

**Satzungsbegründung**  
**einschließlich Umweltbericht**  
für die Neuaufstellung des BP 60 F

für den Bereich in Frechen nördlich Europaallee, östlich Bonnstraße und südlich BAB A 4

Inhalt:

## **1. Allgemeine Vorgaben**

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende städtebauliche Situation
- 1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Planungserfordernis
- 2.2 Anlass der Neuaufstellung

## **3. Planinhalte**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen/Erschließung

## **4. Immissionsschutz**

- 4.1 Lärmschutz
- 4.2 Hochspannungsfreileitungen

## **5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

## **6. Umweltbericht**

- 6.1 Beschreibung des Planvorhabens
  - 6.1.1 Angaben zum Standort und zu der Art des Vorhabens
  - 6.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
  - 6.1.3 Darstellung der Festsetzungen
- 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
  - 6.2.1 Bestandsbeschreibung
  - 6.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
    - 6.2.2.1 Schutzgut Mensch
    - 6.2.2.2 Schutzgüter Landschaft, Tiere Pflanzen
    - 6.2.2.3 Schutzgut Boden
    - 6.2.2.4 Schutzgut Wasser
    - 6.2.2.5 Schutzgut Luft
    - 6.2.2.6 Schutzgut Klima
    - 6.2.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
    - 6.2.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

### **Satzungsbegründung**

- 6.3. Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen
  - 6.3.1 Schutzgut Mensch
  - 6.3.2 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen
  - 6.3.3 Schutzgut Boden
  - 6.3.4 Schutzgut Wasser
  - 6.3.5 Schutzgut Luft
  - 6.3.6 Schutzgut Klima
- 6.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffes
- 6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
- 6.6 Zusammenfassung

## **Satzungsbegründung**

# 1. Allgemeine Vorgaben

## 1.1 Verfahrensstand

- |    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im PLA vom  |            | 28.03.2001               |
|    | Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 11   |            | 09.04.2001               |
| 2. | BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB                         |            |                          |
|    | - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, nachbargemeindliche Abstimmung des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom        | 05.04.2001               |
|    | - Beschluß PLA   | am         | 28.03.2001               |
|    | - öffentliche Darlegung  | vom<br>bis | 25.04.2001<br>18.05.2001 |
|    | - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 11   | vom        | 09.04.2001               |
|    | - Auslegungsbeschuß PLA<br>einschl. Abwägungsvorgang über die in der bisherigen Zeit eingegangenen Anregungen                          | am         | 19.09.2001               |
|    | - öffentliche Auslegung  | vom<br>bis | 17.10.2001<br>16.11.2001 |
|    | - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 32   | vom        | 08.10.2001               |
|    | Auslegungsbeschuß erneute Offenlage PLA<br>einschl. Abwägungsvorgang über die in der bisherigen Zeit eingegangenen Anregungen          | am         | 30.01.2002               |
|    | -Erneute Offenlage in der Zeit   | vom<br>bis | 12.03.2002<br>11.04.2002 |
|    | Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr.9   | vom        | 04.03.2002               |

### Satzungsbegründung

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich ist wie folgt definiert:

Frechen nördlich Europaallee, östlich Bonnstraße (L 183) und südlich der BAB A 4

## 1.3 Bestehende städtebauliche Situation

Der Plangebietbereich befindet sich am nord-östlichen Stadtrand von Frechen zwischen der BAB A 4 und dem Gewerbegebiet Ost. Das Plangebiet wird bis auf das Auslieferungslager der Fa. Porta sowie den Bereich der Fa. Lekkerland landwirtschaftlich genutzt. Die Größe der derzeitigen Ackerfläche beträgt ca. 22 ha. Die Ansiedlung des Möbellagers Porta in der Mitte des Plangebietes zerteilt das Plangebiet in zwei noch bebaubare Grundstücksflächen.

Südlich an das Plangebiet, schließen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne 62, 63 und 64 an, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 60 F eine Arrondierung der städtebaulichen Situation darstellt.

## 1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen

### 1.4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der rechtswirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) sieht für den Planbereich Gewerbe – und Industrieansiedlungsbereich (GIB) vor.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan/Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frechen ist der v.g. Planbereich nach wirksam werden der 25. Änderung als gewerbliche Baufläche sowie im nördlichen Bereich als Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in die im FNP dargestellten Grünflächen ausgeweitet. Aufgrund der negativen Immissionseinflüsse und die damit verbundene geringe Freiraumqualität hat die Untere Landschaftsbehörde des Erftkreises im Rahmen der TÖB Beteiligung darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich eine möglichst hohe Grundstücksausnutzung anzustreben ist und der erforderliche ökologische Ausgleich anderswo erfolgen soll.

Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen da der Planungsidee – Gewerbegebiet nördlich begrenzt durch einen Grünstreifen zur BAB A 4 - grundsätzlich Rechnung getragen wird.

### 1.4.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich gibt es den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 60 F der durch dieses Verfahren neu aufgestellt wird. Der vorhandene Bebauungsplan setzt für den Planungsbereich

## **Satzungsbegründung**

Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan wird durch Inkrafttreten des sich in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes ersetzt.

#### 1.4.4 Topographische Bindungen

Bedingt durch seine Lage und der schon vorhandenen Bebauung /Nutzung sind folgende Bindungen bei der Planung zu berücksichtigen:

##### *BAB A 4*

- 40 m Anbauverbotszone
- Freihaltung einer Fläche für einen möglichen Vollanschluss der L 183 an die BAB A 4

##### *L 183*

20 m Anbauverbotszone

##### *Hochspannungsfreileitungen*

Nutzungseinschränkungen unter den durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen

##### *Vorhandene Bebauung*

Das Möbellager der Firma Porta teilt das Plangebiet in zwei noch bebaubare Reserveflächen deren Ausnutzung durch die mittige Lage des Gebäudes stark eingeschränkt wird.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### 2.1 Anlass der Neuaufstellung

Zur Zeit des Aufstellungsverfahrens des rechtsgültigen B-Planes 60 F wurde parallel das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesautobahn A 4 betrieben. Mit Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens ist die straßenrechtliche Veränderungssperre für den Bereich der 40 Meter Anbauverbotszone ( § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz) ausgelaufen. Somit ergeben sich neue Voraussetzungen für die Festsetzung des Geltungsbereiches, der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ökologischen Ausgleichsflächen. Darüber hinaus sollen in der Neuplanung weitergehende Regelungsinhalte die den weiterentwickelten Planungszielen der Stadt Frechen für den Ansiedlungsbereich entsprechen aufgenommen werden.

### 2.2 Planungserfordernis

Der hohe Gewerbeansiedlungsdruck im Stadtgebiet Frechen u.a. begründet durch die Lagegunst der noch zur Verfügung stehenden Gewerbeansiedlungsflächen. (Nähe zum Oberzentrum Köln, Nähe zum Autobahnkreuz Köln West) macht es planerisch erforderlich die noch zur Verfügung stehenden bereits beplanten Flächen möglichst effektiv auszunutzen um die

### **Satzungsbegründung**

Inanspruchnahme weiterer noch nicht beplanter Flächen möglichst zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und Nutzung der 40 m Anbauverbotszone als ökologische Ausgleichsfläche führt dies zu einer effektiveren Grundstücksausnutzung innerhalb des gesamten Plangebietes. Hinsichtlich der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung kann die Gewerbefläche um ca. 4,2 ha erweitert werden. Gerade in Anbetracht der eingeschränkten Freiraumqualität des Planbereiches aufgrund der vorhandenen Immissionsquellen BAB A 4, L 183 sowie den durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen ist eine hohe Grundstücksausnutzung anzustreben.

### **3. Planinhalte**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan und den Zielvorstellungen der städtebaulichen Planungskonzeption wird für das gesamte Bebauungsplangebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **3.1.1 Nutzungsausschlüsse**

Die besondere Lage des Plangebietes, die bestehende städtebauliche Situation sowie die städtebaulichen Ziele der Stadt Frechen machen es erforderlich, bestimmte Nutzungen die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind auszuschließen. Das weiter zu entwickelnde Gewerbegebiete schließt sich nahtlos an vorhandene Gewerbegebiete an und arrondiert diese. Die vorhandenen Gewerbegebiete haben sich positiv entwickelt und stellen für die Stadt Frechen den Arbeitsstätten und Dienstleistungsbereich dar. Bei dem Bereich des BP 60 F handelt es sich um die zur Zeit letzte kurzfristig zur Verfügung stehende Gewerbefläche und diese werden bei der momentanen Flächennachfrage in absehbarer Zeit verbraucht sein. Besonders flächenintensive Nutzungen wie Lagerplätze und Tankstellen sind daher hier nicht erwünscht.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens sind ebenfalls Nutzungen die zur Schwächung der Funktion der Innenstadt führen würden auszuschließen.

## **Satzungsbegründung**

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung Planung und Umwelt

Seite 7 von 18

Aus den zuvor genannten Gründen werden folgende Nutzungsausschlüsse festgesetzt:

1. Gemäß § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO genannten Nutzung **Lagerplätze** nicht zulässig ist.  
Ausgenommen hiervon sind Lagerplätze die als räumlich und funktional untergeordnete Anlagen einem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sind.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **Tankstellen** nicht zulässig sind.  
Ausgenommen hiervon sind Eigenbetriebstankstellen.

Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Art von Nutzung nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art in Form von **Einzelhandel** nicht zulässig ist.

### 3.2 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 **Höhe baulicher Anlagen**(H).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt, dies ist die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze im Gewerbegebieten und trägt somit der gewünschten hohen Grundstücksausnutzung Rechnung.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) wird auf maximal 18,0 m beschränkt. Die getroffene Höhenfestsetzung korrespondiert mit der vorhandenen, südlich angrenzenden Bebauung und gewährleistet den städtebaulich konfliktfreien Übergang in die freie Landschaft.

Die Höhe wird gemessen ab vorderer Baugrenze, Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist der zur Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes nächstgelegene Kanaldeckel (KD). Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen.

Ebenfalls ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Funkmaste für Mobilfunkbasisstationen.

In dem Bereich der Hochspannungsfreileitungen richtet sich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nach der Zulässigkeit innerhalb des zugunsten der RWE Net gesicherten Schutzstreifens von 33 m parallel zur Hochspannungsfreileitung (gemessen von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie) in dem die Hochbaumaßnahmen mit der RWE Net AG, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund abzustimmen sind. Um eine städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung zu gewährleisten aber auch unter Betrachtung der in Punkt 4.2 genannten Immissionsschutzaspekte gelten die Höheneinschränkungen für den im Plan zeichnerisch dargestellten, laut Abstandserlass geforderten, 40 m- Schutzabstand zu den Leitungen.

## Satzungsbegründung

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die nach § 23 Baunutzungsverordnung getroffene Festsetzung der Baugrenzen für das Plangebiet ermöglicht zukünftigen Gewerbebetreibenden hohe Flexibilität der Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch topographisch bedingte ungünstige Grundstückszuschnitte, Nutzungseinschränkungen durch die Hochspannungsfreileitungen sowie die unmittelbare Lage an der BAB A 4 und der L 183 ist die großflächige Ausweisung der Bauflächen begründet um somit dennoch eine große Flexibilität zu erreichen.

Die getroffene Festsetzung wird nicht nur privaten Belangen gerecht, sondern entspricht auch den städtebaulichen Zielvorstellungen einer intensiven Flächennutzung in diesem Gebiet.

### 3.4 Verkehr/Erschließung

Der Plangebietsbereich wird über die südlich angrenzende Europaallee an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Um trotz der bereits unter Punkte 3.3 genannten Nutzungseinschränkungen eine effektive Grundstücksausnutzung zu erzielen wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein nötiges Mindestmaß reduziert.

Der westliche Planbereich wird durch einen 14,50 m breiten westlich abknickenden Erschließungsstich mit Wendehammer erschlossen. Im östlichen Bereich wird auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet da dies die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke unnötig einschränken würde. Hier muss im Anschluss an den Kreisverkehr eine private Erschließung erfolgen. Um eine unbegrenzte Anzahl von Zufahrtsmöglichkeiten in den Planbereich zu verhindern wurden hier Bereiche für Ein- und Ausfahrten sowie Bereiche die von Ein- und Ausfahrten freizuhalten sind festgesetzt. Diese Festsetzung soll gewährleisten dass der Verkehrsfluss auf der Europaallee nicht unnötig eingeschränkt wird.

## 4. Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der BA A 4 /L183 sowie den durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen sind folgende Immissionsschutzbelange in der Planung zu berücksichtigen.

Das Staatliche Umweltamt Köln hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 22.06.2001 eine Abstufung der Nutzung auf der Basis des Abstandserlass vom 02.04.1998 empfohlen. Da die bei einer Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauung von 500 m auszuschließenden Betriebe der Abstandsklassen I-IV ohnehin nur im Industriegebiet (GI) zulässig sind ist die empfohlene Abstufung nicht erforderlich.

### 4.1 Lärmschutz

Im Hinblick darauf, dass der Planbereich sowohl an die Bundesautobahn A 1 und A 4 L 183 angrenzt, ist davon auszugehen, dass die bei der Planung von Baugebieten zugrunde zu legende Richtwerte unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit unterschiedlicher Nutzungen überschritten werden.

## Satzungsbegründung

Im Bebauungsplan Nr. 60 F ist im Gegensatz zum Flächennutzungsplan im Rahmen der Konkretisierung zu gewährleisten, dass durch entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Das im Rahmen der Aufstellung des zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 60 F erarbeitete schalltechnische Gutachten vom 08.04.1998 kommt in Konsequenz dessen zu dem Ergebnis, dass für lärmempfindliche Nutzungen (z. B. Betriebsleiterwohnungen, Büros) entsprechende Schalldämmmaße im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Da das 1998 erarbeitete Gutachten Prognosewerte berücksichtigt ist auf die erneute Erarbeitung eines Gutachtens im Zuge der Neuaufstellung verzichtet worden und nachfolgende Festsetzungen werden analog zum rechtsgültigen B-Plan Nr. 60 F übernommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen die Umfassungsbauteile (Außenwände und Dächer sowie Fenster) schutzwürdiger Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume von privilegierten Personen, Büros und vergleichbare schutzbedürftige Nutzung) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß R'w, res (nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom November 1989) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel Lm tags	Schalldämmmaß R'w, res Wohnungen/Büros
III	61-65 dB (A)	35/30
IV	66-70 dB (A)	40/35
V	71-75 dB (A)	45/40

Ein um 10 dB (A) geringerer Mittelungspegel kann für schutzwürdige Räume auf der von der Autobahn abgewandten Seite (Südseite) angesetzt werden.

#### 4.2 Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen für 380 kV / 50 Hz wird auf Empfehlung des Staatlichen Umweltamtes Köln der gemäß Abstandserlass vorgegebene Schutzabstand von 40 m eingehalten. Hierauf wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 22.06.01 hingewiesen. Die Einhaltung der Schutzabstände trägt der Forderung der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung.

Im Bereich des Schutzstreifens werden aus Immissionsschutzgründen alle Nutzungen von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur mit dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen verbunden sind ausgeschlossen. Unter vorübergehendem Aufenthalt ist eine in der Regel geringe Verweilzeit der einzelnen Person zu verstehen. Beispiel für Orte, an denen Personen in der Regel nur vorübergehend aufhalten sind: Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Abstellräume, Heizkessel- und Maschinenräume, Lager und Aufbewahrungsräume, Garagen, Parkplätze, Lagerplätze u.ä..

### Satzungsbegründung

## 5. 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. Wegen der vorliegenden Mächtigkeit der Lösschicht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aus wirtschaftlichen Gründen hier nicht gegeben. Einer technisch möglichen Versickerung über einen Sickerbrunnen bzw. -schacht wird seitens der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Das Niederschlagswasser wird daher mit Anschluss an die bestehende Mischkanalisation (Sammler Junkersdorfer Weg/Europaallee) abgeleitet.

Das Staatliche Umweltamt Köln hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 19.10.2001 Bedenken zur Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG geäußert.

Eine zentrale Versickerungsanlage im Bereich des BP 60 ist nicht vorgesehen. Der Bau einer zentralen Versickerungsanlage mit Zuleitungssammlern ist bei einer nahezu wasserundurchlässigen Löslehmschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 6,2 m Stärke unwirtschaftlich.

Dem Bau von dezentralen privaten Versickerungsanlagen wird seitens der Stadt nicht widersprochen.

## 6. Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.08.2001 und der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Liste für Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, erheblich erweitert worden.

Das Bebauungsplangebiet besitzt eine Größe von ca. 39,5 ha. Gem. Anlage 1 des UVPG's ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Bei Bebauungsplänen mit Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, hat die Gemeinde in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen, der die betroffenen Umweltbelange dokumentiert und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der umweltrelevanten Belange enthält.

### 6.1 Beschreibung des Planvorhabens

#### 6.1.1 Angaben zum Standort und zu der Art des Vorhabens

Die Stadt Frechen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 60F neu aufzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Frechen zwischen der BAB A4 und dem Gewerbegebiet Ost. Im zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 60 F ist auf einer derzeitigen Ackerfläche die Ansiedlung von nicht emittierendem Gewerbe in drei durch Grünachsen getrennten Baufeldern festgesetzt. Realisiert wurde bisher der mittlere Bereich. Der mit der Ansiedlung von Gewerbe verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird u. a. bisher durch die Ausweisung eines entlang der Autobahn verlaufenden 60 m breiten Grünzuges ausgeglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die 40 m breite Anbauverbotszone der

### Satzungsbegründung

Autobahn. Durch das abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB A4 werden die hier vorhandenen Flächen nicht mehr zum Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe benötigt. Die Neuaufstellung hat als Ziel, den bisherigen Grünzug in seiner Gesamtheit einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und die Anbauverbotszone bis auf die für einen eventuellen Autobahnvollschluss der Stadt Frechen notwendigen Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege zu nutzen. Der im Bebauungsplangebiet nicht realisierbare Ausgleich wird höherwertig an nicht durch Staub- und Lärmimmissionen belasteten Stellen durchgeführt.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Lagerplätzen, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, von Einzelhandel sowie Tankstellen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0,8 und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf max. 18 m. Weitere Angaben sind der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

#### 6.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der zur Zeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 60 F besitzt eine Gesamtgröße von ca. 330.000 m<sup>2</sup>. 240.700 m<sup>2</sup> werden durch Gewerbe und Straßen in Anspruch genommen. Verwirklicht wurde bisher das mittlere Baufeld in einer Größe von 99.660 m<sup>2</sup>. Ca. 12.000 m<sup>2</sup> wurden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gewerblich genutzt. 77.400 m<sup>2</sup> sind als Grünzug geplant.

Durch die Neuaufstellung vergrößert sich die Gesamtfläche auf ca. 394.100 m<sup>2</sup>. Die Gewerbe- und Straßenflächen betragen 309.755 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Ausgleichsflächen haben eine Größe von 53.181 m<sup>2</sup>. Des weiteren gehören ca. 31.164 m<sup>2</sup> zu der Anbauverbotszone der angrenzenden Bonnstraße oder werden für einen eventuellen Vollanschluss der Stadt Frechen an die BAB A4 benötigt.

#### 6.1.3 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird durch die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gegliedert:

- GE (Gewerbegebiet) in drei Baufeldern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünachsen und in der Anbauverbotszone der BAB A4
- Straßenverkehrsfläche für die Erschließung des westlichen Baufeldes
- Straßenverkehrsfläche für den bereits beschlossenen Spurbahnausbau der BAB A4.
- Grünflächen als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (evtl. Vollanschluss BAB A4, Anbauverbotszone L183 /Bonnstraße)

Weitergehende Erläuterungen sind der städtebaulichen Begründung und den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **Satzungsbegründung**

## 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 6.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostrand des Stadtgebietes von Frechen zwischen der BAB A4 im Norden und dem Gewerbegebiet Frechen – Ost im Süden. Im Westen liegt die Bonnstraße (L 183) mit dem Gut Neuenhof und angrenzenden Ackerflächen, die im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Getrennt durch die Krankenhausstraße ist im Südwesten ebenfalls Gewerbe vorhanden. Hier schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 F an, welcher im Bereich Krankenhaus-Uesdorfer Straße eine gemischte Nutzung vorsieht. Im Süf-Osten liegt das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 F .

Das Planungsgebiet ist durch eine ausgeräumte ebene Ackerflur geprägt, die durch das bereits realisierte mittlere Baufeld in zwei Bereiche geteilt wird. Im Südwesten ist eine gewerblich genutzte Fläche mit einem Hallenbau vorhanden.

Eine Bestandserfassung der ökologischen Daten ist der Umweltverträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

### 6.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

#### 6.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut „Mensch“ sind Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen sowie Erholungsfunktionen und die Änderung wirtschaftlicher Nutzungen von Bedeutung.

Wie ersichtlich wird das Planungsgebiet und sein Einwirkungsbereich durch Gewerbe und Straßenverkehr geprägt. Wohnbebauung ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 68 F erst in einem Abstand von ca. 500 m vorhanden. Das Planungsgebiet weist keine Erholungsfunktion aus. Durch hohe Bodenwertzahlen sind günstige Voraussetzungen zur Erzielung hoher landwirtschaftlicher Erträge gegeben.

#### 6.2.2.2 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“. Die 5. Änderung des Landschaftsplanes liegt der Bezirksregierung der Stadt Köln zur Genehmigung vor. Schutzgebietsausweisungen und andere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete betroffen.

Eine Bestandsbeschreibung und -bewertung von Fauna, Flora und Landschaft ist der Umweltverträglichkeitsprüfung und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

#### 6.2.2.3 Schutzgut Boden

## **Satzungsbegründung**

Dieses Schutzgut wird ebenfalls in der UVP und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgehandelt. Dort sind ebenfalls die naturräumlichen und geologischen Verhältnisse beschrieben. Es handelt sich im Planungsgebiet um Parabraunerden und Parabraunerden z. T. pseudovergleyt mit hohem Ertragsvermögen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altlastenstandorten sind nicht bekannt.

#### 6.2.2.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand liegt bei 10-20m unter Flur. Die Bedeutung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich ist als mittel einzustufen, da Agrarbereiche aufgrund von Nutzungseinflüssen und daraus resultierenden Vorbelastungen nur eine grundlegende Bedeutung für die Sicherung des Grundwassers darstellen und dieser Bereich eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen und Veränderung in der Grundwassermenge besitzt.

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. Wegen der vorliegenden Mächtigkeit der Lösschicht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aus wirtschaftlichen Gründen hier nicht gegeben. Einer technisch möglichen Versickerung über einen Sickerbrunnen bzw. -schacht wird seitens der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Das Niederschlagswasser wird daher mit Anschluss an die bestehende Mischkanalisation (Sammler Europaallee) abgeleitet.

Mit einem möglichen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist durch die Bauvorhaben nicht zu rechnen.

#### 6.2.2.5 Schutzgut Luft

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Luft durch Schadstoffe, welche durch die angrenzenden Autobahnen sowie dem Verkehr auf den angrenzenden stark befahrenen Straßen verursacht werden, belastet ist. Immissionsmessungen aus den letzten Jahren liegen nicht vor.

#### 6.2.2.6 Schutzgut Klima

Der ehemalige Landschaftsplan Nr. 8 wies die Fläche als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Buschbell- Baumannshof-Neuenhof mit Klimaschutzfunktion aus. Geschützt wurde das Gebiet aufgrund der Entstehung von Kaltluftströmen zur Belüftung der Siedlungsbereiche. Dieses ergibt sich aus den in Strahlungsnächten am Villeosthang entstehenden Kaltluftströmen, die kühle, weitgehend unbelastete Frischluft in die unterhalb gelegenen Siedlungsbereiche transportieren. Ein Gutachten für die Aufstellung des westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 25 F über die Beurteilung der Kaltluftverhältnisse hat jedoch als Ergebnis, dass aufgrund der geringen Hangneigung und des kleinen Kaltlufteinzugsgebietes der Kaltluftfluss schnell abnimmt und bereits in der vorhandenen Bebauung im Bereich Frechen, Frechen-Hücheln zum Erliegen kommt. Die Bedeutung der lokalklimatischen Funktion des Planungsraumes ist deshalb und aufgrund der kaltluftzehrenden benachbarten Straßen und Autobahnen

### **Satzungsbegründung**

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung Planung und Umwelt

Seite 14 von 18

als gering einzustufen. Regionale Wirkungen, hier die Durchlüftung der Siedlungsbereiche Richtung Köln, sind aufgrund der Autobahnen A1 und A4 und dem Autobahnkreuz ebenfalls nicht gegeben.

#### 6.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Bebauungsplan nicht vorhanden. Für archäologische Bodendenkmäler gibt es keine Hinweise.

#### 6.2.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Unter Wechselwirkungen sind Wirkungen zu verstehen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

In diesem Fall geht eine wesentliche Wechselwirkung von der jetzigen Biotopstruktur „Acker“ aus, da diese alle weiteren Schutzgüter beeinflusst. Als wichtigste sind zu nennen:

- Schutzgut Landschaft: Monotonie
- Schutzgut Wasser: Änderung des Bodenwasserhaushaltes
- Schutzgut Boden: Nährstoffanreicherung
- Schutzgut Tier: fehlende Habitatstrukturen
- Schutzgut Pflanze: einseitige Vegetation

### 6.3 Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu folgenden wesentlichen Auswirkungen:

#### 6.3.1 Schutzgut Mensch

Der benachbarte Bereich der Wohnbebauung ist bereits durch die vorhandenen Belastungen der Uesdorfer Straße, der Krankenhausstraße und der BAB A4 stark belärmt. Ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten für die Realisierung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 68 F hatte allerdings als Ergebnis, dass von der Krankenhausstraße die Geräuschmissionen aufgrund des Abstandes von  $\geq 90\text{m}$  vernachlässigt werden können. Es ist damit zu rechnen, dass der Verkehr des Gewerbegebietes hauptsächlich über die Europaallee und Bonnstraße führen wird. Es kann damit von einer geringfügigen stärkeren Belastung ausgegangen werden.

Über die Lärmbelastung im Gewerbegebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches zu dem Ergebnis kommt, dass für lärmempfindliche Nutzungen, wie Büros, entsprechende Schalldämmmaße im Bebauungsplan festzusetzen sind. Es wird auf das Gutachten sowie die textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Bedeutung des Verlusts landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist vor dem Hintergrund der Entwicklung des Arbeitsstätten- und Gewerbebestandes Frechen zu vernachlässigen.

## Satzungsbegründung

### 6.3.2 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen werden detailliert in der UVP und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Die Beeinträchtigung des Landschaftscharakters ist zu vernachlässigen, da der Untersuchungsraum bereits durch das vorhandene Gewerbe und die vorhandenen Straßen stark beeinträchtigt ist. Es kommt zu einem Verlust des Biotoptyps Acker und der damit verbundenen Tier- und Pflanzengesellschaften. Die Ermittlung ist der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

Durch das Bebauungsplanvorhaben kommt es zu einem Verlust des Schutzgutes Boden, da bei einer GRZ von 0,8 ca. 236.100 m<sup>2</sup> versiegelt werden, bzw. durch die Realisierung des mittleren Baufeldes zum Teil schon versiegelt worden sind. Damit verbunden ist der Verlust bodenökologischer Funktionen, wie Niederschlagsretention, Lebensraum für Flora und Fauna. Zudem kommt es bei den nicht versiegelten Flächen in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen, wie Verdichtung, Umlagerung etc. Diese Auswirkungen bedeuten zwar einen Eingriff, sind aber hinnehmbar, da die Bodenverhältnisse durch die ackerbauliche Nutzung bereits stark gestört sind.

### 6.3.4 Schutzgut Wasser

Eine Versiegelung der Fläche wirkt sich negativ auf den Wasserhaushalt im Untersuchungsraum aus. Die Versiegelung bewirkt eine Minderung des Sickerwasservolumens sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Damit verbunden ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, welches allerdings eine untergeordnete Relevanz besitzt, da das Grundwasser weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch eine Bedeutung besitzt.

### 6.3.5 Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben wird die Verkehrsstärke gesteigert. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Immissionsbelastungen entstehen, die die jetzigen Werte stark erhöhen und die Grenzwerte der TA Luft überschreiten lassen.

### 6.3.6 Schutzgut Klima

Der Verlust des Freiraumes als lokales Kaltluftentstehungsgebiet wird zu einer geringen Erhöhung der Lufttemperatur in diesem Bereich führen. Dabei ist allerdings bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nicht von einer nennenswerten stärkeren Belastung durch Hitze und Schwüle auszugehen.

## **Satzungsbegründung**

#### 6.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffes

Unter vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Eingriffe 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.

Zur Verminderung der Erwärmung der versiegelten Flächen, des Oberflächenabflusses, der Lebensraumverluste für Flora und Fauna, der Lärmbelästigung und zur Integration der Maßnahme in das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- 30% der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag durchzuführen.
- 20% der Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Zwischen den Baugrundstücken sind Pflanzstreifen mit bodenständigen Gehölzen anzulegen.
- Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten ist auf 10% zu beschränken.
- Nach jedem 8 angefangenen Stellplatz ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen.
- Es sind bei den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (siehe städtebauliche Begründung, zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Einen Eingriff stellt hier insbesondere der Verlust des Biotop-typs Acker und die Flächenversiegelung dar. Erforderlich ist gemäß der im Landschaftspfle-gerischen Fachbeitrag dargestellten Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung 127.057 m<sup>2</sup> Ausgleichs-fläche. Innerhalb des Plangebietes sind zur Aufwertung zwei, mit bodenständigen Gehölzen bepflanzte Grünachsen anzulegen. Entlang der Autobahn ist bis zu den Leitungstrassen ein Gehölzriegel geplant. Es verbleibt ein Defizit von 77.917 m<sup>2</sup>, die nicht innerhalb des Gebie-tes zu realisieren sind. Ausgleichsflächen in dieser Größenordnung sind innerhalb des Stadt-gebietes nicht vorhanden. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde werden daher mittels Zahlung einer Ablössungssumme Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschafts-pflege innerhalb des Erftkreises durchgeführt.

*Damit verbleiben nach dem jetzigen Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.*

#### 6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet dient zur Sicherung und Entwicklung des Arbeitsstätten- und Gewerbebestandes Frechen. Im Süden und Osten schließen bereits die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 62 F, 63 F und 64 F an, so dass der Bebauungsplan Nr. 60 F eine Arrondierung der bereits bestehenden städtebaulichen Situation darstellt. Die Lagegunst ist insbesondere durch die Anschlüsse an die überörtlichen Verkehrsstraßen und die nahen Autobahnanschlüsse gegeben. Wie dargestellt, ist das Gebiet durch die vorhande-nen Nutzungen in seiner ökologischen Funktion bereits stark beeinträchtigt. Anderweitige

### **Satzungsbegründung**

Lösungsmöglichkeiten im Stadtgebiet sind nicht vorhanden und auch nicht vertretbar, da dieses städtebaulich und ökologisch zu weitaus stärkeren Beeinträchtigungen führen würde.

Gegenstand der Neuaufstellung ist in erster Linie die Ausweitung des Gewerbegebietes in den als Ausgleichsfläche vorgesehenen Bereich. Diese Maßnahme begründet sich darin, dass aufgrund der bestehenden Lärm- und Staubimmissionen kein hochwertiger Ausgleich möglich ist. In Absprache und auf Vorschlag der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises ist es daher sinnvoll, den Ausgleich an anderen, nicht belasteten Stellen durchzuführen.

## 6.6 Zusammenfassung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 60 F sieht die Ausweisung von ca. 33 ha Gewerbefläche zwischen der BAB A4 und dem Gewerbegebiet Ost vor. Im Rahmen der Neuaufstellung soll die bisher für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehene Fläche in der Anbaubeschränkungszone entlang der BAB A4 ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da aufgrund der Vorbelastungen durch Staub und Lärm hochwertige Maßnahmen nicht möglich sind. Das Bebauungsplangebiet wird um die nicht mehr für den Autobahnausbau benötigte Anbauverbotszone erweitert.

Ein Teil der Fläche wird für einen eventuellen Autobahnvollanschluss freigehalten, der Restbereich wird für abriegelnde Gehölzpflanzungen und eine Wieseneinsaat im Bereich der Leitungstrassen genutzt.

Es wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt und die Beeinträchtigungen der Baumaßnahme 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 Planungsgebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits geschädigt ist. Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind nicht zu erwarten, da die nächste Wohnbebauung sich erst in einem Abstand von ca. 500m befindet. Innerhalb des Gewerbegebietes werden bei den Gebäuden gem. einem durchgeführten Gutachten schallschutztechnische Maßnahmen ergriffen. Der Verlust des vorhandenen Lebensraumes wird durch die ökologische Aufwertung von einem Teil der Anbauverbotszone und durch die Anlage zweier Grünachsen im Gewerbegebiet sowie die Durchführung von externen Maßnahmen im Erftkreis ausgeglichen.

Frechen, 04.04.02

Im Auftrag

Kemmerling

### **Satzungsbegründung**