

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 19.43 F

„Obere Hauptstraße Nord“



Abteilung 9.61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Information

Stand: August 2019/Okttober 2020

Der Entwurf wurde erstellt durch



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

August 2019/Okttober 2020

INHALT

1. Verfahrensübersicht	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Situationsbeschreibung des Plangebiets	7
3.1. Einordnung in das Stadtgebiet und Realsituation	7
4. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
4.1. Regionalplan	10
4.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	10
4.3. Bebauungsplan Nr. 19.41 F, 1. und 2. Änderung.....	11
4.4. Gebiete nach § 34 BauGB.....	13
4.5. Schutzgebiete.....	13
4.6. Denkmalschutz.....	13
4.7. Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten.....	14
4.8. Einzelhandelskonzept.....	15
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	17
5.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	17
5.2. Ziele der Planaufstellung	18
6. Inhalt der Planung	21
6.1. Art der baulichen Nutzung	21
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	21
6.1.2. Urbanes Gebiet	22
6.1.3. Kerngebiet	25
6.2. Maß der baulichen Nutzung	28
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
6.4. Fläche für Gemeinbedarf.....	31
6.5. Öffentliche Verkehrsflächen	31
6.6. Immissionsschutz	32

7.	Natur und Landschaft	36
7.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	36
7.2.	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	38
7.3.	Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	38
8.	Gestaltung - Dachform	39
9.	Nachrichtliche Übernahme	41
9.1.	Regelung für den Denkmalschutz.....	41
10.	Hinweise	42
10.1.	Denkmalrechtliche Erlaubnis	42
10.2.	Bodendenkmal.....	42
10.3.	Gestaltungssatzung	43
10.4.	Bodenschutz / Altlasten	44
10.5.	Immissionen	44
11.	Umweltbelange	45
12.	Zusammenfassende Erklärung	46
13.	Rechtsgrundlagen.....	47

1. Verfahrensübersicht

1.1 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

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Strukturwandel am 03.12.2020
Beschlussfassung im Rat am 15.12.2020
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 01.03.2021

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F „Obere Hauptstraße Nord“ befindet sich in der Gemarkung Frechen, Flur 34. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Alte Straße,
- im Osten durch die Dr.-Tusch-Straße,
- im Süden durch die Hauptstraße und
- im Westen durch die Blindgasse (L 277).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 19.43 F zu entnehmen.

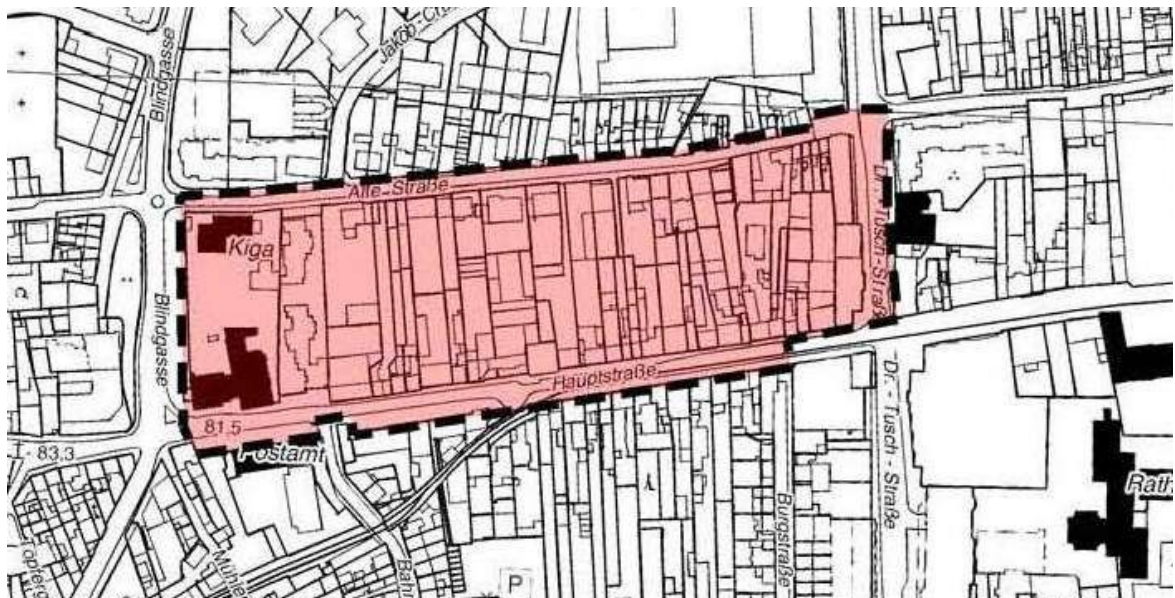


Abb.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,35 ha.

3. Situationsbeschreibung des Plangebiets

3.1. Einordnung in das Stadtgebiet und Realsituation

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt in der westlichen Frechener Innenstadt. Die Fußgängerzone (Hauptstraße) mit Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben beginnt unmittelbar östlich des Plangebiets ab der Kreuzung Hauptstraße/Dr.-Tusch-Straße. In etwa 100 m Entfernung östlich des Plangebiets befinden sich die Stadtverwaltung und die Volkshochschule Frechen.

Die Nutzungsstruktur der Dr.-Tusch-Straße (Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs der Frechener Innenstadt) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Erdgeschossen durch Einzelhandelsnutzung, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote gekennzeichnet. Die Obergeschosse werden überwiegend durch Büros, Praxen und Wohnungen genutzt. Im Eckgebäude Dr.-Tusch-Straße/Hauptstraße Nr. 135 befindet sich im 1. Obergeschoss eine Spielhalle. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt an der Dr.-Tusch-Straße/Jacob-Cremer-Straße der Verbrauchermarkt „Marktkauf“, der einer der Magnetbetriebe im Hauptzentrum von Frechen ist.

Entlang der Hauptstraße im Abschnitt zwischen der Dr.-Tusch-Straße und der Bahnstraße befinden sich in der Erdgeschosszone hauptsächlich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Betriebe. Auch sind zwei Wettbüros in diesem Straßenabschnitt vorhanden, wovon ein Wettbüro innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (Hauptstraße Nr. 169) liegt. Dieser Straßenabschnitt ist aktuell durch erhöhten Leerstand betroffen.

Den westlichen Endpunkt an der Hauptstraße bildet die Evangelische Kirche Frechen. Die Nutzungsstruktur an der Alte Straße ist vorwiegend durch Wohnen gekennzeichnet. Des Weiteren befinden sich an der Alte Straße der Evangelische Kindergarten sowie die Türkisch-Islamische Gemeinde Frechen e. V.

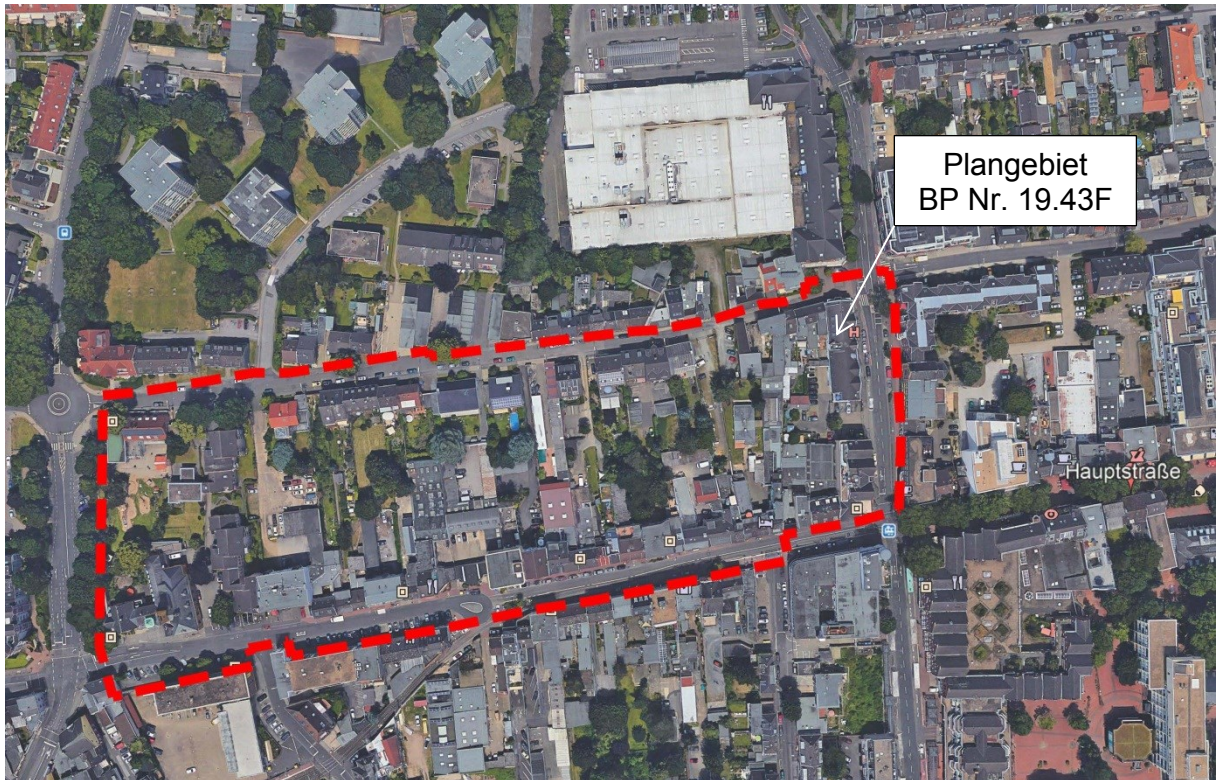
Baustruktur/Stadtgestalt

Die Hauptstraße ist durch eine überwiegend geschlossene, zwei- bis viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Im Bereich der Wendeschleife unterbricht die ehemalige Tankstelle die geschlossene Struktur an der Hauptstraße. Die Dr.-Tusch-Straße ist im südlichen Abschnitt mit einem viergeschossigen und im nördlichen Abschnitt mit einem zweigeschossigen Gebäuderiegel bebaut. Die Dachgeschosse in diesen Gebäudekomplexen sind jeweils ausgebaut und genutzt. Entlang der Alte Straße ist die Bebauung überwiegend zweigeschossig. Hier bestimmen Hausgruppen, freistehende Gebäude, als Parkplatz genutzte Freiflächen und breite Hof- und Garagenzufahrten das städtebauliche Bild. Der Innenbereich zwischen Alte Straße und Hauptstraße ist durch eine Vielzahl von Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen überbaut. Freiraum- und Gartenstrukturen mit zum Teil prägnantem Baumbestand finden sich vor allem im Bereich der evangelischen Kirche und des Kindergartens, aber auch auf weiteren privaten Grundstücken.

Verkehrliche Erschließung

Die Frechener Innenstadt – und somit auch das Plangebiet – ist sehr gut in das Öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) eingebunden. Die Stadtbahnlinie 7 (Frechen-Benzelrath/Köln-Zündorf) führt über die Frechener Hauptstraße direkt in die Innenstadt von Köln. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich in der Hauptstraße die Haltestelle der Linie 7 „Frechen Rathaus“, und in der Dr.-Tusch-Straße liegt der zentrale Omnibusbahnhof der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft mbH (REVG). Von hier aus sind weitere Städte und Gemeinden in der Region, wie z. B. Hürth, Bergheim, Kerpen-Sindorf und Köln, über elf Buslinien erreichbar.

Die Blindgasse (L 277) sowie die Dr.-Tusch-Straße besitzen eine wichtige Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung der Innenstadt. Die Hauptstraße wird in Ost-West-Richtung bis zur Wendeschleife als Einbahnstraße geführt. Die Alte Straße als Wohnerschließungsstraße endet als Sackgasse vor der Dr.-Tusch-Straße.



*Abb.2 Luftbild der Bestandssituation,
Quelle: google earth pro 2018 und eigene Darstellung*

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Trink- und Löschwasser, Abwasser) des Plangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Der Planbereich ist an das örtliche Kanalsystem angeschlossen.

Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht nicht, da das Gebiet vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

4. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt „Region Köln“, stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Nach der Definition „ASB“ sollen hier Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Die beschriebene Struktur des Plangebiets erfüllt somit die Definition eines ASB gemäß Regionalplan.

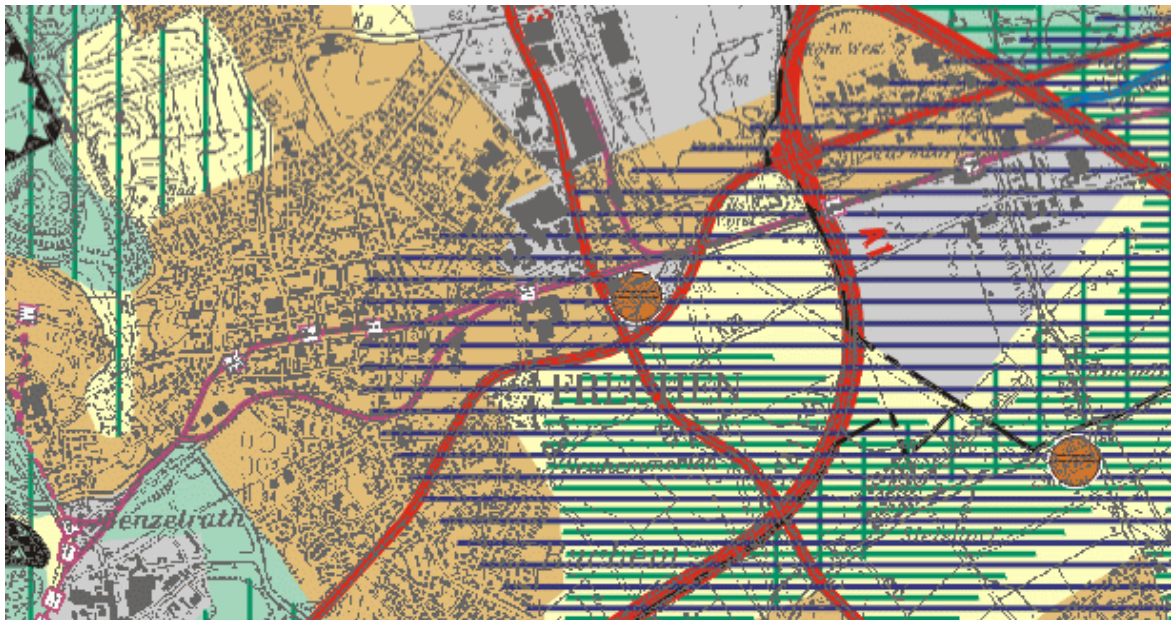


Abb.3 Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 13.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frechen stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als „gemischte Baufläche“ dar. Die Fläche im Westen des Geltungsbereichs zwischen Blindgasse, Alte Straße und Hauptstraße ist als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialer Zweck“ und „kirchlicher Zweck“ dargestellt. Aktuell wird der Flächennutzungsplan für die Stadt Frechen neu aufgestellt.



Abb.4 Ausschnitt aus dem gültigen FNP (ohne Maßstab)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) – auch in den Bereichen der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche und Gemeinbedarfsfläche – ist aus dem FNP entwickelt, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem FNP ergibt, wird nicht beeinträchtigt. Des Weiteren werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19.43 F im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

4.3. Bebauungsplan Nr. 19.41 F, 1. und 2. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19.43 F überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.41 F (rechtskräftig seit dem 05.10.1992) sowie dessen erste Änderung (rechtskräftig seit dem 03.01.2000) und zweite Änderung (rechtskräftig seit dem 16.07.2018).

Der Bebauungsplan Nr. 19.41 F setzt für die Bereiche an der Hauptstraße und der Dr.-Tusch-Straße ein Kerngebiet (MK) und an der Alte Straße ein Mischgebiet (MI) fest. Zulässig sind an der Hauptstraße und an dem südlichen Abschnitt der Dr.-Tusch-Straße Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen. Im nördlichen Bereich der Dr.-Tusch-Straße sowie auch an der Alte Straße sind zwei Vollgeschosse zulässig. Weiterhin wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der

Begründung BP Nr. 19.43 F „Obere Hauptstraße Nord“

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gesteuert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Entlang der Hauptstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Für die straßenbegleitende Bebauung ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des Kerngebiets ist ein Baufenster mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Mit den Festsetzungen des BP Nr. 19.41 F werden in dem Kerngebiet bestimmte Arten der Vergnügungsstätten (Nachtlokale, Stripteaselokale, Peepshows, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Diskotheken) in der Erdgeschosszone ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

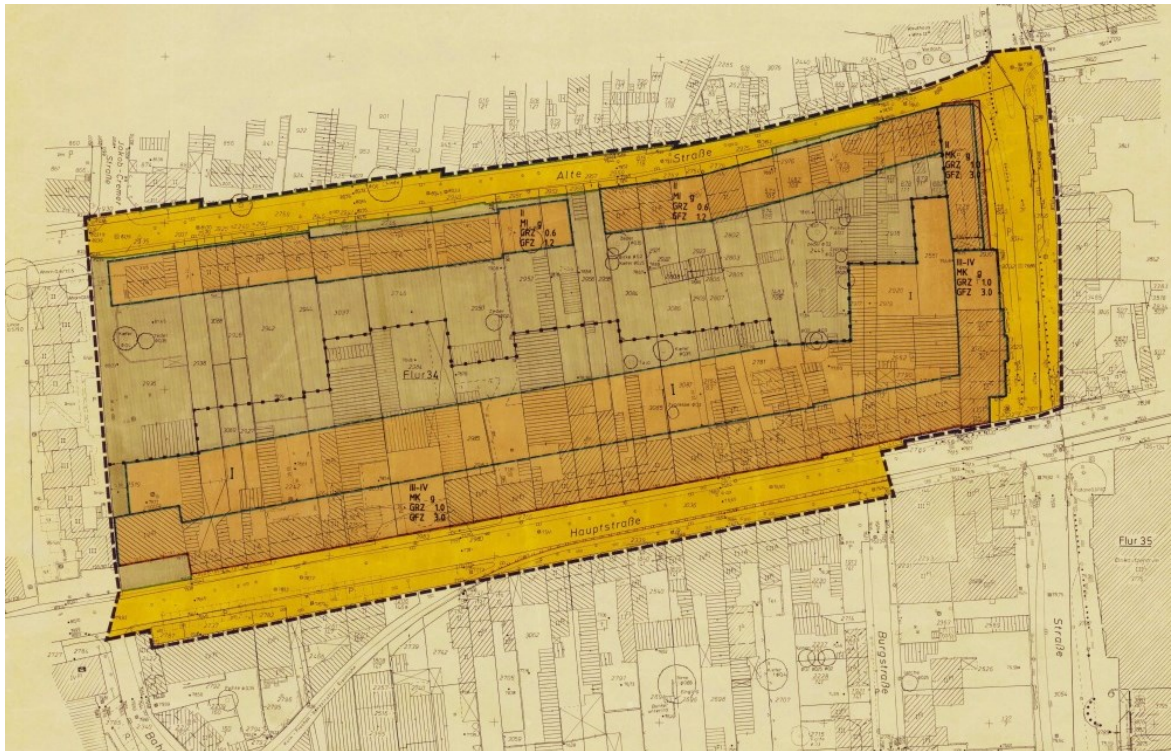


Abb.5 Bebauungsplan Nr. 19.41 F

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.41 F werden zudem Schank- und Speisewirtschaften in der Betriebsform „Imbiss/Fast-Food“ und Einzelhandelsbetriebe als „Kiosk“ für die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Dr.-Tusch-Straße ausgeschlossen.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.41 F, die im Juli 2018 rechtsverbindlich wurde, wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Kerngebiet und Mischgebiet überarbeitet. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Kernge-

biet wurde um die Form „Wettbüros“ erweitert. Der mit der ersten Änderung des Bebauungsplans vorgenommene Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe (Kiosk) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Imbiss, Fast-Food) wurde wieder zurückgenommen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe bleiben weiterhin nicht zulässig.

4.4. Gebiete nach § 34 BauGB

Im westlichen Plangebiet sind die Standorte der evangelischen Kirche Frechen, des evangelischen Kindergartens sowie der direkt benachbarten Wohnbebauung derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund des unmittelbaren räumlich-strukturellen Bezugs zum Gebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 19.41 F und den daraus resultierenden planerischen Zielsetzungen und Erfordernissen werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F einbezogen.

4.5. Schutzgebiete

Der Bebauungsplan Nr. 19.43 F liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ und ist somit von Festlegungen des Landschaftsplans nicht betroffen.

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete). Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

4.6. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt zum großen Teil innerhalb eines mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Töpfereibezirks. Im Bebauungsplan Nr. 19.41 F wird bereits darauf hingewiesen, dass innerhalb des Töpfereibezirks sämtliche Bodeneingriffe der vorherigen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde unter Mitwirkung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege bedürfen.

die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden. Die Stadt Frechen ist bestrebt, insbesondere auf Grundlage des aktuellen Einzelhandelskonzepts die Stadtmitte zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Daher sollen in den zentralen Einkaufslagen aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden (*vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Frechen, Fortschreibung des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten, Dezember 2015*).

Diese Zielsetzungen sind bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen.

4.8. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Frechen hat in seiner Sitzung vom 17.04.2018 die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F beachtenswerte Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Frechen sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots.

Die Bebauungen an der Dr.-Tusch-Straße und die Bebauungen im Übergang zur Hauptstraße (bis Haus Nr. 143) liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Frechener Innenstadt (Hauptzentrum Innenstadt).

Für den zentralen Versorgungsbereich sind folgende Handlungsempfehlungen aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (April 2018) bedeutsam:

- Verdichtung und qualitative Aufwertung der Einzelhandelsnutzungen (und arrondierenden Komplementärnutzungen) entlang der Hauptstraße
- Prüfung der handelswirtschaftlichen Inwertsetzungsmöglichkeiten von Potenzialflächen
- Stabilisierung/Aufwertung von Randlagen
- Prüfung geeigneter Nachnutzungen

Für an zentrale Versorgungsbereiche angrenzende Gebiete wird im Einzelhandelskonzept der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit – empfohlen, um der Gefahr einer unerwünschten „Ausfransung“ des zentralen Versorgungsbereichs zu begegnen. (vgl. *Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Frechen, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, April 2018*)

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sind bei der vorliegenden Bauleitplanung unter Einbeziehung der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Nach über 20 Jahren Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 19.41 F einschließlich seiner 1. und 2. Änderung ist festzustellen, dass das Planungsziel „Kerngebiet“ entlang der westlichen oberen Hauptstraße und das Ziel „Mischgebiet“ an der Alte Straße nicht erreicht wurden und aufgrund der dortigen Standortbedingungen auch künftig nicht mehr zu erreichen sein werden. Die Hauptstraße weist in dem betreffenden Bereich heute schon einen hohen Leerstand auf. Zudem bestehen dort Vergnügungsstätten (eine Spielhalle, zwei Wettbüros, davon eines im Plangebiet des BP Nr. 19.43 F), sodass ein Fortschreiten des bereits einsetzenden Trading-down-Effekts und ein zunehmender Funktionsverlust dieses Bereichs befürchtet werden muss. Auch hat sich das Gebiet an der Alte Straße nicht entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zu einem Mischgebiet entwickelt, sondern weist heute die Bau- und Nutzungsstruktur eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die bisherige städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet macht deutlich, dass eine wirksame planerische Steuerung erforderlich ist, die den Gesamtkontext „Innenstadt“ berücksichtigt und zukunftsfähige Nutzungen ermöglicht. Es ist erforderlich, an diesem innerstädtischen Standort die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Dabei wird auch ein besonderes Augenmerk auf die Stärkung der Wohnnutzung in diesem Gebiet gelegt, weil eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen der Stadt Frechen besteht. Da mit den geltenden planungsrechtlichen Festlegungen diese Zielsetzungen nicht erreicht werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.43 F erforderlich geworden. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung am 26.09.2012 gefasst.

5.2. Ziele der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.43 F werden im Wesentlichen folgende planerische Zielsetzungen verfolgt:

- Städtebauliche (Neu-) Ordnung durch Festsetzung von Baugebieten auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017), die eine zeitgemäße und nachfrageorientierte Nutzung der Grundstücksflächen im Plangebiet erlauben.
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“
- Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ im Plangebiet
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen und Bedingungen für eine konfliktfreie Umsetzung der Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Zuordnung von bestehender und geplanter Gewerbe- und Wohnnutzung

Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, insbesondere aufgrund der steigenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Frechen, die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet planerisch zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Bereich an der Alte Straße ist im Bebauungsplan Nr. 19.41 F als Mischgebiet festgesetzt, entspricht aber heute der Nutzungsstruktur eines Allgemeinen Wohngebiets. Entlang der Hauptstraße ist im geltenden Bebauungsplan ein Kerngebiet festgesetzt, das jedoch die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen ebenfalls nicht erreicht hat. Hier ist heute ein erhöhter Leerstand vorhanden, und weitere Tendenzen der Verwahrlosung sind erkennbar. Für diese Gebiete an der Alte Straße und der Hauptstraße ist die Ausweisung einer Nutzungskategorie nach BauNVO erforderlich, die jeweilig geeignet ist, der Bestandssituation und den städtebaulichen Zielsetzungen (Stärkung der Wohnfunktion und Unterbringung gebietsverträglicher Misch- und Gewerbenutzung) Rechnung zu tragen. Daher ist für den Bereich an der Alte Straße (unter Einbeziehung des Kindergartens) die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und für den Bereich an der Hauptstraße die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen. Die frühere Zielsetzung der Stadt Frechen, hier besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO festzusetzen, wird nicht weiterverfolgt, da nunmehr mit dem Instrument „Urbane Gebiete“ den Standortgegebenheiten und den Planungszielen adäquat entsprochen werden kann. Der Ordnungsgeber hat mit der Novellierung

der BauNVO von 2017 die Möglichkeit der Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) eröffnet. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht (wie bei Mischgebieten MI) gleichgewichtig sein. Diese Kriterien eines Urbanen Gebiets entsprechen der vorhandenen und planerisch angestrebten Nutzungsstruktur an der Hauptstraße, sodass die bisherige Festsetzung als Kerngebiet (MK) aufgegeben und dieser Bereich als Urbanes Gebiet (MU) weiterentwickelt werden soll.

Der Bereich an der Dr.-Tusch-Straße/Ecke Hauptstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Frechen, daher soll die bisherige Festsetzung als Kerngebiet (MK) auch zukünftig beibehalten werden. Durch die Rücknahme der Kerngebietsflächen (MK) an der Hauptstraße und Konzentration der MK-Flächen an der Dr.-Tusch-Straße erfolgt eine Steuerung der möglichen Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich zu stärken und zu entwickeln. Durch die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) können im westlichen Bereich der Hauptstraße zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Solche Einzelhandelsbetriebe sollen auf das Kerngebiet bzw. auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden und somit zu seiner Stärkung und Entwicklung beitragen.

Ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, wie es im Einzelhandelskonzept für die an zentrale Versorgungsbereiche angrenzenden Bereiche empfohlen wird, soll hier nach Prüfung und Einschätzung der vorliegenden städtebaulichen Situation und zukünftigen Zielsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erfolgen. Da der Einzelhandelsbesatz in diesem Bereich bereits deutlich reduziert ist und die Nachfrage hier stetig abgenommen hat, ist nicht zu erwarten, dass sich hier zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in der Art ansiedeln werden, dass sie schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben könnten. Mit der geplanten Festsetzung als Urbanes Gebiet werden darüber hinaus großflächige Einzelhandelsbetriebe, für die in der Regel mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung angenommen werden, nicht zulässig. Mit Blick auf die Zielsetzung, an diesem Standort die innerstädtische Wohnnutzung zu stärken, sollte auch die Möglichkeit bestehen, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, wie z. B. ei-

nen Obst- und Gemüsehändler. Denn gerade diese Nutzungsmischung und das Prinzip der „kurzen Wege“ ist ein wesentliches Kriterium für den Charakter eines Urbanen Gebiets.

Des Weiteren hat die Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet für die Sicherung und Entwicklung des unmittelbar benachbarten zentralen Versorgungsbereichs eine große Bedeutung. Zukünftig sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht mehr angesiedelt werden, damit Konflikte mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung vermieden werden und ein Fortschreiten des „Trading-down-Prozesses“ abgewendet wird.

Der Standort der evangelischen Kirche wird langfristig planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert.

Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Plangeltungsbereich, den Wandel von Gewerbe- zur Wohnnutzung zu stärken und ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen zu gewährleisten, sind im Übrigen auch ein Ergebnis der Leitbilddiskussion im Zuge der „Rahmenplanung Innenstadt“ für die Stadt Frechen (*vgl. Stadt Frechen, Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, Entwurf, Stand 22.05.2015*).

6. Inhalt der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der zulässigen baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19.43 F folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Kerngebiet (MK)

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich an der Alte Straße wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Frechen, vor dem Hintergrund der sich durch den demografischen Wandel abzeichnenden Handlungserfordernisse und der gestiegenen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, durch Erhalt, Modernisierung und Nachverdichtung bestehender Bausubstanzen attraktive Angebote innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs zu schaffen. Dabei soll der an der Alte Straße bestehende Gebietscharakter erhalten und gestärkt werden. Der bestehende evangelische Kindergarten ist innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig und wird daher in die Gebietsfestsetzung einbezogen. Die Nutzungsgrenze des Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Blockinnenbereich des Plangebiets berücksichtigt bestehende Grundstücksgrenzen und Realnutzungen und entspricht im Wesentlichen der bisher im Bebauungsplan Nr. 19.41 F festgesetzten Nutzungsgrenze zwischen MI und MK. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird aufgrund der differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise in Teilflächen (WA 1 und WA 2) untergliedert (vgl. Kap 6.2 und 6.3).

Ausschluss von Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben begründet sich mit dem Flächenverbrauch durch diese Betriebe, die auch an anderen Stellen im Stadtgebiet Frechen zulässig

wären. Der Flächenbedarf und auch der Nutzungscharakter dieser Betriebe lassen sich nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich als innerstädtisches Wohngebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln, vereinbaren. Auch die Nutzungsart „Tankstellen“ würde der städtebaulichen Zielsetzung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohnbereichs entgegenstehen. Zudem induzieren solche Betriebe regelmäßig ein höheres Verkehrsaufkommen, was hier insbesondere wegen der Lage an der Alte Straße, die lediglich eine Erschließungsfunktion für das Quartier besitzt und als Sackgasse nicht durchgängig befahrbar ist, vermieden werden soll.

6.1.2. Urbanes Gebiet

Für den Bereich der Hauptstraße (von Haus Nr. 193 im Westen bis Haus Nr. 145 im Osten) wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die mit der BauNVO 2017 neu eingefügte Baugebietskategorie erlaubt eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung. Intention des Ordnungsgebers ist es, mit der Einführung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ kompakte, nutzungsgemischte Quartiere zu entwickeln, die gut mittels umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie Bus, Bahn und Fahrrad erschlossen werden können. Sie ermöglichen kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten und sind ein geeignetes Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung. Diese Voraussetzungen und Zielvorstellungen für ein Urbanes Gebiet treffen hier für den Standort Hauptstraße voll umfänglich zu.

Zielsetzung der Planung ist es, durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets in diesem zentralen Bereich der Stadt Frechen eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnungen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Da die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 BauNVO – im Vergleich zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – dabei nicht gleichwertig sein muss, wird das planerische Ziel, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken, unterstützt.

Ausschluss von Nutzungen

Die Nutzungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Dies sind

- Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Nr. 2 Tankstellen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, mögliche Nutzungskonflikte mit Blick auf die geplante Erweiterung des innerstädtischen Wohnraumangebots zu vermeiden. Da die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Wettbüros, regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt von Besuchern und Kunden im Freien zur Störung der Wohnfunktion führen. Des Weiteren soll mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets die Entwicklung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen, wie z. B. Geschäfts- und Büronutzung, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie gestärkt werden. Da die entlang der Hauptstraße ansässigen Spielhallen und Wettbüros bereits zu einer Strukturveränderung geführt und damit Trading-down-Effekte ausgelöst haben, die sich beispielweise in Leerständen sowie einem zunehmenden Funktionsverlust entlang der Hauptstraße zeigen, soll einem vermehrten Eindringen solcher Nutzungen in das gewachsene städtebauliche Gefüge mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden. Da insbesondere Spielhallen und Wettbüros, die oftmals höhere Mieten zahlen können, häufig die anderen gewerblichen Nutzungen verdrängen, die diese Mieten nicht aufbringen können, sollen Vergnügungsstätten hier nicht mehr zulässig sein. Die Empfehlungen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten (Fortschreibung Dezember 2015) der Stadt Frechen stützen diese planungsrechtliche Festsetzung. In dem Steuerungskonzept wurde, mit Blick auf die beabsichtigte Ausweisung eines besonderen Wohngebiets, der komplette Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich der Hauptstraße empfohlen. Die gutachterlichen Empfehlungen haben weiterhin Gültigkeit, da hier mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ebenso die Stärkung der Wohnnutzung beabsichtigt wird. Für die an der Hauptstraße bestehende Vergnügungsstätte (Wettbüro) bleibt der durch die erteilte Baugenehmigung vermittelte baurechtliche Bestandsschutz bestehen. Dieser deckt auch die Vornahme von kleineren baulichen Maßnahmen ab. Soweit aber Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die als Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB zu qualifizieren sind, kann eine entsprechende Genehmigung unter Hinweis auf den dann geltenden Bebauungsplan Nr. 19.43 F verweigert werden.

Die Nutzung „Tankstellen“, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit nicht zulässig. Diese Festsetzung ist damit begründet, dass die Nutzung einer Tankstelle nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur an diesem Standort vereinbar ist. Es ist Zielsetzung der Stadt Frechen, insbesondere den Wohnanteil in dem Urbanen Gebiet zu stärken und eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Hauptstraße zu entwickeln. Wie bereits heute schon am Standort der ehemaligen Tankstellen an der Hauptstraße deutlich erkennbar ist, würde eine solche Nutzung der angestrebten städtebaulichen Nutzungs- und Baustruktur nicht entsprechen. Weiterhin würde der Flächenanspruch einer Tankstelle zu Lasten anderer, durch die Planung angestrebter Nutzungen gehen. Zudem ist davon auszugehen, dass durch eine solche Nutzung ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht würde, das an diesem Standort nicht verträglich ist.

Bordelle oder bordellartige Betriebe sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten sondern sie gelten als eine Unterart der Gewerbebetriebe. In „Mischgebieten“ (baurechtliche Bezeichnung für Gebiete in denen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt existieren) sind Bordelle und bordellartige Betriebe vom Grundsatz her nicht zulässig. Gleichwohl kommt es hier in der Bewertung immer wieder zu Schwierigkeiten, da z. B. ein Erotik-Massagestudio genehmigungsfähig ist, auch wenn die Abgrenzung zum bordellartigen Betrieb nur minimal ist. Auch ist ein Bordell, diskret betrieben, in einem Mischgebiet als sonstiger Gewerbebetrieb nicht unzulässig (vgl. Urteil des Verwaltungsgericht Berlin, VG 19 A 91/07).

Da solche Nutzungen auch in dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) an der Hauptstraße unter Umständen zugelassen werden könnten, diese Nutzungen aber nicht mit der planerischen Zielsetzung, hier eine zukunftsweisende innerstädtische Nutzungsmischung mit gestärkter Wohnfunktion zu entwickeln, vereinbar sind, werden Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Ziel ist es, hier das innerstädtische Wohnen und Arbeiten zu stärken. Eine Ansiedlung solcher Betriebe würde die geplanten und vorhandenen Nutzungen negativ prägen und den bereits begonnenen „Trading-down-Prozess“ weiter verschärfen. Daher begründet sich der Ausschluss dieser Unterarten der Gewerbegebiete im Urbanen Gebiet (MU) an der Hauptstraße.

6.1.3. Kerngebiet

An der Dr.-Tusch-Straße und an der Hauptstraße bis einschließlich Haus Nr. 143 wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Flächen sollen entsprechend ihrer Lage im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums von Frechen vorwiegend für die Unterbringung von Handelseinrichtungen sowie für Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur vorgehalten werden. Dies entspricht der planerischen Maßgabe, durch Verdichtung und Aufwertung der bestehenden (Einzelhandels)-nutzungen den zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln und zu stärken. In dem festgesetzten Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig. Dies begründet sich zum einen aus dem dortigen vorhandenen Wohnungsbestand, zum anderen beabsichtigt die Stadt Frechen, das innerstädtische Wohnen auch zukünftig zu erhalten und zu stärken. Die Differenzierung der Zulässigkeit der Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss resultiert aus der städtebaulichen Zielsetzung, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen (u. a. Einkauf, Dienstleistung) im Erdgeschoss mit ihrem öffentlichen Charakter zur Belebung des Bereichs beizutragen.

Ausschluss von Nutzungen

In dem Kerngebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungsarten, die gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:

Abs. 2 Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Abs. 3 Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen

Der Ausschluss begründet sich damit, dass im Bereich des Bebauungsplans für derartige Einrichtungen und Betriebe keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen. Die o. g. Nutzungen entsprechen nicht der vorhandenen und angestrebten städtebaulichen Struktur dieses innerstädtischen Bereichs. Des Weiteren werden durch solche Tankstellen in der Regel erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen induziert, was an diesem Standort nicht erwünscht bzw. auch nicht verträglich ist.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 19.41 F wurden bestimmte Vergnügungsstätten im Erdgeschoss der Gebäude im Bereich des Kerngebiets ausgeschlossen. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.41 F (rechtsverbindlich seit dem

16.07.2018) wurden die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten um die Art „Wettbüro“ ergänzt.

Während im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten von 2012 kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Bereich Dr.-Tusch-Straße bis zur Blindgasse noch als ausnahmsweise zulassungsfähig eingestuft wurden, kommt die Fortschreibung dieses Steuerungskonzepts (Dezember 2015) unter Berücksichtigung neuer gesetzlicher Regelungen (GlücksspielVO NRW v. 8. März 2013) und geänderter städtebaulicher Zielsetzungen (Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion) zu der Einschätzung, dass Vergnügungsstätten für den Bereich der oberen Hauptstraße insgesamt ausgeschlossen werden sollen.

Dieser Empfehlung wird im Rahmen dieses Bebauungsplans Nr. 19.43 F gefolgt und die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit im Kerngebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten insgesamt begründet sich mit dem Ziel, an der Hauptstraße und Dr.-Tusch-Straße eine weitere Verdichtung und Konzentration von Vergnügungsstätten zu vermeiden, da sie die Eigenart des Gebiets und des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Frechen negativ prägen würden. Auch stehen diese Nutzungen aufgrund ihrer Immissionsrelevanz (Verkehr, Nachtbetrieb) in regelmäßigen Konflikten zur schutzbedürftigen Wohnnutzung, die an diesem Standort vorhanden ist. Ziel ist es zudem, die innerstädtischen Funktionen (Handel, Versorgung, Wohnen) für den Bereich der oberen Hauptstraße/Dr.-Tusch-Straße in Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Frechen zu stärken. Eine Ansiedlung oder weitere Massierung durch Vergnügungsstätten würde diesem Ziel entgegenwirken, da gerade Vergnügungsstätten zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten in Einkaufslagen führen können. Es ist erforderlich, mit den zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumenten den bereits eingesetzten „Trading-down-Prozess“ an der oberen Hauptstraße zu stoppen und umzukehren. Gleichwohl verbleibt die an der Hauptstraße/Ecke Dr.-Tusch-Straße im ersten Obergeschoss vorhandene Spielhalle im Recht des Bestandschutzes.

Es ist festzuhalten, dass die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Frechen insgesamt haben wird, da mit dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (2012/2015) bereits ein städtebauliches Konzept für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorliegt. Im konkreten Fall sind es die auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzepts aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe sowie die dargestellten vielfältigen negativen städtebaulichen Wirkungen, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F begründen und rechtfertigen. Im Übrigen sind die ausgeschlossenen Nutzungen nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Urbanen Gebieten und Kerngebieten. Städtebauliches Ziel ist, in dem geplanten Urbanen Gebiet (MU) und Kerngebiet (MK) eine strukturelle Verbesserung der Arbeits-, Wohn- und Versorgungsfunktion zu erreichen. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen würde gerade diesem Ziel zuwiderlaufen.

In „Kerngebieten“ (Innenstadtbereiche mit Handelsbetrieben, Gastronomie und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung sowie Wohnungen) sind grundsätzlich alle Formen der Prostitution zulässig, wenn es keine Sperrgebietsverordnungen gibt. Dabei ist es auch in Kerngebieten jeweils nach Ausprägung der Gebietsnutzung zu bewerten, ob alle Prostitutionsformen oder „nur“ Wohnungsprostitution zulässig sind (z.B. beim Schwerpunkt Wohnen). Aufgrund der planerischen Zielsetzungen für dieses Kerngebiet an der Dr.-Tusch-Straße / Hauptstraße und der tragenden Bedeutung für die Entwicklung der Frechener Innenstadt werden im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Eine Ansiedlung solcher Betriebe würde die geplanten und vorhandenen Nutzungen negativ prägen, da eine Niveauabsenkung auch durch Bordelle begünstigt werden kann.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ausgeschlossenen Nutzungen (Bordelle, bordellartige Betriebe) nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Misch- bzw. Urbanen Gebieten und Kerngebieten darstellen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß sowie als Mindest- und Höchstmaß entlang der Hauptstraße, Dr.-Tusch-Straße und im WA 2) bestimmt. Die Festlegung der Mindest- und Obergrenzen berücksichtigt die Anforderungen der bestehenden bzw. geplanten Nutzung im gewerblichen Bereich und der Wohnnutzung.

Das Plangebiet ist heute bereits in einem hohen Maß bebaut und versiegelt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Maß im Plangebiet und seiner Nachbarschaft sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich. Demnach ist beabsichtigt, in der zentralen Lage von Frechen eine hohe städtebauliche Dichte und somit eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Insofern werden für die einzelnen Baugebiete (WA, MU und MK) die jeweiligen Obergrenzen der GRZ und GFZ nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen, sodass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst wird. Im Allgemeinen Wohngebiet werden für das WA 1 als zulässiges Höchstmaß zwei Vollgeschosse, im Übergang zur Dr.-Tusch-Straße drei Vollgeschosse festgesetzt. Für das WA 2 im westlichen Bereich der Alte Straße wird die Geschossigkeit mit zwei bis drei Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Im Kerngebiet an der Dr.-Tusch-Straße/Hauptstraße sowie im Urbanen Gebiet werden drei bis vier Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) an den zu den Straßen orientierten Baufenstern zulässig. An diese schließt in den Blockinnenbereich ein weiteres Baufenster an, das maximal ein Vollgeschoss ermöglicht.

Die Staffelung der zulässigen Geschosse entspricht im Wesentlichen dem heutigen Baubestand und stellt sicher, dass sich zukünftige An- und Neubauten in die bestehende Baustruktur einfügen und die dem Gebietscharakter entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten entfalten.

Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 12 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird in einem Abschnitt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein von der BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Nachzuweisen ist für die baulichen Anlagen entlang der Alte Straße auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 874/109, 877/111, 878/111, 879/111 und 880/111 eine Tiefe der Abstandfläche von 0,2 der Wandhöhe, jedoch mindestens 3,0 m. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist in Ausnahmefällen möglich. Die Festsetzung abweichender Abstandsflächen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine geschlossene, bis zu maximal dreigeschossige Bebauung im Übergang zur Dr.-Tusch-Straße zu schaffen, aus folgendem Grund notwendig:

Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. In dem betreffenden Bereich weist die Alte Straße einen Querschnitt von ca. 6,90 m bis 7,10 m auf. An einer schmalen Stelle beträgt der Querschnitt jedoch nur ca. 5,70 m. Würde bei einer geplanten maximalen dreigeschossigen Bebauung die reguläre Abstandfläche von 0,4 H der Wandhöhe in Ansatz gebracht, könnten bei der geplanten dreigeschossigen Bebauung die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Der Bereich ist heute mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut, auf dem Grundstück 874/109 steht ein dreigeschossiges Gebäude. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier in diesem innerstädtischen, bereits bebauten Bereich auch zukünftig einen strukturell und gestalterischen sinnvollen Übergang von der Dr.-Tusch-Straße zur Alte Straße zu schaffen und hier insgesamt eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen, ist die Festlegung des abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandfläche erforderlich. Gleichwohl werden die dem Bauordnungsrecht vorbehaltenen Erwägungen in Bezug auf die Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) mit den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht berührt. Das festgesetzte Maß 0,2 H der Wandhöhe, Mindestabstand 3,0 m, entspricht dabei den Abstandsflächen, die gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW in Kerngebieten und urbanen Gebieten angesetzt werden. Da es in der Alte Straße auf einer Länge von ca. 1,90 m eine Engstelle gibt, wo der Straßenquerschnitt lediglich ca. 5,70 m beträgt, die Bebauung im WA-Gebiet aber bereits heute grenzständig ist, könnte hier der Mindestabstand von 3,0 m bei der gewünschten dreigeschossigen

Bebauung nicht eingehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass eine Unterschreitung des Mindestabstandes ausnahmsweise zulässig ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch die bereits bestehende bauliche Struktur und dem städtebaulichen Ziel, eine sinnvolle bauliche Gestaltung des Straßenbildes im Übergang zur Dr.-Tusch-Straße bzw. zu dem innerstädtischen Kerngebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, begründet ist. Insofern besteht hier für die Umsetzung der Planung ein bedeutendes öffentliches Interesse. Gleichwohl werden durch die Festsetzung abweichender Abstandstiefen (hier geringere Abstandsflächen) keine privaten oder öffentlichen Belange in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Geschlossene Bauweise

Für den Bebauungsplan Nr. 19.43 F wird an der Alte Straße, Dr.-Tusch-Straße und Hauptstraße mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung übernimmt die Vorgaben der vorhandenen Baustruktur und der bestehenden Bebauungsdichten. Des Weiteren ist es planerische Zielsetzung, den Charakter einer Blockrandbebauung im Plangebiet zu erhalten und fortzuführen.

Baugrenzen und Baulinien

Die Baufenster sind ausreichend großzügig festgesetzt, um eine notwendige Flexibilität bei der Bebauung in den Baugebieten (insbesondere der MU- und MK-Gebiete) zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entlang der Hauptstraße ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, um bei Um- und Neubauten eine geschlossene Blockrandbebauung zu gewährleisten, was planerisches Ziel der Stadt Frechen ist. Die vorhandenen Baufluchten sollen aufgenommen werden, um eine auf den Straßenverlauf abgestimmte Baukörperflucht zu erreichen. Würde auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, könnten die Gestaltungsziele der Stadt Frechen hier nicht mehr planungsrechtlich gesteuert werden, da die Baukörper von der Straßenbegrenzungslinie auch in einem anderen Abstand er-

richtet werden könnten. Da dies aber dem wesentlichen öffentlichen Interesse widerspricht, ist die Festsetzung einer Baulinie entlang der Hauptstraße begründet.

Das Baudenkmal „evangelische Kirche Frechen“ wird durch die Festsetzung von Baulinien in seinen Abgrenzungen planungsrechtlich festgeschrieben und gesichert. Die festgelegten Baugrenzen der bestehenden und möglichen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigen die Belange des Umgebungsschutzes dieses Baudenkmals.

Auskragung

Im Kerngebiet ist im Bereich der Dr.-Tusch-Straße/Alte Straße festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenze als Auskragung oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig ist. Diese Festsetzung trägt dem vorhandenen Baubestand Rechnung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemeinsam dazu beitragen, eine zukunftsfähige Nutzungsstruktur zu entwickeln und ein heute unbefriedigendes städtebauliches Erscheinungsbild langfristig behutsam zu verbessern.

6.4. Fläche für Gemeinbedarf

Das Grundstück Hauptstraße 203 – 209 wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Damit werden die dort befindlichen bestehenden Einrichtungen (Kirche und Pfarrhaus) an diesem Standort zukünftig auch planungsrechtlich gesichert.

6.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptstraße, Dr.-Tusch-Straße und die Alte Straße, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen einschließlich der Gehwege und der Parkierungsflächen sind bereits vollständig ausgebaut, sodass die Anfahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet und damit die Erschließung gesichert ist. Innerhalb des Plangebiets sollen daher keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr entwickelt werden. Im Bereich der Bebauung Alte Straße Nr. 152 wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche etwas erweitert und nunmehr durch die überbaubare Grundstückfläche begrenzt. Dies soll ggf. bei zukünftigen Um- und Neubauten die Möglichkeit eröffnen, den dort sehr schmalen

Querschnitt der Alte Straße zu verbreitern und dadurch die Nutzungs- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraums zu verbessern.

Der bestehende Verlauf der Straßenbahn innerhalb der Hauptstraße wird mit Planzeichen festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zur Bewältigung des Verkehrs entsprechend ausreichend dimensioniert und unter diesem Gesichtspunkt auch erforderlich sind.

6.6. Immissionsschutz

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (ACCON Köln GmbH: *„Gutachterliche Stellungnahme zu der Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F in Frechen“*, Entwurf, 25.04.2018). Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Verkehrsadern Dr.-Tusch-Straße, Hauptstraße und Blindgasse vorbelastet. Die Berechnungen der Gesamtlärmsituation zeigen, dass die Orientierungswerte für die maximal zulässigen Lärmimmissionspegel zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl in den allgemeinen Wohngebieten WA (tags 55 dB(A), nachts 45/40 dB(A)) als auch in den gemischt genutzten Gebieten (MU und MK tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A)) überschritten werden. Mit Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle 2017 wurde mit dem Urbanen Gebiet (MU) eine neue Baugebietskategorie in die BauNVO eingeführt. Diese Baugebietskategorie ist noch nicht in allen relevanten Normen sowie Richtlinien berücksichtigt und auch im Beiblatt 1 der DIN 18005 nicht aufgeführt. Die TA Lärm wurde dahingehend schon geändert. Daher werden hier für Urbane Gebiete die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) berücksichtigt. An dieser Stelle wird in Ergänzung zu den vorliegenden gutachterlichen Ausführungen darauf verwiesen, dass in der DIN 18005 die Orientierungswerte von Kerngebieten und Gewerbegebieten gleichgesetzt sind. Damit will die DIN dem Umstand der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung in den Innenstädten Rechnung tragen. In den anderen von der

Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet (MK) wie ein Mischgebiet (MI) bewertet. Aufgrund dessen und auch wegen der Tatsache, dass im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19.43 F in dem Kerngebiet Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss zulässig und vorhanden ist, werden für das Kerngebiet ebenfalls die Orientierungswerte eines Mischgebiets MI zu Grunde gelegt.

Die gutachterlichen Ermittlungen zeigen, dass an den straßenzugewandten Fassaden der an der Alte Straße gelegenen Gebäude tags maximale Beurteilungspegel zwischen 53 dB(A) und 61 dB(A) zu erwarten sind, an den straßenabgewandten Seiten werden dort Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 60 dB(A) ermittelt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags um maximal 5 dB(A) überschritten. Für den Nachtzeitraum liegen Überschreitungen der Orientierungswerte für WA-Gebiete um bis zu 8 dB(A) vor. An den straßenzugewandten Fassaden der Dr.-Tusch-Straße und Hauptstraße werden tags maximale Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) und 66 dB(A) ermittelt. An den straßenabgewandten Fassaden liegen die ermittelten Beurteilungspegel tags um ca. 10 dB(A) bis 20 dB(A) niedriger. Nachts liegen die Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Seiten bei max. 60 dB(A), an den straßenabgewandten Fassaden bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete tags – die hier sowohl für das Urbane Gebiet MU als auch das Kerngebiet MK zugrunde zu legen sind – werden um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Somit ist deutlich, dass in dem bebauten, lärmvorbelasteten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Beiblatt 1, nicht eingehalten werden. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesem Fall muss jedoch ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden. Da es Zielsetzung der Stadt Frechen ist, für die Baugebiete im Planbereich entsprechend ihrer

Vorprägung ein Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet und Kerngebiet festzusetzen, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aber für diese Gebiete überschritten werden, sind in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Schallschutz aufzunehmen.

Aufgrund der ermittelten Lärmimmissionen durch die Straßenverkehrsbelastung muss an Neubauten sowie an Umbauten oder wesentlichen Änderungen, die Neubauten gleichkommen, je nach Belastung für passiven Schallschutz gesorgt werden. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle der DIN 4109-1. In dem Bebauungsplan werden die gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet. Dabei ist die Situation für die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets dargestellt, um auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude beurteilen zu können, deren Fassaden nicht unmittelbar an den Baugrenzen bzw. Baulinien liegen. Diese Vorgehensweise ist bei Angebotsbebauungsplänen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung angezeigt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubauten, Umbauten oder wesentlichen Änderungen die Neubauten gleichkommen, entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind. Weiterhin zeigen die Berechnungen, dass die Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum „Nacht“ in den meisten Bereichen über 45 dB(A) liegen. Entsprechend der DIN 18005-1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel werden für Schlafräume bei gekippten Fenstern daher in den meisten Bereichen überschritten. In diesem Sinne ist ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) für Schlafräume die gewünschte bzw. erforderliche Raumlüftung kontinuierlich über eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten.

Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden, wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Ein-

zelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung oder Eigenabschirmung der Gebäude die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist. Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung (EnEG, EnEV) bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im Lärmpegelbereich III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch erforderliche doppelschalige Fenster erfüllt. Insofern ist davon auszugehen, dass dies in den betreffenden Lärmpegelbereichen bei Neubauten keinen zusätzlichen Aufwand bedeutet, da schon alleine die gesetzlichen Vorschriften zur Einhaltung des Wärmeschutzes den Schallschutz (im geschlossenen Zustand der Fenster) gewährleisten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hängen dabei auch von der jeweiligen Raumnutzung ab.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes die gutachterlichen Empfehlungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) berücksichtigt. Da es sich hier um einen weitgehend bebauten Bereich handelt, sind die festgesetzten Maßnahmen für Neubauten, wesentliche Änderungen oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, zu beachten. Demnach werden die festgesetzten Schallschutzvorkehrungen nicht bereits dann erforderlich, wenn im Bestand nur kleinere Maßnahmen durchgeführt werden, die keine wesentliche Änderung des Gebäudes oder der Nutzung darstellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. bei Durchführung im bauaufsichtlichen Verfahren wird gewährleistet, dass dem erforderlichen Immissionsschutz ganzheitlich Rechnung getragen wird.

7. Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, der eine Bebauung in dem dort festgelegten Umfang bereits erlaubt. Durch den Bebauungsplan Nr. 19.43F wird insgesamt kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, als er bisher zulässig war und erfolgt ist.

Gleichwohl sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Daher werden folgende Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen:

7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Umsetzung der Bauleitplanung ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut und erschlossen. Es 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 Gebäu-

de als Fortpflanzungs-/Ruhestätte und als Jagdhabitat nutzen. Daher wird 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.

Vorgärten

Zur Sicherstellung einer qualitätvollen Entwicklung des Landschafts- bzw. Stadtbildes wird festgesetzt, dass Standplätze für Abfallbehälter innerhalb von Vorgärten in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen sind.

Um gestalterisch und ökologisch wirksame Vorgartenflächen im Plangebiet zu sichern und entwickeln zu können, werden zur Gestaltung der Vorgärten Festsetzungen aufgenommen. Diese berücksichtigen, dass die jeweiligen Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzungen (z. B. mit Gehölzen oder Bäumen) auszubilden sind. Dabei ist die Anlage von Steingärten nicht zulässig, da sie weder gestalterisch in das Ortsbild integriert sind noch eine sinnvolle ökologische Funktion ausfüllen. Ziel ist es, durch die Anlage und Gestaltung innerstädtischer Grünflächen die Verbesserung des Stadtklimas zu unterstützen. Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- und Lagerflächen ist ebenfalls nicht zulässig, da diese das Erscheinungsbild und die Funktion der Vorgärten insgesamt erheblich beeinträchtigen würden.

7.2. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hausgärten

Die Grundstücke in diesem innerstädtischen Bereich, insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, weisen in den rückwärtigen Bereichen noch weitläufige Frei- und Gartenflächen auf. Um eine standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung sicherzustellen, werden für die Hausgärten Festsetzungen hinsichtlich des Umfangs und der Art der vorzunehmenden Bepflanzung getroffen. Somit wird sichergestellt, dass standortfremde Bepflanzungen (Nadelgehölze und sog. Exoten) nicht den heimischen und standortgerechten Gehölzen überwiegen. Insofern darf ihr Anteil max. 10% an der Bepflanzung betragen. Bei Neuanpflanzungen sind mindestens 20% bodenständige Gehölze gemäß der festgesetzten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigen zum einen die örtlichen Verhältnisse im Plangebiet sowie gestalterische und ökologischen Zielsetzungen für diesen Bereich. Zum anderen bieten sie den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

7.3. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Hausgärten aber auch im öffentlichen Raum (Alte Straße) sind einige alte und große Laub- und Nadelbäume vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Erhalt über die bestehende Satzung der Stadt Frechen vom 10.05.2019 zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzsatzung) sichergestellt ist. Zusätzlich wird aber für die im vorliegenden Bebauungsplan gekennzeichneten schützenswerten Bäume und Gehölze festgesetzt, dass diese während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren sind. Dabei sind Maßnahmen gemäß der RAS-LG bzw. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich, sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

8. Gestaltung - Dachform

Der Bebauungsplan BP 19.43 F liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Frechener Innenstadt (vgl. Kap. 9.3), so dass die Regelungen der Satzung auch auf Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angewendet werden. Gleichwohl werden gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gestaltungssatzung nicht berührt.

Nach § 89 Landesbauordnung NRW (LBauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden in den Bebauungsplan Nr. 19.43 F Regelungen zur Gestaltung der Dachform aufgenommen und somit die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet unterstützt und eine stadtbildverträgliche Einbettung der Umbau-/Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche Umfeld gewährleistet.

Die seit dem 12.09.2020 aktuell geltende Gestaltungssatzung für die Frechener Innenstadt beinhaltet für den betreffenden Bereich bisher keine Zulässigkeit von Flachdächern. Mit Blick auf eine zeitgemäße und moderne Architektursprache beabsichtigt die Stadt Frechen aber, hier zukünftig die Festsetzungen der Gestaltungssatzung anzupassen und auch Flachdächer zuzulassen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Zielsetzung bereits berücksichtigt und festgesetzt, dass Flachdächer nur zulässig sind, wenn dadurch oberhalb des obersten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss entsteht. Abweichend von dieser Regelung ist die Errichtung von maximal einem Geschoss mit abschließendem Flachdach oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um einer „Stapelung“ von einzelnen Geschossen und damit einer nicht steuerbaren Geschoss- und Höhenentwicklung bei Gebäuden mit Flachdächern entgegenzuwirken. Hintergrund ist, dass mit der Novellierung der Landesbauordnung NRW die ehemalige Regelung zum „Staffelgeschoss“ entfällt. Gemäß der Landesbauordnung NRW 2018 ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Diese Änderung bewirkt, dass „gestapelte“ Geschosse keine Vollgeschosse mehr wären, so lange sie jeweils drei Viertel des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Da im vorliegenden Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird und unter Anwendung der gemäß Gestaltungssatzung zulässigen geneigten Dachformen die maximal mögliche

Höhe des Baukörpers begrenzt wird, war für die gewünschten Flachdächer eine zusätzliche Regelung aufzunehmen, um die mögliche Baumasse bzw. Bauhöhe steuern zu können. Auf die Möglichkeit einer Festsetzung der zulässigen Höhe der Baukörper wurde im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund des heterogenen Baubestandes und des bewegten Geländeneiveaus verzichtet. Daher begründet sich die oben zitierte Festsetzung. Die Möglichkeit, max. ein Geschoss oberhalb des obersten Vollgeschoss zuzulassen, berücksichtigt die Zielsetzung, Gebäuden mit Flachdachabschluss ein „Dachgeschoss“ zu erlauben und somit eine Analogie zu Gebäuden mit geneigten Dächern herzustellen.

9. Nachrichtliche Übernahme

9.1. Regelung für den Denkmalschutz

Baudenkmal

Die evangelische Kirche Frechen an der Hauptstraße 209 ist unter der laufenden Nr. A6 in die Liste der Baudenkmäler in der Stadt Frechen eingetragen. Des Weiteren ist die Fassade des Wohnhauses unter der lfd. Nr. 140 in die Denkmalliste der Baudenkmäler der Stadt Frechen eingetragen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden diese Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz NRW nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird somit im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Bodendenkmal

Das Töpferhandwerk hat in Frechen eine lange und bedeutsame Geschichte, die bis in das Mittelalter zurückreicht. So befinden sich auf mehreren Grundstücken im Plangebiet noch Reste der mittelalterlichen/neuzeitlichen Töpfereisiedlung, die in die Bodendenkmalliste der Stadt Frechen eingetragen sind. Die Sicherung der Bodendenkmale sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz NRW bei der Bauleitplanung entsprechend zu gewährleisten. Daher wird die Grenze des Bodendenkmalbereichs im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19.43 F nachrichtlich dargestellt. Auf den Erlaubnisvorbehalt gemäß § 12 i.V.m. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW der Unteren Denkmalbehörde bei geplanten Bodeneingriffen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Insofern sind bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Alle Erd- bzw. Bodeneingriffe im Denkmalbereich bedürfen der vorherigen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde unter Mitwirkung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Der Bauantrag ist der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind mit ihr abzustimmen. Daher darf mit Erdeingriffen erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Des Weiteren wird im Bebauungsplan ausdrücklich auf die Maßgaben der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen (vgl. Kap. 10.2).

Insofern werden die Erhaltungsziele des Bodendenkmalschutzes in angemessenem Maße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 19.43 F berücksichtigt.

10. Hinweise

10.1. Denkmalrechtliche Erlaubnis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler vorhanden, die bereits in die entsprechende Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Frechen) aufgenommen worden sind. Im Bebauungsplan wird daher auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Alle Arbeiten an einem Denkmal stehen somit unter dem Erlaubnisvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde. Die Erlaubnis muss bei der Unteren Denkmalbehörde auch für solche Vorhaben beantragt werden, die in engerer Umgebung von Denkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen wollen. Diese Maßgaben des Umgebungsschutzes für Denkmäler sind hier insbesondere für den Standort der evangelischen Kirche an der Hauptstraße relevant. Sollten sich hier Veränderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft (z.B. an der Hauptstraße oder Alte Straße) ergeben, sind diese mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen bzw. ein Erlaubnisantrag für die geplanten Vorhaben ist zu stellen.

An dieser Stelle ist noch ergänzend auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über die zulässige überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zulässige Bauhöhen (Zahl der Vollgeschosse) in unmittelbarer Nachbarschaft zur evangelischen Kirche hinzuweisen. Die Festsetzungen der Baugrenzen und der möglichen Geschosse der Nachbarbebauung orientieren sich am heutigen Bestand und lassen somit keine größeren oder höheren Gebäude zu, die sich negativ auf das Baudenkmal „Kirche“ auswirken könnten. Insofern wird über die Festsetzungen dem gebotenen Umgebungsschutz für die Kirche im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

10.2. Bodendenkmal

Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz NRW ist die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Das Plangebiet liegt zum großen Teil innerhalb eines mittelalterlichen Töpfereibezirks. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Planbereich Bodeneingriffe der vorherigen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde unter Mitwirkung des Rheinischen Amts für Bo-

dendenkmalpflege bedürfen. Als Bodeneingriffe gelten z. B. Baumaßnahmen mit Fundamentierung, das Ausheben von Gruben, Planieren, Überschütten, Tiefpflügen und Ausroden von Bäumen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern sowie auf das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Dies erfolgt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet auch außerhalb der als Bodendenkmalbereich gekennzeichneten Flächen noch Bodendenkmäler von mittelalterlicher oder neuzeitlicher Zeitstellung erhalten sein können. Somit werden Eigentümer und zukünftige Bauherren auf die gesetzliche Verpflichtung hingewiesen, bei möglichen Funden die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Insofern wird den Belangen des Bodendenkmalschutzes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen.

10.3. Gestaltungssatzung

Die seit dem 12.09.2020 aktuell geltende Satzung der Stadt Frechen über die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen und Möblierung des Straßenraums (Gestaltungssatzung) für die Innenstadt findet Anwendung auf das Gebiet zwischen Alte Straße, Hüchelner Straße, Othmarstraße, Franz-Hennes-Straße, Franzstraße, Mühlengasse und Blindgasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 F liegt innerhalb dieses abgegrenzten Bereichs.

Ziel der Satzung ist es, die Gestaltungsbrüche in der Innenstadt zukünftig zu vermeiden und ein harmonisches Gesamtbild für diesen wichtigen Stadtraum zu erlangen.

Gegenstand der Satzung sind Regelungen über die zu verwendenden Materialien und Farben von Gebäudefassaden, Fenster, Dächer und Dachaufbauten sowie die Gestaltung des Straßenraums mit Möblierung, Werbeanlagen, Begrünungselementen und Gastronomiemöbeln. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von den Regelungen der Gestaltungssatzung unberührt, gleichwohl finden die Regelungen der Satzung Anwendung

bei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Nr. 19.43 F. Somit wird gewährleistet, dass zukünftige Bauvorhaben im Plangeltungsbereich des BP Nr. 19.43 F mit den Gestaltungszielen für die Frechener Innenstadt in Einklang stehen.

10.4. Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes bestehen zwei Flächen, die bei Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises aufgrund ihrer Vornutzung als Altlastenverdachtsflächen geführt werden. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

- Hauptstraße Nr. 175 – 177: Das Gelände und die Gebäude der ehemaligen Tankstelle werden heute gewerblich genutzt (Pizza-Liefer-Service, Elektroinstallationsbetrieb)
- Alte Straße 206 – 208: Hier liegen Hinweise auf eine ehemalige Nutzung als Spedition vor. Der Bereich wird heute zu Wohnzwecken (Wohnhaus an Alte Straße 206) und als Garagenhof im hinteren Bereich genutzt.

Nähere Informationen über nutzungsbedingte Kontaminationen liegen dem Rhein-Erft-Kreis nicht vor. Bei der derzeitigen Nutzung der jeweiligen Standorte bestehen keine Anhaltspunkte darüber, dass Gefahren auf die einzelnen Schutzgüter ausgehen könnten. Da aufgrund der Vornutzung der Flächen aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass bisher unbekannte (Boden)Kontaminationen bestehen, wird bei diesen Flächen auf den Verdacht eventuell vorhandener Altlasten hingewiesen.

Bei einer Umnutzung z.B. zu einer sensibleren Nutzung sowie bei Abbruch- oder Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden ist daher in jedem Fall die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Ggf müssen hier Untersuchungen oder eine Neubewertung erfolgen.

10.5. Immissionen

Durch den Betrieb der Stadtbahnlinie / der Kölner Verkehrsbetriebe innerhalb der Hauptstraße können Immissionen wie Lärm und Erschütterungen auftreten. Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass seitens von Antragstellern, Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Ansprüche an

die Kölner Verkehrsbetriebe AG geltend gemacht werden können, die aus dem Betrieb der Stadtbahn resultieren. (*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)

11. Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Bebauungsplan wurde auf Grundlage der vorliegenden Informationen ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Aufgrund der vorherrschenden Bestandssituation und der formulierten Planungsziele wird davon ausgegangen, dass erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Planung nicht zu erwarten sind.

12. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan wurde nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beigefügt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

13. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S.
1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BgBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert
durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur
Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.
1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018
(BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019
(GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.
April 2020 (GV.NRW.S.218b), in Kraft getreten am 15. April 2020
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW.S. 916), in Kraft
getreten am 1. Oktober 2020.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zu-
letzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S.
1328)



Abteilung 9.61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Information

Frechen, 2021