

Begründung zum Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1.	Vorgaben	3
1.1	Historie / Verfahren.....	3
1.2	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.3	Lage des Plangebietes	6
1.4	Flächennutzungsplan.....	7
1.5	Verfahren nach § 13a BauGB	8
1.6	Vorhandene Situation (2018).....	10
2.	Ziel und Zweck der Planung	12
3.	Begründung der Planinhalte und Festsetzungen.....	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
3.4	Hochwasserschutz	17
3.5	Bodendenkmalschutz	19
3.6	Denkmalschutz	20
3.7	Schallschutz.....	21
3.8	sonstige Festsetzungen	24
4.	sonstige Planungs- und Umweltbelange	27
4.1	Erschließung.....	27
4.2	Mobilität / öffentliche Verkehrsmittel.....	35
4.3	Artenschutz	36
4.4	Immissionsschutz.....	41
4.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	42
4.6	sonstige Umweltbelange	44

5.	Anlagen	45
----	---------------	----

1. Vorgaben

1.1 Historie / Verfahren

Für das Plangebiet bestehen schon seit vielen Jahren Überlegungen, die noch nicht bebauten Flächen im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung einer baulichen Nutzung zuzuführen. Es gab 2012 bereits eine vergleichbare Planung, die vorsah, mit einer zum Betriebsgelände der Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG geschlossenen Bebauung den besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen einer unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe gerecht zu werden. Diese Planung wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

2016 wurde eine neue Projektplanung vorgestellt, mit der Bitte an die Gemeinde, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu schaffen.



Lageplan zur Projektplanung vom Mai 2017

Die Planung wurde am 13.07.2017 dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung präsentiert. Als Aufgabenstellung für die weitere Planung wurde insbesondere die Klärung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit Emissionen der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG sowie mit den Belangen des Denkmalschutzes vorgegeben. Zudem wurde seitens des Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und

Mobilität gefordert, den denkmalgeschützten ehemaligen Hof Schneider in die Planung einzubeziehen.

1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Alfter liegt mittlerweile eine aktualisierte Projektplanung vor, nach der das bisher in großen Teilen brachliegende Areal mit Gebäuden bebaut werden soll, die überwiegend einer Wohnnutzung dienen und darüber hinaus partiell für Gewerbe und Dienstleistungen verwendet werden sollen. In der aktuellen Planung sind alle Belange angemessen berücksichtigt, die sich im laufenden Planverfahren sowie aus aktuellen gutachterlichen Bewertungen ergeben haben. Dazu gehören insbesondere die Aspekte Erschließung, Verträglichkeit mit Verkehrs- und Gewerbelärm, Bodendenkmalschutz, Überschwemmungsgebiet des Hardtbaches sowie eine Hol- und Bring-Zone für Schulkinder der Grundschule an der Duisdorfer Straße.

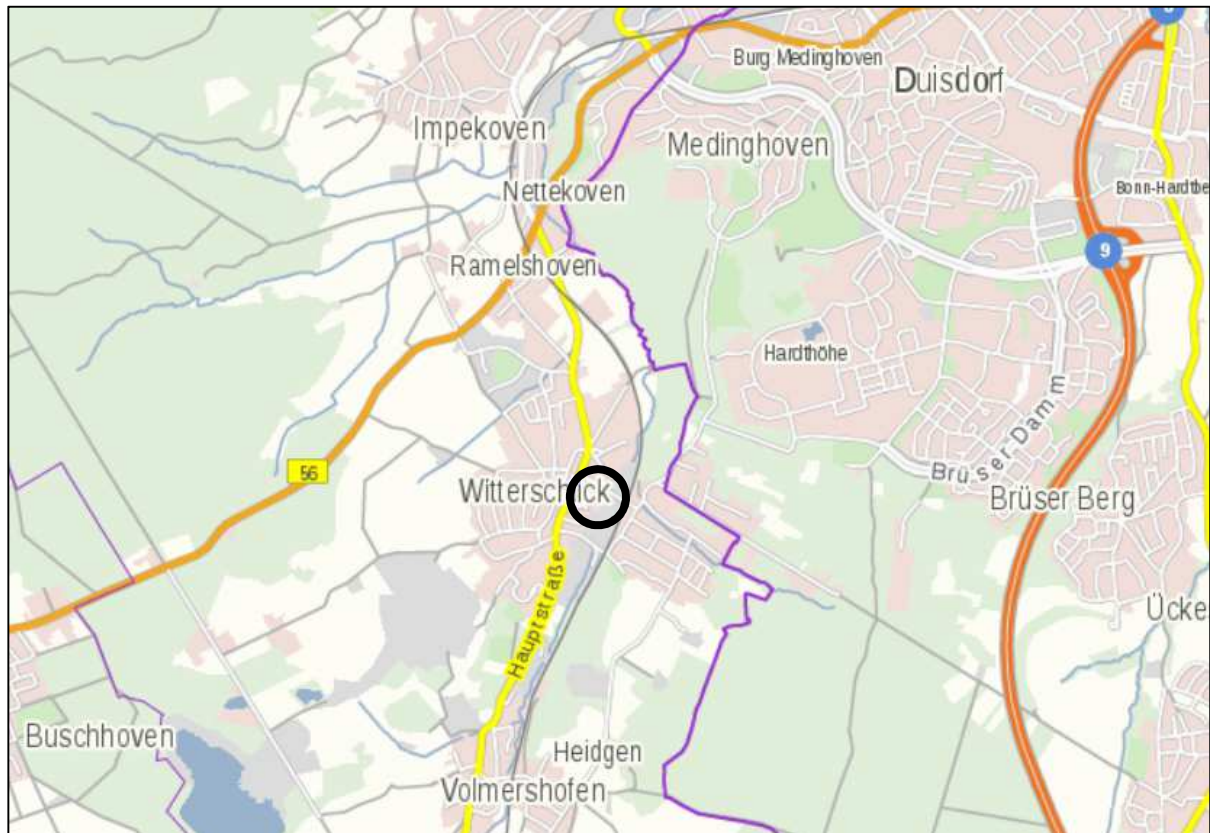
In dem nachfolgenden Lageplan sind diese Belange u.a. in der Form berücksichtigt, dass der Gebäuderiegel zum Betriebsgelände der Deutschen Steinzeug gegenüber den vorherigen Planungen an der Duisdorfer Straße um etwa 10 m verkürzt ist. So entsteht dort der erforderliche Freiraum für eine Hol- und Bring-Zone für Schulkinder der Grundschule. Zudem bleibt die Bebauung außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes des Hardtbaches und eines im Hinblick auf vom angrenzenden Gewerbe erzeugten Gerüche kritischen Bereiches, der die Richtwerte eines Mischgebietes überschreitet. Um eine etwa gleichbleibende Nutzfläche zu ermöglichen, ist das Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend vergrößert.



Lageplan zur aktuellen Projektplanung vom März 2019

Für die Umsetzung dieses Bebauungskonzeptes soll der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 1a Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.3 Lage des Plangebietes



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Witterschlick im Süden der Gemeinde Alfter. Die überörtliche Erschließung erfolgt von der Bundesstraße B 56 aus über die Haupt-/ Landesstraße L 113 sowie die Gemeindestraße „Duisdorfer Straße“. Westlich befindet sich die von einer Mischbebauung geprägte Ortslage von Witterschlick. Östlich grenzt das Betriebsgelände der Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG an.

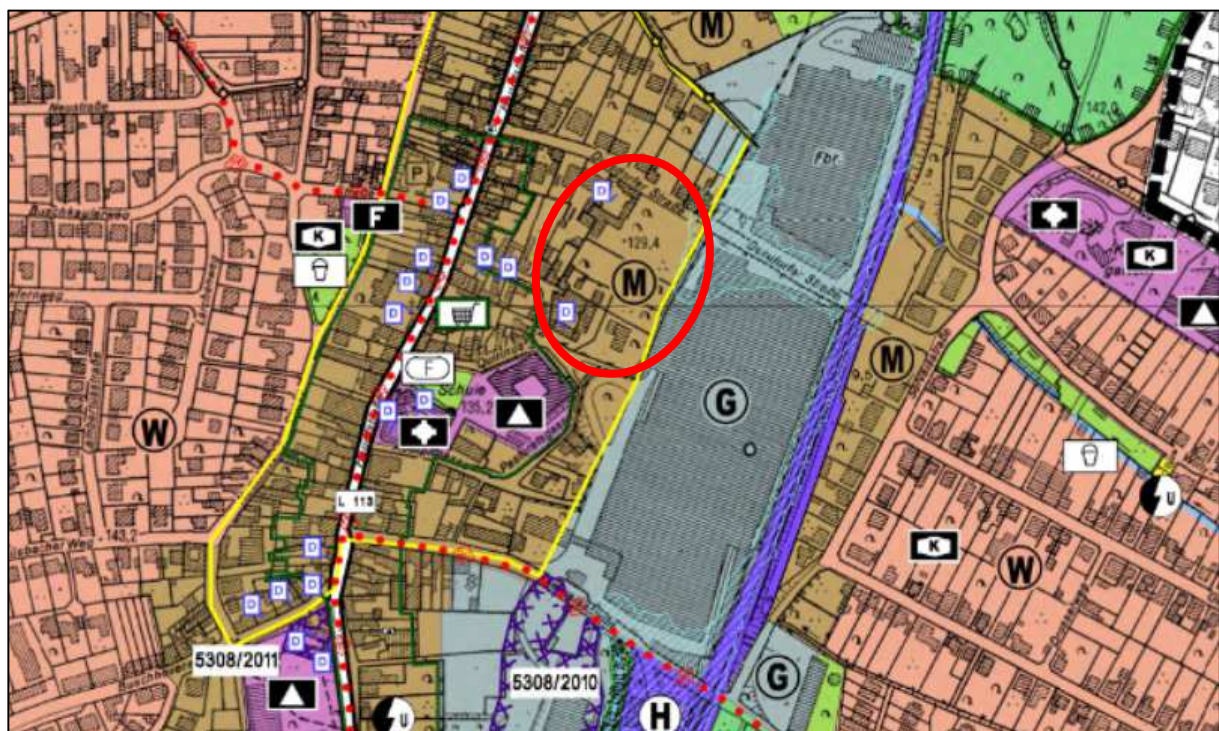
Das Plangebiet ist überwiegend baulich nicht genutzt und stellt sich als innerörtliche Brache dar. Der südliche Teil ist mit einem Wohnhaus (Bungalow) bebaut, der für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens abgerissen werden soll. Ferner befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes der denkmalgeschützte ehemalige Hof Schneider.

Die umliegenden Nutzungen zeigt das nachfolgende Luftbild.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

1.4 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei einer Größe der Baufläche (MU-Flächen) von ca. 6.410 qm sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 5.128 qm. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls möglich.

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans, voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 6 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet. Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH-Gebiet (Flora-Fauna- Habitat-Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13a-Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

1.6 Vorhandene Situation (2018)

Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend brach.



Derzeitige Brachfläche (Januar 2018)

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, das im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens abgerissen/entfernt werden soll.



Vorhandenes Wohnhaus (Januar 2018)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der denkmalgeschützte ehemalige Hof Schneider. Von der ehemals denkmalgeschützten Gesamtanlage sind aktuell nur noch der Torbogen der Hofeinfahrt und das Wohnhaus in einem schützens- und erhaltenswerten Zustand. Die Nebengebäude sind durch einen Brand weitgehend zerstört und zwischenzeitlich eingestürzt (Stand 2019). Die Beschreibung des Denkmals in der Denkmalliste wurde entsprechend angepasst und beschränkt sich nur noch auf die tatsächlich erhaltenswerte Bausubstanz.



denkmalgeschützter ehemaliger Hof Schneider (Januar 2018)

DENKMALLISTE DER GEMEINDE A L F T E R		Uff. Nr. 65
☒ Baudenkmal ☐ ortsfestes Bodendenkmal ☐ bewegliches Denkmal ☐ Denkmalbereich *)		
Lage des Denkmals	Straße und Nummer: Duisdorfer Straße 12 Bezirk: Witterschlick	gegebenenfalls Gemarkung: Witterschlick Flur Nummer: 4 Flurstück Nummer: 255
Kurzbezeichnung des Denkmals	Vierflügelige Fachwerkhofanlage aus der Zeit nach 1808/09	
Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals	„ Das traufständige Wohnhaus wurde nach 1808/1809 errichtet. Das Wohnhaus ist ein zweigeschossiger Fachwerkbau auf hohem, rau verputztem Sockel mit unregelmäßigem Schwellbalken; darüber sind regelmäßige Fachwerkgefache mit Schwellenkranz zwischen den Geschossen. Rechts am Wohnteil mit Krüppelwalmdach befindet sich ein zu Wohnzwecken umgestalteter Fachwerkbau, der im Erdgeschoss rau verputzt ist und sich an den Torbau, der im oberen Teil fachsichtig ist, anschließt. Das Wohnhaus mit Torbau ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse; das Wohnhaus gibt einen anschaulichen Einblick in die Wohnverhältnisse im vorigen Jahrhundert. Außerdem steht das Objekt an gut sichtbarer Stelle ortsbildprägend in der Duisdorfer Straße in Alfter-Witterschlick. Es ist daher erhaltenswert aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen.“ KA 13/03¹⁸	
Tag der Eintragung	1.6.1989	

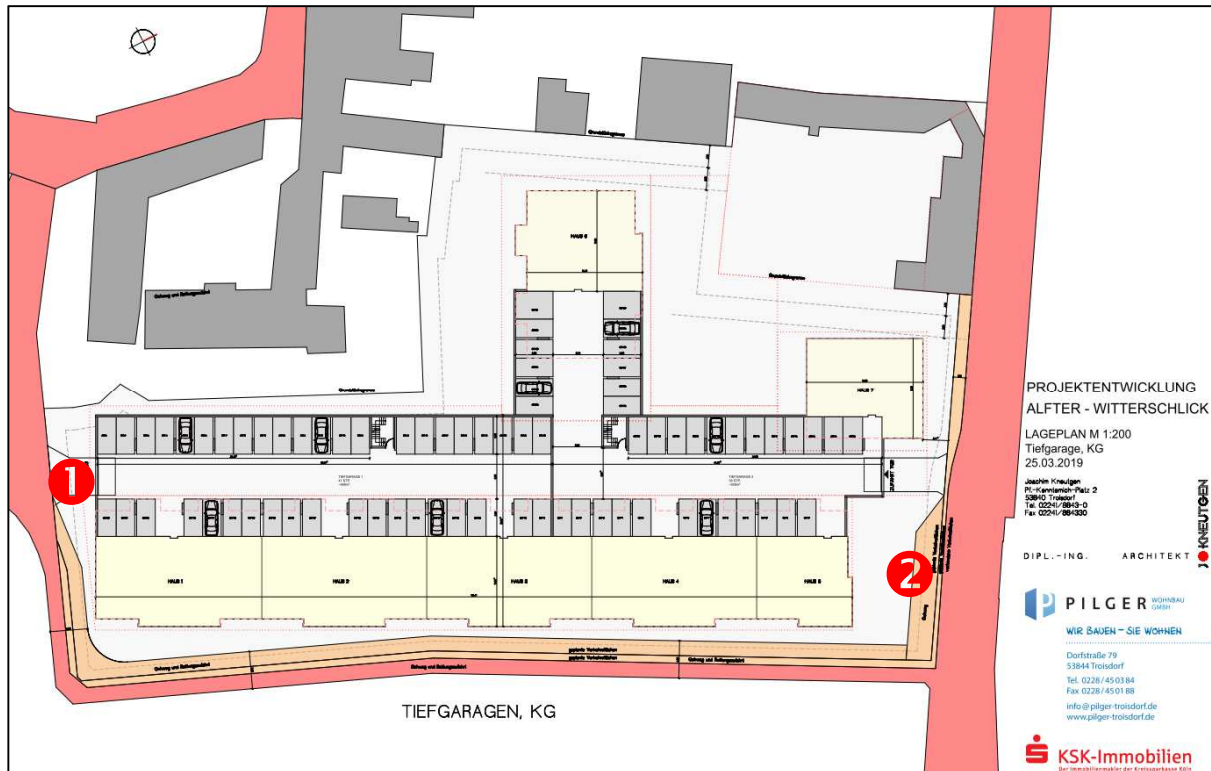
aktueller Auszug aus der Denkmalliste

2. Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet liegt aktuell das nachfolgende Bebauungskonzept vor, welches im Weiteren noch an die Vorgaben der Bauleitplanung angepasst wird.



Lageplan aus der Projektplanung vom 25.03.2019 (Anmerkungen 1-3 siehe Folgeseite)

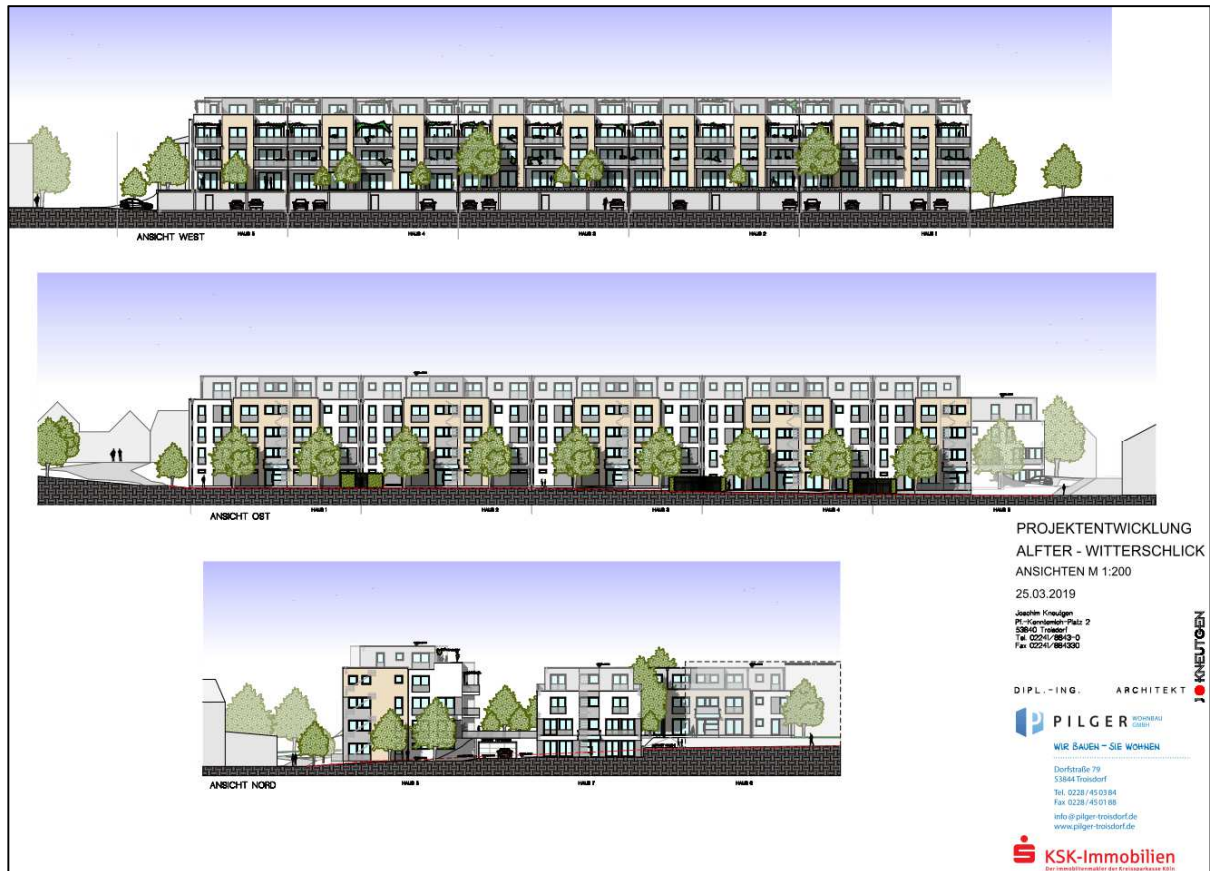


geplante Tiefgarage aus der Projektplanung vom 25.03.2019

(Anmerkungen 1-2 siehe Folgeseite)

Anmerkungen zu den Lageplänen aus der Projektplanung vom 25.03.2019:

- ❶ Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Anbindung der Tiefgarage an die Pastoratsgasse zulässig. Die Projektplanung ist bei der weiteren Bearbeitung bis zu Bauantrag entsprechend anzupassen.
- ❷ Im Bebauungsplanentwurf wurde die Ausformung der Hol- und Bring-Zone für die Grundschüler zwischenzeitlich verändert. Das ist bei der weiteren Bearbeitung der Projektplanung zu berücksichtigen.
- ❸ Innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hardtbaches sind nur Wegeflächen auf derzeitigem Geländeniveau zulässig. Die Projektplanung ist bei der weiteren Bearbeitung bis zu Bauantrag entsprechend anzupassen.



Ansichten aus der Projektplanung vom 25.03.2019

Das Konzept sieht ein etwa 100 m langes Gebäude mit fünf Geschossen (einschließlich Tiefgarage und Staffelgeschoss) entlang des östlich angrenzenden „Quirinuspfades“ vor, das mit einer Höhe von 141,00 m über NHN die westlichen Grundstücksflächen vor Lärm vom östlich gelegenen Betriebsgelände der Deutschen Steinzeug schützt. Unter Beachtung entsprechende Schallschutzmaßnahmen soll das Gebäude überwiegend einem barrierefreien und seniorengerechten Wohnen dienen.

Die beiden neuen westlichen Gebäude bleiben insbesondere aus Gründen des Schallschutzes mit einer Höhe von maximal 138,00 m über NHN ein Geschoss unter dem größeren Gebäudekomplex. Alle drei Gebäude sind über eine Tiefgarage verbunden, in der die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze bereitgestellt werden und die an die Duisdorfer Straße angebunden werden soll. Eine in den vorherigen Planungen enthaltene Anbindung an die Pastoratsgasse/Quirinusstraße ist nach einvernehmlicher Abstimmung der Gemeindeverwaltung mit dem Investor nicht mehr vorgesehen, um insbesondere im Bereich der Grundschule kein erhöhtes/zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen.

An dem rückwärtigen Gelände sind auch oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen für Fahrräder mit einer Zufahrt von der Duisdorfer Straße vorgesehen. Die fußläufige Anbindung erfolgt im Wesentlichen über den sogenannten „Quirinuspfad“, der als öffentlicher Weg auf 3 m verbreitert wird. Angrenzend daran sind befahrbare Pri-

vatflächen vorgesehen, die eine Brand- und Rettungsdurchfahrt von der Duisdorfer Straße bis zur Pastoratsgasse ermöglichen. ~~Die Durchfahrt ist so befahrbar, dass sie auch zur Abfallentsorgung für die Teilfläche MU-1.1/1.2 genutzt werden kann.~~ Von diesem Fußweg lassen sich auch die Eingänge auf der Ostseite des großen Gebäudekomplexes im MU-1.1/1.2 erreichen. Eine zusätzliche Brand- und Rettungsgasse führt über den rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls von der Duisdorfer Straße bis zur Pastoratsgasse.

Nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB gilt es, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Der vorliegende Standort in einer Gemengelage zwischen der Ortsmitte und dem Gewerbeareal der Deutschen Steinzeug eignet sich in besonderer Weise für eine solche verdichtete Bebauung, die deutlich leichter den speziellen schalltechnischen Anforderungen gerecht werden kann als eine Einzelhausbebauung. Mit den Planungen des Investors ist es möglich, zusätzlichen Wohnraum in zentraler und zu öffentlichen Verkehrsmitteln günstiger Lage zu schaffen. Der neu zu errichtende Wohnraum bietet vor allem den Bevölkerungskreisen ein Angebot, die kein eigenes Haus mit Grundstück benötigen oder finanzieren können. Den Bedarf für solche Wohnungen, die nach den vorliegenden Planungen zudem barrierefrei sein werden, ist auch in Witterschlick gegeben.

~~Dass sich eine zunehmende Bevölkerungszahl, zu der das vorliegende Bauvorhaben beiträgt, im Sinne einer Funktionsstärkung zudem positiv auf die Wirtschaftlichkeit und Zukunftssicherung von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen auswirkt, ist schon allein darin begründet, dass insbesondere private Infrastruktureinrichtungen bzw. Einrichtungen der Grundversorgung u.a. mit Lebensmittels auf Kunden angewiesen sind, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Dazu bedarf es einer entsprechenden Anzahl an Kunden, die unstrittig potenziell höher ist, je mehr Bewohner im Einzugsbereich der jeweiligen Einrichtung leben. Dabei spielt auch die räumliche Zuordnung eine wichtige Rolle, die bei dem vorliegenden Bauvorhaben als besonders günstig bewertet werden kann.~~

~~Der vorliegende Standort eignet sich in besonderer Weise für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und schafft damit im Vergleich zu anderen Wohnformen und –gebäuden deutlich mehr Wohnungen auf gleicher Fläche und das sogar in zentraler Lage.~~

3. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe. Entsprechend dieser Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan-Entwurf als Art der Nutzung entgegen der Planungen des Vorentwurfes jedoch kein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sondern nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO fest. Die Festsetzung eines solchen Gebietes ist nach der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung seit 2017 möglich, insbesondere wenn es sich wie im vorliegenden Fall um eine Gemengelage mit enger räumlicher Verflechtung von Wohnen und Gewerbe handelt. Bei der vorliegenden Planung geht es im Urbanen Gebiet darum, dass entsprechend § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss und die MU-Flächen so vorrangig dem Wohnen dienen können. Zudem lässt ein Urbanes Gebiet nach den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO eine höhere Verdichtung zu. Der gewerbliche Anteil der auf dem Grundstück vorgesehenen Nutzungen soll vorrangig an der Duisdorfer Straße konzentriert werden. Damit wird u.a. vermieden, dass verkehrsintensivere Nutzungen unnötig die rückwärtigen Grundstücksbereiche belasten.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU-1.1, MU-1.2, MU-2 und MU-3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, wobei der Schwerpunkt eindeutig auf dem Wohnen liegen soll. Alle weiteren in § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen. Damit soll vermieden werden, dass die Wohnnutzung innerhalb des Grundstücks unnötig beeinträchtigt wird und es weitgehend bei Beeinträchtigungen durch das angrenzend vorhandene Gewerbes bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Teilfläche MU-1.2 wird die Höhe von 141,00 m über NHN aus Gründen des Schallschutzes als zwingend festgesetzt. Die Höhen entsprechen der vorliegenden Projektplanung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden soll und die nach § 34 BauGB nicht in vollem Umfang genehmigungsfähig wäre. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind die Gebäude-/Firsthöhe bei geneigten Dächern und Attikahöhen über dem obersten Geschoss bei Flachdächern über Normal Höhen Null. Zudem erfolgt innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) 1.1 sowie innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) 3 die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf II bzw. III, um in diesen Bereichen zum einen eine dichte Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, andererseits geringere Höhen nicht auszuschließen. Im Urbanen Ge-

bietes (MU) 1.1 werden hierdurch der Ausgestaltung der Kubatur des Gebäudes ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben, da aus immissionsschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) 1.2 auf einer Breite von 9 m und einer Länge des gesamten Baufensters von ca. 100 bis 102 m mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 141,00 m über Normalhöhennull eine sehr strikte Festsetzung erforderlich ist. Um diesen Gebäuderiegel aufzugreifen, wurde für das Urbane Gebiet MU 2 eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt, um einerseits ein zu geringes Ausmaß der Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe neben dem erwähnten Gebäuderiegel auszuschließen und andererseits sowohl dem Übergang zum denkmalgeschützten Bereich des MU 3 sowie der aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlichen maximalen Gebäudehöhe von 138,00 m über Normalhöhennull Rechnung zu tragen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO Teilflächen der Tiefgarage, die in einer Stärke von mindestens 50 cm mit vegetationsfähigem Boden überdeckt und begrünt sind, unberücksichtigt bleiben. So bleibt eine angemessene Nutzbarkeit der Bauflächen gewährleistet, wenn entsprechende Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser) auf der Tiefgarage gewahrt bleiben.

Bei Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,20 m überschritten werden. Damit sollen solche Anlagen ermöglicht werden, ohne dabei die Gebäudekubatur und Gebäudenutzbarkeit einzuschränken.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird für die Teilflächen MU-1.1 und MU-1.2 als geschlossene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der zwingend festgeschriebenen Höhe von 141,00 m über NHN erfüllt die Bebauung die entsprechenden den Anforderungen an den Schallschutz.

Für die Teilfläche MU-2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das entspricht der vorliegenden Projektplanung und auch den festgesetzten Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen. Für die Teilfläche MU-3 wird keine Bauweise festgesetzt, da der Charakter der bisherigen Hofanlage durch die Festsetzung einer Baulinie gewahrt und wiederhergestellt wird.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um bis zu 2,0 m überschritten werden. Rückwärtig (~~Gartenseite~~) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch (~~Vordächer~~) Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Solche Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar.

3.4 Hochwasserschutz

Am 15.10.2018 fand seitens der Gemeindeverwaltung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Investor und den Planern ein Abstimmungstermin bei der Kreisverwaltung in Siegburg statt, in dem die Belange des Hochwasserschutzes besprochen wurden. Der

Bebauungsplan sollte demzufolge abgeleitet aus § 78 Abs. 5 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz Festsetzungen treffen, die nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet durch Retentionsraumverluste und erhöhtes Schadensrisiko ausschließen.

In den Textlichen Festsetzungen ist nunmehr geregelt, dass innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebietes des Hardtbaches als baulichen Anlagen oder Nutzungen nur Wege, Zufahrten und Zugänge zulässig sind, deren Oberfläche nicht höher als das derzeitige Gelände liegt. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Gelände sind nicht zulässig. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Bewertung der Belange des Hochwasserschutzes vom Ingenieurbüro Osterhammel GmbH vom Februar 2019 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Einfluss des Vorhabens auf die Hochwasserretention

Bei der Untersuchung zum Einfluss des Vorhabens auf die Hochwasserretention wurde davon ausgegangen, dass der bestehende Gehweg in seiner Höhenlage bestehen bleibt und die Wegeverbreiterung im gleichen Höhenniveau ausgeführt wird, wie der bestehende Weg. Es entsteht durch die Maßnahme kein Retentionsraumverlust.

Einfluss des Vorhabens auf den Hochwasserabfluss

Ein Einfluss auf den Hochwasserabfluss und damit eine Benachteiligung für die Ober- und Unterlieger entsteht immer dann, wenn bestehende Fließhindernisse entfernt, umgestaltet oder neue Fließhindernisse geschaffen werden. Dies ist bei der Verbreiterung des bestehenden Gehwegs nicht der Fall. Der Bereich in den der Gehweg weiter ausgedehnt werden soll, stellt derzeit kein Fließhindernis dar. Da aber eine Umgestaltung des Geländes durchgeführt wird, wurde geprüft, wie das Längsgefälle des Weges ist, und ob durch eine Verbreiterung des Weges mit einem vermehrten Hochwasserabfluss an dieser Stelle zu rechnen ist. Es wurde über den parallel zum Gewässer verlaufenden Teil des Weges ein Schnitt mit einer Länge von etwa 120 m erstellt. Als Grundlage für die Höhenangaben dient das aus den Laserscandaten erstellte Geländemodell. Der Schnitt zeigt, dass das Gelände zwischen der Station 120 und der Station 0 stetig ansteigt. Eine Verbreiterung des Weges hätte daher keinen Einfluss auf das Längsgefälle, so dass keine Verschlechterung der Hochwassersituation eintritt. Die Wasserspiegellage bei einem HQ 100 von 125,97mNN in diesem Bereich bleibt auch für den Planungszustand bestehen.

Zusammenfassung

Die wesentlichen Ergebnisse werden nochmals kurz zusammengefasst: Das bestehende 2-dimensionale Strömungsmodell des Hardtbaches bildet den bestehenden Gehweg (Quiriniuspfad), sowie die angrenzende Mauer nicht im Detail ab. Durch die Verbreiterung des Gehwegs kann weder ein Retentionsraumverlust, noch ein nachteiliger Einfluss auf den Hochwasserabfluss rechnerisch nachgewiesen werden. Sofern die geplanten Änderungen an dem bestehenden Gehweg so ausgeführt werden, dass diese sich an

dem bestehenden Höhenniveau des jetzigen Weges orientieren, kann eine negative Auswirkung auf die Hochwassersituation nicht nachgewiesen werden.

Die Bewertung der Belange des Hochwasserschutzes vom Ingenieurbüro Osterhammel GmbH ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Für den geplanten Ausbau des Gehweges ist zu beachten, dass die Lage nicht verändert wird. Es sind zudem Materialien für die Erweiterung bzw. Umgestaltung des Weges zu wählen, welche ein temporäres Überströmen schadlos verkraften.

Die weitergehenden Überschwemmungsbereiche, die in den Hochwassergefahrenkarten bei einem Extremhochwasser ausgewiesen sind, wurden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Bodendenkmalschutz

Am 25.07.2018 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege statt, mit folgenden Ergebnissen:

Eine Grabung vor Satzungsbeschluss des B-Plans kann seitens der Gemeinde Alfter nicht gewährleistet werden, da der derzeitige Eigentümer wirtschaftlich dazu nicht in der Lage ist und der Vorhabenträger eigentumsrechtlich nicht über das Grundstück verfügt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen keine Grabungsarbeiten. Das LVR-Amt prüft inwiefern eine Sondierung mittels Bodenradar weitere Ergebnisse zu den vermuteten Töpferöfen offenbaren. Dies schließt eine spätere Grabungsnotwendigkeit jedoch nicht aus.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist nach den Vorgaben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass im Vorfeld die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung im Umfang der Leistungsbeschreibung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 29.05.2018 sichergestellt ist, und im Zuge der Abrissarbeiten des Gebäudes im Süden des Plangebietes auf den noch ungestörten Flächen eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt wird. Einzelheiten hierzu sind über den Rhein-Sieg-Kreis als Baugenehmigungsbehörde mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Die für die o.g. archäologischen Maßnahmen anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Diese Maßnahme ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Die Regelung steht aber der Planung als solcher nicht grundsätzlich entgegen. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB geht somit – wie vorgesehen – von einer festzusetzenden „Folge“-Nutzung aus.

Es ist zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erforderlich wäre, welche die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmal-

pflege im Rheinland erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

3.6 Denkmalschutz

Bei dem Areal der ehemaligen Hofanlage Schneider (MU-3) handelte es sich vormals um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Außer dem Wohnhaus und dem Zugangstor sind die Neben- und Wirtschaftsgebäude weitgehend zerstört. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland am 30.01.2018 wurden die Belange des Denkmalschutzes besprochen. Das Wohnhaus und das Zugangstor unterliegen weiterhin dem Denkmalschutz. Die mittlerweile weitgehend zerstörten und eingestürzten Nebengebäude wurden zwischenzeitlich davon ausgenommen. Wohnhaus und Zugangstor sind entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes zu erhalten und in eine neue Nutzung zu integrieren. Die neue Nutzung und ergänzende Bebauung soll die Grundform des Hofes wiederherstellen. Der Bebauungsplan setzt dazu entsprechenden Baulinien und Baugrenzen fest.

Die weiteren Belange und Anforderungen des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Projektplanung zu beachten. ~~Dass die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist, muss im Rahmen der Projektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sichergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen so fest, dass neue Gebäude einen Abstand von mindestens 5,50 m zum denkmalgeschützten Gebäude einhalten müssen. Damit ist gewährleistet, dass eine Zufahrt errichtet werden kann, die den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird.~~

~~Die Belange des Denkmalschutzes sind angemessen berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Ein Konflikt mit straßenverkehrsrechtlichen Belangen zwischen der im Plan festgesetzten Feuerwehr- und Rettungszufahrt und dem widmungsbedingten Verkehr der öffentlichen Verkehrsfläche „Duisdorfer Straße“ besteht nicht. Wie eine geplante Zufahrt zur rückwärtigen Teilfläche MU-2 zu anderen Zwecken gestaltet wird, wird bewusst auf das Genehmigungsverfahren verlagert, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und keine konkrete Planung vorliegt.~~

~~Aus den erfolgten Beteiligungsverfahren, insbesondere der für die Belange des Denkmalschutzes zuständigen Fachbehörden haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das geplante Bauvorhaben hinsichtlich des denkmalgeschützten Wohnhauses mit Torbau (ehemaliger Hof Schneider) nicht mit denkmalschützerischen Anforderungen vereinbar ist. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2018 begrüßt, dass die dargestellte Planung südlich des Denkmals die Gestalt des ehemaligen Vierkanthofs aufnimmt. Im Baugenehmigungsverfahren muss eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erfolgen.~~

Das denkmalgeschützte Gebäude mit dem Torbogen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.7 Schallschutz

Die Frage der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit Lärmemissionen der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG wurde von Peutz Consult GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf untersucht. Die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügte Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kunibertshof" durch die Stadt Alfter war eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchzuführen. Das gesamte Plangebiet soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Verkehrslärmimmissionen

Auf Grundlage der Planung sowie der zur Verfügung gestellten Verkehrsmengen für die umliegenden und geplanten Straßen sowie der DB-Strecke im Südosten wurden die zu erarbeitenden Verkehrslärmimmissionen für das geplante Planvorhaben nach RLS-90 und Schall 03 ermittelt. Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Planvorhabens durch die vom Planvorhaben verursachten Mehrverkehre waren ebenfalls zu ermitteln und zu bewerten. An den den umliegenden Straßen zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden somit um 3,0 dB(A) tags bzw. 4,1 dB(A) nachts überschritten. Der Schienenlärm spielt hierbei eine untergeordnete Rolle.

Als aktive Schallschutzmaßnahme käme nur die Errichtung von Schallschutzwänden zwischen der Duisdorfer Straße und der zu schützenden Bebauung in ähnlicher Höhe wie die zu schützende Bebauung in Betracht. Dies wäre städtebaulich jedoch fragwürdig und in Anbetracht der vergleichsweise geringen Überschreitung der Orientierungswerte nur unmittelbar im Nahbereich der Duisdorfer Straße unverhältnismäßig. Wegen der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 festzusetzen.

Den berechneten Schallimmissionen zufolge liegen an den Außenfassaden zur Deutschen Steinzeug maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018) von bis zu 74 dB(A) vor. In der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden die Gewerbelärmimmissionen der Deutsche Steinzeug berücksichtigt. Hieraus ergeben sich überschlägig Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von einem Mindestschalldämmmaß von $R'w = 44$ dB. An den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) sollten Freibereiche ausgeschlossen werden oder es ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass innerhalb der Freibereiche geringe Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm vorliegen. Dies könnte je nach Anforderung zum Beispiel durch eine Loggia oder einen Balkon mit einer massiven Brüstung und einer absorbierenden Auskleidung der Decke erreicht werden.

Auswirkung des Bebauungsplanvorhabens auf Verkehrslärmimmissionen im Umfeld

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes wurde die Änderung der Verkehrslärmimmissionen durch die Realisierung des Planvorhabens untersucht. Entlang der Duisdorfer Straße kommt es durch das Planvorhaben zu einer Pegelerhöhung von ca. 0,3 dB(A). An der Hauptstraße ergeben sich bereits nur um ca. 0,1 dB(A) höhere Pegel. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Die hilfsweise herangezogen Grenzwerte der 16. BImSchV werden lang der Duisdorfer Straße nicht überschritten. Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte ergeben sich nur im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße. Ursache hierfür ist jedoch nicht der vom Vorhaben erzeugte Verkehr, sondern insbesondere die Nähe der Gebäude zu den Straßen. Zudem wird die als kritisch zu bewertende Grenze von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten.

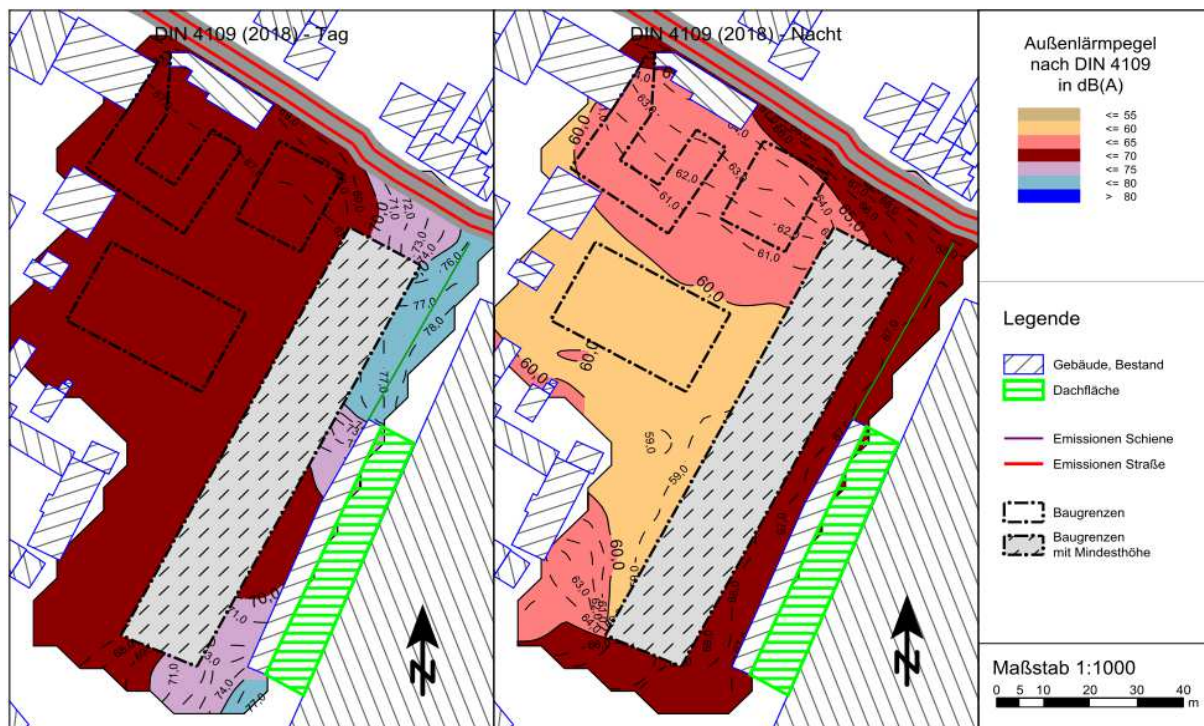
Gewerbelärmimmissionen

Für die Nutzungen im Plangebiet ist die Ausweisung einer Schutzbedürftigkeit gemäß eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen. In einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 in Verbindung mit den Vorgaben der TA Lärm wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen unter Zugrundelegung allgemeiner, konservativ überschätzender Emissionsansätze sowie auf Grundlage von durchgeführten Messungen auf dem Gelände der Deutschen Steinzeug berechnet. Unter den getroffenen konservativ überschätzenden Nutzungs- und Emissionsansätzen, welche mit der Deutschen Steinzeug abgestimmt wurden, werden an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld bereits die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete mehr als ausgeschöpft. Unmittelbar an der ersten Baureihe zur Deutschen Steinzeug ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 71,1 dB(A) am Tag und 53,4 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts demnach um bis zu 8,1 dB(A) am Tag und 8,4 dB(A) in der Nacht überschritten. An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind offenbare Fenster zu Aufenthaltsräumen im Sinne der TA Lärm auszuschließen. Dies betrifft neben der der Deutschen Steinzeug unmittelbar zugewandten Fassade auch die als südliche Stirnseite sowie die östliche Ecke der nördlichen Stirnseite der ersten Baureihe zur Deutschen Steinzeug. Bei den höchsten Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) und Maximalpegeln von 82 dB(A) an der nächstgelegenen Fassade müssen Grundrisslösungen konsequent schalltechnisch geplant werden, um auch ausreichend niedrige Innenpegel zu erreichen. Es ist eine Baureihenfolge zum Schutz der hinteren Baureihen vor Gewerbelärm festzusetzen. Um die dahinter liegenden Gebäude ausreichend zu schützen, muss die erste Baureihe zur Deutschen Steinzeug dabei geschlossen und mindestens ein Stockwerk höher ausgebildet werden als die dahinterliegende Bebauung. Dem ist durch die

geplante Festsetzung einer Mindesthöhe für die erste Baureihe von 141 m über NHN und einer maximalen Höhe von 138 m über NHN in den hinteren Baufeldern im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen worden. Wie gezeigt wurde, ist unter Berücksichtigung einer solchen Schallschutz-Bebauung im Inneren des Plangebiets mit einer deutlichen Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Durch die von dem nördlich des Plangebiets befindlichen Hausmeisterservice ausgehenden Gewerbelärmimmissionen ist unter Berücksichtigung der dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze im Plangebiet nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm werden an den Fassaden mit zulässigen Immissionsorten ebenfalls eingehalten.

Ergebnisse der Immissionsberechnungen flächenhafte Darstellung der Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der ersten Baureihe zur Deutschen Steinzeug

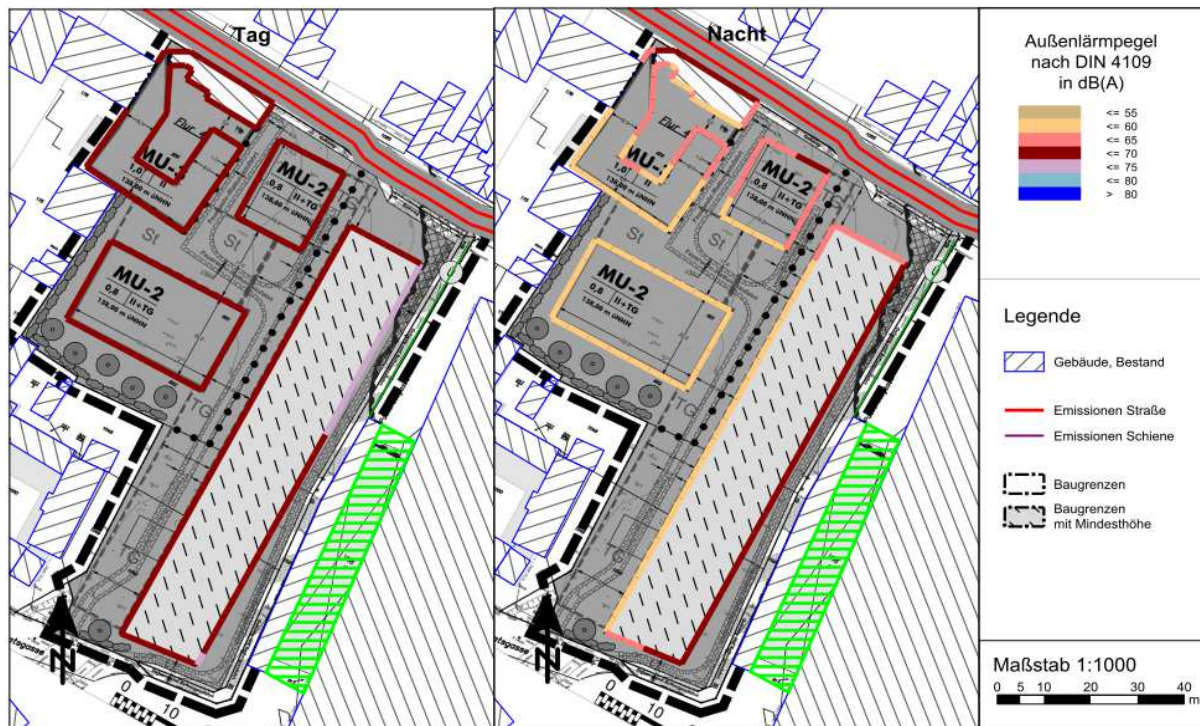
PEUTZ



Ergebnisse der Immissionsberechnungen "Verkehrslärm"

Darstellung der Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 (2018)
an den Baugrenzen unter Berücksichtigung der ersten Baureihe zur Deutschen Steinzeug

PEUTZ



Anlagen 4.5 und 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Kuni-
bertshof in Alfter-Witterschlick, Bericht F 8365-3, Peutz Consult GmbH vom 10.04.2019

In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die die in den Schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Schallschutzanforderungen be-
rücksichtigen bzw. bauleitplanerisch umsetzen. Dazu gehört insbesondere, dass auf
den Teilflächen MU-1 und MU-2 schutzbedürftige Nutzungen (Immissionsorte im
Sinne der TA-Lärm) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig sind, wenn die festgesetzten
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wirk-
sam realisiert wurden.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Schreiben vom 25.07.2019 empfohlen, spätestens im
konkreten Bauantragsverfahren die Schalltechnische Untersuchung entsprechend der
von der Unteren Immissionsschutzbehörde zu vertretenden Belange zu erweitern (u.
a. Emissionen durch Gewerbebetriebe in MU-1; deren Anlieferverkehr, Kühlaggregate,
ggf. Tiefgaragennutzung). Die Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebau-
ungsplanunterlagen ergänzt.

3.8 sonstige Festsetzungen

Auf den Teilflächen MU-1.1, MU-1.2 und MU-2 sind oberirdische Pkw- bzw. Kfz-
Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche mit der
Kennzeichnung „St+FSt“ zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und
den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung

„TG+FSt“ zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/Baugrenzen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere vermieden werden, dass rückwärtige Freiflächen übermäßig zum Parken genutzt werden und nicht als Garten- und Erholungsraum für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Stellplatzanlagen für Fahrräder sind nur innerhalb der Baugrenzen, sowie der umgrenzten Flächen mit den Kennzeichnungen „St+FSt“ und „TG+FSt“. Auf sonstigen Frei- und Gartenflächen sowie den Bereichen vor den Gebäuden sollen keine Stellplatzanlagen für Fahrräder entstehen. Das schließt jedoch nicht aus, dass Fahrräder dort an geeigneten Stellen abgestellt werden können.

Um eine angemessene Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 7,5 m² je Hauseinheit und bei Geschosswohnungen je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen.

Einfriedungen von Vorgärten sind nicht zulässig, um offene Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu gewährleisten und Grünflächen vor den Gebäuden optisch als Teil des öffentlichen Raumes erlebbar zu machen. Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis 2,0 m über dem Gelände und / oder als Maschen- drahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände zulässig. Diese Vorgaben werden bauleitplanerisch auch in anderen Baugebieten in der Gemeinde angewendet und haben sich als städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig erwiesen.

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebietes des Hardtbaches sind als baulichen Anlagen oder Nutzungen nur Wege, Zufahrten und Zugänge zulässig, deren Oberfläche nicht höher als das derzeitige Gelände einschließlich des vorhandenen Weges („Quirinuspfad“) liegt. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Gelände sind nicht zulässig. Mit diesen Vorgaben wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll trotz innerörtlicher Lage zumindest ein der vorliegenden Projektplanung angepasste rückwärtige Bepflanzung des Areals sichergestellt werden. Für die Bepflanzung sind geeignete Gehölzarten vorgegeben.

Flachdächer über dem obersten Geschoss sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht bzw. des Pflanzsubstrates muss mindestens 10 cm betragen. Diese Festsetzung trägt nicht nur zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den betroffenen Dachflächen bei, sondern wirkt auch klimaausgleichend und schafft spezielle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz ergeben sich aus den beiden dazu vorliegenden Fachgutachten **und der folgenden Anregung.**

Die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises aus dem Schreiben vom 25.07.2019 zu artenschutzrechtlichen Belangen bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt und die Vorgaben unter Nr. 1.9 der Textlichen Festsetzungen zur Teilfläche MU-3 entsprechend angepasst. Die Ausführungen des Rhein-Sieg-Kreises zu den CEF-Maßnahmen werden auch im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird unter anderem eine entsprechende, hinreichend konkrete CEF-Maßnahme festgehalten, welche der Abwendung artenschutzrechtlicher Verstöße bei einem möglichen Schleiereulenvorkommen Rechnung trägt. Im Vertrag wird insbesondere einvernehmlich mit dem Vorhabenträger und der ökologischen Baubegleitung festgelegt, an welcher Stelle des Grundstücks die erforderlichen Maßnahmen sinnvoll und zweckmäßig umzusetzen sind. Die allgemeingültigen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG werden statt in den Textlichen Festsetzungen in den Hinweisen aufgeführt.

In den Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wie vom Rhein-Sieg-Kreis gewünscht mit dem Zusatz versehen, ob es sich jeweils um vor Baubeginn durchzuführende CEF-Maßnahmen oder bei Bauarbeiten zu beachtendes Vermeidungsmaßnahmen (VA) handelt.

Eine aufschiebende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erforderlich. Der vorgeschlagene Wortlaut wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

4. sonstige Planungs- und Umweltbelange

4.1 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr ist ausschließlich von der Duisdorfer Straße aus geplant und zugelassen. Von dort aus ist eine ~~Zufahrt~~ **Ein- und Ausfahrt** zur geplanten Tiefgarage vorgesehen. Eine oberirdische Zufahrt erfolgt zu dem rückwärtigen Gebäude auf der Teilfläche MU-2. Die Tiefgarage soll entgegen vorherigen Planungen nicht an die Pastoratsgasse angebunden werden. Der Teilbereich MU-1.1/1.2 ist darüber hinaus fußläufig über den östlich vorbeiführenden Weg („Quirinuspfad“) erschlossen. Der vorhandene Fußweg soll im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens unter Beachtung des Hochwasserschutzes auf eine Breite von 3,00 m erweitert werden. Zusätzlich soll auf den Privatflächen ein 2 m breiter Streifen befahrbar hergestellt werden. Damit wird eine Befahrbarkeit für ~~Wartungs- und Rettungs- sowie ggf. auch Abfallsammelfahrzeuge~~ ermöglicht. ~~Ob Abfallsammelfahrzeuge diesen Weg benutzen dürfen, ist im Rahmen der weiteren Projektplanung zu klären.~~ Die Nutzung des Fußweges durch Rettungsfahrzeuge erfolgt lediglich im Einsatzfall. Grundsätzlich bleibt der Fußweg den Schülern oder anderen Fußgängern vorbehalten, wird entsprechend beschildert und gegebenenfalls mit technischen Durchfahrtssperren versehen. Dass der Weg auf der angrenzenden Privatfläche einen zusätzlich befahrbaren Streifen erhält, ist insbesondere für den Rettungsfall sinnvoll und zweckmäßig. Es werden weder die Abfallentsorgung noch der gewerbliche Anlieferverkehr sowie auch keine sonstigen Verkehre über den Quirinuspfad (Fläche besonderer Zweckbestimmung sowie als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche) zugelassen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Einer ausreichend helle Beleuchtung hat im Rahmen der kommunalen Schulwegeplanung eine hohe Priorität.

Der Teilbereich MU-3 bleibt weiterhin von der Duisdorfer Straße aus erschlossen. Zur Frage der Erschließung und Leistungsfähigkeit vorhandener Straßen wurde seitens der Gemeinde Alfter eine verkehrsplanerische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die beauftragte VSU GmbH (Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz) kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Abschließende Empfehlung

Mit dem untersuchten Vorhaben sind mehrere Fragestellungen verknüpft. Die Planung wird in der derzeitigen Konzeption einen zusätzlichen täglichen Verkehr in der Größenordnung von etwa 200 Fahrten am Tag durch Bewohner und Beschäftigte erzeugen. Hinzu kommen noch Fahrten von Besuchern und Ver- und Entsorgungsverkehr. In der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde werden an Ziel- und Quellverkehr etwa 40-50 Fahrzeuge auftreten. Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden das Straßensystem und dessen Leistungsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen, die untersuchten Knotenpunkte sind auch nach der Realisierung des Vorhabens ausreichend leistungsfähig. Größere Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen wird die allgemeine Verkehrs-

entwicklung aufweisen, die durch die wachsende Einwohnerzahl bewirkt wird. Diese wird in nennenswerter Größe bis 2030 für die Stadt Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis prognostiziert.

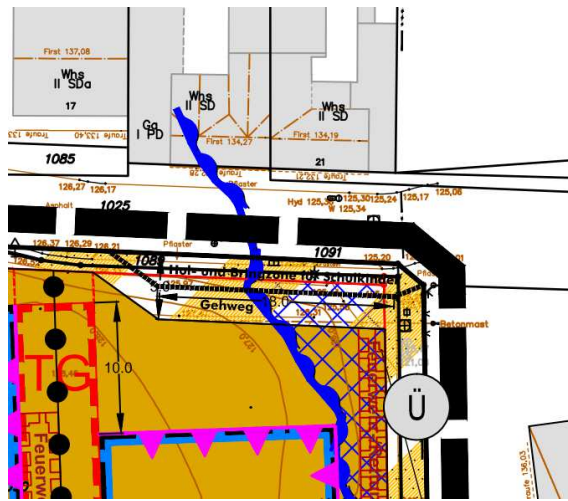
Es wurde festgelegt, dass die Tiefgarage nur eine Zu- und Abfahrt in Richtung Duisdorfer Straße aufweisen soll. Die sinnvolle Flexibilität der Zu- und Abfahrt für einen Standort in der Nähe der Schranke kann somit nicht hergestellt werden. Betriebliche Nachteile der Tiefgarage sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zum einen kann ein Rückstau an der Schranke der Bahnüberführung in wenigen Fällen bis zur Zufahrt der Tiefgarage reichen. Zum anderen ist östlich zwischen Tiefgaragenausfahrt und Schranke eine Elterntaxi-Vorfahrtspur geplant, welche möglicherweise die ganze verfügbare Länge einer aufweitbaren Fahrbahn in Anspruch nehmen wird und in einigen Fällen sogar darüber hinaus ragen kann. Je nach Betriebsform und Nutzungshäufigkeit dieser Spur kann die Tiefgarage möglicherweise in kurzen Zeiträumen nicht anfahrbar sein, bzw. man kann nicht ausfahren. Hier wird dem Projekt im nachgelagerten Planungsprozess empfohlen, entsprechende Hinweis- und Anzeigesysteme zu integrieren.

Auch durch die geplante Elternvorfahrt können besondere Verkehrssituationen entstehen. Neben der schon genannten Warteschlange an der Schranke müssen Wendeprozesse und Einfädelprozesse bei offener und geschlossener Schranke berücksichtigt werden. Dies ist bei der dem Bebauungsplan nachgeordneten Planung und verkehrsrechtlichen Anordnung zu berücksichtigen.

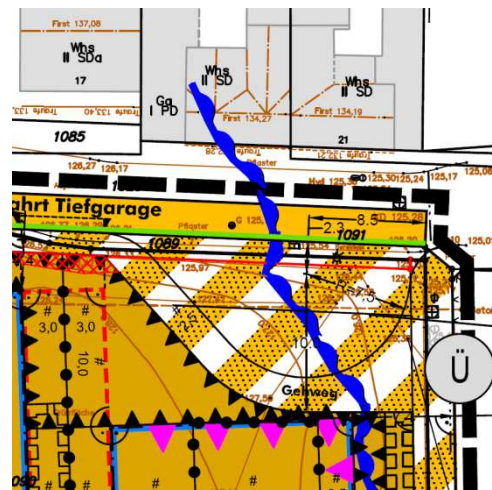
Hinsichtlich der Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wird angeregt, die berechnete Zahl von ca. 184 Fahrradabstellplätzen im Vorhaben zu realisieren. Dies sollte aus einer Mischung aus gesicherten, überdachten und trockenen Abstellplätzen sowie ebenirdigen Plätzen in der Nähe der Hauseingänge bestehen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für eine Stärkung des ÖPNV ein niveaufreier Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer für erforderlich gehalten wird. Die Ausstattung mit Abstellplätzen für den ruhenden Radverkehr am Bahnhof Witterschlick sollte, vorausschauend auf die zukünftigen zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätze – erhöht werden. Auf Grund der allgemeinen Standortsituation wird empfohlen, die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel verstärkt in den Vordergrund von Planungsentscheidungen zu stellen.

Die aufgeführten Empfehlungen bezüglich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die aufgezeigten Probleme an der Tiefgaragenausfahrt und der Hol- und Bring-Zone für Schulkinder bei geschlossener Bahnschranke zu entschärfen, wurde die Hol- und Bring-Zone in der aktuellen Planfassung so modifiziert, dass sich eine größere Aufstelllänge für bis zu 4 Fahrzeuge ergibt und die Autos abseits der Fahrbahn anhalten und auch ggf. wieder zurück Richtung Hauptstraße fahren können. Damit wird der Freiraum zwischen dem Gebäude auf der Baufläche MU-1 und der Duisdorfer Straße sinnvoll und effektiv genutzt.



Planung vom 11.02.2019



aktuelle Planung zur Offenlage

Die erforderlichen Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge werden in der Fassung zur Offenlage auf den privaten Grundstücksflächen mittels mit Geh- und Fahrrecht zu belastender Flächen gesichert.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist es wie bei anderen privaten Bauvorhaben Aufgabe der Projektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens, die nach § 48 Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Auch die Erforderlichkeit und Platzierung von Fahrradabstellanlagen hängt von der konkreten Projektplanung ab und ist dabei zu berücksichtigen. Nach Abstimmungen mit dem Vorhabenträger gehört es für ihn selbstverständlich zur Wirtschaftlichkeit und Attraktivität des Vorhabens, für die künftigen Bewohner und Nutzer auch eine angemessene Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder vorzusehen, die voraussichtlich in der Tiefgarage und oberirdisch auf rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht werden und somit geschützt liegen sowie gut erreichbar sind.

Zur Frage der Stellplätze trifft die VSU GmbH (Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz) folgende Aussagen:

Kfz-Stellplätze

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt in drei verschiedenen Ansätzen:

- 1. Hilfsweise Darstellung des typisierten Bedarfs nach Tabellenwerten Verwaltungsvorschrift (zu 51.1., zweiter Absatz)*
- 2. Darstellung des typisierten Bedarfs nach Tabellenwerten Verwaltungsvorschrift einschließlich der Reduktionsmöglichkeiten (zu 51.1., dritter und weitere Absätze), maßgebliche Berechnung*
- 3. Darstellung der möglichen Wirkung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements in Ergänzung zur maßgeblichen Berechnung Nr. 2*

Die Aufstellungen erfolgen auf der Grundlage der von den Unternehmen angegebenen Wohnungs- und Flächengrößen, eine entsprechende Übersicht ist in Anlage 1 darge-

stellt. Die angenommene BGF des Gewerbes und des Wohnens werden anhand der prozentualen Flächenverteilung der Nettoflächen zugeordnet.

1. Typisierter Bedarf Tabellenwerte

Zur Ermittlung der Tabellenwerte für den Stellplatzbedarf wird folgendes dargestellt:

Nutzung	BGF [m²]	Kenngroße (WE, sonst angegeben)	Nr. Tabelle	Wert unten	Wert oben	Bedarf von	Bedarf bis	Anteil Besucher	Besucherpl. Von	Besucherpl. Bis
Wohnen		53	1.1	1		61	61	0%	0	0
1.2 Gewerbe	1988	Nutzfl. 78%	2.1	1 je 30	1 je 40 m²	39	52	20%	8	10
Gesamt						100	113		8	10

Tabelle 4: Ermittlung Tabellenwerte ohne Minderung

Nach den Tabellenwerten der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ergibt sich ein Stellplatzbedarf in der Größenordnung von mindestens 100 Pkw-Stellplätzen. Dabei sind mindestens 8 Stellplätze für Besucher vorzuhalten. Der Stellplatzschlüssel liegt bei den Wohnungen bei 1/WE. Hinzu kommt, dass im öffentlichen Straßenraum allgemeine Besucherstellplätze in der Größenordnung von 10-30% bereitgestellt werden sollten.

2. typisierter Bedarf nach Tabellenwerten einschließlich Reduktionsmöglichkeiten

Die hohe Qualität der ÖPNV-Erschließung wird unter Punkt 9.1 hervorgehoben und festgestellt. Somit sind die Bedingungen für die Anwendung der Reduktionsvorschrift der Verwaltungsvorschrift gegeben. Da der Standort jedoch nicht über den Mindestanforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung liegt, jedoch noch Entwicklungspotential hinsichtlich der S 23 aufweist, wird hier angenommen, dass eine 15-prozentige Reduktion vertretbar ist. Damit ergibt sich Tabelle 5.

Reduktionswert 15%											
Baufeld	BGF [m²]	Sozial-Reduktion	Kenngroße (WE, sonst angegeben)	Nr. Tabelle	Wert unten red.	Wert oben red.	Bedarf von	Bedarf bis	Anteil Besucher	Besucherpl. Von	Besucherpl. Bis
1.1 Wohnen		0%	53	1.1	0,85	0,85	45	45	0%	0	0
1.2 Gewerbe	1988	0%	Nutzfl. 78%	2.1	1 je 42	1 je 57	27	37	20%	5	7
Gesamt							72	82		5	7

Tabelle 5: Stellplatzbedarf nach Tabellen VVL BauO mit Reduktion

Unter Anwendung der Reduktionsvorschriften der Verwaltungsvorschrift können die nach Tabellen ermittelten Stellplätze auf mindestens 72 gemindert werden. Darin sind mindestens 5 Besucherstellplätze enthalten. Diese am dem üblichen Vorgehen der Bauverwaltung angelehnte Berechnungsvorgang ist die konzeptionell maßgebliche Aufstellung für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ohne weitere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements.

3. Bedarf nach Berechnung mit lokalen Kennwerten

Auf Grund von Mobilitätskennwerten kann eine Berechnung des Stellplatzbedarfs erstellt werden. Für den Pkw-Stellplatzbedarf ist maßgeblich der Pkw-Besitz. In Alfter waren am 1. Januar 2015 12.727 Pkw gemeldet. Dem standen am 31.12.2014 23.153 Einwohner gegenüber. Der Pkw-Besitz liegt im Mittel in Alfter also bei 550 Pkw / 1000 Ew.

Für das Vorhaben werden nach den gewählten Ansätzen ca. 100 Bewohner und 45 Beschäftigte generiert. Für die Beschäftigten wird ein Anwesenheitsfaktor von 0,7 angenommen. Dieser kann in der Praxis stark variieren, abhängig von den Betriebsarten. Es können, etwa bei Schichtbetrieb oder bei teilweisen Halbtagesarbeitsplätzen oder bei hohem Dienstreiseanteil, noch niedrigere Werte auftreten. Für die Pkw der Bewohner wird eine Gleichzeitigkeit von 0,9 angenommen, da diese auch bei Krankheit am Standort sind und somit als nächtlicher Abwesenheitsgrund vor allem Urlaub, Ausflug und Dienstreise in Frage kommt. Für die Besucher werden pauschal 10% der privaten Stellplätze geschätzt. Damit ergibt sich für den notwendigen Stellplatzbesatz eine Größe

- von 50 Stellplätzen für Bewohner ($100 \cdot 550 / 1000 \cdot 0,9$)
- von 17 Stellplätzen für Mitarbeiter ($45 \cdot 0,52 \cdot 0,7$)
- von mindestens 7 Stellplätzen für Besucher

Im Ergebnis werden ca. 84 Stellplätze für Pkw erforderlich. Ohne weitere Maßnahmen ist daher zu erwarten, dass die Berechnung nach Tabellenwerten mit Reduktion von 15% etwa die Anforderung richtig erfasst, jedoch an der unteren Grenze des abschätzbar sinnvollen liegt. Soweit von hier aus erkennbar, plant der Architekt eine Tiefgaragenebenen mit zusammen ca. 80 Stellplätzen. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Insgesamt kann erwartet werden, dass die Größenordnung der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplangebiet realisiert werden kann.

Fahrrad-Stellplätze

Für das Fahrrad gibt es in der Verwaltungsvorschrift keine entsprechenden Vorgaben, insbesondere nicht, wie hinsichtlich der Reduktion beim Pkw analog mit dem Fahrrad vorgegangen werden soll, da die Verwaltungsvorschrift nur auf den ÖPNV abhebt und nicht die Frage stellt, wie bei hoher Fahrradnutzung der Pkw-Stellplatznachweis geführt werden soll. Hier wird ersatzweise zunächst der Stellplatzbedarf für Fahrräder dargestellt, der sich bei Anwendung der Tabellenwerte der AGFS „Und wo steht Ihr Fahrrad“ ergibt. Nach der Tabelle 6 sind ca. 184 Fahrradabstellplätze erforderlich, davon 35 für Besucher.

Die aufgeführten Empfehlungen bezüglich der Fahrradstellplätze wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begrenzung der PKW-Stellplätze

~~Die Anzahl der geforderten PKW-Stellplätze soll im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags, zwischen der Gemeinde Alfter und dem Vorhabenträger, auf ein Maximum begrenzt werden. Dementsprechend soll pro Wohneinheit (WE) ein Stellplatz gebaut werden. Der Stellplatzschlüssel wird somit auf den absoluten Wert von einem Stellplatz/WE festgelegt. Durch die Begrenzung der Stellplatzanzahl soll der Nähe zum SPNV Haltepunkt Witterschlick Rechnung getragen werden. Darüber hinaus kann durch ein adäquates Mobilitätskonzept dem überbordenden Bedarf an PKW-Stellplätzen Einhalt geboten werden.~~

Der Bebauungsplan schreibt im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes keine Nutzungen verbindlich vor, aus denen sich schon auf Ebene der Bauleitplanung ein kon-

kreter Stellplatzbedarf ermitteln und festlegen lässt. Grundsätzlich zielt die Gemeinde Alfter darauf ab, Individualverkehr mit Kraftfahrzeugen zu minimieren und Anreize für die Nutzung von Fahrrädern und öffentlichen Verkehrsmitteln zu schaffen. Dazu gehört auch, nur ein Mindestmaß an Stellplätzen für Kfz vorzusehen, letztlich wird bei diesem Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die nutzungsspezifisch erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen ermittelt.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung, sowohl von Schmutz- als auch von Niederschlagswasser, erfolgt über Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation in der Duisdorfer Straße.

Der Baugrundgutachter hat mit Mail vom 17.07.2019 folgende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit getroffen: "Aufgrund der Hanglage und den vorherrschenden Bodenverhältnissen kann eine Versickerung auf dem Grundstück nicht empfohlen werden. Die anstehenden feinsandigen Schluffe und schluffigen Sande besitzen keine ausreichende Durchlässigkeit, wenn über zentrale Versickerungsanlagen versickert werden soll." Ferner ist eine Einleitung in den Hardtbach aus verschiedenen Gründen weder vorgesehen noch zweckmäßig. Im Bereich des Hartbaches der östlich des Grundstückes verrohrt verläuft, ist großflächig Überschwemmungsgebiet gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen, dem wird auch im Rahmen dieser Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Auch in dem Bereich ca. 200 m Luftlinie nördlich des Grundstückes, in dem der Hardtbach wieder zu Tage tritt, ist ein Überschwemmungsgebiet gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen. Zudem ist dieser Bereich als Strahlursprung (SU 62) im Umsetzungsfahrplan für den Hardtbach zur Erreichung der Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie festgelegt, sodass eine Einleitung in den Hardtbach auch vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll ist. Ferner wäre eine mögliche Einleitung in den offenen Hardtbach mit einer Leitungsführung mit einer Länge von über 200 m bis hin zum offenen Gewässer verbunden, wobei die Gemeinde Alfter weder über alle hierfür notwendigen Grundstücke noch über entsprechende Leitungsrechte verfügt.

Die e-regio GmbH & Co. KG hat dazu folgende Angaben gemacht.

Die Trinkwasserversorgung der Ortslage Witterschlick der Gemeinde Alfter wird durch das Wasserwerk Alfter Heidgen der Gemeinde Alfter gewährleistet. Der dargestellte Geltungsbereich / Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplanes N. 094 „Am Kunibertshof“ in der Ortslage Witterschlick befindet sich nördlich, außerhalb des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes bzw. Wassereinzugsgebietes, im Grundwasserabstrom der Wassergewinnungsanlage Heidgen der Gemeinde Alfter. Unter der Voraussetzung der Beachtung der gesetzlich generell gültigen Maßgabe zur sicheren Gewährleistung eines grundsätzlich gebotenen Grundwasserschutzes, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 094 „Am Kunibertshof“ keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen zur Trinkwasserversorgung nicht vorhanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereiches kann das Trinkwasser-Versorgungsnetz -den Bedürfnissen entsprechend-

von den bestehenden Versorgungsanlagen in der „Quirinusstraße“ oder „Duisdorfer Straße“ aus, erweitert werden. Für die Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz als Grundsatz insgesamt 1.600 l/min (96 m³/h) Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung aller Entnahmemöglichkeiten am öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Diese Zusage gilt nur bei einem störungsfreien Betrieb, einer Wasserabnahme eines Normaltags und solange das Wasserversorgungsunternehmen nicht durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

Bei darüber hinausgehenden Anforderungen für den Objektschutz müssen diese Mengen individuell durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

Auch seitens des Abwasserwerkes bestehen keine Bedenken gegen das beabsichtigte Verfahren. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bonn-Duisdorf berücksichtigt. In der Generalentwässerungsplanung (GEP) ist der Bereich in drei Flächen aufgeteilt mit verschiedenen Befestigungsgraden. Diese sind 36%, 45% und 50% der Teilfläche.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers kann über den, im unteren Bereich des Bebauungsplangebietes parallel zum „Hardtbach“ verlaufenden Mischwasser Hauptsammler erfolgen. Aussagen zum Anfall von gewerblichem Abwasser liegen aktuell nicht vor. Bzgl. der Beseitigung gewerblichen Abwassers gelten grundsätzlich die gleichen Anmerkungen wie zur Entwässerung häuslichen Schmutzwassers.

~~Aufgrund des Ergebnisses der hydro-geologischen Untersuchungen scheidet eine öffentliche Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplangebietes aus. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den „Hardtbach“ wird von der unteren Wasserbehörde kritisch gesehen, da diese im Widerspruch zu den an dieser Stelle vorgesehenen beabsichtigen Maßnahmen gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie steht.~~

~~Aufgrund des Ergebnisses der hydro-geologischen Untersuchungen scheidet auch eine private Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplangebietes aus. Da das Bebauungsplangebiet in der Abwasserplanung als Mischgebiet ausgewiesen und entsprechend berücksichtigt wurde, bestehen gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hauptsammler keine Bedenken. Der Befestigungsgrad bzw. die abflusswirksame Fläche soll 50 % nicht überschreiten.~~

~~Für eine mögliche Versickerung ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den „Hardtbach“ ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für eine mögliche Versickerung ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Da das Bebauungsplangebiet in der Abwasserplanung als Mischgebiet ausgewiesen und entsprechend berücksichtigt wurde, bestehen gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hauptsammler keine Bedenken. Der Befestigungsgrad bzw. die abflusswirksame Fläche soll 50 % nicht überschreiten.~~

Die Topografie der zur Bebauung vorgesehenen Fläche weist ein Gefälle von der „Duisdorfer Straße“ in Richtung des „Hardtbaches“ auf. Im Zuge der weiteren Planungen ist eine Überflutungsbetrachtung für Starkregenereignisse durchzuführen, bei der besonders auf die Überschwemmungsgefährdung der Grundstücke zu achten ist. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hängt erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausinstallation ab. Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. und unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereiches kann das Erdgas-Versorgungsnetz -den Bedürfnissen entsprechend- von den bestehenden Versorgungsanlagen in der „Quirinusstraße“ oder „Duisdorfer Straße“ aus, erweitert werden. Alternativ zur konventionellen Erdgasversorgung wäre auch ein Nahwärmekonzept denkbar. Gerne beraten wir Sie hierzu und unterbreiten Ihnen auch ein entsprechendes Angebot.

Diese Vorgaben zu wasser- und abwassertechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Rahmen der Projektplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und der erforderliche Überflutungsnachweis. Es ist übliche Praxis, für Niederschlagswassermengen, die nicht unmittelbar in einen öffentlichen Kanal eingeleitet werden können, Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu betreiben und Niederschlagswasser zeitversetzt in den Kanal einzuleiten. Dafür kommen beispielsweise Rückstaukanäle neben der Tiefgarage in Betracht. Zusätzlich trägt die festgesetzte Dachbegrünung zu einer Regenrückhaltung bei. Nach der vorliegenden Projektplanung können insbesondere Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen und der Tiefgarage dazu beitragen, dass ggf. keine weiteren Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich sein können.

In der vorliegenden Projektplanung sind mehrere Standorte für Abfallbehälter auf dem Grundstück vorgesehen.

~~Die Abfallbehälter der Teilfläche MU-1 sollen für Abfallsammelfahrzeuge direkt anfahrbar und erreichbar sein. Dafür kann die vorgesehene Verbreiterung des „Quirinuspades“ sorgen, die den geplanten 3 m breiten öffentlichen Weg auf an angrenzenden Privatflächen um 2 m auf eine Gesamtbreite von 5 m erweitert und zudem die erforderlichen Radien sicherstellt. Abfallsammelfahrzeuge können so die Rettungszufahrt nutzen und von der Duisdorfer Straße zur Pastoratsgasse fahren. Für andere Fahrzeuge könnte die Durchfahrt mit geeigneten Mitteln (z.B. Pollern) unterbunden. Ob Abfallsammelfahrzeuge diesen Weg benutzen dürfen, ist im Rahmen der weiteren Projektplanung zu klären.~~

~~Es werden weder die Abfallentsorgung noch der gewerbliche Anlieferverkehr sowie auch keine sonstigen Verkehre über den Quirinuspfad (Fläche besonderer Zweckbestimmung sowie als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche) zugelassen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten.~~

~~Ansonsten sind die~~ Die Abfallbehälter sind zur Entleerung an die Duisdorfer Straße zu stellen und dort entsprechende Aufstellflächen vorzusehen.

Bei der Platzierung baulicher Anlagen/Umgrenzungen, in denen Abfallbehälter auf-/abgestellt werden sollen, ist darauf zu achten, dass diese nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Hardtbaches liegen dürfen.

Die Abfallbehälter der Teilfläche MU-2 sollen zur Entleerung an die Duisdorfer Straße gestellt werden. Dazu sind vor dem Gebäude an der Duisdorfer Straße auf dem Privatgelände entsprechende Abstellflächen herzustellen, damit die Abfallbehälter nicht die Funktion des Gehweges beeinträchtigen.



Abfallsammelpunkte gemäß aktueller Projektplanung

- ❶ ~~Für den Bereich MU 1.1/1.2 sind die Standorte an die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Hardtbaches anzupassen und außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu platzieren.~~

4.2 Mobilität / öffentliche Verkehrsmittel

Die verkehrsplanerische Untersuchung der VSU GmbH (Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz) trifft dazu folgende Aussagen:

ÖPNV

Der Standort ist hinsichtlich des ÖPNV günstig. Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich in etwa 300-400 m Fußwegentfernung. Ungünstig ist allerdings, dass der in Richtung Bonn führende Bahnsteig nur über die Schrankenanlage erreichbar ist. Dies reduziert die Sicherheit des Zugangs. Die S-Bahn verkehrt mit 44 Kursen am Tag. Auf der Hauptstraße befindet sich die Haltestelle Alfter / Witterschlick-Kirche in etwa gleicher Entfernung. Dort verkehren die Buslinien 800 und 812. Die Buslinie 800 bedient ca. 21/24 Kurse am Tag, die Linie 812 24/28 Kurse am Tag. Allerdings verkehrt die Linie 812 nur als Taxibus. Diese Linie hält auch noch in erreichbarer Entfernung vom Standort in der

Duisdorfer Straße auf der anderen Seite der Bahntrasse. Der Standort ist also für die Hauptdestination mit 44 Kursen in jede Richtung mit dem ÖPNV versorgt, kleinräumig mit Bus mit ca. 20 Kursen am Tag, die durch einen Taxibus ergänzt werden. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung kann ein Standort als gut erschlossen angesehen werden, wenn innerhalb von 13 Stunden (6-19:00 Uhr) mindestens 39 Kurse verkehren. Insgesamt ist das hier durch die S 23 und die Linie 800 sichergestellt. Eine deutliche Verbesserung ergäbe sich durch die angestrebte Taktverdichtung der S 23. Die Erreichbarkeit des Standorts innerhalb von 45 min. im ÖPNV ist für den Hauptzielraum Bonn günstig. Das Bundesviertel, die Bonner, Beueler und Hardtberger Innenstadt und weitere wichtige Standorte können in der angegebenen Reisezeit erreicht werden. Der Standort ist somit für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

4.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan liegt eine Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen des Büros für Landschaftsökologie vom 05.09.2016 vor.

Das Plangebiet wird darin wie folgt beschrieben:

Im Plangebiet existieren keine biotopkartierten Bereiche, Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem unmittelbaren Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Biotop- und Lebensraumstrukturen

Das Plangebiet kann im Hinblick auf die vorgefundenen Biotop- bzw. Lebensraumstrukturen in drei Teilflächen untergliedert werden. Teilfläche 1 befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um ein sehr „gepflegtes“ Grundstück mit Wohnbebauung (einstöckiger Bungalow). Das Haus wird aktuell bewohnt. Teilfläche 1 ist als klar abgegrenztes Grundstück innerhalb des Plangebiets anzusprechen und wird in Richtung Süden durch eine ca. 3 m hohe Hecke aus Scheinzypressen und in Richtung Osten durch eine ca. 3 m hohe Hainbuchenhecke, in die vereinzelt auch Linden eingestreut sind, begrenzt. Im Norden bilden höherwüchsige Scheinzypressen und eingestreuter Schwarzer Holunder die Grundstücksgrenze. In dem „gepflegten“ Garten finden sich vereinzelt jüngere bis mittelalte Nadel- und Laubgehölze. Dabei handelt es sich überwiegend um Ziergehölze wie z.B. Araucarien. Der Garten als Ganzes und das Wohngebäude bieten, insbesondere aufgrund des guten Pflege-/Erhaltungszustandes, keine ökologisch hochwertigen Strukturen. Für Fledermäuse und Vögel sind keine gut ausgeprägten respektive geeigneten Quartiermöglichkeiten im Sinne von Hohlräumen, Rissen oder Spalten an Gehölzen oder Gebäude vorhanden. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel (z.B. Altnester, Schalenreste, Federn, Kot- und Urinspuren, Gewölle) konnten nicht ermittelt werden. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich relevante Tierartengruppen/ Tierarten dort nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das

Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders/ streng geschützte Tierartengruppen/ Tierarten.

Nördlich an die Teilfläche 1 schließt sich die Teilfläche 2 an. Dabei handelt es sich um ein relativ kleinflächiges, aktuell genutztes Gartengrundstück. Dort finden sich mehrere mittelalte Nadelgehölze mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 20-25 cm. In Richtung Norden wird die Teilfläche 2 vor allem von Nadelgehölzen (z.B. Stech-Fichte, Douglasie), verschiedenen kleineren Laubgehölzen (u.a. Schwarzer Holunder, Ahorn) und einer relativ dicht entwickelten Strauchschicht, in der vor allem aufkommende Brombeeren dominieren, begrenzt. Im Bereich der Teilfläche 2 konnten ebenfalls keine ausgeprägten Sonderstrukturen bzw. Quartiermöglichkeiten im Sinne von artenschutzfachlich relevanten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ermittelt werden. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel (z.B. Altnester, Schalenreste, Federn, Kot- und Urinspuren, Gewölle) konnten nicht ermittelt werden. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich relevante Tierartengruppen/ Tierarten dort nicht zu erwarten sind.

*In Richtung Norden schließt sich an die Teilfläche 2 die Teilfläche 3 an. Dieser Bereich kann als ruderalisiertes Grünland bzw. als Brachfläche mit gelegentlicher Mahd (mit nitrophytischen Arten wie z.B. *Urtica dioica*, *Rumex spec.*, *Calystegia sepium* und *Cirsium arvense*) angesprochen werden. Die Teilfläche wird östlich durch einen Zaun zum Quirinuspfad begrenzt. Im Westen findet sich eine Strauchschicht, unter anderem bestehend aus Jungwuchs von Holunder, Kirschen und Hartriegel, der von Brombeeren überwachsen ist. Auch im Bereich der Teilfläche 3 konnten keine Sonderstrukturen bzw. Quartiermöglichkeiten für artenschutzfachlich relevante Tierarten, hier insbesondere der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ermittelt werden (z.B. Altnester, Kot-/Urinspuren). Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich relevante Tierartengruppen/ Tierarten dort nicht zu erwarten sind.*

Feuchtebeeinflusste Bereiche oder andere wertgebende Biotop- und Habitatstrukturen (Sonderstrukturen) sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebiets, im Westen angrenzend, befinden sich augenscheinlich im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange wertgebende „Gebäudestrukturen“ (Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermausarten). Derartige Strukturen sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Aufgrund der vorliegenden Biotop-/Lebensraumstrukturen ist die ökologische Wertigkeit des Plangebiets als „sehr gering bis gering“ (Teilfläche 1), „gering bis mittel“ (Teilfläche 2, aufgrund der Gehölzansammlungen bzw. der nur geringen bis mittleren Nutzungsintensität des Gartens) und „gering“ (Teilfläche 3) einzustufen. Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzenarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sowie deren Ausprägung auszuschließen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme muss dennoch berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:

Die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1. März bis 30. September) erfolgen. Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen sollten aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

Seitens der Gemeinde Alfter wurde zudem eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung des Areals des denkmalgeschützten Anwesens in Auftrag gegeben. Im Ergebnis stehen artenschutzrechtliche Belange der geplanten Umnutzung nicht entgegen, wenn entsprechende Auflagen und Maßnahmen beachtet werden. Die von einer Diplombiologin durchgeführte Artenschutzprüfung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammenfassend ergeben sich daraus folgende Ergebnisse:

Bei Umsetzen des B-Plan Verfahrens „094 – Am Kunibertshof“ in Alfter Witterschlick werden das denkmalgeschützte Wohnhaus mit Hoftor saniert und die übrigen Gebäude abgerissen sowie die Gehölze entfernt. Unter Einbeziehung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden Betroffenheiten durch das Vorhaben und die artenschutzrechtlichen Tatbestände gemäß BNatSchG § 44 (1) 1 bis 3 in Bezug auf die theoretisch vorkommende Arten, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, planungsrelevante Vogelarten und Arten mit einem Gefährdungsstatus auf der Roten Liste Niederrheinische Bucht ermittelt.

Ergebnisse (Kap. 3)

Die Begutachtung am 17.04.2018 erbrachte den Nachweis von potenziellen Sommerquartieren auf den Dachstühlen des Wohnhauses, eines Schuppens und in dem Spalt zwischen Balken und Mauer der Südseite des Wohnhauses. Nistmöglichkeiten für die Schleiereule bieten die Dachstühle über dem Wohnhaus. Der Haussperling, der am 17.04.2018 gehört wurde, kann in der o.g. Spalte und in Nischen der Mauerreste brüten. Vorkommenswahrscheinlichkeit für Zwergfledermaus und Braunes Langohr, Schleiereule und Haussperling sind vorhanden. Ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes ist theoretisch möglich.

Eingriffsbewertung (Kap. 4)

Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen, die bei Umsetzung der Planung für die o.g. Fledermaus-, Vogelarten, werden beschrieben.

- *Dauerhafter Verlust von potenziellen Fledermaussommerquartieren und ggf. von Brutplätzen der Schleiereule und des Haussperlings.*
- *Nicht terminierter Beginn der Sanierungs-/Abbrucharten und Entfernung der Gehölze kann zu Tötungen und Verletzungen der o.g. Fledermaus- und Vogelarten führen.*
- *Helles Arbeitslicht in den Abendstunden kann zu Störungen von jagenden Fledermäuse führen.*

Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 5)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Beeinträchtigungen und zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen gemäß § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG werden unterbreitet:

- *Beachtung von Zeiten für Beginn der Sanierungs-/Abbrucharbeiten und Entfernung der Gehölze (im vorliegenden Fall vom 1. November bis 28. Februar).*
- *Risikomanagement (Ökologische Baubegleitung):*
 - ⇒ *Nachsuche der potenziellen Fledermausquartiere zeitnah vor Abbruchbeginn.*
 - ⇒ *Nachsuche des Dachböden über dem Wohnhaus im Juni und Juli 2018 zu Vorkommen der Schleiereule. Bei negativem Nachweis sind alle großen Öffnungen zu den Dachstühlen zu verschließen, hiermit wird eine spätere Besiedlung durch die Schleiereule verhindert.*
- *Bei Nichteinhalten des Zeitfensters zusätzlich 3 Ausflugbeobachtungen zu Fledermäusen.*
- *Planung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen: Installation von 8 Fledermauskästen und 3 Sperlingsmehrfachnisthöhlen sowie bei positivem Nachweis Ausbringen einer Schleiereulenkastens.*

Artenschutzrechtlich Bewertung (s. Anhang, Protokoller Artenschutzprüfung)

Werden die o.g. Vorgaben eingehalten, sind aus fachgutachterlicher Sicht durch das Vorhaben keine Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der theoretisch vorkommenden Arten – Zwergfledermaus, Braunes Langohr – und von planungsrelevanten Vogelarten und Arten der Roten-Liste-Niederrheinische Bucht zu erwarten. Die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG § 44 (1) 1 bis 3 werden nicht erfüllt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Festsetzungen übernommen.

Die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises aus dem Schreiben vom 25.07.2019 zu artenschutzrechtlichen Belangen bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt und die Vorgaben unter Nr. 1.9 der Textlichen Festsetzungen zur Teilfläche MU-3 entsprechend angepasst. Die Ausführungen des Rhein-Sieg-Kreises zu den CEF-Maßnahmen werden auch im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird unter anderem eine entsprechende, hinreichend konkrete CEF-Maßnahme festgehalten, welche der Abwendung artenschutzrechtlicher Verstöße bei einem möglichen Schleiereulenvorkommen Rechnung trägt. Im Vertrag wird insbesondere einvernehmlich mit dem Vorhabenträger und der ökologischen Baubegleitung festgelegt, an welcher Stelle des Grundstücks die erforderlichen Maßnahmen sinnvoll und zweckmäßig umzusetzen sind. Die allgemeingültigen Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG werden statt in den Textlichen Festsetzungen in den Hinweisen aufgeführt.

In den Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wie vom Rhein-Sieg-Kreis gewünscht mit dem Zusatz versehen, ob es sich jeweils um vor Baubeginn durchzuführende CEF-Maßnahmen oder bei Bauarbeiten zu beachtendes Vermeidungsmaßnahmen (VA) handelt.

Begründung zum SatzungsbeschlussBearbeitungsstand: 28. November 2019 - Seite 40 von 45

Eine aufschiebende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erforderlich.
Der vorgeschlagene Wortlaut wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

4.4 Immissionsschutz

Schallimmissionen

(vgl. Kapitel 3.7)

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden gutachterlich bewertet. Dies hat im Hinblick auf Geräuschimmissionen dazu geführt, dass zum Betriebsgelände der Deutschen Steinzeug eine geschlossene Bebauung als Schallschutz mit einer Höhe von 141,00 m über NHN festgesetzt ist, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm insbesondere für schutzbedürftiges Wohnen in einem Urbanen Gebiet in allen Geschossen sicherstellt. Die Realisierung des Schallschutzes ist Voraussetzung für eine anschließende Wohnnutzung. Der Schallschutz kann Bestandteil des Gebäudes bzw. dessen Außenwand sein. In den Bereichen, die nicht von der Schallschutzwand geschützt werden (die zum Betriebsgelände der Deutschen Steinzeug hin gelegen sind), sind Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm nicht zulässig. Die Ausführungen und Untersuchungsergebnisse der beauftragten Peutz Consult GmbH sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzvorkehrungen und Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Geruchsimmissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen/Geruch wurden gutachterlich bewertet. Im Hinblick auf Gerüche gibt es eine gutachterliche Bewertung von Peutz Consult GmbH, die die Geruchsimmissionsprognose aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 067 „Gartenweg“ als Beurteilungsgrundlage heranzieht. Die gutachterliche Bewertung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

In der Gemeinde Alfter im Ortsteil Witterschlick ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 094 „Am Kunibertshof“ die Errichtung von Wohnbebauung (MU-2 und MU-3) mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen eines Gebäuderiegels (MU-1) geplant. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Deutschen Steinzeug Cremer & Breuen AG, welche keramische Produkte produziert. Durch die Tätigkeiten der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuen AG entstehen Geruchsimmissionen, welche im Umfeld des Betriebes einwirken. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 067 „Gartenweg“ wurde auf Empfehlung der Bezirksregierung Köln durch die Gemeinde Alfter in 2013 eine Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsimmissionen aus dem Betrieb der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Geruchsimmissionsprognose wurden Aussagen zu den Geruchsimmissionen im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 094 „Am Kunibertshof“ getroffen und gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beurteilt.

Die Ergebnisse zeigen für die Variante 1 (Normalbetrieb ohne Dekoröfen) Häufigkeiten des Auftretens von Geruch innerhalb der Auswerteflächen im Plangebiet zwischen 2,2 % bis 10,1 % der Jahresstunden mit Geruch. Für die Variante 4 (Normalbetrieb mit Dekoröfen) ergeben sich mit Werten zwischen 2,4 % bis 10,1 % der Jahresstunden mit Ge-

ruch etwas höhere Geruchshäufigkeiten. Werte > 10,0 % werden dabei nur im nördlichen Teil des Plangebietes erreicht, im übrigen Plangebiet liegt die Anzahl der Jahresstunden mit Geruch deutlich unter 10,0 %.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL [5]) sieht für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 10,0 % der Jahresstunden mit Geruch vor. Diese würde mit einem Wert von 10,1 % in einem kleinen Teilbereich des MU-1 und MU-3 sowie im nördlichen Teil des MU-2 gerade eben um 0,1 % überschritten werden. Für die südlicher gelegenen Bereiche der urbanen Gebiete MU-1 und MU-2 liegen mit maximal 6,4 % der Jahresstunden mit Geruch deutliche Einhaltung des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete vor. Es ist zu beachten, dass diesen Ergebnissen die Annahme eines durchgängigen Betriebes der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG zugrunde liegt. Ein solcher 3-Schicht Betrieb inklusive Sonn- und Feiertage ist gemäß Auskunft der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG auch genehmigt, hängt aber in der Ausführung von der Auftragslage ab und ist in der Realität daher nicht anzunehmen. Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 094 „Am Kunibertshof“ in der Regel weniger als 10,0 % der Jahresstunden mit Geruch vorliegen werden. Die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie würden somit im gesamten Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Einhaltung der Anforderungen von 10,0 bzw. 15,0 % der Jahresstunden mit Geruch immer noch bedeutet, dass an bis zu 876 bzw. 1.314 Stunden im Jahr wahrnehmbare Gerüche im Plangebiet auftreten können.

Die Ausführungen und Bewertungsergebnisse der beauftragten Peutz Consult GmbH sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan besteht auf Grund der innerörtlichen Lage grundsätzlich bereits Baurecht nach § 34 BauGB, in das nur lenkend für die künftige weitere Entwicklung eingegriffen werden soll. Die getroffenen Festsetzungen schließen keine eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien aus. So wird beispielsweise keine städtebaulich motivierte Gebäude- bzw. Dachausrichtung vorgegeben, die dann einer effektiven Nutzung von Solarenergie entgegenstehen könnte. Das gilt auch für die zulässige Dachform, die ebenfalls eine Solarenergienutzung nicht erschwert oder ausschließt.

~~Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf Grund der geringen Flächengröße nicht berücksichtigen oder regeln. Denkbar ist jedoch, dass Abwärme der benachbarten Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG zur~~

~~Heizung der neuen Gebäude genutzt werden kann. Entsprechende Abstimmungen bleiben jedoch dem Vorhabenträger vorbehalten.~~

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger wurde bereits auf den Wunsch der Gemeinde auf potenzielle Nutzungen von Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerken sowie die potenzielle Nutzung der (Ab-)Wärme aus dem benachbarten Gewerbebetrieb hingewiesen.

4.6 sonstige Umweltbelange

Altlasten

Es ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass potenzielle Belastungen des Bodens durch bei einem Brand der Nebenanlage des denkmalgeschützten Hofes im MU-3 eingesetzten Löschmittel der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzung entgegenstehen. In den Hinweisen ist enthalten, dass falls im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (geruchlich oder visuell) festgestellt werden, ein Bodengutachter einzubeziehen ist. Der Hinweis wurde dahingehend ergänzt, dass bei Erdarbeiten im Bereich der Nebengebäude der ehemaligen Hofanlage Schneider, die bei einem Brandereignis zerstört wurden, aus dem Umfeld der Brandstelle oberflächennah Bodenproben entnommen und vorsorglich auf das Vorliegen von per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) untersucht werden sollen. Es wird dazu empfohlen, den Analysenumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Einbau von Recyclingbaustoffen / bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial

Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Schreiben vom 25.07.2019 darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig und im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Die Empfehlungen wurden als Hinweis in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Verkehrsemissionen

In den Bebauungsplan wurde als Hinweis aufgenommen, dass von der L 113 und den angrenzenden Straßen Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) aus gehen. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 geplanten Bauvorhaben bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 113.

5. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind als Anlage beigelegt:

Artenschutz

- Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen, Büro für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel vom 05.09.2016
- Artenschutzprüfung Stufe I zu planungsrelevanten Arten vom Büro Faunistik & Umweltplanung, Mechthild Höller, Mai 2018

Immissionsschutz

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kunibertshof in Alfter-Witterschlick Bericht F 8365-3 vom 10.04.2019
- Stellungnahme zu den Geruchsmissionen aus dem Betrieb der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG in Alfter Witterschlick zum Bebauungsplan Nr. 094 „Am Kunibertshof“ Bericht F 8365-1.3, Peutz Consult GmbH vom 19.02.2019

Hochwasserschutz

- Einfluss des Baugebiets „Am Kunibertshof“ auf den Hochwasserabfluss des Hardtbaches in Alfter Witterschlick – Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Osterhammel GmbH, Februar 2019

Verkehrerschließung

- Verkehrsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan 094 Am Kunibertshof in Witterschlick VSU GmbH vom 01.04.2019

Baugrund

- Baugrund- und Gründungsbeurteilung Projekt-Nr.:16/07/3214 GBU oHG, Geologie- Bau & Umweltconsult vom 21.04.2017

Bodendenkmalpflege

- Geomagnetische Prospektion Baufläche „Kunibertshof“ Kurzbericht – Version 0, geoFact GmbH vom 23.04.2019