

**GEMEINDE ALFTER**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 076 „BUSCHDORFER WEG“, 3. ÄNDERUNG**

**TEIL A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.1.	Planungsanlass .....	2
1.2.	Planungsziel .....	3
1.3.	Planerfordernis .....	3
1.4.	Geltungsbereich .....	3
2.	Planungsvorgaben.....	4
2.1.	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.	Erschließung .....	5
2.3.	Immissionsschutz.....	5
2.4.	Altlastfläche .....	5
2.5.	Belange von Natur und Landschaft, Umweltbericht, Artenschutz.....	5
3.	Begründung der Planinhalte .....	6
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.1.1.	Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.....	6
3.1.2.	Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten.....	7
3.1.3.	Sondergebiet – Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet .....	7
3.1.4.	Steuerung Einzelhandel .....	9
3.2.	Erschließung .....	9
3.3.	Natur und Landschaft .....	10
3.4.	Ver- und Entsorgung .....	11
4.	Bodenordnung .....	11
5.	Hinweise .....	12
5.1.	Altlast Nr. 5208/ 128.....	12
5.2.	Artenschutz .....	13
5.3.	Kampfmittelbeseitigungsdienst .....	13
5.4.	Wasserschutzzone III B.....	13
5.5.	Erdbebenzone .....	13
5.6.	Bodendenkmal .....	14
5.7.	Entwässerung/ Versickerung von Niederschlagswasser .....	14
5.8.	Hochspannungsfreileitungen.....	14
5.9.	Umweltbericht.....	14
6.	Nachrichtliche Übernahmen .....	14
6.1.	Verkehrsflächen .....	14
6.2.	Landschaftsschutzgebietsverordnung.....	14
6.3.	Hochspannungsfreileitungen.....	15

In Zusammenarbeit mit  
Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Ulrike Steffen – Marquardt, Bonn

Stand: 29.11.2011

## 1. Ziel und Zweck der Planung

### 1.1. Planungsanlass

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ (Ursprungsplan) wurden planungsrechtlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes nördlich der Bonn- Brühler Straße und östlich des Buschdorfer Weges geschaffen. Auf die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung wurde bei der Planaufstellung durch die Aufnahme einer Baugebietsgliederung Rücksicht genommen. Neben der Ansiedlung von klassischem, emissionsarmem Gewerbe sollten durch die in Nord-süd- Richtung verlaufende geplante zentrale Erschließungsstraße (heute Villestraße) eine Verbindung zu den nördlich der Bahnstrecke gelegenen zukünftigen Gewerbeflächen mit einer Bahnunterführung geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der Alanus- Hochschule im südwestlichen Teil des Plangebiets geschaffen. Der überwiegende Teil der Hochschulplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Villestraße und der Straße „Auf dem Polacker“ wurden bereits realisiert.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ bestehen folgende Planungsanlässe:

#### **Büro- und Kulturpark Alfter:**

Durch die Ansiedlung der Alanus- Hochschule zeigen sich derzeit Synergieeffekte bezüglich einer zukünftigen Nutzung der östlich an die Hochschule angrenzenden verbleibenden Gewerbegebietsflächen. Durch Architekten der Alanus- Hochschule wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Alfter unter dem Begriff „Büro- und Kulturpark Alfter“ ein Nutzungskonzept für den östlichen Teil des Planungsbereichs erarbeitet. Kern dieses Nutzungskonzeptes ist eine hochschulaffine Nutzungsmischung:

- Studentisches Wohnen und Boardinghouse für Gastdozenten (ca. 50 Einheiten)
- Kindertagesstätte, 4 Gruppen
- Büroflächen für Dienstleister, Forschungstransfer
- Handwerkerhöfe mit Ausstellungsfläche
- Gewerbehallen mit Ausstellungsfläche
- Gemeinschaftliche Infrastruktur (z.B. Blockheizkraftwerk)

„Der Nutzungsmix ermöglicht Synergieeffekte und mindert den Zwang zur Mobilität, der von monofunktionalen Ansiedlungsflächen ausgeht“ (Zitat artur Gesamtplaner 24.02.1011).

Das Nutzungskonzept sieht den Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäusern und Lagerplätzen sowie klassischen Einzelhandelsnutzungen vor.

#### **Bahnunterführung Villestraße:**

Die Bahnunterführung in der Verlängerung der Villestraße wurde zwischenzeitlich entbehrlich und ist daher nicht mehr städtebauliches Entwicklungsziel der Gemeinde Alfter. Der im Kreuzungsbereich Weberstraße/ Villestraße geplante Kreisverkehr wird daher aufgrund der zukünftig geringeren Verkehrsmengen ebenfalls entbehrlich. Dies erfordert eine Neuordnung der Gewerbegrundstücke bei Fortfall der öffentlichen Verkehrsflächen.

## 1.2. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Umorientierung des Gewerbestandortes zu schaffen. Während im Teilbereich nördlich der Weberstraße die kleinteilige Neuordnung der Gewerbebegründstücke im Vordergrund steht, sollen im südlichen Teil entsprechend dem Nutzungskonzept „Büro- und Kulturpark Alfter“ Einrichtungen entstehen, die überwiegend eine Affinität zur benachbarten Hochschule aufweisen.

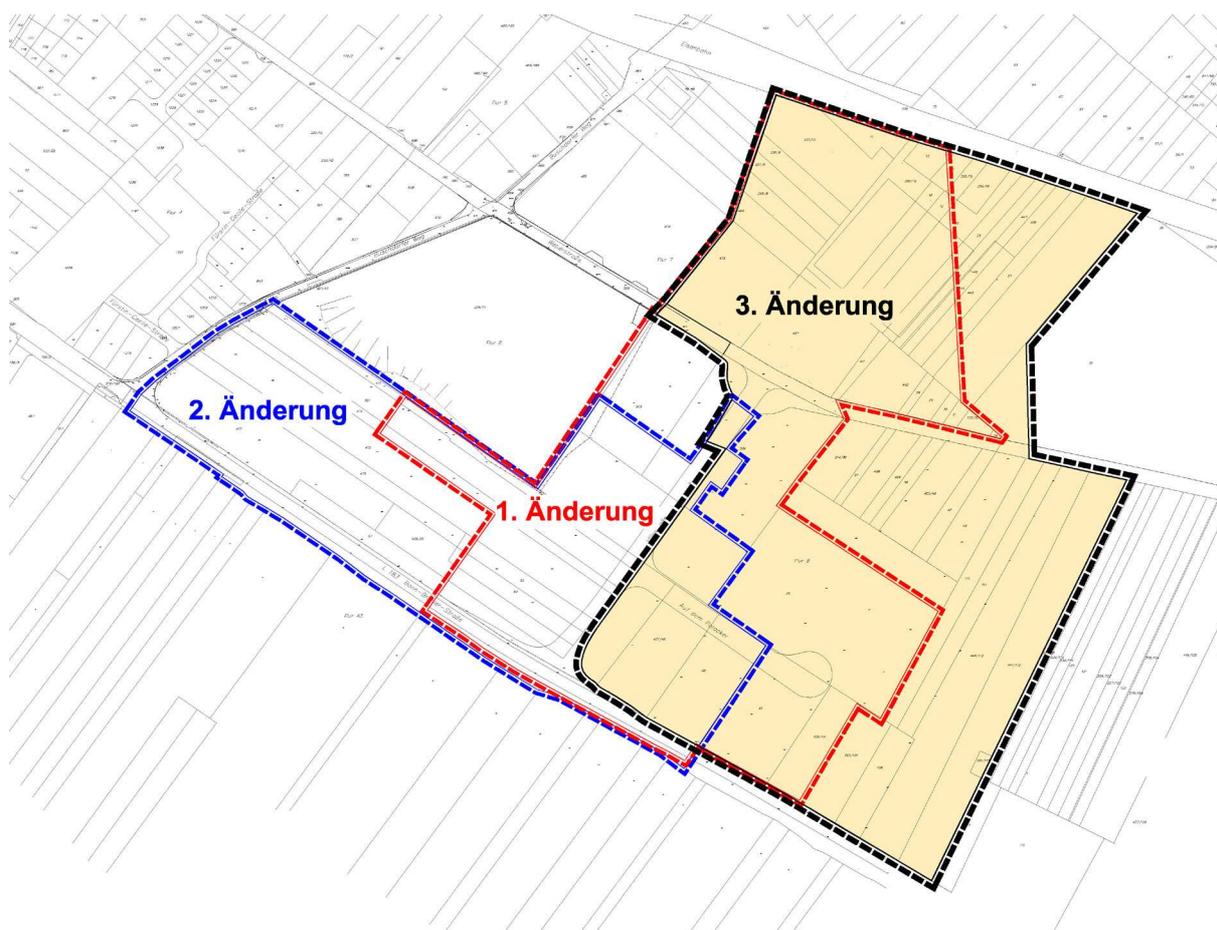
## 1.3. Planerfordernis

Die sich aus den Planungszielen ergebenden Maßnahmen lassen sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht umsetzen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ wird daher gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

## 1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

**Geltungsbereich Bebauungsplan, Übersicht mit den Änderungen 1 bis 3 (ohne Maßstab)**



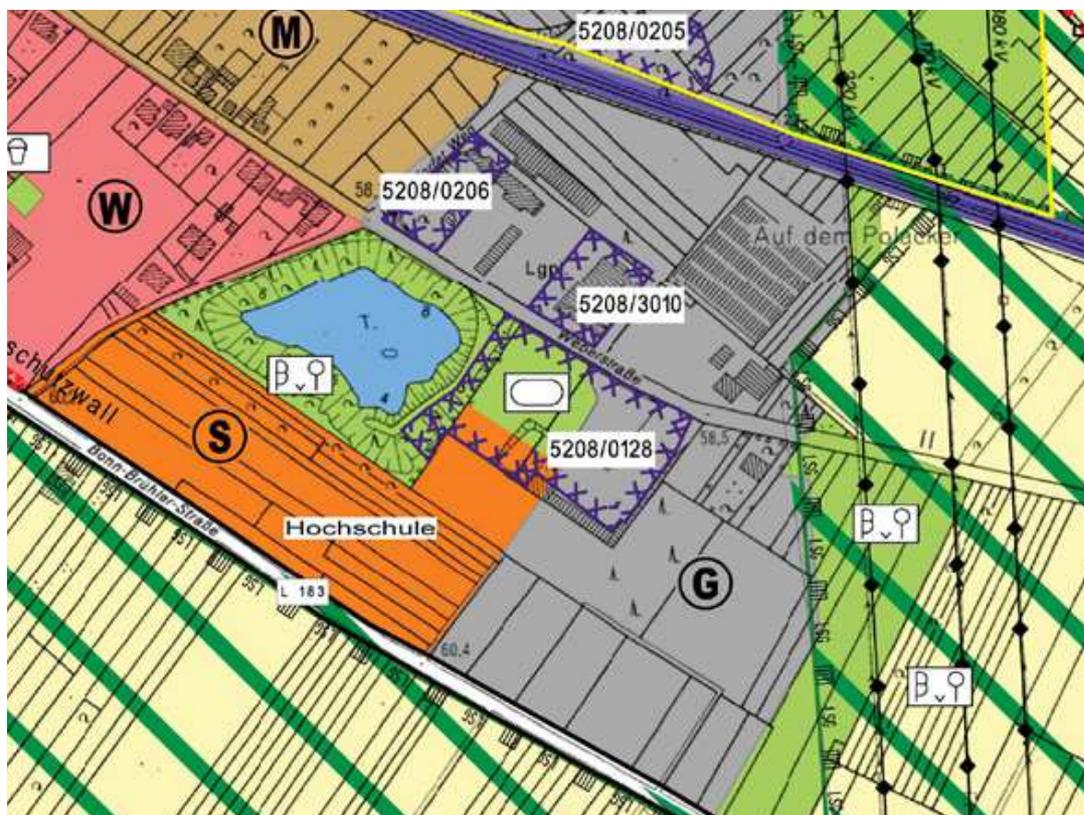
## 2. Planungsvorgaben

### 2.1. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 076 Buschdorfer Weg, 3. Änderung wird weitgehend aus dem FNP entwickelt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche – G“ darstellt. In der Mitte des Geltungsbereiches wird für den Bebauungsplan ein „Sondergebiet – Zweckbestimmung: Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet“ festgesetzt. Um den Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickeln zu können (Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB) ist die 2. Änderung des FNP (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes) erforderlich. Der FNP muss wiederum den Darstellungen des Regionalplanes entsprechen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für den Bereich Buschdorfer Weg/ Bonn- Brühler – Straße ausschließlich „Gewerbe- und Industriebereich - GIB“ dar. Für Sondergebiete muss jedoch ab einer bestimmten Größe „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dargestellt werden.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln (Anfrage gemäß § 34 Landesplanungs- Gesetz) wird im Aufstellungsverfahren zur 2. FNP- Änderung geklärt, ob ein Zielabweichungsverfahren aufgrund der Größe und Lage des Sondergebietes erforderlich sein wird. Es wird davon ausgegangen, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich wird. In Vorgesprächen mit der Bezirksregierung wurde dargelegt, dass die Darstellung einer zusätzlichen Sondergebietsfläche angrenzend an die Alanus- Hochschule vereinbar wäre mit den Zielen der Landesplanung. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass ein Zielabweichungsverfahren auch nicht im Rahmen der Bauleitplanung zum Sondergebiet Alanus Hochschule Campus II (Bebauungsplan-Verfahren Nr. 076, „Buschdorfer Weg“, 2. Änderung im Parallelverfahren zur 38. FNP-Änderung) von der Bezirksregierung Köln gefordert wurde.

Darstellung FNP



## **2.2. Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Bonn- Brühler Straße (L 183) vorhanden. Die innere Erschließung wurde im Rahmen der Realisierung der Alanus Hochschule (2. Änderung B- Plan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“) mit der Villestraße sowie der hiervon abzweigenden Straße „Auf dem Polacker“ bereits weitgehend hergestellt. Die Weberstraße im nördlichen Teil des Bebauungsplagebietes ist ebenfalls vorhanden. Die Villestraße sowie die Straße „Auf dem Polacker“ können aufgrund ihrer Dimensionierung den Ziel- und Quellverkehr der hinzukommenden Nutzungen (Ursprungsbebauungsplan) aufnehmen.

## **2.3. Immissionsschutz**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.076 „Buschdorfer Weg“ (Ursprungsbebauungsplan) grenzt im Bereich des Buschdorfer Weges unmittelbar schutzwürdige Wohnbebauung an. Das geplante Gewerbegebiet rückt an diese Wohnbebauung heran. Daher wurde eine Baugebietsgliederung erforderlich, da eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes aufgrund der geringen Abstände zur Wohnbebauung nicht zulässig war. Auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW wurde daher das Gewerbegebiet entsprechend dem Abstandserfordernis der in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen nach Klassen zониert. Durch diese Baugebietsgliederung wurde gewährleistet, dass durch das an die bestehende Wohnbebauung heranrückende Gewerbegebiet keine Immissionskonflikte verursacht werden.

Zwischenzeitlich wurde der Ursprungsbebauungsplan nach der Durchführung der 2. Änderung mit dem Bau der Alanus Hochschule bis auf die Höhe der Villestraße im westlichen Teil des Plangebietes realisiert.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ wird auf die Baugebietsgliederung des Ursprungsplanes beziehungsweise auf die zwischenzeitlich geplanten Sondergebietsflächen der Alanus Hochschule Bezug genommen, so dass der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Buschdorfer Wegs ebenfalls durch eine Baugebietsgliederung berücksichtigt wird.

## **2.4. Altlastfläche**

Im Bereich Villestraße, Weberstraße befindet sich die Altlast Nr. 5208/ 128. Der östliche Teil dieser Altlast liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“. Der westliche Teil liegt im Geltungsbereich des Ursprungsplanes und wird derzeit gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung (öffentliche Grünfläche) als Bolzplatz genutzt. Für die Teilflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung wurde Ende 2010 ein Bodengutachten erstellt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung zu beachten sind. So sind vor allem die Gründungstiefen (12 bis 15 m) sowie die teilweisen Methanausgasungen bei der zukünftigen Nutzung der Flächen zu berücksichtigen. Auf das Bodengutachten (siehe Hinweise) wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurde für die Grundstücksflächen östlich angrenzend an die Villestraße ebenfalls eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass auf den Eckgrundstücksflächen zur Weberstraße hin auch bauliche Anlagen errichtet werden können. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Boden“ wird verwiesen.

## **2.5. Belange von Natur und Landschaft, Umweltbericht, Artenschutz**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.076 „Buschdorfer Weg“, 3. Änderung wurde die Durchführung einer Umweltprüfung mit abschließendem Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich, in dem alle Aspekte des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes zusammenfassend behandelt werden.

Der Umweltbericht enthält unter anderem eine Neubilanzierung (Eingriff/ Ausgleich) sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (Stufe 1). Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet

5207- 0001 wird berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der bekannten Altlast Nr. 5208/ 128 bei der weiteren Planung berücksichtigt; ein aktuelles Bodengutachten (2010/2011) liegt vor.

Der Umweltbericht wurde erarbeitet von der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Ulrike Steffen – Marquardt, Bonn und ist als **TEIL B UMWELTBERICHT** ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept, das den Festzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche:

- Nördlich der Weberstraße bleibt es bei der „klassischen“ Gewerbenutzung, wie sie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war. Es erfolgt eine zeitgemäße innere Erschließung der Gewerbegebietsflächen, sowie eine Anpassung an die Höhenentwicklungen der zukünftigen Gebäude im Umfeld. Am östlichen Rand dieses Gewerbegebietes erfolgen Regelungen bezüglich der angrenzenden Hochspannungsfreileitungen sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.
- Zwischen Weberstraße und Bonn- Brühler- Straße erstreckt sich der Büro- und Kulturpark Alfter mit überwiegend hochschulaffinen Nutzungen (siehe auch 1.1 Planungsanlass).

Ähnlich dem Ursprungsbebauungsplan werden daher Gewerbegebiete (GE 1 und 2) mit den entsprechenden Einschränkungen festgesetzt. Darüber hinaus wird auf den der Alanus-Hochschule zugewandten Grundstücksflächen ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die festgesetzte GRZ 0,8 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Sondergebiete. Eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird hierdurch gewährleistet. Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet wurden die westlich angrenzenden Gebäude der Alanus - Hochschule berücksichtigt, die das Ortsbild an diesem Standort auch weiterhin dominieren sollen.

##### 3.1.1. Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Für die Flächen nördlich der Weberstraße und auf Teilflächen zwischen der Weberstraße und der Straße „Auf dem Polacker“ wird die Baugebietsart „Gewerbegebiet“ des Ursprungsplanes beibehalten. Aufgrund der unterschiedlichen Abstände der Gewerbegebietsflächen zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld werden diese Bauflächen unterteilt in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:

##### Gewerbegebiet – GE 1:

Im Gewerbegebiet GE 1 werden alle Klassen der Abstandsliste NRW (I bis VII) ausgeschlossen; ausschließlich mischgebietstypische Gewerbebetriebe sind zulässig. In diesem Teil des Gewerbegebietes sollen gewerbliche Betriebe und Einrichtungen aus dem Büro- und Kulturpark Alfter entstehen, ohne die unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden Sondergebietsflächen (Studentisches Wohnen/ Kindertagesstätte) zu stören.

### Gewerbegebiet –GE 2:

Im Gewerbegebiet GE 2 werden die Klassen I bis VI der Abstandsliste NRW ausgeschlossen; Betriebe der Klasse VII (100m) sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung am Buschdorfer Weg beziehungsweise zum Hochschulgebiet (Einstufung als Mischgebiet) zulässig. Auf der Grundlage dieser Baugebietsgliederung ist im GE 2 beispielsweise eine Tischlerei oder Schreinerei (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 208 der Abstandsliste NW) planungsrechtlich zulässig.

Gewerbegebiet – GE 1\*: Für das Gewerbegebiet GE 1\* besteht eine abweichende Zuordnung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten ökologischen Ausgleichmaßnahmen (Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe). Auf die Ausführungen des Umweltberichts (Teil B der Begründung) wird verwiesen.

### **3.1.2. Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten**

Für alle Gewerbegebietsflächen wird festgesetzt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, da die zukünftigen Gewerbeflächen dem „klassischen“ Gewerbe mit der entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen vorbehalten bleiben sollen. Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen sind in den dicht besiedelten Ortsmitten im Gemeindegebiet denkbar. Diskotheken sind aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht vertretbar. Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Betrieb dieser Anlagen mit einem ständigen Ziel- und Quellverkehr (24-Stunden-Betrieb) sowie mit einer heute üblichen (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsnutzung verbunden ist, die wiederum an diesem Standort nicht vertretbar ist (siehe auch 3.1.4 Steuerung Einzelhandel).

Für untergeordnete Grundstücksflächen im östlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Bonn- Brühler- Straße wird ein Gewerbegebiet GE 2\* festgesetzt. Auf diesen Flächen erfolgt, wie im gesamten GE 1 ein Ausschluss von „Lagerhäusern“ und „Lagerplätzen“. Durch die Ortsbild prägende Lage dieser Flächen entlang der Bonn- Brühler- Straße sollen bauliche oder architektonische Mindernutzungen zum Beispiel durch Lagerflächen oder Lagergebäude, sofern sie nicht mit einem Betrieb verbunden sind, vermieden werden. Lagerflächen und Lagergebäude im Sinne der BauNVO sind weiterhin innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE 2) nördlich der Weberstraße, die nicht Ortsbild prägend sind, allgemein zulässig.

### **3.1.3. Sondergebiet – Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet**

Zwischen Weberstraße und der Straße „Am Polacker“ wird ein Sondergebiet festgesetzt. In diesem Teil des Baugebietes sind entsprechend dem Nutzungskonzept des Büro- und Kulturpark Alfter hochschulaffine Nutzungen wie Studentisches Wohnen und eine Kindertagesstätte geplant. Zusätzlich ist die Errichtung einer Stellplatzanlage in Form einer Parkpalette vorgesehen. Diese bis zu 3- geschossige Parkpalette soll die mit der Hochschulnutzung (inklusive der zukünftigen baulichen Ergänzungen) verbundenen zusätzlichen Stellplatzmengen aufnehmen. Ergänzt werden sollen diese Nutzungen durch Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit der Hochschulnutzung stehen. Um zu gewährleisten, dass ausschließlich diese genannten Nutzungen in der Nachbarschaft zur Hochschule entstehen, wird ein Sondergebiet mit den entsprechenden Nutzungsarten festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebiets, innerhalb dessen die gewünschten Nutzungen auch planungsrechtlich zulässig wären, ist nicht städtebaulich vertretbar, da eine Steuerung des Einzelhandels im Mischgebiet aufgrund des fehlenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht möglich wäre.

Für das als Sondergebiet klassifizierte Gelände mit hochschulaffiner Nutzung kann sowohl der TA Lärm als auch der 16. BImSchV kein Immissionsrichtwert entnommen werden, da

diese Rechtsvorschriften keine Ausweisungen für Sondergebiete dieser Art enthalten. Die Beurteilung von Geräuschen soll daher innerhalb des festgesetzten Sondergebietes analog zu den Festlegungen für Mischgebiete in der TA Lärm und der 16. BlmschV erfolgen.

**Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“, 3. Änderung (ohne Maßstab)**



### **3.1.4. Steuerung Einzelhandel**

Das Nutzungskonzept zum Büro- und Kulturpark sieht, wenn auch in nach geordnetem Umfang, auch die Ansiedlung von hochschulaffinen Einzelhandelsnutzungen, wie beispielsweise für den Hochschulbedarf oder Ausstellungsräume für Handwerksbetriebe vor. Diese Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit dem Büro- und Kulturpark Alfter sind sowohl im Sondergebiet, als auch im Gewerbegebiet vorgesehen und sind als nicht zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW zu bezeichnen.

In Gewerbegebieten sind aufgrund der Bestimmungen und der Rechtsprechung zur BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) allgemein zulässig. Dies bedeutet, dass ohne Steuerung des Einzelhandels (grundsätzlicher Ausschluss oder Einschränkung der Sortimente) in den geplanten Baugebieten neben den vorgesehenen hochschulaffinen auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig wären.

Eine Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan kann nach allgemeiner Rechtsprechung aber nur auf der Grundlage eines (testierten) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgen. In einem solchen Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmt die Gemeinde Alfter, welche Sortimente in ihrem Gemeindegebiet nahversorgungs-, zentrenrelevant und nicht- zentrenrelevant sind (so genannte „Alfterer Liste“). Hierauf aufbauend kann in Baugebieten geregelt werden, welche zentrenrelevanten oder nicht- zentrenrelevanten Sortimente an diesem Standort vertretbar sind, ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu haben.

Da die Gemeinde Alfter derzeit über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt, erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit für den Bebauungsplan und zum Schutz der faktischen Versorgungsbereiche der Gemeinde Alfter und der Nachbarkommunen ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“, 3. Änderung durch textliche Festsetzung:

*Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind.*

Über eine Ausnahmeregelung soll gewährleistet werden, dass Handwerksbetriebe, die sich an diesem Standort im Büro- und Kulturpark ansiedeln, ihre Produkte dennoch auf einer dem Vorhaben untergeordneten Verkaufsfläche anbieten können. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Alfter oder der Nachbargemeinden im Sinne des Einzelhandelserlasses NW sind durch diese Ausnahmeregelung nicht zu erwarten:

*Dies gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- beziehungsweise funktionsverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.*

### **3.2. Erschließung**

Die äußere und innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden (Villestraße, Auf dem Polacker, Weberstraße). Der Einmündungsbereich der Villestraße in die Weberstraße ist durch den Entfall des Kreisverkehrs durch neue Radien anzupassen. Die Gewerbegebietsflächen nördlich der Weberstraße können nach dem Fortfall der Verkehrsflächen zur Bahnunterführung durch die Grundstückseigentümer nach Bedarf neu aufgeteilt werden. Die innere Erschließung dieser Grundstücksflächen erfolgt zukünftig durch eine zusätzliche Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage (Bemessungsfahrzeug: dreiachsiges Müllfahrzeug) vor Kopf.

### 3.3. Natur und Landschaft

Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ausführlich erörtert. An dieser Stelle werden diejenigen Ergebnisse der Landschaftsplanung beschrieben, die Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben:

- **Landschaftsschutzgebietsverordnung**  
Die rechtskräftige Landschaftsschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Auf Teilflächen des Gewerbegebietes GE 2 nordöstlich der Weberstraße ist die Änderung der bestehenden Verordnung erforderlich. Auch wenn die Änderung der Verordnung ein eigenständiges Verfahren ist, wird die zukünftige Abgrenzung bereits im Bebauungsplan dargestellt. Auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung zulässig. Um diese Nutzungsrechte erhalten zu können wird für diese Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Nutzung erst zulässig ist, wenn die Landschaftsschutzgebietsverordnung geändert wurde (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1).

#### Ausschnitt B-Plan: Aufschiebende Bedingung, Textliche Festsetzung Nr. 4.1



- **Ausgleichsflächen**  
Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird innerhalb der Landschaftsschutzgebietsflächen eine zusammenhängende Ausgleichsfläche festgesetzt. Ein Teil des zu erwartenden Eingriffs kann innerhalb dieser Flächen durch Maßnahmen ausgeglichen werden. Ein verbleibendes Ausgleichsdefizit wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Alfter ausgeglichen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.
- **Artenschutz**  
Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung beinhalten *Vermeidungsmaßnahmen* und *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen* (siehe Hinweise: 6.2). Regelungen im Bebauungsplan sind aber nicht erforderlich beziehungsweise möglich.

### 3.4. Ver- und Entsorgung

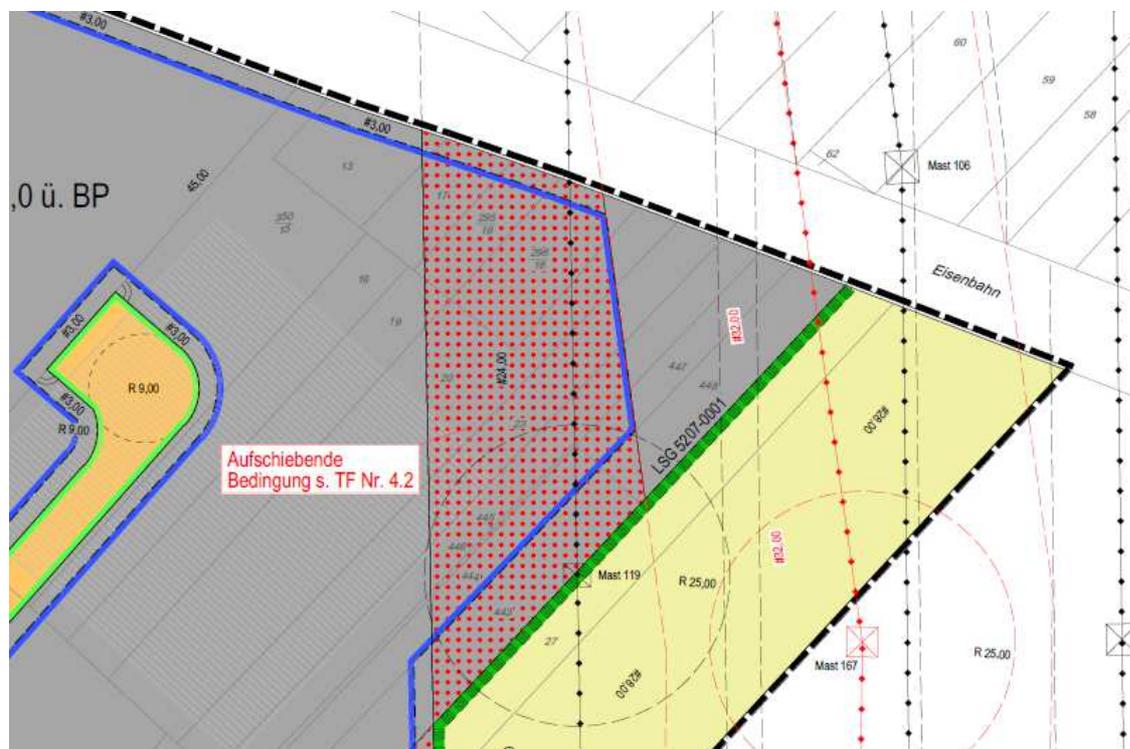
#### Versorgungsleitungen

Die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Television und Fernmeldewesen werden entsprechend erweitert.

#### Hochspannungsfreileitungen

Die bestehende Hochspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz und die geplante Hochspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem wurden in ihrer Lage inklusive der Maststandorte (Masten 106 und 107) und Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Nachrichtliche Übernahme 7.3). Auf Teilflächen des Gewerbegebiets GE 2 nördlich der Weberstraße wurde durch eine textliche Festsetzung eine Regelung geschaffen, wonach eine bauliche Nutzung dieser gekennzeichneten Fläche erst zulässig ist, wenn die bestehende 110 KV- Freileitung planfestgestellt ist. Die Demontage der Leitung wird 2014 erwartet.

#### **Ausschnitt B-Plan: Aufschiebende Bedingung, Textliche Festsetzung Nr. 4.2**



#### Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ist durch die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Wendeanlage in der Straße „Am Polacker“ wurde mit einem ausreichenden Radius hergestellt.

#### Entwässerung

Zur Entwässerungssituation im Plangebiet wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung (6.7) aufgenommen, wonach eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

### 4. Bodenordnung

Eine Bodenordnung gemäß BauGB (Umlegungsverfahren) ist zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen ist im Eigentum der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Alter.

## 5. Hinweise

### 5.1. Altlast Nr. 5208/ 128

#### Arbeitsschutz:

Bei allen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten Altlast bzw. im Umfeld ist mit der Anreicherung vom Methan- und Kohlendioxidgasen zu rechnen. Alle Arbeiten haben ausnahmslos unter Beachtung des Arbeitsschutzes zu erfolgen. Hierfür sind die TRGS 524 „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ sowie die Richtlinie BGR 128 des Hauptverbandes der gewerblichen Berufsgenossenschaften zu beachten.

#### Gassicherungskonzept:

Schutzvorkehrungen für Bauvorhaben, Maßnahmen zur gefahrlosen Ableitung der Deponiegase sowie Maßnahmen für geeignete Kontrollfestsetzungen sind unter Einbeziehung eines Sachverständigen nach § 17 LbodSchG NW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine detaillierte Ausführungsplanung vorab mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz, Bodenschutz und Abfallwirtschaft darzulegen und abzustimmen.

#### Gebäudegründungen:

Mit zusätzlichen Gründungsmaßnahmen ist zu rechnen. Auf die Ausführungen des Bodengutachtens wird verwiesen.

#### Anzeigespflicht:

Alle baurechtlich relevanten Vorhaben (Neubau, Nutzungsänderungen, Umnutzungen etc.) sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz, Bodenschutz und Abfallwirtschaft zur fachtechnischen Beurteilung vor Erteilung einer baurechtlichen Entscheidung vorzulegen.

#### Abfallentsorgung (verunreinigter Aushub):

Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial / Bauschutt oder sonstiges Deponat ist anhand analytischer Untersuchungen zu deklarieren und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis (Am für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Abfallwirtschaft) anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder bei Verwertung die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

#### Versickerung von Niederschlagswasser:

Im Bereich der Altablagerung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht erlaubt.

## 5.2. Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf den „*Artenschutz- Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 Buschdorfer Weg*“ des Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, Diplom- Geograph Elmar Schmidt wird hingewiesen. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind:

- Vermeidungsmaßnahmen
  - Bauzeitbeschränkung: Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vögelbrutzeit von Oktober bis Februar
  - Erhaltung der Wechselkröten: Überwachung der Baugruben im Rahmen von Bautätigkeiten
  - Schutz der Zauneidechse: Zwischen dem Schotterbereich der Bahnstrecke und den südlich gelegenen Bauflächen ist eine Sperreinrichtung aufzubauen, um die Besiedlung der Baufelder durch Zauneidechsen während der Bauphasen zu verhindern.
  - Ökologische Baubegleitung: Sowohl die Baufeldfreimachung als auch alle Artenschutzmaßnahmen sind durch einen geeigneten Experten zu begleiten.
  
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  - Vermeidung von Nistplatz- Verlusten (Mehlschwalbe, Haussperling): Falls Nistplätze betroffen sind, sollten ersatzweise hierfür artspezifische Nisthilfen im Umfeld der betroffenen Nistplätze aufgehängt werden.
  - Vermeidung von Quartier- Verlusten (Fledermäuse): Falls die aufstehenden Gebäude abgerissen werden, sollten diese unmittelbar vor dem Abriss nochmals auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (va. Fledermäuse) untersucht werden. Sonstige Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht erforderlich.

Auf die weiteren Ausführungen hierzu im Fachbeitrag sowie im Umweltbericht (Begründung, Teil B) wird verwiesen.

## 5.3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel: 0228/ 6484-118 sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ: 22.5 – 3 – 5382004 – 123/06/SU) zu benachrichtigen.

## 5.4. Wasserschutzzone III B

Auf die rechtskräftige Wasserschutzzonenverordnung (Wassergewinnungsanlage Wesseling- Urfeld) wird hingewiesen.

## 5.5. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

## **5.6. Bodendenkmal**

Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Siedlungsplätze der Vorgeschichte und der römischen Zeit erhalten haben. Es wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn (Tel: 0228/ 9834-0) zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **5.7. Entwässerung/ Versickerung von Niederschlagswasser**

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschächten mit mindestens 5 cbm Fassungsvermögen gesammelt und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sollen mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Die Lage des Sammelschachtes soll in den Bauunterlagen ausgewiesen werden.

## **5.8. Hochspannungsfreileitungen**

Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind mit den Versorgungsträgern (RWE Deutschland AG und Amprion GmbH) abzustimmen.

## **5.9. Umweltbericht**

Der Umweltbericht (Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Ulrike Steffen- Marquardt) wird als gesonderter Teil B Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan 076 „Buschdorfer Weg“, 3. Änderung.

## **5.10. Gutachten**

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens erarbeitet und bei der Planung berücksichtigt:

- Baugrundgutachten mit Stellungnahme zur Untersuchung der Altablagerung, Flur 8, Flurstück 565, GBU, 10.12.2010
- Baugrundgutachten, allgemeine Gründungsbeurteilung, Deponiegasuntersuchung, GBU, 10.10.2011
- Baugrundgutachten, allgemeine Gründungsbeurteilung, Deponiegasuntersuchung, Flurstück 214/36 und 214/37) GBU, 10.10.2011
- Artenschutz-Fachbeitrag, Dipl.- Geograph Elmar Schmidt, 09.08.2011

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen der L 183 Bonn – Brühler - Straße werden, soweit betroffen, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.2. Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 5207- 0001 wird im östlichen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

### **6.3. Hochspannungsfreileitungen**

Die bestehende Hochspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz und die geplante Hochspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem werden in ihrer Lage inklusive der Maststandorte (Masten 106 und 107) und Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

29.11.2011