

Auf die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ oder GFZ) wurde verzichtet, da ein konkretes Nutzungskonzept des Trägers bereits vorliegt. Die Festsetzung der Höhenentwicklung des Gebäudes stand bei dem Erfordernis für Festsetzungen städtebaulich im Vordergrund.

Da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Bewohnern der angrenzenden Grundstücke befürchtet wurde, daß die Errichtung des Altenwohnheims zu einer Verschattung ihrer Grundstücke führen würde, wurde von dem beauftragten Stadtplanungsamt die Verschattung, die von dem geplanten Altenwohnheim zukünftig ausgeht, anhand von drei Verschattungsbeispielen konstruiert und zeichnerisch dargestellt. Bei den Vershattungsbeispielen wurde der Stand der Sonne im Zeitraum April/August zugrunde gelegt; bei den Tageszeiten wurde 9 Uhr, 13 Uhr und 16 Uhr angenommen. Die Verschattungsbeispiele zeigen sehr deutlich, daß eine Verschattung der benachbarten Grundstücksflächen in den Frühlings- bzw. Sommermonaten nicht erfolgt. Die Verschattungsbeispiele sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Nicht in Rede gestellt wird jedoch, daß es durch den Bau des Altenwohnheims zu einer visuellen Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke kommen wird, da die freie Sicht in Richtung Rathaus verändert wird. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Altter, und hier insbesondere der Schaffung dringend benötigter Altenwohn- und -pflegeplätze im Zentrum von Oedekoven an diesem geeigneten Platz, erscheint die Beeinträchtigung jedoch zumutbar (siehe dazu auch Rechtsprechung zum Thema Verbauung der freien Sicht).

5.1.2 Reines Wohngebiet - WR

Die Grundstücksflächen, für die im Bebauungsplanentwurf Reines Wohngebiet - WR festgesetzt wird, werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt und gehören zu den sehr tiefen Grundstücksflächen der Bebauung Staffelsgasse. Durch die Festsetzungen Reines Wohngebiet auf diesen Flächen soll vorrangig den heutigen Eigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, für sich und ihre Familien zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da im Rahmen der Entwicklung dieses Teils von Oedekoven die landwirtschaftliche Nutzung immer mehr zurückgeht, erscheint die Festsetzung der Baugebietsart Reines Wohngebiet realistischer zu sein als die Beibehaltung der Baugebietsart Dorfgebiet.

Bedingt durch die Topographie des Geländes (Hanglage), das Kleinklima (Kaltluftabfluß) sowie das Ortsbild (dörfliche Struktur) sollen lange Gebäuderiegel im Reinen Wohngebiet vermieden werden. Aus vorgenannten Gründen wurden im Bebauungsplan Einzelbaufenster anstelle eines durchgehenden Baubandes festgesetzt, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer maximal zweigeschossigen Bauweise errichtet werden können. Die Größe der Baufenster läßt die Errichtung von Einzel- oder, was wahrscheinlicher ist, von Doppelhäusern zu, wie sie entlang der Staffelsgasse durchaus schon als Bautyp vorgegeben sind. Die festgesetzte Dachneigung von 30° bis 45° ist ebenfalls aus dem Baubestand der näheren Umgebung abgeleitet. Um Tiefgaragen für die zukünftigen Wohngebäude zu vermeiden, wurden Flächen für Stellplätze auf den Grundstücksflächen bzw. in ihren seitlichen Abständen festgesetzt. Bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sind diese festgesetzten Stellplatzflächen ausreichend dimensioniert. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß notwendige Stellplätze auch im rückwärtigen Teil der Grundstücke errichtet werden können, was wiederum zur Ruhestörung der geplanten wie vorhandenen Wohnbebauung führen kann.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Altenpflegeheims erfolgt überwiegend über die bestehenden Parkplatzflächen nördlich der Hauptschule. Hier sind sowohl die Einfahrt zur Tiefgarage auf Erdgeschoßniveau als auch weitere Zugänge, kombiniert mit Aufzügen innerhalb des Gebäudes, geplant. Vom Träger der Maßnahme wurde die Tiefgarage ausreichend dimensioniert, so daß eine Inanspruchnahme der bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen vor dem Altenpflegeheim nicht erforderlich wird. Die Erschließung des Altenwohnheims erfolgt über eine geplante Erschließungsschleife, ausgehend von der bestehenden Wendeanlage westlich des Rathauses. Die Schleife hat einen Querschnitt von 5,50 m. Der Regelquerschnitt der Straße, die im Mischprofil ausgebaut werden soll, ist für Fahrzeugbegegnungsfälle, wie sie mit der zu erschließenden Nutzung verbunden sind, gemäß EAE 1985 ausreichend. Vor Kopf der Erschließungsschleife östlich des Altenwohnheims ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m geplant. Ein Befahren der Straße mit Müllfahrzeugen ist entsprechend den Anregungen des Entsorgungsträgers möglich. Der Bächeker Weg, der das Plangebiet heute von Nordosten in südwestlicher Richtung durchquert, soll in seiner Funktion erhalten bleiben. Im Bereich des Altenwohnheims wurde er jedoch verlegt und wird im Bebauungsplan über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Im mittleren Teil des Plangebietes führt der Bächeker Weg zukünftig über die Verkehrsflächen der Erschließungsschleife, in seiner Fortsetzung bis zur Älteren Straße bleibt der Bächeker Weg erhalten. Die zwei Fußwege, die das Reine Wohngebiet derzeit durchqueren, werden durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bestand gesichert bzw. in einem Fall geringfügig verlegt. Eine fußläufige Verbindungsfunktion zwischen Altenwohn- bzw. Pflegeheim und Staffelsgasse bleibt somit erhalten.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Müllentsorgung

Wie bereits unter 5.2 erwähnt, wurde die Wendeanlage vor Kopf der geplanten Erschließungsschleife mit einem Radius von 9,00 m geplant. Ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ist somit gewährleistet; die Müllfahrzeuge brauchen nicht bei ihrem Wendemanöver zurückzustößen.

5.3.2 Rettungswege bzw. Zufahrten

Es ist geplant, die bestehende private Zufahrt zur Staffelsgasse (Flurstück 636) für den Bereich des Altenwohnheims als zusätzliche Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mitzubnutzen. Eine Regelung hierzu erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Die bestehende Feuerwehrumfahrung nördlich der Hauptschule bleibt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen. Da diese Feuerwehrumfahrung auf Flächen der Gemeinde Altter liegt, ist eine weitere Regelung im Bebauungsplan über die Festsetzung öffentliche Grünfläche hinaus nicht erforderlich.

5.3.3 Versorgung

Auf Anregung des RWE wurde im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Trafostation, festgesetzt. Die Bauleitplanung des Versorgungsträgers wurden somit bereits in der Planung berücksichtigt.

5.3.4 Entsorgung

Die Entsorgung der Baugebiete erfolgt entsprechend der Hanglage zur bestehenden öffentlichen Kanalisation.

S. 5/5 Begründung BP 080 Gemeinde

5.3.5 Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Im Rahmen der Verlegung der Bushaltestelle aus dem Bereich Wendeanlage der Straße "Am Rathaus" auf die Flächen der Wendeanlage unmittelbar westlich des Rathauses ist gewährleistet, daß die Bewohner des Altenpflegeheimes auf kurzem Wege diese Haltestelle erreichen können. Die Dimensionierung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes unmittelbar angrenzend an das Altenpflegeheim läßt ebenfalls eine Befahrung mit Gelenkbussen zu, so daß denkbar ist, daß langfristig der Bus unmittelbar vor dem Altenpflegeheim halten kann.

5.7

Kosten

Es ist beabsichtigt, die Kosten der Erschließung auf einen Erschließungsträger zu übertragen. Sollte dies nicht möglich sein, werden die gesetzlichen Beiträge aufgrund bundesrechtlicher und landesrechtlicher Bestimmungen von den Anliegern erhoben.

5.4 Eingriffsregelung

Entsprechend § 8 Bundesnaturschutzgesetz wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fachbeitrag wurde sowohl der Bestand dargestellt und bewertet, als auch die entsprechenden Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden sowohl in der Plandarstellung zum Bebauungsplan als auch über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie der zugehörige Erläuterungsbericht werden Anlage zur Begründung des BP 080. Details der Eingriffsregelung können im Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachgelesen werden.

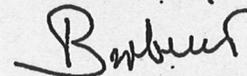
Alfter, den 1.7.1994

Vorstehende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 28.04.1994 gemäß § 3 a Abs. 2 BauGB zur Offenlage beschlossen und hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 30.05. - 30.06.1994 öffentlich aus-
gelegen.

5.6 Realisierung

Zur Realisierung der Planungsinhalte ist kein Umlegungsverfahren als bodenordnerische Maßnahme vorgesehen. Da die Grundstücksstruktur im geplanten Reinen Wohngebiet einer kurzfristigen Realisierung entgegensteht, wird davon ausgegangen, daß bei einer Nutzung durch die Eigentümer die Realisierung durch Grenzregulierungen bzw. Flächentausch ermöglicht wird. Bedingt durch die bereits vorliegenden Nutzungskonzepte des Bauträgers für das Altenheim wird davon ausgegangen, daß das Altenzentrum kurzfristig realisiert wird. Die Verfahrenserleichterung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wird zu einer Beschleunigung des Bauprozesses beitragen.

Gemeinde Alfter
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



(Berbuir)

5.7 Kosten

(Ergänzung nach Rücksprache mit der Gemeinde Alfter)

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Verschattungsbeispiele Altenwohnheim

(mit offengelagen)