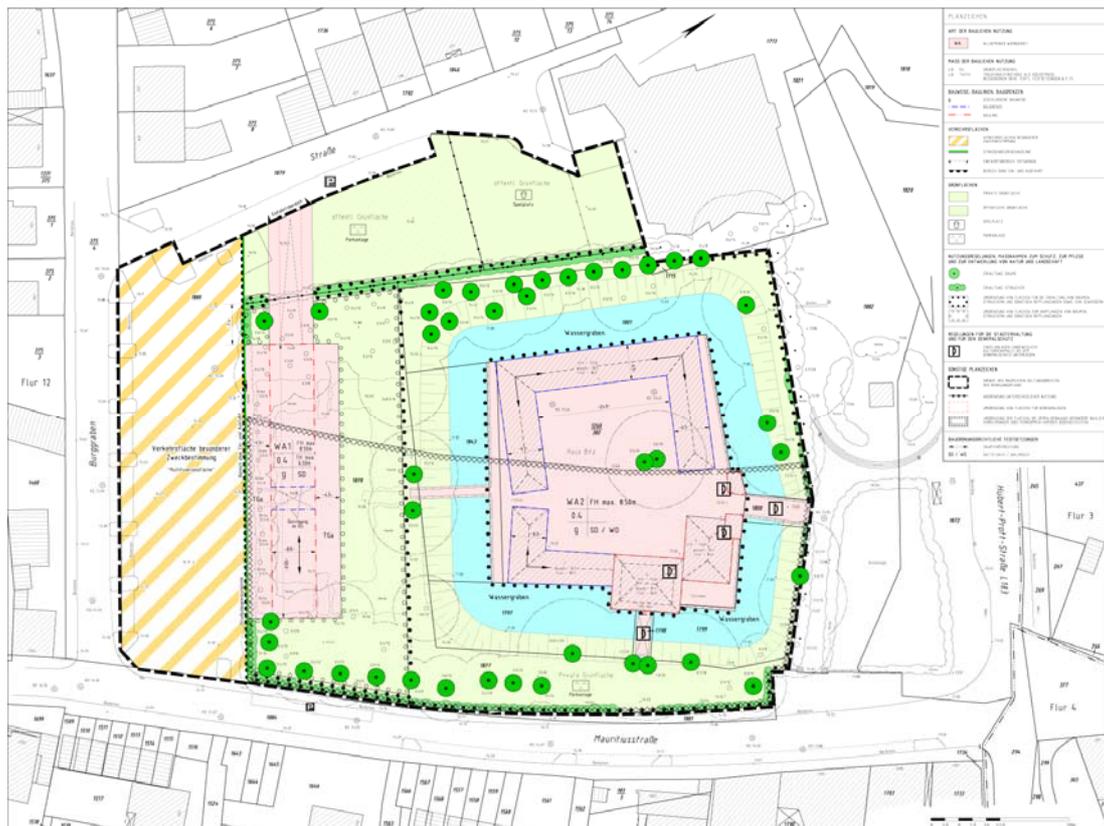


Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 BA für den Bereich in Frechen-Bachem „Haus Bitz“



Inhalt:

Teil A Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3.1 Bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Situation
- 1.3.2 Reale Nutzung
- 1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen
 - 1.4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan/Entwicklungsgebot

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass der Planänderung

3. Planinhalte

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.1.1 Bebauung
 - 3.1.2 Erschließung und ruhender Verkehr
- 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2.2 Nutzungsausschlüsse
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Verkehrsflächen/Erschließung
- 3.6 Nebenanlagen

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

5. Baurordnungsrechtliche/Gestalterische Festsetzungen

6. Denkmalschutz

- 6.1 Haus Bitz
- 6.2 Bodendenkmal

Teil B Umweltbericht

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Bebauungsplanänderung

- 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele
- 2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens
- 4.0 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes
- 5.0 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
- 6.0 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 7.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 8.0 Zusammenfassung

Anlage:

Gutachten Lärm TÜV Rheinland vom 05.08.2005

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

- **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im PLA vom 15.03.2005
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Darlegung im Rathaus vom 13.04.2005 bis einschließlich 28.04.2005 ,
1. Bürgerversammlung am 13.04.2005 und erneute Bürgerversammlung am
22.11.2005
- **Frühzeitige Behördenbeteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2005
- **Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung** gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Erfolgt mit Schreiben vom 24.02.2006
- **Öffentliche Auslegung** erfolgt in der Zeit vom 01.03.2006 bis einschließlich
31.03.2006 auf Grundlage des Beschlusses vom 07.12.2005
- **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB in der Sitzung des Rates am 24.10.2006

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 1.Änderung

Der Änderungsbereich für die 1. Änderung umfasst das Denkmal Haus Bitz und seine nähere Umgebung und wurde wie folgt festgelegt:

Bereich in Bachem westlich der Mauritiusstraße, nördlich des Burggrabens, östlich der Verkehrsfläche Gemarkung Bachem, Flur12, Flurstück 1879 und südlich der Grünanlage Gemarkung Bachem, Flur 12 , Flurstück 1882

Die genaue Plangebietsabgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereichsplan vom 07.03.2005

1.3 Bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.3.1 Planungsrechtliche Situation

Die gesamte Anlage des Hauses Bitz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 BA vom 26.7.1977. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO (1968) den zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bei einer bis zu zweigeschossigen Bebaubarkeit bzw. bis zu einer dreigeschossigen Bebauung im südlichen Bereich. Für einen Teil der Gebäude bestehen denkmalschutzrechtliche Festsetzungen.

Im Nord-Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 11 BA an das Gebiet an, welcher entlang der Hubert-Protz-Str. ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet festsetzt. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 22 BA, der sich südwestlich anschließt. Dieser weist für den Bereich entlang der Fürstenbergstraße ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Südlich des Burggraben schließt sich der Bebauungsplan 31 BA mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet an.

Für den östlichen Bereich besteht kein Bebauungsplan, so dass eine Bewertung gemäß § 34 BauGB erfolgt. In vergleichender Betrachtungsweise ist das Gebiet einem Allgemeinem Wohngebiet, in Teilen auch einem Mischgebiet zuzuordnen.

Den Charakter eines Reinen Wohngebietes besitzt tatsächlich nur der Bereich zwischen Fürstenbergstraße und dem Pfarrzentrum bzw. der Stichstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 BA. Dieser Bereich ist in der Ausdehnung jedoch zu gering um planungsrechtliche Bedeutung für die anderen Gebiete zu entwickeln.

1.3.2 Reale Nutzung

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die südlich des Wassergrabens ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht bebaut worden. Unmittelbar an den Wassergraben schließt sich heute eine gestaltete Grünfläche und eine gepflasterte Fläche (Kirmesplatz) mit 50 markierten Parkplätzen an. Die im Bebauungsplan festgesetzten Parktaschen entlang der Mauritiusstraße (auf der Höhe des Wassergrabens) sind nicht ausgebaut worden. Dieser Bereich ist als Grünfläche mit teilweise geschütztem Baumbestand gestaltet. Der gesamte Bereich der Anlage ist durch hohe Hecken und / oder Zäune eingefasst.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Haus Bitz besteht über die Mauritiusstraße bzw. eine Abfahrtsmöglichkeit zur Hubert-Protz-Straße.1

1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen

1.4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich „Region Köln“, stellt den Planänderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

1.4.2 Flächennutzungsplan/Entwicklungsgebot

Der seit dem 13.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen, stellt den westlichen Bereich als Wohnbaufläche und den östlichen Bereich entlang der Mauritiusstraße als Gemischte Baufläche dar.

Der Plangebietsbereich wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Soweit die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, ist ein Abweichen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung vom Begriff des Entwickelns gedeckt. Der FNP stellt für den Bereich von Bachem insgesamt ca. 22 ha Gemischte Baufläche dar. Die Fläche die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll beträgt etwa 0,7 ha, das entspricht ca. 3 % der im Flächenutzungsplan insgesamt dargestellten gemischten Baufläche. Da dieser Bereich an der Nahstelle zum Bebauungsplan Nr. 30 BA liegt, der Reines Wohngebiet festsetzt, ist die Festsetzung als Mischgebiet nicht sinnvoll.

1.4.3 Bebauungsplan

Die gesamte Anlage des Hauses Bitz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 BA vom 26.7.1977. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO (1968) den zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bei einer bis zu zweigeschossigen Bebaubarkeit bzw. bis zu einer dreigeschossigen Bebauung im südlichen Bereich. Für einen Teil der Gebäude bestehen denkmalschutzrechtliche Festsetzungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planänderung

Um die Anlage „Haus Bitz“ auch zukünftig in der bestehenden Form dauerhaft erhalten und wirtschaftlich zumutbar nutzen zu können, soll die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ geändert und für mögliche nicht störende Neunutzungen geöffnet werden. Dies wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich. Neben der Änderung der Nutzungsart werden die z.Zt. noch bestehenden Bebauungsmöglichkeiten im Süden teilweise zurückgenommen und die bestehenden Nutzungen Grünanlage und Multifunktionsfläche/Parkplatz werden planungsrechtlich gesichert.

Nur durch eine formale Planänderung besteht die Möglichkeit einerseits die ursprünglichen Ziele -Erhalt und Sicherung des Gesamtensemble- beizubehalten und andererseits steuernd auf die Art der Nutzungen Einfluss zu nehmen. Auf diese Weise können Nutzungen ausgeschlossen werden, die z.B. im Rahmen eines §34 Gebietes möglich wären, aber nicht dem Charakter der Anlagen entsprechen. Zusätzlich können nur im Rahmen einer formalen Planänderung die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum ermittelt, berücksichtigt und Nutzungskonflikte planerisch gelöst werden.

Neben der Möglichkeit einer neuen Nutzung, die mit der entsprechenden Festsetzung als Ausnahmeregelung in der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ möglich ist, können die bestehenden Festsetzungen überprüft und den tatsächlichen Erfordernissen angepasst bzw. Festsetzungen aufgehoben werden.

Die besondere Bedeutung der Gesamtanlage aus denkmalrechtlicher Sicht und besonders als Identifikationspunkt für den Stadtteil, ist mit der neuen Nutzung in Einklang zu bringen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies durch die neue Nutzung möglich.

Durch die Reduzierung der bestehenden Bauflächen und die Festschreibung der tatsächlichen Nutzung (Skulpturenpark), wird die Gesamtsituation gegenüber der ursprünglich geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Situation sogar noch verbessert.

3. Planinhalte

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Bebauung:

Die im südlichen Bereich des Haus Bitz festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden erheblich reduziert. Vorgesehen ist hier eine geschlossene Riegelbebauung in 2-geschossiger Bauweise. Das Gebäude soll als Erweiterungsoption für den neuen Eigentümer des Haus Bitz dienen. Dieser hat ein Architekturbüro mit einer Architektur / Nutzungsstudie beauftragt. Die erarbeiteten Entwürfe wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege erarbeitet und sind Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan.

Die Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

3.1.2 Erschließung und ruhender Verkehr:

Der Bereich des Haus Bitz wird über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen.

Die Verträglichkeit der neuen Nutzung wurde insbesondere in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen gutachterlich nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die ergänzende Bebauung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unter dem Gebäude vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den aufgeführten Städtebaulichen Planungszielen und der geplanten Nutzung des Haus Bitz und der Nutzungen in der Umgebung wird als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) .

3.2.2 Nutzungsausschlüsse

Die besondere, die bestehende städtebauliche Situation insbesondere die Beutung des Denkmals Haus Bitz machen es erforderlich, bestimmte Nutzungen die nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die Betriebe würden sich durch ihre Großflächigkeit und verkehrserzeugende Wirkung an diesem Standort nicht städtebaulich integrieren.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs.2 Nr. 1 und 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Kombination der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Firsthöhen oder Höhen baulicher Anlagen (GH/FH).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA mit max. 0,4 festgesetzt, dies ist die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenzen in den jeweiligen Baugebieten und trägt somit der gewünschten hohen Grundstücksausnutzung Rechnung.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen korrespondieren mit den denkmalgeschützte Gebäuden sowie mit der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie den Planungen für die angrenzenden Bereiche.

Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt.

Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt die NN Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind im Bereich der vorhandenen Gebäude am Bestand orientiert und das zusätzliche Baufeld im südlich Bereich wird auf Grundlage des vorhanden Architekturentwurfes mit Baulinien festgesetzt.

Den Baulinien liegt ein architektonischer Vorentwurf zugrunde dessen Gebäudehülle und insbesondere der „schlanke“ Grundriss mit einer Gebäudetiefe von 8,00 sich stark an dem Bestand der Anlage Haus Bitz orientiert.

3.5 Verkehrsflächen

Der vorhanden Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ Multifunktionsfläche“ festgesetzt. Somit wird die heutige Realnutzung planungsrechtlich gesichert. Neben der Nutzung als Parkplatz wird die Fläche

multifunktional für unterschiedliche Veranstaltungen im Jahr genutzt.

3.6 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen unzulässig. Es soll durch diese Steuerung im Bebauungsplan die städtebaulich gewünschte Erhaltung der Grünflächen sichergestellt werden.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder sonst dem Untergrund zuzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

5. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Mit dem Ziel, einen gestalterischen Rahmen insbesondere zugunsten der ortsbildprägenden denkmalgeschützten Anlage Haus Bitz zu setzen enthält der bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Die **Sockelhöhe** darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie.)

Zulässige **Dachform** im Baufeld WA 1 ist das Satteldach und im Baufeld WA 2 sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Dachaufbauten in jeglicher Form sowie Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.

6. Denkmalschutz

6.1 Anlage Haus Bitz

Die eingetragenen Denkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege. Insbesondere in Würdigung der Anlage Haus Bitz wurden die Baufelder im südlich Bereich wesentlich zurückgenommen. Im Rahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachte Bedenken wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Das vorgesehene Baufeld berücksichtigt die denkmalpflegerische Belange insbesondere durch seine geringe Bebauungstiefe aber auch durch zusätzliche Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Denkmalbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, hier sind dann insbesondere Themen wie Fassadengestaltung und Materialien abzustimmen.

6.2 Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals BM 178 „Haus Bitz“. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren und die Weisung der Behörde ist abzuwarten.

Bei Veränderungen innerhalb des Schutzbereiches des Bodendenkmals ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Der Hinweis wurde aus den Anregungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teil B Umweltbericht

1.0	Einleitung	S. 2
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Bebauungsplanänderung	
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele	
2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	S. 3
3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	S. 7
4.0	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes	S. 7
5.0	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	S. 8
6.0	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	S. 8
7.0	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	S. 9
8.0	Zusammenfassung	S. 9

1.0 Einleitung

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes ist mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen sind anschließend in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Planbegründung ist, darzustellen. Der vorliegende Umweltbericht enthält die nach § 2 BauGB, Anlage 2, erforderlichen Informationen zu Inhalt und Zielen der Bebauungsplanänderung und des Umweltschutzes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Des weiteren erfolgen Angaben zum Verfahren der Umweltprüfung und zu den geplanten Überwachungsmaßnahmen der erheblichen Auswirkungen.

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Frechen beabsichtigt den seit 1977 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 BA zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Ortsteiles Frechen - Bachem zwischen der Mauritiusstraße, dem Burggraben, der Fürstenbergstraße und der Hubert-Protz-Straße. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist „Haus Bitz“. Hierbei handelt es sich um eine in den achtziger Jahren wiederhergestellte Hofanlage in fränkischer Form, die bisher als Wohn-, Büro- und Galeriehaus genutzt wurde. Da die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, soll die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um die Anlage zumutbar wirtschaftlich erhalten zu können. Vorgesehen sind nicht störende, gewerbliche Nutzungen wie beratende oder verwaltende, dienstleistende Unternehmen. Des weiteren sollen die bestehenden Nutzungen Multifunktionsplatz/Parkplatz am Burggraben, die öffentliche Grünfläche und der Kinderspielplatz an der vom Burggraben ausgehenden Stichstraße sowie die wiederhergestellte Parkanlage von Haus Bitz planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze entlang der Stichstraße des Burggrabens und entlang der Mauritiusstraße sowie die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Multifunktionsplatz, in den Grünflächen und der Parkanlage bis auf einen Gebäuderiegel entlang der Multifunktionsfläche zurückgenommen. Stattdessen erfolgt eine Ausweisung als "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“, „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ und „Private Grünfläche „Zweckbestimmung Parkanlage“. Für die private Grünfläche und die wertvollen Gehölzbestände werden Festsetzungen zur Erhaltung getroffen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 12.000 m².

Nähere Angaben sind der städtebaulichen Begründung und der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele

Neben den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB dargestellten Belangen des Naturschutzes und

der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach 1 a BauGB zu beachten. Von Bedeutung für die Bebauungsplanänderung ist außerdem aus schalltechnischer Sicht die Einhaltung der TA-Lärm.

Diese gesetzlichen Vorgaben werden wie folgt berücksichtigt:

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen vor, wodurch wertvolle Grünanlagen gesichert werden. Die Änderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Durch die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird ein evtl. zu erbringender Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 BauGB) berücksichtigt. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 a Abs. 4 BauGB) sind nicht betroffen. Für die Einhaltung der TA-Lärm wurde ein schallschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis in dem Kapitel „Schutzgut Mensch“ dargestellt wird.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Flora und Fauna:

Beschreibung: Der Planungsraum wird durch Haus Bitz und seine Parkanlage als zentral liegendes Bauwerk geprägt. Dominant in der Parkanlage ist der die Hofanlage umgebende Wassergraben mit drei Brückenwegen, welche auf eine Rasenfläche mit altem Baumbestand (Trauerweide, Kastanie, Linde, Buche) führen. Über den südlichen Brückenweg gelangt man zu dem, nach einer historischen Ansicht aus dem 18. Jahrhundert wiederhergestellten, sogenannten „Skulpturengarten“ barocken Charakters mit einer Einfassung aus Lorbeerhecken, einem Kreuzweg und vier Pflanzbeeten mit Formgehölzen und Stauden. Östlich und westlich davon sind Rasenflächen mit Kiefern vorhanden. Umgeben wird die gesamte Parkanlage von einer Buchen-/Kirschlorbeerhecke und einer umlaufenden Reihe aus Urweltmammutbäumen. Der Innenraum der Hofanlage ist mit Formgehölzen und versiegelten Flächen gestaltet. Bei den restlichen öffentlichen Freiflächen handelt es sich um Rasenflächen mit Ziergehölzen und Baumbestand. Natürliche Biotope, Pflanzengesellschaften etc. sind in den intensiv gepflegten Anlagen nicht vorhanden. Ebenfalls ist nicht mit einer besonderen Tierwelt, insbesondere seltenen oder in ihrem Bestand gefährdeten Arten, zu rechnen. Die alten Bäume bieten gute Lebensmöglichkeiten für Kulturfolger, wie Vögel. Die Parkanlage ist daher vor allem nicht aus ökologischen, sondern aus historischen und gartenarchitektonischen Gründen erhaltenswert.

Auswirkungen: Es kommt aufgrund der vorgesehenen Bebauung am Multifunktionsplatz zu einem Verlust des Skulpturengartens (970 m²) und eines Teiles der öffentlichen Grünfläche (120 m²). Da natürliche Biotope, Pflanzengesellschaften etc. in der intensiv gepflegten Anlage nicht vorhanden sind, ebenfalls nicht mit einer besonderen Tierwelt zu rechnen ist, erfolgt durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung eines komplexen oder wertvollen Ökosystems, bzw. von wertvoller Flora und Fauna. Der wertvolle Baumbestand bleibt erhalten. Die Auswirkungen sind daher als gering zu betrachten.

Landschafts-/Ortsbild:

Beschreibung: Dem Landschaftsbild, unter dem die sinnlich wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden wird, entspricht im Siedlungsbereich das Ortsbild durch Bau-, Siedlungs-, Grünstruktur und Grünversorgung. Haus Bitz ist eine der historischen Kernanlagen von Frechen-Bachem und bildet ein hohes Identifikationsmerkmal für die ansässige Bevölkerung. Die Hofanlage stellt ein architektonisch und städtebaulich bedeutendes Element dar. Die Parkanlage mit altem Baumbestand besitzt einen hohen ästhetischen Wert. Für das Ortsbild besitzt das Ensemble daher eine sehr hohe Bedeutung. Die im Planungsgebiet vorhandenen öffentlichen Grünflächen tragen zur Durchgrünung des Ortsteiles bei und bieten Aufenthaltsqualitäten im Zentrum des Ortsteiles.

Auswirkungen: Durch die Bebauung an der Multifunktionsfläche wird sich der Charakter der Parkanlage ändern, da der symmetrisch auf Haus Bitz ausgerichtete Skulpturengarten verloren geht. Die Lage und die Architektur der neuen Bebauung wurden allerdings mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt, so dass die Beeinträchtigung gering gehalten wird. Vor allem ist hierbei der bisher rechtsgültige Bebauungsplan zu berücksichtigen, welcher zwischen Burggraben und der Hofanlage eine doppelreihige Bebauung vorsieht. Durch die vorgesehene Änderung wird ein wesentlicher Teil der Bebauung zurückgenommen. Der Bereich der Parkanlage mit wertvollem Baumbestand kann dadurch, einschließlich des südlichen Wassergrabens, planungsrechtlich als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gesichert werden. Ebenso erfolgt eine Sicherung der öffentlichen Grünflächen. Die Änderung stellt somit für das Ortsbild eine Optimierung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan dar. Die Umnutzung von Haus Bitz selbst hat keine Auswirkungen, da die Umbauten innerhalb der Gebäude erfolgen.

Boden:

Beschreibung: Im Planungsgebiet sind durch die spätestens seit dem Mittelalter andauernden Nutzungen keine natürliche Böden mehr vorhanden. Bei der Parkanlage handelt es sich um typische Gartenböden. Im Planungsgebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises keine Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen.

Auswirkung: Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu einem Verlust des Schutzgutes Boden. Zudem kommt es bei den nicht versiegelten Flächen in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen, wie Verdichtung, Umlagerung etc. Der damit verbundene Verlust bodenökologischer Funktionen ist aufgrund der Größenordnung zu vernachlässigen und als gering einzustufen. Zudem stellt auch hier die Bebauungsplanänderung eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten dar.

Wasser:

Beschreibung: Über den Grundwasserstand kann aufgrund der Geländemorphologie und des steilen Grundwassergefälles laut der Stellungnahme des Erftverbandes keine Angabe gemacht werden. Als Oberflächengewässer ist der die Hofanlage umgebende ca. 1,10 m tiefe Ringgraben vorhanden. Durch die Zentrums- und hohe Versiegelungsgrade und hoher Vorbelastung besitzt der Planungsraum für die Regulation und Regeneration von Oberflächengewässern und dem Grundwasser nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Gebiet befindet sich außerhalb von gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebieten.

Auswirkungen: Da das Maß der zukünftigen Versiegelung gering ist, das Vorhaben in einer Zentrums- und hohen Versiegelungsgrade und hoher Vorbelastung liegt, ist keine nennenswerte Beeinträchtigung der Wasserhaushaltes vorhanden. Mit einem möglichen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch das Bauvorhaben ist nicht zu rechnen.

Klima, Luft:

Beschreibung: Aufgrund der Zentrums- und dichten Bebauung, der großen Versiegelungsflächen, der mangelnden Größe und der Topographie übernimmt das Gebiet keine Klimaausgleichsfunktion für das Umfeld. Die vorhandenen Vegetationsflächen wirken sich lediglich positiv auf das Kleinklima aus.

Auswirkungen: Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten hat die Flächenversiegelung in Bezug auf das lokale Klima keine Auswirkungen. Die Versiegelung von bisher vegetationsbestandenen Flächen führt zu Veränderungen im mikroklimatischen Bereich. Es sind daher nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch:

Beschreibung: Für das Schutzgut „Mensch“ sind Lärm-, Schadstoff-, Geruchsbelastungen und sonstige Immissionen sowie Erholungsfunktionen und die Änderung wirtschaftlicher Nutzungen von Bedeutung. Durch die Nutzungsänderung „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf zu rechnen. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Parkanlage von Haus Bitz ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und besitzt damit keine Erholungsfunktion. Die vorhandenen öffentlichen Grünanlagen bieten Aufenthaltsqualitäten.

Auswirkungen: Das schalltechnische Gutachten hat als Ergebnis, dass die geplante gewerbliche Nutzung mit nicht störenden Betrieben aus schalltechnischer Sicht mit den Anforderungen der TA Lärm vereinbar ist. Der anlagenbezogene Verkehr führt zu keiner relevanten Veränderung der bestehenden Verkehrslärmsituation. Die Haus Bitz zugeordneten Stellplätze reichen im Regelfall für die Fahrzeuge der Mitarbeiter aus. Für Veranstaltungen können die Stellplätze auf dem Parkplatz der Multifunktionsfläche herangezogen werden. Die Stellplätze für den Neubau werden in einer Tiefgarage untergebracht. Nähere Angaben sind dem Schalltechnischen Gutachten bzw. der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Da die öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden, ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vorhanden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind somit als gering zu betrachten.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Beschreibung: Haus Bitz ist Bestandteil eines seit Anfang des 13. Jahrhunderts nachgewiesenen Rittersitzes. Ursprünglich war Haus Bitz eine Wasserburg, geprägt durch einen inneren und äußeren Wassergraben. Von dem inneren Wassergraben ist die Ost-, Nord- und Westseite erhalten geblieben. Die südlich Seite ist ergänzt worden, so dass die heutige Hofanlage vollständig von Wasser umgeben ist. Im 18. Jahrhundert wurde anstelle des mittelalterlichen Burgbaus ein Herrenhaus als barockes Gebäude errichtet, welches bis auf geringe Änderungen bis heute erhalten ist. Gleichfalls errichtet wurden das seitliche barocke Tor mit Wachturm als Zugang zum Hof. Der gesamte Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist, da Vorgängerbauten zu vermuten sind, als Bodendenkmal festgesetzt. Das Herrenhaus, die Torsituation, die innere nördliche, östliche und westliche Grabenanlage sowie die Torpfeiler vor der Mauritiusstraße sind als Baudenkmäler ausgewiesen. Gartenarchitektonisch bedeutend ist ebenfalls der nach einer historischen Ansicht aus dem 18. Jahrhundert wiederhergestellte, sogenannte „Skulpturengarten“. Aus wissenschaftlichen, burgenkundlichen, ortsgeschichtlichen und architektonischen Gründen ist das Schutzgut daher als hoch bedeutend einzustufen.

Auswirkungen: Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt ein Verlust der historischen Freifläche vor der alten Bebauungsachse der Burginsel und damit ein Verlust des Skulpturengartens. Um das Ensemble Haus Bitz in seiner Wirkung zu erhalten, wurde deshalb in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege ein Entwurf erarbeitet, der Lage und Art der neuen Bebauung festgelegt und der Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Dieser sieht eine geschlossene reisenartige Riegelbebauung in 2-geschossiger Bauweise entlang des Multifunktionsplatzes vor. Die Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege weiter abzustimmen. Da die Bebauungsplanänderung aufgrund der Rücknahme von Bauflächen eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan darstellt und aufgrund der gestalterischen An-

Begründung 1. Änderung BP 30 BA Stand: 30.08.2006

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung 61

Seite 17 von 21

passung an die vorhandene Architektur ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Mit einer neuen Bebauung sind Eingriffe in den als Bodendenkmal ausgewiesenen Bereich verbunden, die, nach Abstimmung mit dem Fachamt, der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde bedürfen. Eine Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes ist damit gewährleistet.

Wechselwirkungen :

Unter Wechselwirkungen sind Wirkungen zu verstehen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Durch die Änderung der Nutzung von Grundflächen kommt es zu einer Veränderung der Wechselwirkungen zwischen Mensch, Ortsbild, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Tieren und Pflanzen, deren Ausprägungen in den oben genannten Punkten beschrieben ist.

3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung würden durch den bisher rechtsgültigen Plan die Parkanlage mit dem südlichen Wassergraben und altem Baumbestand sowie die öffentlichen Grünflächen verloren gehen. Dieses hätte eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Orts- und Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ zur Folge. Die Änderung stellt damit eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation dar.

4.0 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes

Unter vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Eingriffe in Natur und Landschafts-/Ortsbild zu verstehen, die durch eine gezielte Planung des Vorhabens verhindert oder gemindert werden können. Die Vermeidbarkeit bezieht sich jedoch nicht auf den Eingriff als Gesamtheit, sondern auf die Vermeidung von Einzelbeeinträchtigungen. Zugleich besitzt die Vermeidung Priorität vor dem Ausgleich. Es werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Die Parkanlage mit altem Baumbestand wird als „private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.
- Es erfolgt eine Bestandssicherung der Strukturen dieser Anlage durch die Festsetzung „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“.
- Bäume sowie die verbleibenden Heckenstrukturen des ehemaligen Skulpturengartens werden ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt.
- Der verbleibende Bereich des ehemaligen Skulpturengartens ist als Parkanlage wieder herzurichten.

- Als Einfriedungen sind nur Hecken aus Buche, Hainbuche und Eibe bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Stabgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,45m auf der straßenabgewandten Seite der Hecke zulässig.

Mit diesen Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung werden zugleich freiraumplanerische Zielsetzungen zur Umsetzung von Gestaltungsqualitäten verfolgt.

Eine unvermeidbare Beeinträchtigung und damit einen Eingriff stellt die Bebauung im Bereich des ehemaligen Skulpturengartens dar. Gleichzeitig ist jedoch nach § 1a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes, der in diesem Bereich ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt, ist ein Ausgleich daher nicht zu erbringen.

5.0 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Eine Alternative der Bebauungsplanänderung sah anstatt der Riegelbebauung zwei Punkthäuser im westlichen und östlichen Bereich des Skulpturengartens vor. Dieser Vorschlag wurde jedoch von dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgelehnt, da es sich um eine klassizistische Lösung handelt, die in optischer Konkurrenz zu Haus Bitz stehen würde.

6.0 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, zu überwachen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig Abhilfe zu schaffen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen durch Art und Umfang der geplanten neuen Bebauung sowie durch die geplante Nutzungsänderung, da hieraus ein erhöhter Stellplatzbedarf resultiert. Für die Überwachung werden die Instrumente der Baugenehmigung und Bauüberwachung genutzt, da entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden bzw. eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans stattfindet.

Damit verbleiben nach dem jetzigen Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhersehbaren Umweltauswirkungen. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind daher nicht ersichtlich.

7.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für das Vorhaben wurde eine Landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt, die zugleich die für die Umweltprüfung notwendigen Angaben zu den Schutzgütern „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ aufbereitet. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ mit den Stufen geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Eingriffserheblichkeit. Die Bewertung der Biotoptypen wird nach dem Verfahren „Methode zur Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ von Ludwig, Froelich + Sporbeck, Bochum 1991, durchgeführt.

Für die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Als Beurteilungsgrundlagen dienen hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Ausgabe 2002, und die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“.

8.0 Zusammenfassung

Die Stadt Frechen beabsichtigt den seit 1977 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 BA zu ändern. Wesentlicher Bestandteil der Änderung ist die Hofanlage „Haus Bitz“ mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, einem umlaufenden Wassergraben und einer Parkanlage. Da die bisherige Nutzung als Wohn-, Büro- und Galeriehaus aufgegeben wurde, soll die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um die Anlage zumutbar wirtschaftlich erhalten zu können. Vorgesehen sind nicht störende, gewerbliche Nutzungen wie beratende oder verwaltende, dienstleistende Unternehmen. Des Weiteren sollen die bestehenden Nutzungen Multifunktionsplatz/Parkplatz am Burggraben, öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz an der vom Burggraben ausgehenden Stichstraße und die Parkanlage von Haus Bitz planungsrechtlich gesichert werden. Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Burggraben und Haus Bitz werden bis auf einen Gebäuderiegel im Bereich des jetzigen Skulpturengartens zurückgenommen.

Es wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt und die Beeinträchtigungen der Bebauungsplanänderung auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt. Es verbleiben keine erheblichen Folgen für die Umwelt, da das innerstädtische Planungsgebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen überformt ist und es sich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Nutzungen handelt. Die Bebauungsplanänderung stellt im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplan aufgrund der Rücknahme von überbaubaren Grundstücksflächen und der Sicherung der Parkanlage als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ eine wesentlichen Verbesserung dar.

Frechen, 22.02.2006

Stadt Frechen

Der Bürgermeister

Fachbereich 6

Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz

Begründung 1. Änderung BP 30 BA Stand: 30.08.2006

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung 61

Seite 21 von 21