

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 18.2 F, 2. Änderung**

#### **für den Bereich in Frechen zwischen Alte Straße, Rothkampstraße und Christian-Mörs-Straße**

---

1. Situationsbeschreibung des Plangebiets
  - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2. Einordnung in das Stadtgebiet
  - 1.3. Realsituation
  - 1.4. Planerische Vorgaben
    - 1.4.1. Regionalplan
    - 1.4.2. Flächennutzungsplan
    - 1.4.3. Bebauungsplan Nr. 18.2 F
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
  - 3.1. Art der baulichen Nutzung
  - 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.3. Verkehrsflächen
  - 3.4. Umweltbelange
  - 3.5. Vereinfachtes Verfahren
4. Rechtsgrundlagen
5. Literaturverzeichnis
6. Verfahrensabwicklung

#### **1. Situationsbeschreibung des Plangebiets**

##### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 0,45 ha und wird begrenzt durch die Alte Straße im Norden, die Rothkampstraße im Osten, die Christian-Mörs-Straße im Süden und den Stadtsaal im Westen:



Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.2 F, 2. Änderung (ohne Maßstab)

## 1.2. Einordnung in das Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der historisch gewachsenen Frechener Innenstadt, unmittelbar nördlich der Hauptstraße. Dort finden sich Läden zur Deckung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Durch die Fußgängerzone führt die Straßenbahnlinie Nr. 7, welche Frechen mit Köln verbindet. Die Haltestellen *Frechen Rathaus*, *Frechen Kirche* und der zentrale Omnibus-Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

## 1.3. Realsituation

Das Plangebiet weist dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend entlang der Alte Straße und Rothkampstraße eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung auf. Entlang der Christian-Mörs-Straße besteht, angrenzend an den Stadtsaal, ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die verbleibenden Flächen zwischen diesem Gebäude und der Rothkampstraße sind als Garagenhöfe genutzt. Innerhalb des Gebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung finden sich sowohl Wohnnutzungen als auch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie ein Hotel.

## 1.4. Planerische Vorgaben

### 1.4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich „Region Köln“, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese sind so definiert, dass hier

- Wohnungen
- Wohnfolgeeinrichtungen
- wohnungsnah Freiflächen
- zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie
- gewerbliche Arbeitsstätten

in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h.

## Begründung BP Nr. 18.2 F, 2. Änderung

ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (B.2.1 Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln).

Die beschriebene Struktur des Gebietes erfüllt somit die Definition eines ASB gemäß Regionalplan.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 13.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frechen stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar:

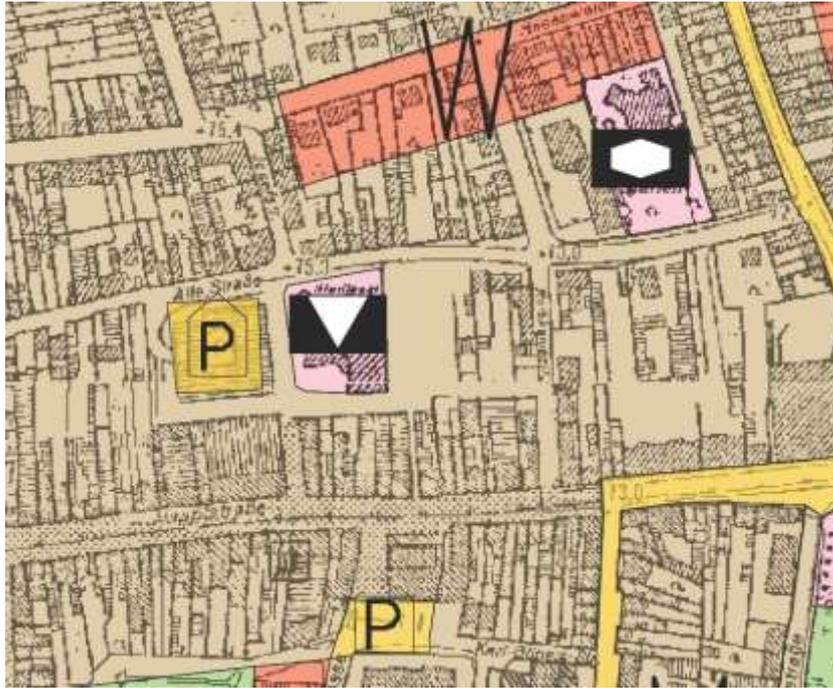


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen FNP (ohne Maßstab)

### 1.4.3. Bebauungsplan Nr. 18.2 F

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 18.2 F (rechtskräftig seit dem 25.10.1990) sowie dessen erste Änderung (rechtskräftig seit dem 03.01.2000).



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 18.2 F (ohne Maßstab)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang der Alte Straße und des nördlichen Teils der Rothkampstraße ein Baufenster für zwei- bis dreigeschossige Bebauung fest. Für die nördliche Seite der Christian-Mörs- Straße zwischen Stadtsaal und Rothkampstraße ist eine große überbaubare Grundstücksfläche mit eingeschossiger Bebauung fest. Die Konzeption sah hier Lagerhallen und andere Nebengebäude vor, welche den Hauptgebäuden entlang der Alte Straße und Rothkampstraße dienen sollten. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen nördlich der Christian-Mörs-Straße sind untergenutzt. Sie werden nicht für Lagerhallen und andere Nebengebäude benötigt, weshalb die ursprüngliche planerische Konzeption nicht umgesetzt wurde. Die vorhandenen Garagenhöfe haben eine negative städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Die Eigentümer eines Großteils der betroffenen Grundstücke haben gegenüber der Verwaltung bereits Interesse an einer Neubebauung erklärt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird entlang der Christian-Mörs-Straße ein neues Baufeld für zwei- bis dreigeschossige Bebauung geschaffen, so dass eine geschlossene Blockrandbebauung entstehen kann. Diese klassische Innenentwicklung in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone entspricht den Grundsätzen des BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“). Innerstädtischer Wohnraum ist in Frechen stark nachgefragt. Weiter besteht ein Bedarf an modernen Ladenflächen im Zentrum.

## 3. Inhalt der Planung

### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Die rechtskräftige Festsetzung als Mischgebiet entspricht weiterhin der planerischen

Zielsetzung, womit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bleibt. Es ist jedoch sinnvoll, die Festsetzungen im Detail zu überarbeiten, um sicher zu stellen, dass die zulässigen Nutzungen mit der geplanten Struktur des Gebiets verträglich sind.

Vergnügungsstätten sind auf Grund der negativen Auswirkungen solcher Nutzungen auf ihre Umgebung ausgeschlossen. Dies entspricht den Empfehlungen des gültigen Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten, welches hier keinen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten vorsieht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept 2012).

Tankstellen wären nicht mit der vorhandenen Nutzungsstruktur verträglich und sind daher nicht zulässig. Das durch Tankstellen ausgelöste Verkehrsaufkommen würde in diesem innerstädtischen Quartier erhebliche Störungen verursachen. Auch Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht mit der bestehenden Struktur verträglich wären.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II-III festgesetzt, um auf den untergenutzten Flächen eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen und gleichzeitig ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu sichern. Zur detaillierteren Steuerung der Gebäudehöhen werden maximale Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigten Dächern sowie maximale Gebäudehöhen für Flachdachgebäude festgesetzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baulinie festgesetzt, um in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise eine durchgehende Blockrandbebauung zu erreichen. Von dieser Linie vor- oder zurückspringende Gebäude würden dagegen das Straßenbild stören.

Die maximale Bebauungstiefe beträgt 14,00 m und ist durch eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Hiermit sind zeitgemäße Wohn- und Gewerbeflächen möglich, ohne den Blockinnenbereich übermäßig in Anspruch zu nehmen. Diese Bebauungstiefe spiegelt sich auch im Bestand wider. Die aktuell vorhandene überbaubare Grundstücksfläche im Blockinnenbereich entfällt. Es sind mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zulässig, was sich ebenfalls am Bestand und der Umgebung orientiert und entsprechend städtebaulich einfügt.

Private Stellplätze sollen vornehmlich in Tiefgaragen errichtet werden, für welche die hintere Baugrenze um bis zu 10,00 m überschritten werden darf. Um eine Versiegelung des Blockinnenbereichs durch oberirdische Stellplätze zu verhindern, sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind die bestehenden, privaten Stellplätze vor dem Gebäude Christian-Mörs-Straße 2-4, da sie straßenseitig liegen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der gewünschten baulichen Verdichtung wäre eine niedrigere GRZ nicht sinnvoll. Eine Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da hier die Festsetzung der GRZ, Zahl der Vollgeschosse und überbaubaren Grundstücksflächen ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu steuern.

### 3.3. Verkehrsflächen

Um eine durchgängige Gebäudefront entlang der Christian-Mörs-Straße zu schaffen, werden der Gehweg sowie die vorhandenen, öffentlichen Stellplätze im östlichen Teil der Straße um ca. drei Meter nach Süden verlegt und die aktuell überdimensionierte

Straße wird schmaler gemacht. Der Bereich zur Anlage von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken wird festgesetzt, um deren Lage entlang der Straße zu steuern und die öffentlichen Stellplätze unter Berücksichtigung dessen anlegen zu können, ohne dass sie später zur Erschließung der Grundstücke erneut geändert werden müssen.

#### 3.4. Umweltbelange

Zur Entwicklung eines attraktiven Freiraumes sowie aus Gründen des Klimaschutzes müssen Dachflächen von Tiefgaragen zu mindestens 60 % intensiv begrünt werden und als Freiflächen nutzbar sein. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Entwicklung einer attraktiven Dachlandschaft sind Flachdächer ab 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens extensiv und dauerhaft zu begrünen. Auch hier muss begrünte Fläche mindestens 60% der Gesamtdachfläche betragen.

#### 3.5. Vereinfachtes Verfahren

Die Voraussetzungen für eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung wird verzichtet.

### 4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO

NRW 2018) vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist

### 5. Literaturverzeichnis

Vergnügungsstättenkonzept 2012: Stadt Frechen – Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“. Köln: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

### 6. Verfahrensabwicklung

- |      |  |                |
|------|--|----------------|
| 6.1. | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) |                |
|      | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung            | 23.01.2018     |
|      | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3                            | 27.01.2020     |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                 | 04.02.2020     |
|      |  | bis 04.03.2020 |

## Begründung BP Nr. 18.2 F, 2. Änderung

- |      |  |                              |
|------|--|------------------------------|
| 6.3. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                    | 28.01.2020                   |
| 6.4. | Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  | 03.11.2020<br>bis 20.11.2020 |
| 6.5. | Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom | 26.10.2020                   |
| 6.6. | Satzungsbeschluss:<br>Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Strukturwandel   | 26.01.2021                   |
|      | Beschlussfassung im Rat  | 09.02.2021                   |
|      | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5  | 15.03.2021                   |

Frechen, den 16.03.2021

Im Auftrag

Aulmann

Die Begründung ist Bestandteil der Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 18.2 F, 2. Änderung, die der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.
---