) die alten, als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 23 des Landschaftsgesetzes (LG NW) festgesetzten Straßenbäume an der Dürener Straße (11 Linden, 6 Ahorn) zu erhalten sowie
- b) das westliche Plangebiet bauleitplanerisch entsprechen den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes 8 in eine Grünfläche umzuwandeln und auch zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der geschädigte Landschaftsteil des ehemaligen Werksgeländes soll durch Bepflanzung und Schaffung naturnaher Lebensräume wieder in die Landschaft eingegliedert werden. Diese Anregung betrifft auch die bereits wirksame Darstellung "gemischte Baufläche" des Flächennutzungsplanes und ist insofern als nachträglicher Widerspruch gegen die Darstellung von Bauflächen gem. § 7 BauGB zu werten.

Der Planänderungsbereich ist Teil der städtebaulichen Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘ im Rahmen des Förderprogramms ‚Bauen und Landschaft am Stadtrand‘. Im Rahmen dieser Konzeptplanung wurden insbesondere die landschaftlichen Gegebenheiten zur Einbeziehung in die Bauleitplanung untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist u. a., daß es sich bei den unversiegelten Flächen am südöstlichen Villehang um wichtige Bereiche in der überörtlichen bzw. regionalen Vernetzungsstruktur der Ville handelt. Westlich von Frechen sind die Strukturen z. T. durch Besiedlung unterbrochen.

Der zur Diskussion stehende westliche Teil des Planänderungsbereiches stellt eine der wenigen Freiflächen im Siedlungsumfeld dar. Wenngleich sich südlich des Geländes bereits durch die Landstraße L 277 sowie Schienentrassen Zerschneidungseffekte ergeben, muß die zur Diskussion stehende Fläche dennoch als wesentlicher Bestandteil dieser Vernetzungsstruktur angesehen werden. Eine Versiegelung dieser Fläche würde die in Teilen geschädigte, aber immer noch vorhandene Vernetzungsstruktur irreversibel unterbrechen. Im Süden findet die Vernetzungsstruktur ihre Fortsetzung in den vorhandenen Waldbereichen nördlich und westlich der Brikettfabrik "Wachtberg". Im Norden ist die Fortsetzung in den Freiflächen nördlich der Sandstraße und des Heidgesweges und dem vorhandenen Parkgelände der Rosmarstraße (Rosmarpark) zu sehen. Die weitere Fortführung findet sich über landwirtschaftlich genutzte oder durch Gehölze bestandene Strukturen am Osthang der Ville. Ab dem Bereich des östlich angrenzenden Freiheitsringes sind wiederum großflächige Grünstrukturen vorhanden, die den eigentlichen Kern der Vernetzungsbereiche darstellen. Die im westlichen Teil des dem Änderungs-bereich übergeordneten großräumigen Untersuchungsgebietes "Frechen-Benzelrath" vorzufindende grüne Vernetzungsstruktur ist trotz ihrer Bedeutung kein Ersatz für die östliche Verbindung im Planänderungsbereich.

Als wichtiger ökologischer Trittstein in der v. g. regionalen Vernetzungsstruktur wurde der westliche Teil des Planänderungsbereiches im Erarbeitungsverfahren einer ökologischen Bestandsbewertung durch das Büro Smeets + Damaschek, Erfstadt,

unterzogen. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde der maximale Lebensraum sowie dessen Kernzone für den Erhalt der Biotopverbund- und Trittsteinbiotopfunktion und für die vorgefundenen Rote Liste Arten in Form einer Kernzone des erforderlichen Lebensraumes abgegrenzt.

Die so ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als abwägungsrelevante Entscheidungselemente in der weiteren Bauleitplanung den privaten und städtebaulichen öffentlichen Belangen gegenüberzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F liegt räumlich entsprechend der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1980 dargestellten ‚gemisch-ten Baufläche‘ in ‚zentraler Stadtrandlage‘. D. h., sowohl das (Fach-) Marktzentrum auf dem "Rhenania-Gelände" als auch die Innenstadt mit der Fußgängerzone sind fußläufig in maximal 10-12 Minuten bzw. 20 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die örtliche und überörtliche Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend. So ist das überörtliche Straßenverkehrsnetz (L 277, B 264) auf kurzem Wege erreichbar ohne die Innenstadt durchfahren zu müssen.

Z. Zt. endet die Stadtbahnlinie 2 in einer Wendeschleife von der Innenstadt kommend südlich der L 277 (Dürener Straße) in einer fußläufigen Entfernung von 2-5 Minuten vom Planänderungsbereich entfernt. Wegen bisher weitestgehend fehlender (Wohn-) Bebauung kommt dieser Stadtbahnhaltestelle keine Erschließungsfunktion zu. Lediglich durch den P + R-Parkplatz besitzt sie zu den Spitzenverkehrszeiten eine gewisse überörtliche Bedeutung für die Anbindung an das Oberzentrum Köln. Zukünftig soll mit Einführung der Niederflurtechnik die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des schienengebundenen Personennahverkehrs auch auf dieser Linie gesteigert werden. Zusätzlich wurde im Rahmen der Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘ die technische Machbarkeit einer Verlängerung der Linie 2 über die heutige Endhaltestelle hinaus bis zur stillgelegten Brikettfabrik ‚Grube Carl‘ als zukünftigem Stadtteilzentrum nachgewiesen. Mit Realisierung dieser Maßnahme käme der Linie 2 entsprechend dem Gutachten zur äußeren verkehrlichen Erschließung des Gesamtbereiches ‚Frechen-Benzelrath‘ dann in starkem Maße eine innerstädtische Verkehrsfunktion zu. Die hohen Investitionen für beide Maßnahmen sind jedoch nur zu rechtfertigen, wenn in einem Radius $r = 500$ m um die Stadtbahnhaltestellen die Erschließungsfunktion für dieses Verkehrsmittel des Umweltverbundes sichergestellt wird.

Gleichzeitig besteht in Frechen ein nachweisbarer Bedarf an Grundstücken bzw. baulichen Anlagen sowohl zur Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe als auch zur Befriedigung der nachweisbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Diese Bedarfe sind heute nachgefragt und heute zu befriedigen und nicht erst in einigen Jahren. Insofern kann dem Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde auf die in der Konzeptplanung ‚Frechen-Benzelrath‘ vorgesehenen erheblichen neuen Wohnbauflächen nicht gefolgt werden, als nach den v. g. verkehrsgutachterlichen Aussagen des Büros IVV Aachen die äußere Erschließung dieser erwähnten Bauflächen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht gesichert ist und mithin diese Bauflächen kurzfristig auch nicht zur Verfügung stehen. Demgegenüber sind

die vorgesehenen Bauflächen im Planänderungsbereich ohne zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahme umsetzbar.

Im Rahmen der abwägenden Entscheidung zum Verhältnismäßigkeitsausgleich zwischen allen betroffenen Belangen - auch der privaten Interessen an einer größtmöglichen Bebauungsdichte und einer rentablen Vermarktung - ist das dem Entwurf zugrundeliegende planerische Konzept als Ergebnis eines gerechten Abwägungsprozesses im Bauleitplanverfahren weiter zu verfolgen.

So ist einerseits gewährleistet, daß durch Erhalt und Sicherstellung der Kernzone eines Lebensraumes auch für die Rote Liste Arten die Biotopverbund- und Trittsteinbiotopfunktion in der überörtlichen Vernetzungsstruktur der Ville nicht unterbrochen wird. Dies wird insbesondere dadurch gewährleistet, daß die zur Kompensation des Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen zu einer Sicherung und Stärkung der Vernetzungsfunktion beitragen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, daß es sich bei der Fläche um ein ehemaliges Industriegelände handelt, das in seiner ökologischen Entwicklung noch keinen stabilen Zustand erreicht hat und ohne sichernde Maßnahmen und Pflege zur Endstufe ‚Wald‘ hin entwickeln würde. Gleichzeitig finden die im Landschaftsplan 8 normierten Festsetzungen und Entwicklungsziele wie Bepflanzung und Schaffung naturnaher Lebensräume im erforderlichen Umfang des Verhältnismäßigkeitsausgleichs ihre adäquate Berücksichtigung. Dies bedeutet im Umkehrschluß, daß den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in dem Maße Rechnung zu tragen ist, wie es zur Aufrechterhaltung der überörtlichen Vernetzungsstruktur erforderlich ist. Somit muß auch eine Forderung nach völliger Bebauung zurückgewiesen werden.

Auch wenn auf Grundlage des Baugesetzbuches (s. a. Einführungserlaß) der qualitative Ausgleich eines Eingriffs wie vorliegend auf Grundlage des landschaftspflegerischen Rahmenplanes des Büros Smeets + Damaschek, Erftstadt, dem rein quantitativen Ausgleich in der Abwägung ggf. vorgeht, so ist jedoch vor dem Hintergrund der Neufassung des Baugesetzbuches zukünftig im Bauleitplanverfahren zu prüfen, inwieweit an anderer Stelle im Stadtgebiet als am Ort des geplanten Eingriffs durch Ersatzmaßnahmen der Ausgleich vollzogen werden kann. Da auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne nicht mehr im Anzeigeverfahren der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt werden müssen, sind bereits im Flächennutzungsplanverfahren grundsätzliche Aussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft zu treffen. Entsprechende geeignete Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zum Ausgleich sind dann gem. §§ 1 a Abs. 3 und 5 Abs. 2 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 200 a Baugesetzbuch im Flächennutzungsplanverfahren darzustellen und der Eingriffsfläche zuzuordnen.

Somit ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht mehr erforderlich.

Insofern ist das v. g. Urteil des OVG NW zwar weiterhin gültig in seiner Grundaussage, jedoch auf Grundlage des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 im

Hinblick auf die Erforderlichkeit des quantitativen Ausgleichs in jedem Einzelfall zu relativieren.

So ist im Rahmen des im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes Nr. 86.1 F eine Konkretisierung der Aussagen des Landschaftsrahmenplanes durch einen konkreten landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgt. Festzuhalten ist, daß dem Eingriffswert von 396.145 Punkten im Plangeltungsbereich lediglich ein Kompensationswert von 189.335 Punkten gegenüber steht. Somit ergibt sich ein Defizit von 206.810 Punkten, die - sofern geeignete Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zur Verfügung stehen - außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Dieses gravierende Kompensationsdefizit ergibt sich im wesentlichen aus der im westlichen Plangeltungsbereich bereits vorhandenen hochwertigen Sukzessionsfläche, die im Rahmen der übergeordneten Vernetzungsstruktur regionaler Grünzüge als Biotopverbund- und Trittsteinbiotopfunktion gesichert werden soll und auf der keine umfangreichen Biotopwertsteigerungen mehr erfolgen können.

Die im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans an anderer Stelle im Stadtgebiet (nordwestlich der BAB A 4, nordöstlich der Nord-Süd-Bahn) zur Verfügung stehenden und entsprechend zugeordneten Flächen werden z. Zt. als Acker- und Wiesenflächen genutzt und eignen sich aufgrund ihrer Lage am Waldrand zur Ergänzung und Vernetzung vorhandener Waldstrukturen. Da eine solche Maßnahme dem Landesforstgesetz unterliegt, erfolgt die Aufforstung in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde. Dieser Bereich ist somit als Fläche zum Ausgleich in das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Diese Fläche wird vom Grundstückseigentümer auch der Eingriffsfläche für die Kompensation des rechnerischen Defizits zur Verfügung gestellt. Insofern ergibt sich vorliegend auch kein Abwägungsmangel, wenn der 100 %-ige Ausgleich im Bauleitplanverfahren betrieben und über die dann erforderliche Aufstellung des sog. Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplanes Nr. 86.1 A gesichert wird.

Aus v. g. Gründen ergibt sich auch, daß der nachträgliche Widerspruch des Fachplanungsträgers Erftkreis/Untere Landschaftsbehörde als unzulässig im Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückzuweisen ist, da die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht wesentlich überwiegen und somit auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F unter Berücksichtigung der in die Abwägung einzustellenden Belange einerseits und auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes andererseits erfolgt.

Hinsichtlich der Anregung zum Erhalt der alten, als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 23 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) festgesetzten Straßenbäume an der Dürener Straße kann dieser gefolgt werden. Die Straßenbäume stehen zwar nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, können aber ggf. durch Eingriffe aufgrund von entsprechenden Festsetzungen betroffen sein. Durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche ist sichergestellt, daß sich die im Bebauungsplan zulässigen Eingriffe bei Baumaßnahmen nicht auswirken.

Hinsichtlich der geplanten teilweisen Beseitigung der dem Betriebsgelände angrenzenden Waldflächen hat das Staatliche Forstamt in einem Ortstermin am 10.01.1997 Bedenken vorgetragen. Diese konnten jedoch dahingehend ausgeräumt werden, daß als Ersatz an anderer Stelle eine Aufforstung erfolgen soll. Da jüngerer Wald ca. 100 – 200 Jahre benötigt, um eine höherwertige ökologische Bedeutung zu erhalten, ist der Eingriff im Plangebiet nach forstlichen Kriterien gravierender zu bewerten, als im landschaftpflegerischen Begleitplan üblich. Dies erklärt somit auch die Erhöhung der auszugleichenden Punkte. Da entsprechend dem Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan Nr. 86.1 A der nicht im Plangebiet erzielbare Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Aufforstung erfolgen soll, kann der Forderung des Staatlichen Forstamtes ebenfalls in vollem Umfang Rechnung getragen werden. Denn die vorgesehenen Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage zur Aufforstung und somit zur Ergänzung bzw. Vernetzung vorhandener Waldstrukturen.

Die Erschließung der im Westen vorgesehenen Einfamilienhausbebauung muß aufgrund der nicht zu erreichenden Zustimmung des Straßenbulasträgers ebenfalls zur Sandstraße hin orientiert werden. Dies hat jedoch eine zusätzliche, bisher nicht vorgesehene Beeinträchtigung der Funktion des Trittsteinbiotops zur Folge. Aufgrund der gutachterlich eingeholten Stellungnahme des Büros Smeets + Damaschek, Erfstadt können diese nun nicht mehr vermeidbaren Störeffekte und Immissionseinträge durch zusätzliche Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen hinnehmbar vermindert werden.

Die zum Ausgleich der geplanten Eingriffe im Plangeltungsbereich entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Durchführung dieser und der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches an anderer Stelle im Stadtgebiet wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer, dem der Vorhabenträger als Erwerber beitrifft, abgesichert.

5. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der Fabrik ‚Wachtberg‘ der Rheinbraun AG. Dort befinden sich mehrere Produktionsstätten, die sowohl der Brikettierung als auch der Kohleveredlung dienen. Im Rahmen dieser Produktionsstätten wird im Bereich der Fabrik ‚Wachtberg‘ ein Kraftwerk mit einer genehmigten Leistung von 731 Megawatt (MW) betrieben. Entsprechend dem Abstandserlaß vom 02.04.1998 ist der Bereich innerhalb eines Radius $r = 700$ m (Abstandsklasse III) von Wohnbebauung freizuhalten. So liegt der westliche Planbereich mit der geplanten Darstellung ‚Grünfläche‘ (übergeordnete Vernetzungsstruktur) teilweise und die sich daran westlich anschließende ‚Wohnbaufläche‘ insgesamt innerhalb dieses Radius $r=700$ m.

So haben die betroffenen Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die Festsetzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ wegen des Betriebs der Fabrik ‚Wachtberg‘ vorgebracht, da der Schaltpegel für Wohngebiete von 45dB(A) nachts überschritten wird. Insofern liege ein Verstoß gegen §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als verbindlichem immissionsrechtlichem Planungsgrundsatz vor.

Aufgrund der Auswirkungen des Kraftwerks ‚Wachtberg‘ ist, entsprechend dem Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgrund der Einordnung in die Abstandsklasse III ein Radius von mindestens 700m um die Anlage von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten. Da dieser Mindestabstand erheblich unterschritten wird, wird seitens der Träger öffentlicher Belange angeregt, die Festsetzung eines ‚Mischgebietes‘ weiter zu betreiben.

Hierzu ist festzustellen, daß eine Ausprägung des Abwägungsgebots und zugleich des Erforderlichkeitsmaßstabes nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch das sog. Gebot der Konflikt- oder Problembewältigung ist, das allerdings auch nicht überspannt werden darf. Zwar dürfen bei einer Planung "Interessenkonflikte nicht einfach unbewältigt bleiben" (BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 - 4 C 78.71); d. h., der Bauleitplan darf die Konflikte, die er selbst erst schafft, nicht unbewältigt lassen. Jedoch muß er nicht alle Konflikte städtebaulicher Art, die er in einem zu ordnenden Bereich vorfindet, lösen. Die Bauleitplanung wäre damit überfordert; sie darf allerdings die Konflikte nicht verfestigen oder verschärfen (BVerwG, Urt. v. 14.04.1989 - 4-C 52-87). Deshalb können im Rahmen der parallel durchzuführenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu nur bestimmte Ansätze gemacht werden wie durch Darstellung/Kennzeichnung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 oder Abs. 3 Baugesetzbuch. Diese Konkretisierung ist aber nicht die eigentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes, sondern die des Bebauungsplanes.

Aber auch bei der Festsetzung einer Nutzung im Bebauungsplan, die in Konflikt zu einer benachbarten Nutzung treten kann, genügt es, wenn der Bebauungsplan zugleich Festsetzungen trifft, die Maßnahmen zur Minderung des Lärms auf ein zumutbares Maß ermöglichen. Die Durchsetzung der Maßnahmen darf der Plan dabei der nachfolgenden Verwirklichungsphase (Baugenehmigungsverfahren) überlassen (BVerwG, B. v. 28.08.1987 – 4 N 1.86). Der Bebauungsplan wird somit im Hinblick auf den Immissionsschutz dem Abwägungsgebot auch dann gerecht, wenn er Festsetzungen nicht trifft, die auch noch in einem nachfolgendem Genehmigungsverfahren für die konkrete Anlage getroffen werden können oder gar müssen. Eine zu starke Verfeinerung der planerischen Aussagen kann nämlich das Planungsverfahren übermäßig ggf. bis zur Grenze, an der die Aufstellung eines Bebauungsplanes scheitern muß, belasten und kann in der Abwägung, etwa im Immissionsschutzbereich, zu einer Festschreibung von Werten führen. Die bald nicht mehr dem – fortschreitenden – Stand der Technik entsprechen (BVerwG, B. v. 17.02.1984 – 4 B 191.83). Der Bebauungsplan gilt deshalb in der Regel nicht einem bestimmten Vorhaben und ersetzt nie die Baugenehmigung als abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Festzustellen ist auch, daß der Abstandserlaß vom 02.04.1998 sich an die für den Immissionsschutz zuständigen Umweltämter richtet, nicht an die Träger gemeindlicher Planungshoheit, und gibt den Umweltämtern an die Hand, wie sie bei Bauleitplanverfahren bezüglich der Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten zu votieren haben. An dieses Votum sind die Träger der Planungshoheit nicht gebunden; negative Voten können sie im Rahmen der Abwägung durchaus überwinden.

Nach genauer Lokalisierung der lärmemittierenden Anlage (Kraftwerk) liegt lediglich der westliche Planbereich geringfügig mit der geplanten Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ innerhalb des Radius $r = 700$ m. Hieran grenzt östlich die Vernetzungsstruktur des regionalen Grünzuges, an diesen schließen östlich dann die zur Bebauung vorgesehenen wesentlichen Planbereiche an. Somit ist der Planbereich nur unwesentlich betroffen. Dagegen liegt die westlich an den Planbereich angrenzende, bereits vorhandene Wohnsiedlung ‚Am Hang‘ vollständig innerhalb dieser Abstandsfläche. Insofern löst nicht erst die Bauleitplanung den Konflikt aus.

Aus v. g. Gründen wurde seitens der Stadt Frechen im Planaufstellungsverfahren den jeweiligen Planungsstand berücksichtigende schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse sowohl auf Dauer als auch auf Kurzzeitmessungen basieren:

Die bei der Bauleitplanung von Baugebieten zugrunde zu legenden Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissionsvorbelastung ab.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel (= Mittelungspegel) nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in einem Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm und betragen für ein

allgemeines Wohngebiet (WA):tags	55 dB (A)
(06.00-22.00 Uhr)	
nachts	45 dB (A)
(22.00-06.00 Uhr).	

Die Belange des Schallschutzes sind bei der städtebaulichen Planung mit anderen Belangen abzuwägen, was in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten bedeuten kann.

Die durchgeführten Schallpegelmessungen zeigen, daß die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet in weiten Bereichen des Planänderungsbereiches unterschritten werden, also erfüllt sind. Die im maßgeblichen Planbereich (innerhalb des Radius $r = 700$ m) festgestellten Werte überschreiten z.T. zwar geringfügig die Orientierungswerte, stammen aber im wesentlichen vom Verkehrslärm der Dürener Straße und nicht vom Kraftwerk ‚Wachtberg‘. Hier ist deshalb im Bebauungsplanverfahren eine Konkretisierung durch Festsetzung aktiver/passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch Festsetzung folgender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, kann denn auch die Weiterentwicklung und Durchführung des Bebauungsplanes im Einklang mit den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen:

1. Aktiver Schallschutz

In dem gekennzeichneten Bereich entlang der Riegelbebauung parallel zur Dürener Straße ist eine 145,00 m lange und 2,00 m hohe Schallschutzwand (gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Fußboden der dahinterliegenden Riegelbebauung) zu errichten. Die Schallschutzwand ist aus Holz in reflektierender Bauart mit einem Mindestflächengewicht von ≥ 40 kg/qm vorzusehen.

2. Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen werden in Abhängigkeit vom Außenlärm die nachstehend aufgeführten Schalldämmmaße vorgegeben, mit denen innerhalb der schutzwürdigen Wohn-/Schlaf- und Büroräume zumutbare Innenpegel geschaffen werden können:

Lärmpegelbereich IV:

erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res.} = 40$ dB(A)

Lärmpegelbereich III:

erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res.} = 35$ dB(A)

Lärmpegelbereich II:

erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res.} = 30$ dB(A)

Gekennzeichnet sind im Plan die Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III bzw. IV zugeordnet werden, die übrigen nicht gekennzeichneten Fassadenbereiche liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches II.

Abweichungen von den vorgegebenen Schalldämmmaßen können nur bei konkreten Vorhaben zugelassen werden, wenn dies durch einen standortbezogenen Einzelnachweis erfolgt.

Durch die Errichtung der Lärmschutzwand südlich entlang der Riegelbebauung parallel zur Dürener Straße ändert sich erdgeschossig die Zuordnung des Lärmpegelbereiches von IV nach III. Gleichzeitig erhöht sich die Aufenthaltsqualität der nach Süden ausgerichteten wohnungsbezogenen Freibereiche (Terrassen, Gärten).

Die Zulassung von Abweichungen im konkreten Einzelfall soll dem Umstand Rechnung tragen, daß ggf. durch Verlegung der Dürener Straße (L 277) nach Süden im Rahmen des Knotenumbaus Neuer Weg/Dürener Straße sich die dem Lärmgutachten zugrunde liegenden Verkehrsbelastungen derart verringern daß sich die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen ggf. ändern. Somit ist eine Anpassung an

sich zukünftig ändernde Rahmenbedingung bereits flexibel berücksichtigt, ohne die erforderliche Klarheit und Eindeutigkeit der Bebauungsplanfestsetzungen zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der sonstigen abzuwägenden Belange wie

- Wohnen in der Nähe eines Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs,
- innenstadtnahe Ergänzungsbebauung und wirtschaftlichere Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen,
- Natur und Landschaft, wonach ein Verschieben der betroffenen Wohnbebauung nach Osten nicht möglich ist (regionaler Grünzug, Trittsteinbiotop), sowie
- das Vorhandensein einer Wohnsiedlung innerhalb des Radius $r = 700$ m,

kann dem vorliegenden städtebaulichen Konzept der Festsetzung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ im westlichsten Planänderungsbereich somit weiterhin gefolgt werden, da vorliegend nicht davon auszugehen ist, daß ein bestehender Konflikt verstärkt wird. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen wird sich für den Bereich des festzusetzenden ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ die Konfliktsituation zum Immissionsschutz sogar besser darstellen im Vergleich zur bereits vorhandenen und westlich anschließenden Wohnsiedlung ‚Am Hang‘.

Seitens der Rheinbraun AG wurden im Rahmen der erneuten Offenlage dennoch die Bedenken gegen die Festsetzung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ erneut vorgetragen. Daraufhin fand am 06.01.1999 ein klärendes Gespräch mit Vertretern der Rheinbraun AG, dem Bergamt Düren und der Stadt Frechen hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen insbesondere durch die südlich vorhandene Brikettfabrik ‚Wachtberg‘ (Kraftwerk) statt. Seitens des Bergamtes Düren und der Stadt Frechen wurde darauf hingewiesen, dass nach der bereits durchgeführten Abwägung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 18.03.1998 keine neuen Erkenntnisse vorliegen und das damalige Abwägungsergebnis (der Anregung wurde auch damals nicht gefolgt) auf Grundlage der schaltechnischen Untersuchungen und Gutachten abschließend zu bewerten ist.

Auf Nachfrage wurde den Vertretern der Rheinbraun AG erläutert, daß das Gutachten sehr wohl die Immissionen der südlich angrenzenden Rheinbraun-Betriebe, insbesondere die Fabrik ‚Wachtberg‘ mit dem maßgeblichen Kraftwerk berücksichtigt. Der Gutachter kommt jedoch abschließend zu dem Ergebnis, daß der Verkehrslärm die von v.g. Betrieben einwirkenden Lärmimmissionen deutlich überlagert und insofern dann die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen auch wirksam gegenüber vorhandenen gewerblichen Immissionen sind.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Betriebe des Motorradgewerbes (Handel und Werkstatt). Seitens des staatlichen Umweltamtes wird befürchtet, daß durch die geplante heranrückende Wohnbebauung möglicherweise Konflikte mit den ansässigen Gewerbebetrieben entstehen und regt deshalb an, auf die Festsetzung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ zu verzichten. Die Handwerkskammer regt aus gleichen Gründen dagegen an, zumindest ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festzusetzen.

Auch hier ist festzuhalten, daß auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen keine Konfliktsituation zu erwarten ist. So werden die Anforderungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – im Bereich des südlich der Sandstraße festgesetzten ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ erfüllt.

Abschließend ist somit festzustellen, daß der Bebauungsplan im Einklang mit den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften aufgestellt wird.

6. Erschließung, Verkehrsflächen

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 86.1 F ist über Sandstraße, die den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend ausgebaut werden muß, an das überörtliche Straßennetz (Dürener Straße/L 277) angebunden. Die öffentliche innere Erschließung von der Sandstraße aus erfolgt über eine Erschließungsschleife im mittleren und östlichen sowie einen Erschließungsstich im westlichen Planbereich. Die weitere Aufschließung erfolgt über ein privates Straßen- und Wegenetz. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Gesamtplanung Frechen-Benzelrath hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung auf Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung zur äußeren verkehrlichen Erschließung beschlossen, diese Umsetzung zeitlich, räumlich und verkehrlich in drei Phasen zu vollziehen:

Danach liegt der Planbereich sowie die angrenzenden Bereiche in der 1. Realisierungsstufe, so daß keine weiteren verkehrlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Insofern ergibt sich kein direkter Bezug im Hinblick auf die Planungen zur Verlängerung der Linie 2, Umbau des Knotens Dürener Straße/Neuer Weg und die erforderliche neue Haupteinschließung für den Bereich Grube Carl (2. Realisierungsstufe). Dennoch werden diese Planungen zeitlich parallel betrieben, so daß zwar im Bereich der Einmündung der Straße ‚Am Hang‘ in die Dürener Straße kein Kreisverkehr erforderlich und geplant ist, jedoch im Rahmen der Verlegung und des Umbaus des Knotens Dürener Straße/Neuer Weg ein solcher vorgesehen ist.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung der Sandstraße ist festzustellen, daß die Sandstraße entsprechend dem Gutachten zur verkehrlichen Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes mit 1.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden bzw. im westlichen Bereich mit 800 Kfz-Fahrten belastet ist (Ist-Zustand 1995). Das Gutachten sagt hierzu aus, daß die Verträglichkeit der Verkehrsabwicklung aus städtebaulicher Sicht (und somit im Hinblick auf die Umfeldfunktion) als gutverträglich einzustufen ist.

Im Rahmen der Prognose kommt der Gutachter für das Zielszenario 2005 (Variante 2 S) zu dem Ergebnis, daß nach Realisierung aller Baumaßnahmen sich die Belastungen im Bereich der Sandstraße wie folgt darstellen:

- | | |
|---|------------------------------|
| - Unterer Bereich Sandstraße
(Zusätzlich 400 Fahrbewegungen) | 1.600 Kfz-Fahrten/24 Stunden |
| - Fortführung bis Heidgesweg
(Zusätzlich 200 Fahrbewegungen) | 1.000 Kfz-Fahrten/24 Stunden |

Trotz der prognostizierten Zunahmen der täglichen Fahrbewegungen ist die Situation weiterhin als gutverträglich im Hinblick auf die Umfeldfunktionen einzustufen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes 86.1 F ist auch eine Verbesserung der jetzigen Einmündung der Sandstraße in die Dürener Straße vorgesehen. Danach ist neben der beidseitigen Anlegung eines Fußweges für die Ausfahrt aus der Sandstraße jeweils ein separater Links- und Rechtsabbieger geplant.

Aufgrund der der erneuten Offenlage zugrunde liegenden Änderung der verkehrlichen Anbindungen des Plangebietes zur Sandstraße hin und der Veränderung der Bebauungsstruktur (Wohnungsschlüssel) erfolgte nochmals eine ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch das Büro ‚IVV‘, Aachen, die auch den geplanten Ausbaustandard der Sandstraße im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsbelastungen und die Einmündung der Sandstraße in die Dürener Straße auf ihre Leistungsfähigkeit hin erneut überprüfen sollte.

Basis der Überprüfung ist der Prognose-Null-Fall; die Grundlage hierfür ist der Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2005) der Stadt Frechen. Der Prognose-Null-Fall umfaßt auch die komplette Realisierung der Konzeptplanung Frechen-Benzelrath. Ergebnis des Gutachtens ist, daß die Veränderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 F sich nur geringfügig auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen auswirkt. Auf einzelnen Abschnitten der Sandstraße wird sich die Verkehrsmenge um 100 bis 250 Fahrten am Tag erhöhen, in anderen Abschnitten dagegen um ca. 50 Fahrten reduzieren. Insgesamt ist die Verkehrsbelastung der Wohnerschließungsstraßen wie bisher als umfeldverträglich zu beurteilen.

Einer Erschließung des Plangebietes nur von der Dürener Straße her bzw. die Verlegung der Einfahrt für den westlichen Planbereich (Einfamilienhäuser) um 100 m in Richtung Osten – wie von AnwohnerInnen angeregt, wird somit aus v. g. Gründen nicht gefolgt, aber auch deshalb nicht, da die topographischen Verhältnisse dies nicht

zulassen und ein gem. § 23 Landschaftsgesetz geschützter Landschaftsbestandteil betroffen wäre.

Bezüglich der die Einfamilienhäuser erschließenden Stichstraße wurde eine Machbarkeitsstudie des Büros Obermeier erstellt.

Hierbei waren die wichtigsten Kriterien der geplanten Stichstraße

- Verkehrssicherheit
- Schaffung größtmöglicher Wohnbereiche
- Aufenthaltsfunktion

Von dem Büro Obermeier wurden zwei Varianten ausgearbeitet, die jeweils an der Dürener Straße (L 270) beginnen und nach ca. 225 m innerhalb des Wohngebietes in einer Wendeanlage münden. Aufgrund des Gutachtens bietet die Variante A im Anschlußbereich der L 277 einen großzügig ausgebildeten Verknüpfungspunkt.

Die auf Grundlage der v.g. Machbarkeitsstudie mit dem Straßenbaulastträger Rheinisches Straßenbauamt hinsichtlich der Einmündung in die L 277 geführten Gespräche haben jedoch zu keiner positiven Lösung geführt. Deshalb wurde in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin nochmals die technische Machbarkeit einer Anbindung zur Sandstraße hin untersucht. Dies bedingte eine erneute Abstimmung mit der für die Belange von Natur und Landschaft zuständigen Unteren Landschaftsbehörde, da die Funktion des östlich angrenzenden Trittsteinbiotops zusätzlich beeinträchtigt wird. Aufgrund der eingeholten Stellungnahme des Büros ‚Smeets + Damaschek‘, Ertstadt, kann durch zusätzliche Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Störeffekt und Immissionseintrag nennbar gemindert werden. Die Festsetzung der erforderlichen Erschließungsanlage kann somit auf v.g. Grundlage erfolgen.

7. Baugrund/Grundwasser/Abwasser

Vom Staatlichen Umweltamt und vom Bergamt Düren wird darauf hingewiesen, daß sich das Plangebiet im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Kierberger/Bourheimer Sprung), die südlich des Plangebietes vorbeistreicht, befindet. Hierdurch kann es zu ungleichmäßigen Bodenbewegungen kommen. Es wird unter Hinweis auf die Zuständigkeit des Bergbaubetreibenden und des Bergamtes angeregt, ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten zur Kontrolle von Veränderungen der Geländehöhen einzurichten. Diesbezüglich wird eine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen, daß der Bergbaubetreibende bzw. das zuständige Bergamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 86.1 F befindet sich nach Feststellung des Staatlichen Umweltamtes in einem Bereich des bergbaulich/sümpfungsbeeinflussten

Grundwasserspiegels. Somit ist eine Gefährdung tiefergegründeter Gebäude nach Ausklingen des Wiederanstiegs des Grundwassers nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung des Altstandortes Quarzwerke wurde eine Baugrundbeurteilung für den Planbereich durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß je nach ehemaliger Nutzung des Bebauungsplangeländes unterschiedlich mächtige Auffüllungen in tlw. nicht ausreichender Tragfähigkeit anstehen können, die aufgrund ihrer Heterogenität eine stark unterschiedliche Verformbarkeit aufweisen. Unterhalb dieser Auffüllung bzw. in gewachsenen Baugrundbereichen steht oberflächennah Lößlehm mit geringem Wassergehalt und somit mit ausreichenden Tragfähigkeitseigenschaften an. In Übergangsbereichen von oberflächennah anstehenden Kiessanden und von tieferreichenden Lehmschichten kann es zu Setzungsdifferenzen durch die spätere Baugrundbelastung aus den Tragwerkskonstruktionen kommen. Insbesondere deshalb wird zur Quantifizierung der in den verschiedenen Bebauungsbereichen vorhandenen Untergrundverhältnissen, aufbauend auf den erarbeitenden Angaben zur Vorbemessung von Tragwerksgründungen, bei der konkreten Bauplanung eine weitergehende detailliertere Baugrunduntersuchung erforderlich. Eine Beeinflussung der Tragwerkskonstruktionen aufgrund des hohen Flurabstandes des Grundwassers von mind. 35 m wird durch das Gutachten jedoch ausgeschlossen.

Es wird daher eine Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen, die auf die Erforderlichkeit weitergehender Baugrunduntersuchungen im Zusammenhang mit konkreten Bauplanungen hinweist.

Bezüglich Abwasser wird darauf verwiesen, daß die Kläranlage Frechen vom Erftverband betrieben und von diesem entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen ausgebaut wird. Aufgrund der zeitlichen Abfolge des Bauleitplanverfahrens sowie der sich daran anschließenden Baureifmachung des Plangebietes und der dann folgenden Bauphase ist davon auszugehen, daß die ersten Anschlüsse baulicher Anlagen an die Kanalisation nicht vor Ende 1999 erfolgen werden. Zu diesem Zeitpunkt wird der Ausbau der Kläranlage und auch der Bau des Regenüberlaufbeckens 3.10 abgeschlossen sein.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Landeswassergesetz ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation eingeleitet wird, das weitere Schmutzwasser, das aufgrund bisherigem Recht einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Niederschlagswasser wurde im Plangelungsbereich bereits vor dem 01.01.1996 mit direktem Anschluß an die bestehende Mischkanalisation abgeleitet. Die bestehende Kanalisation beruht auf einer nach bisherigem Recht genehmigten

Kanalnetzplanung. Der technische und wirtschaftliche Aufwand einer Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswässern wäre unverhältnismäßig hoch.

Laut dem zwischenzeitlich vorliegenden, sowohl mit dem Staatlichen Umweltamt Köln als auch mit der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises abgestimmten hydrologischen Gutachten ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet. Aufgrund der Topographie (Hanglage) und des in Teilen aufgeschütteten Bodens ist eine Versickerung bzw. Verrieselung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht möglich. Der Bau eines separaten Regenwasserkanals wäre wirtschaftlich und technisch zu aufwendig und kostenintensiv, insbesondere im Hinblick auf das vorhandene Kanalnetz (Mischkanal). Insofern greift hier auch § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz für den Ausnahmetatbestand der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung auch des in die Gebührenkalkulation eingeflossenen vorhandenen Kanalnetzes.

So ist aufgrund der Topographie die Entwässerung des westlichen Planbereiches nur zur Dürener Straße hin möglich. Da die Verlegung der Entwässerungsleitung in Teilbereichen somit nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen kann, muß diese durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan und Baulasteintragung bei Durchführung der Maßnahme erfolgen.

8. Altlasten

In der Vergangenheit wurde der zu beplanende Bereich von den Quarzwerken als Sandwerk mit den Bereichen Klärteich, Schlammbecken, Frischwasserbecken, Schmiede usw. industriell genutzt. Heute befinden sich im östlichen Planbereich noch die Zentallabors und die Pilotproduktion. Aufgrund dieses Sachverhalts ist der Gesamtbereich als sog. Altstandort zu beurteilen mit der Folge, daß auf Grundlage einer nutzungshistorischen Recherche (1. Stufe) eine Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung (2. Stufe) erforderlich wurde. Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis dieser Untersuchungen vor, die besagen, daß keine erheblichen umweltgefährdenden Schadstoffe festzustellen sind. Hinsichtlich der festgestellten Auffälligkeiten wurden weitergehende Untersuchungen angestellt, so daß jetzt auch für diese Bereiche nicht von einer Gefährdung der vorgesehenen Nutzung auszugehen ist.

Die Untersuchung der Bausubstanz der noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Quarzwerkes ist jedoch nicht Gegenstand des Gutachtens und ist im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes noch durchzuführen. Spätestens dann ist auch die Bodenverunreinigung im Bereich des oberirdischen Heizöltanks zu untersuchen bzw. zu sanieren sowie das Auffüllungsmaterial im Bereich der durch ein Leitungsrecht gesicherten Leitungstrasse zur Dürener Straße (L 277) im Westen zu bewerten.

Nachfolgende Hinweise werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bei Abbruch der vorhandenen Gebäude und Bauteile ist eine Untersuchung der Bausubstanz erforderlich.

2. Im Bereich der durch ein Leitungsrecht gesicherten Leitungstrasse im Bereich des Rommé-Parks ist bei Durchführung der Maßnahme das dortige Auffüllungsmaterial zu bewerten.

Insgesamt läßt sich somit feststellen, daß gegen die vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise keine Bedenken bestehen.

9. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Der Planbereich selbst gibt nach Freiräumung von den noch aufstehenden Produktionsgebäuden keine Bindungen hinsichtlich gestalterischer Vorgaben auf. Westlich des Plangebietes schließt sich das vorhandene Wohngebiet ‚Am Hang‘ an, welches durch eine Einfamilienhausbebauung mit stark geneigten Satteldächern und begrünten (Vor-) Gärten geprägt ist.

Hinsichtlich ggf. zu berücksichtigender Vorgaben ist der Satzungsgeber bei der Festsetzung gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB somit weitestgehend ungebunden. Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Regelungsdichte und –tiefe werden deshalb nur die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, die unbedingt zur Erreichung eines einheitlichen Mindeststandards insbesondere mit Wirkung auf den öffentlichen Raum erforderlich sind.

In Anpassung an die vorhandene Einfamilienhausbebauung erfolgt deshalb für den Bereich der geplanten Einfamilienhäuser ebenfalls die Festsetzung eines Satteldaches (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35° - 40°. Für die im Bereich des Geschoßwohnungsbaus vorgesehenen und festgesetzten Punkthäuser ist eine harmonische Gestaltung mit Satteldächern nicht möglich. Hier erfolgt deshalb keine bauordnungsrechtliche Vorgabe. Die Gestaltung regelt sich hier über die planungsrechtliche Festsetzung der Geschossigkeit $Z = III + S$ (Staffelgeschoß).

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

Wegen der Auswirkungen auf den öffentlichen Raum werden weiterhin Festsetzungen zur gestalterischen Einbindung der Standplätze von Abfallbehältern in Vorgärten, zu Grundstückseinfriedungen und dem Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Weitergehende Festsetzungen werden im Sinne zugunsten der Akzeptanz durch die späteren BewohnerInnen nicht vorgesehen.

10. Durchführung des Bebauungsplanes, Kosten

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangeltungsbereich – nur ein Eigentümer – erübrigt sich die Einleitung eines bodenordnenden Verfahrens im Sinne des § 45 BauGB zur Verwirklichung des Planes. Zwischen der Eigentümerin und der Stadt Frechen wurde zur weiteren Umsetzung und Realisierung der Planung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, dem der Käufer und Investor beigetreten ist.

Im Rahmen dieses Vertrages werden zusätzliche Kriterien vereinbart, die die Wohnqualität durch Festlegung von Standards zur Freiraumversorgung im Sinne einer Kinder- und Familienfreundlichkeit sichern sollen:

- eine deutliche Trennung zwischen ‚vorne‘ (Erschließungsseite) und ‚hinten‘ (Gartenseite),
- die Verbindung von Wohnraum und Freiraum,
- einsehbare Spielräume,
- eine insgesamt beispielbare Wohnumwelt.

Die durch die Bearbeitung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Entwässerungs- und Erschließungsplanung anfallenden Honorarkosten werden in voller Höhe von der Eigentümerin/Investor übernommen, ohne daß hierdurch die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Rates der Stadt Frechen insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Aufstellungsverfahren berührt wird.

Der Investor wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes besonders auf die Beachtung der gutachterlichen Aussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft, Bodenverunreinigungen und Immissionsschutz sowie der Einhaltung der hieraus resultierenden Maßnahmen verpflichtet.

Der Investor ist weiterhin verpflichtet,

- spätestens 12 Monate nach Abschluß des Vertrages ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen bzw. nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt partielles Baurecht im Anzeigeverfahren zu erwerben und spätestens 18 Monate nach Abschluß des Vertrages mit dem Bau zu beginnen (Bauverpflichtung),

die Erschließung gem. § 124 BauGB für die Entwässerungseinrichtungen sowie die Straßen- und Wegeflächen sowie die Grünanlagen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86.1 F sowie der noch vorzulegenden und mit der Stadt abzustimmenden Entwässerungs- und Erschließungsplanung durchzuführen und die Herstellungskosten zu übernehmen (Unternehmervertrag); dies beinhaltet alle Maßnahmen der inneren öffentlichen Erschließung,

die Durchführung und endgültige Herstellung der v.g. Erschließungsmaßnahmen durch Beibringung einer Bürgschaft zu sichern,

- nach § 8 KAG den Straßenbaubeitrag für die Erweiterung/Verbesserung der Sandstraße durch Ablösung zu übernehmen und ggf. notwendige Grundflächen für die Durchführung dieser Maßnahmen unentgeltlich an die Stadt durch notariellen Vertrag bereitzustellen,
- für den Fall, daß seitens der Stadt Frechen eine Kindergartennutzung außerhalb des Plangebietes vorgehalten werden muß, sich an dem Folgelastenaufwand mit einem einmaligen Pauschalbetrag auf Abruf zu beteiligen.

Die sich aus dem städtebaulichen Vertrag insgesamt ergebenden Pflichten, ausgenommen aus dem Erschließungsteil (gesonderte Sicherheit), werden durch Übergabe einer unwiderruflichen und auflagenfreien, selbstschuldnerischen und unbefristeten Bürgschaft sichergestellt.

Frechen, den 26.01.1999

Im Auftrag

Kemmerling

Zu der Satzungsbeurteilung gehören folgende Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereichsplan vom 05.03.1998 (B-Plan Nr. 86.1 F)

Anlage 2: Geltungsbereichsplan vom 12.10.1998 (B-Plan Nr. 86.1 A)

Anlage 3: Übergeordnete Vernetzungsstruktur der regionalen Grünzüge

Anlage 4: Abgrenzung des Trittsteinbiotops/Lebensraum der Rote Liste Arten

Anlage 5 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten einschließlich Nachtragsuntersuchungen

Anlage 7: Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Baugrundgutachten einschließlich ergänzende Untersuchung