

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 083
-Lessenicher Weg -

1. Zielsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

- 1.1 Zur Notwendigkeit der Planänderung
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

2. Ausgangssituation

- 2.1 Nutzung und Bebauung
2.2 Eigentumsverhältnisse
2.3 Planungsvorgaben
2.4 Bodendenkmalpflege

3. Umwelt, Natur, Landschaft

- 3.1 Umweltbericht
3.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

4. Begründung der Planinhalte

- 4.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3 Überbaubare Flächen
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Boden,
Natur, Landschaft
4.4 Hinweise zur Bodendenkmalpflege und zu Kampfmitteln

5. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

6. Durchführung

7. Flächenbilanz

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 083
- Lessenicher Weg -

1. Zielsetzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

1.1 Zur Notwendigkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 083 - „Lessenicher Weg“ - wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.1998 rechtskräftig. Es soll nun im 1.2 beschriebenen Teilbereich eine Änderung in der Nutzung und Erschließung durchgeführt werden. Ein hier im Südosten des Plangebietes stehender Gartenbaubetrieb soll verlagert und diese Fläche mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Diese bauliche Anlage wird über einen zu planenden Stichweg erschlossen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der o.g. zu ändernde Teilbereich von ca. 0,82 ha wird im Südwesten vom Lessenicher Weg, im Nordwesten von der Planstraße „A“, im Osten und Südosten z.T. von der Begrenzung des vorhandenen Bebauungsplans umfasst und um das Flurstück Nr. 1045 erweitert. Auf der Südseite dieses Flurstückes steht ein Lagergebäude, das seinerseits um 1,0 m in das Flurstück Nr. 1251 hineinragt. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstück Nr. 1045 und den o.g. Streifen vom Flurstück Nr. 1251.

2. Ausgangssituation

2.1. Nutzung und Bebauung

Mit der Absicht, in diesem Teilbereich Wohnhäuser zu errichten, ändert sich die Nutzung von MD - Gebiet für den Gartenbaubetrieb mit Freiflächen in ein WA - Gebiet mit geplanten Wohnhäusern mit Vorgärten. Voraussetzung sind die Verlagerung des Gartenbaubetriebes und Abriss des Wohnhauses Lessenicher Weg Nr. 41 und der Betriebsgebäude auf den Flurstücken Nr. 1286 (vorher 465/156) und 1280. Diese geplante Wohngebäudegruppe liegt am südöstlichen Ortsrand von Alfter. In den jeweiligen Ortsrandlagen ist aus städtebaulicher Sicht eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zum freien Landschaftsraum angemessen, wie z.B. Einzelhäuser auf großen Gartengrundstücken. Aufgrund der verfügbaren Flächen und den Ansprüchen und Möglichkeiten der Grundstücks- und Einfamilienhauserwerber ist diese o.g. städtebauliche Vorstellung nur z.T. umsetzbar und führt zu Bauformen wie die der Doppelhäuser und kleinen Hausgruppen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die geplante Wohnbebauung samt Erschließung wird von einem Bauträger erstellt, der das Gelände vom Eigentümer des Gartenbaubetriebes aufkauft, die Erschließung entsprechend dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Alfter erstellt, die Häuser unter Berücksichtigung der Erwerberwünsche errichten lässt und diese an die Erwerber verkauft. Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden der Gemeinde Alfter übertragen.

Mit der Erstellung der Erschließung wird auch das Teilstück der Planstraße „A“ - vom Lessenicher Weg bis zur Anbindung des Stichweges - gebaut.

bu.

2.3. Planungsvorgaben

Der aus dem Gebietentwicklungsplan entwickelte Flächennutzungsplan (FNP) muss analog zum Bebauungsplan in diesem Teilbereich von Misch- (MD) in Wohngebiet (WA) geändert werden. Das FNP – Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanveränderungsverfahren durchgeführt.

Die Erweiterungen um das Flurstück Nr. 1045 sowie um das Teilstück aus dem Flurstück 1251 werden mitaufgenommen.

Im Zusammenhang mit diesen Änderungen wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Umweltbericht erarbeitet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird als gesonderte Unterlage den Verfahrensbeiträgen zugefügt.

2.4. Bodendenkmalpflege

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange verlangt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ein Sachermittlungsverfahren = Schürfung. Das Amt vermutet aufgrund von Funden in der Nachbarschaft im Bereich nördlich des Lessenicher Weges ein römisches Anwesen mit Grabstellen.

Nach Niederlegung der Gebäude des Gartenbaubetriebes soll auf der Achse des Stichweges mit Wendeplatz unter Aufsicht einer Grabungsfirma eine Schürfung vorgenommen werden. Bei dann möglichen Funden ist das Bodendenkmalamt sofort zu verständigen, das dann entsprechend weitere Schritte veranlasst. Wenn keine Funde gemacht werden, kann mit den Ausschachtungsarbeiten für den Straßen- und Hochbau begonnen werden. Wenn hier doch noch Funde gemacht werden, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes §§ 9 bis 13 anzuwenden.

3. Umwelt, Natur, Landschaft

3.1 Umweltbericht

Das geplante Vorhaben hat auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere, Pflanzen, Landschaft“, „Boden“, „Wasser“ und „Luft/Klima“, sowie „Kultur- und Sachgüter“ folgende Auswirkungen:

SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet wird durch keine nennenswerte Lärmemissionen belastet. Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch zusätzlichen Lärm ist nur in geringem Umfang zu erwarten, da keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Wohngebäude auftreten wird.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind eingezäunt und öffentlich nicht zugänglich.

Fußwege mit Bedeutung für die ortsnahe Erholung sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat daher keine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion bzw. Ortsranderholung.

SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN UND LANDSCHAFT

13.

Der größte Anteil der Freiflächen des Plangebiets wird von den Verkaufsquartieren, gehölzreichem Schaugarten und Mustergärten eines Gartenbaubetriebs geprägt. Ein Garten mit geringem Gehölzbestand und Zierrasen ist ebenfalls kleinflächig vorhanden. Schmale, extensiv genutzte Randstreifen an Gebäuden werden von Mäusegerstentuffen eingenommen.

Große Teile der Wirtschaftsflächen (Wege-, Parkplatz- und Hofflächen) des Gartenbaubetriebs sind mit Asphalt und Verbundsteinen befestigt sowie mit Betriebsgebäuden überbaut. Eine vorhandene Garage ist extensiv begrünt.

Der intensiv genutzte Planungsraum bietet nur allgemein verbreiteten Kulturfolgen Lebensraum.

Insgesamt ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Nutzungsintensität, seiner umfangreichen befestigten bzw. überbauten Flächen und des hohen Anteils florenfremder Elemente von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Das Flurstück 1045 befindet sich teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und liegt im Naturpark Kottenforst-Ville. Sonstige Schutzgebiete- und Objekte nach dem Landschaftsgesetz NW, Natura 2000-Schutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

In die Biotopkartierung ist keine Fläche aufgenommen.

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die grundsätzlich zu kompensieren sind. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, teilweise aufgrund des gültigen Bebauungsplanes jedoch bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB), ist ein Ausgleich nur in dem Umfang erforderlich, wie er über das gemäß altem Planungsrecht zulässige Maß hinausgeht.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 083 „Lessenicher Weg“ wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Eingriffe dargestellt und in diesen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt werden.

Der Verlust von Biotoptypen geringer und mittlerer Bedeutung soll durch die Anlage eines 960 m² großen Pflanzstreifens mit standorttypischen Gehölzen auf dem Flurstück 1045 (A1, Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet) und auf Teilflächen des Flurstücks 1286 (A2) kompensiert werden.

Zusätzlich wird die Pflanzung freiwachsender, einreihiger Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen an den Rändern des Baugebietes empfohlen, um eine landschaftliche Einbindung zu erreichen.

Als rechnerischer Nachweis wurde eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich, aufgeschlüsselt nach Wohnbauflächen und Erschließungsflächen, nach der „Sporbeck-Methode“ (1991) erarbeitet. Einem Eingriffswert von insgesamt 12.004 Einheiten steht ein Ausgleichswert von 10.560 Punkten gegenüber. Das verbleibende rechnerische Defizit soll durch die empfohlenen Heckenpflanzungen an den Rändern des Baugebiets kompensiert werden.

Das Orts-/Landschaftsbild ist derzeit charakterisiert durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Landschaft. Die in den Landschaftsraum hereinragende Straßenrandbebauung entlang des Lessenicher Wegs trägt dazu bei, dass sich der Ortsrand zergliedert und nicht klar ablesbar darstellt. Zudem prägen großflächige Glashäuser das Erscheinungsbild der Landschaft negativ.

Das Plangebiet weist einen naturfernen Charakter auf, der durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert und technisch überprägt wird. Nach Realisierung der gemäß Bebauungsplan Nr. 083 zulässigen Bebauung ist der Änderungsbereich nur von der offenen Feldflur im Osten aus einsehbar.

Um den Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild in dem bereits vorbelasteten Bereich so gering wie möglich zu halten, werden die geplanten Gebäude maximal 2 Geschosse haben. Der zergliederte Ortsrand wird durch die geplante Bebauung gefasst und deutlicher ablesbar. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen – vor allem Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen – soll das Baugebiet optisch in die Landschaft eingebunden werden (A1, A2). Aus gestalterischen Gründen wird als weitere Pflanzmaßnahme die Pflanzung eines Straßenbaumes an den öffentlichen Stellplätzen festgesetzt (A3).

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft durch Zerschneidung und Unterbrechung von Tierwanderwegen (z.B. Amphibienwanderungen, Wildwechsel) werden in dem intensiv genutzten Plangebiet nicht auftreten.

SCHUTZGUT BODEN

Der unbebaute Boden ist grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und mit seinen Nutzungsfunktionen.

Die Bodengüte ist im Bearbeitungsraum mit Wertzahlen von 86/98 sehr hoch. Die Wasserdurchlässigkeit der Überlagerungsböden ist sehr gering, ihre Sorptionsfähigkeit, d.h. ihre Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherungen ist hoch.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und Erschließungsanlagen des Gartenbaubetriebs bereits teilweise versiegelt. Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine Mehrversiegelung von ca. 4.456 m².

Um den Anteil der versiegelten Fläche so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, Stellplätze, Wege- und Terrassenflächen wasserdurchlässig auszubilden und Sammelschächte für das Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken anzulegen.

Über Altlasten liegen keine Angaben vor.

SCHUTZGUT WASSER

Bei den im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 083 durchgeführten Bohrungen wurden am südlichen Rand des Änderungsbereichs un-

14.

ter einer 0,90 m starken Mutterbodenschicht Lößlehm in Mächtigkeiten von 2,70 m angetroffen. Unterlagert wird der Lößlehm von schluffigen und kiesigen Schichten (Geotechnisches Büro Dr. Lechner 1997).

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann die Versickerung des Niederschlagswassers nicht über eine Mulden-Rigolenversickerung erfolgen. Wegen der erforderlichen großen Tiefe der Schächte wird auf eine Rigolen-Schachtversickerung zugunsten des Rückhaltessystems mit Zisternen verzichtet (siehe Punkt 5 der Begründung).

Durch Sammlung und Verwendung des Dachflächenwassers, durchlässige Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen sowie durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen soll das Niederschlagswasser soweit wie möglich örtlich verbleiben.

Der Grundwasserspiegel ist erst ab 20m unter GOK zu erwarten (Geotechnische Büro Dr. Lechner 1997). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit weniger als 180 mm/Jahr gering.

Da die vorgesehenen Maßnahmen außerhalb von Grundwasserhorizonten durchgeführt werden, werden Behinderungen oder ähnliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom voraussichtlich nicht auftreten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Plangebiet liegt in einer aus klimatisch und lufthygienischer Sicht gering vorbelasteten Ortsrandlage. Klimaökologisch relevante Ausgleichswirkungen bleiben auf den Nahbereich beschränkt.

Auf den Freiflächen des Plangebiets entsteht in klaren, windschwachen Nächten Kaltluft, die östlich der fast geschlossenen Bebauung entlang des Lessenicher Weges über die unbebauten und gehölzfreien Flächen leicht hangwärts nach Nordosten fließt.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Vegetationsverluste, Errichtung von Gebäuden und Versiegelung von Flächen führt kleinräumig zu einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und einem Anstieg der Temperatur. Kaltluftentstehungs- und -abflussflächen gehen verloren. Da jedoch nordöstlich des Plangebiets keine Siedlungsbereiche anzutreffen sind, die auf eine Frischluftzufuhr angewiesen sind, sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Die kleinräumigen Veränderungen des Klimas sollen durch die Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Zahlreiche archäologische Fundstellen (römische Siedlungsreste) deuten darauf hin, dass das Plangebiet und angrenzende Bereiche mit ihren fruchtbaren Böden bereits früh besiedelt wurden. Vermutet wird aufgrund von Funden in der Nachbarschaft im Bereich nördlich des Lessenicher Weges ein römisches Anwesen mit Grabstellen.

Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen und evtl. erforderliche Sicherungen werden durchgeführt (siehe Pkt. 2.4 und 4.5 der Begründung).

3.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (gesonderte Anlage)

Aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergibt sich, dass der Ausgleich im Plangebiet erfolgen kann.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Der die Wohnanlage erschließende Stichweg mit einem PKW-Wendeplatz ist an die Planstraße „A“ angebunden. Die Planstraße „A“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und verbindet den Lessenicher Weg im Westen mit dem Bonner Weg im Nordosten.

Vom Stichweg zweigt eine Zufahrt nach Südosten zu den vorhandenen Garagen ab, an der Besucherparkplätze angeordnet sind. Im Bereich dieser Abzweigung ist die Müllfahrzeugwende mit nach UVV (Unfallverhütungsvorschrift) ausreichenden Verkehrsflächen vorgesehen.

Diese beschriebenen Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Anschluss an die Garagenvorfläche zweigt ein Fußweg zur Erschließung des als Wohnhaus umzubauenden Lagergebäudes ab.

Diese Fläche wird als private Verkehrsfläche (Nutzung Fußgänger) bestimmt.

Der an der Müllfahrzeugwende vorgesehene Mülltonnenstandplatz ist eine private Gemeinschaftsfläche für alle in der U-förmigen Umbauung der Stichstraße befindlichen Häuser, deren Bewohner an Leerungstagen ihre Tonnen dort aufstellen und nach der Leerung wieder zu ihren Grundstücken zurückfahren.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sämtliche Bauflächen werden in der Abänderung der ursprünglichen MD-Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der geplante Umbau des Lagergebäudes mit den vorhandenen Garagen zu einem Wohnhaus wird in einem eingeschossig ausgewiesenen Baufeld ermöglicht. Die übrigen Baufelder werden als zweigeschossige Bauflächen ausgewiesen. Die Dachgeschosse können ausgebaut werden und Dachgauben - entsprechend den textlichen Festsetzungen - erhalten, wenn - jedes Haus für sich - nicht die Vollgeschossigkeit erreicht.

Die hier in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommene Grundstücksfläche für das umzubauende Lagergebäude zu einem Wohnhaus ist sehr eng bemessen. Die zu diesem Gebäude gehörige Freifläche ragt in das Flurstück Nr. 1251, das bis auf den o.g. Streifen des überbauten Teiles von 1,0 m Tiefe nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

Bezogen auf dieses Baufeld erhält das Baugrundstück eine GRZ von 0,4

15.

Für die übrigen Baufelder ist das Maß der baulichen Nutzung mit GFZ 08, und GRZ 0,4 entsprechend der Zweigeschossigkeit als maximale Ausnutzung festgesetzt (BauNVO 17 u. 19).

Die Bauweise der Wohnanlage wird überwiegend mit E für Einzelhäuser und D für Doppelhäuser gleichermaßen festgesetzt.

Für eine im südosten geplante Hausgruppe ist die Bezeichnung H für Hausgruppe (vier Reihenhäuser) festgesetzt.

Diese Festsetzungen lassen im Rahmen der Gestaltung des Siedlungsrandes Wahlmöglichkeiten für Erwerber offen.

Der geplante Umbau des Lagergebäudes zu einem Wohnhaus ist mit Baugrenzen auf den Bestand eng umschlossen und lässt keine flächige Erweiterung zu. Das Baufeld ist mit offener Bauweise gekennzeichnet.

Als Dachform wird für die zweigeschossige Bebauung entsprechend der Umgebung und deren Ausweisung als Satteldach mit der entsprechenden Neigung von 20° bis 36° festgesetzt. Das umzubauende Gebäude erhält ein Mansarddach mit einem aufgesetzten Satteldach, so dass hier ein Walm- und Satteldach mit den o.g. Neigungswinkeln ausgewiesen wird.

Für die einzelnen Baufelder sind Firstrichtungen parallel zu den Erschließungsflächen angegeben, um mit der niedrigen Wandhöhe den relativ engen Straßenraum harmonischer abzuschließen.

4.3 Überbaubare Flächen

Insgesamt werden 4 Baufelder mit Baugrenzen umfasst, wovon das eine bereits erwähnte exakt den Baukörper des umzubauenden Lagergebäude betrifft.

Das Baufeld am Lessenicher Weg ist bereits aus dem alten B-Plan übernommen worden; es ist zum Teil bereits mit zwei Doppelhaushälften bebaut und lässt noch ein weiteres Einfamilienhaus zu.

Parallel hinter diesem Baufeld ist ein weiteres fast gleich großes für maximal 4 Doppelhaushälften mit maximaler Bautiefe von 13,5 m bebaubar.

Das 4. Baufeld schließt sich U-förmig um den Stichweg mit PKW-Wendeplatz, der den Charakter eines kleinen Quartiersplatzes erhalten kann. Hier können entsprechend den Festsetzungen maximal 10 Doppelhaushälften, eine Hausgruppe mit 4 Reihenhäusern und ein Einzelhaus im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches bei maximalen Gebäudehöhen von 13,0 und 14,0 m errichtet werden.

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch Garagen oder Carports zu errichten. Eine gesonderte Ausweisung als Stellplatz ist im Einmündungsbereich zur Planstraße „A“ aus Gründen der Sichtverhältnisse notwendig gewesen.

4.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe durch die Neubebauung und Erschließung wird der unbebaute Teil des Flurstücks Nr. 1045 und ein kleiner Teil des Flurstücks Nr. 1286

(chem. 466/156) mit insgesamt 960 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Flurstück Nr. 1045 liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.

4.5 Hinweise zur Bodendenkmalpflege und zu Kampfmitteln

Unter 2.4 ist bereits erläutert worden, dass das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in diesem Planungsbereich Funde aus römischer Zeit nicht ausschließen kann und wie zu verfahren ist. Allerdings betrifft die Untersuchung nicht das Teilstück der außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegende aber notwendigerweise herzustellende Teilstück der Planstraße „A“, denn hier ist bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 083 kein Sachermittlungsverfahren gefordert worden.

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfstoffe/ Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn aus Gründen eines hohen Sicherheitsanspruches der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet werden soll, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt auszunehmen.

5. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Die Fläche der 1. Änderung liegt an der südöstlichen Grenze des B-Plans wie auch der gesamten Ortslage von Alfter.

Die Entfernungen zu den Einkaufseinrichtungen in der Pelzstraße und in die anderen benachbarten Straßen schwanken zwischen 400 m und 500m, die Grundschule und der Kindergarten sind ca. 750 m (Luftlinie) entfernt.

Im Plangebiet werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

Die Energieversorgung wird über Erdgas und Elektrizität erfolgen.

Die Versickerung des Niederschlagwassers kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht über eine normale Muldenrigolenentwässerung erfolgen. Die wasserführende Schicht liegt nach Bodengutachten im Bereich der unter dem Lößlehm und Schluff anzutreffenden Kiesschichten. Die Tiefen dieser Kiesschichten liegen zwischen 6,0 und 12,0 m (Grundwassertiefe ab 20 m unter GOK).

Auf eine Rigolenschachtversickerung ist aus Gründen der großen Tiefe der Schächte zu Gunsten eines Regenrückhaltesystems mit Zisternen verzichtet worden. Das Niederschlagwasser wird hier gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeführt. Die Zisternen sollen ein errechnetes Mindestvolumen von 1,7 m³/100m² Dachfläche haben, sollen jedoch größer bemessen sein, um ausreichende Speicherkapazität für die Nutzung von Brauchwasser – z.B. für Gartenbewässerung zu erhalten.

Die Zisternen sollen ein Fassungsvermögen von mind. 3m³ haben.

6. Durchführung

In der ersten Baustufe der Erschließungserstellung soll die Planstraße „A“ bis zur Anbindung des Stichweges ausgebaut werden. Diese Straße ist als Verkehrsfläche im rechtskräftigen Gesamtbebauungsplan als öffentliche Fläche ausgewiesen. Sie ist im Besitz des Investors und kann nach Abschluss des Erschließungsvertrages ausgebaut werden. Hier wird keine Schürfung gefordert.

16.

Es ist damit zu rechnen, dass in der Zeit der Planung und Herstellung der Planstraße „A“ die 1. Änderung des B-Plans rechtskräftig geworden ist, um anschließend die weiteren Erschließungsanlagen – nach geforderter Schürfung – auszubauen.

Die Erschließungsanlagen schließen den Kanalbau, die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom sowie Telefon ein und sollen mit einer Baustraße abgedeckt werden, um dann erst die Wohnhäuser erstellen zu können. Erst am Ende der Baumassnahme wird die oberste Decke der Straße fertiggestellt.

7. Flächenbilanz

Bauflächen		6.410 m ²
Verkehrsflächen		
-Öffentliche Flächen	820 m ²	
-Private Flächen	30 m ²	
		850 m ²
Ausgleichsflächen		960 m ²
		8.220 m ²
Gesamter Geltungsbereich		8.220 m ²

Bonn, den 29.08.2003
HL