

GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 084 'Schöntalweg'

Ortsteil Oedekoven / Impekoven

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Vorhandene Situation
- 1.4 Planungsvorgaben

2. Ziel und Zweck der Aufstellung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Führung von oberirdischen Leitungen
- 3.5 Verkehr
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3.8 Gewerbliche Emissionen
- 3.9 Baugrunderkundung einer Altlastenverdachtsfläche
- 3.10 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Einfriedungen
- 4.3 Werbeanlagen
- 4.4 Fassadenmaterialien

5. Bodenordnung

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

7. Bodendenkmäler

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 VERFAHREN

Der Planungsausschuss der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 03.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 084 -'Schöntalweg' Oedekoven / Impekoven- beschlossen.

Die Bürger wurden am 17.05.2000 in einer Bürgerversammlung im Rathaus Alfter gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde in dieser Veranstaltung die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde zudem durch Aushang der Planung einschließlich der Erläuterungen im Planungsamt der Gemeinde Alfter, in der Zeit vom bis entsprochen.

Des Weiteren wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2000 über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Oedekoven und Nettekoven, nordwestlich der Euskirchener Straße (B 56).

Gegenüber der Planfassung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden bis auf die nördliche Grenze des Wegeflurstücks Nr. 2043 zurückgenommen.

Die Herausnahme dieser Flächen ist begründet in der vorhandenen Topographie und dem bestehenden Bewuchs. Innerhalb der vorgenannten Flächen besteht ein Geländebruch mit einem Höhenunterschied von bis zu 8,0 m. Eine gewerblich nutzbare Bebauung wäre nur mit extrem hohem Aufwand (Erdaufschüttungen, Stützen etc.) möglich. Der Eingriff in den Boden und in die Natur wäre jedoch erheblich.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Vorhandene Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der Niederrheinischen Bucht im Übergang von der Brühler Lößplatte zum Villehang.

Das Plangebiet ist im Bereich der hier auslaufenden Mittelterrasse mit durchschnittlichen Höhen zwischen etwa 102 m ü. NN und 97 m ü. NN leicht in süd-nördlicher Richtung geneigt. Nördlich des Geltungsbereichs fällt das Gelände steil mit einer Hangkante zur Niederung des Hardtbachs auf etwa 89 m ü. NN ab. Im Süden bildet die von etwa 3 m im Osten bis auf Null auslaufende Straßenböschung der B 56 die Begrenzung des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen den Gehölzbeständen an der B 56 und der Hangkante, dem Bewuchs in der Hardtbachau und der Gartenbrache und ist derzeit nur von Norden aus vom Schöntalweg einzusehen. Dementsprechend ist es relativ unempfindlich gegenüber maßstäblichen optischen Veränderungen. Seine Bedeutung für die Naherholung ist gering.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Landschaftsgesetz sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Hardtbach zwischen Nettekoven und Oedekoven ist als BK-5208-071 als Biotop kartiert. Der kartierte Bereich umfasst auch die Talsteilkante und den verbuschten Bereich im Süden des Plangebiets.

Das Natura 2000-Gebiet DE 5207-301 ‚Waldville‘ liegt süd-südwestlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von mehr als 1.200 m und damit außerhalb der Mindestentfernung von 300 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5208/191. Zur Klärung der Belastungssituation des Geländes wurde eine Erstbewertung dieser Fläche durchgeführt. Der Altlastenverdacht wurde durch die Untersuchungen nicht bestätigt, da weder Hinweise auf eine Altablagerung noch auf Verunreinigungen durch eine Nutzung als industrieller Standort festgestellt wurden.

Derzeit sind keine archäologischen Funde oder in die Liste der geschützten Bodendenkmäler eingetragene Bodendenkmäler bekannt.

1.4 PLANUNGSVORGABEN

1.4.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alfter überein.

Der Bebauungsplan Nr. 084 entspricht damit der gem. § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

1.4.2 Bebauungsplan

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine rechtskräftigen oder sonstigen in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

2. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

Ziel der Planung ist es, den Bedarf an gewerblichen Flächen, insbesondere für kleinere Betriebseinheiten mit Flächengrößen zwischen 800 m² und 2.000 m² im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Alfter zu decken sowie für Zwecke von Betriebsverlagerungen, die aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen erforderlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele und zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde deutlich, dass bei der ursprünglich vorgesehenen Ausweisung von Bauflächen südlich der Hochspannungsleitungstrasse und nördlich des Zufahrtswegs zur Degersmühle erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden. Beide Bereiche liegen innerhalb des kartierten Biotops Nr. 5208-071.

Gegenüber der Darstellung im Bebauungsplanvorentwurf wird daher für die im Süden gelegene Teilfläche auf die Ausweisung von Gewerbegebiet verzichtet und stattdessen private Grünfläche festgesetzt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden bis auf die nördliche Grenze des Wegeflurstücks Nr. 2043 zurückgenommen.

Als zulässige Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan gegliederte Gewerbegebiete fest. Auf Grund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung (Schöntalweg) und der südlich der B 56 bestehenden Wohnbebauung wurde im Vorfeld der Planung eine gutachterliche Stellungnahme (ACCON 2004) zur Sicherstellung des Immissionsschutzes eingeholt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung setzt der Bebauungsplan zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete immissionswirksame Schalleistungspegel pro m² fest. Für den Bebauungsplan Nr. 084 bedeutet dies eine Emissionskontingentierung, wobei eine Gliederung innerhalb des Plangebietes (2 Zonen) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit unterschiedlichen Lärmkontingenten erfolgt.

Das GE 2 grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung ‚Schöntalweg‘ an. Als künftige Nutzung innerhalb dieser Teilfläche wird daher entsprechend den Ausführungen des Abstandserlasses NRW unter 2.2.2.2 eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet bzw. eine weniger störende Nutzung als im Gewerbegebiet zugelassen.

Auf Grund der geringen Abstände des GE 2 zu den angrenzenden Wohnhäusern wurden die gemäß § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt und gemäß 1 Abs. 5 BauNVO nur folgende Nutzungsarten zugelassen:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Lagerhäuser, Lagerplätze

Sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (mischgebietstypische Betriebe)

In den Erläuterungen des Abstandserlasses NRW wird unter 2.2.2.1 ausgeführt, dass bei der Planung für Gemengelagen die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen kann, da bei gewachsenen städtebaulichen Strukturen in aller Regel örtlich vorhandene, aber nicht ausreichende Schutzabstände nicht vergrößert werden können. Hinzu kommt, dass die Abstandsliste nur für Planungen im ebenen Gelände anwendbar ist (2.2.2.7 des Abstandserlasses).

Nach dem Abstandserlass NRW sind zwischen Gewerbebetrieben und schützenswerten Nutzungen Abstände von mindestens 100 m einzuhalten. Da die bestehende Bebauung am Schöntalweg nur ca. 15,0 m und die bestehende Wohnbebauung südlich der B 56 nur ca. 50 m von den künftigen gewerblichen Nutzungen entfernt liegen, sind innerhalb des Plangebietes keine der in der

Abstandsliste enthaltenen Betriebe zulässig. Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde daher in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Ergänzung vorgenommen, wonach die Ansiedlung der im Abstandserlass aufgeführten Betriebe ausgeschlossen ist.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Gebäudekomplexe. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen.

Daher wurde als Maßbestimmungsfaktor neben der Grundflächenzahl die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässigen Höhen orientieren sich an dem städtebaulich verträglichen Maß und wurden aus den Zielen der Planung für den Standort abgeleitet.

3.3 DIE BAUWEISE UND DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die abweichende Bauweise (a) innerhalb der GE-Gewerbegebiete soll den künftigen Eigentümern ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestandortbestimmung garantieren. Da im Vorfeld der Planung nicht abzuschätzen ist, ob der überwiegende Teil der Betriebsgebäude der offenen oder geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann, setzt der Bebauungsplan die abweichende Bauweise (a) mit großzügig abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die Schutzabstände zur B 56 dahingehend beachtet, dass zum Straßenrand der Bundesstrasse ein Abstand von 20,0 m eingehalten worden ist.

3.4 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN LEITUNGEN

Die Fläche des Bebauungsplanes wird von der 110 kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Duisdorf, Bl. 0993 gekreuzt. Die Leitungstrasse wurde einschließlich der Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die daraus resultierenden Höhenbeschränkungen und Bepflanzungsvorschriften festgesetzt.

3.5 VERKEHR

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die stark bewachsene Hangkante an. Um die Eingriffe in den angrenzenden wertvollen Gehölzbestand auf der Hangkante zu minimieren, wurde die Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Bebauungsplanorentwurf unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bestände

und deren Kronenbereiche außerhalb der zwischenzeitlich bewachsenen Wegefläche des Schöntalwegs in südöstlicher Richtung verschoben.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt vom Schöntalweg bzw. der geplanten Verlängerung des Schöntalweges. Die Planstraße bindet am bisherigen Ausbauende an und endet ca. 150 m in westlicher Richtung in einem Wendepunkt. Die Wendeanlage wurde mit einem Radius von 10,0 m festgesetzt, so dass diese auch von Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeugen benutzt werden kann.

Die geplante Erschließungsstraße ist im Regelquerschnitt in einer Breite von 7,8 m festgesetzt. Der künftige Ausbau der Straße soll im Trennprofil mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m erfolgen. Der bestehende Fußweg am Schöntalweg wird an der Nordseite der Planstraße bis zum Wendebereich in einer Breite von 1,65 m fortgeführt. Entlang der südlichen Begrenzung der Verkehrsfläche ist als Abschluss ein Schrammbord vorgesehen.

Um die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke weiterhin erreichen zu können, setzt der Bebauungsplan im Abschluss an den Wendepunkt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Fuß- und Wirtschaftsweg‘ fest.

3.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zugänge

Die Beschränkungen hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten und der Zugänge entlang der B 56 sollen zur Sicherheit der Verkehrsabwicklung beitragen.

3.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Bonn-Duisdorf.

Die Schmutzwässer sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Stellplätze werden an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Alfter angeschlossen.

In der Straße ‚Schöntalweg‘ befindet sich eine leistungsfähige Kanaltrasse, die das Schmutz- und Regenwasser aufnehmen kann.

Die Teilfläche vom bisherigen Kanalende im Schöntalweg bis zum geplanten Wendepunkt kann über das natürliche Gefälle in den vorhandenen Kanal ‚Schöntalweg‘ eingeleitet werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Erkundung von Altlasten wurden innerhalb des Plangebietes 2 Kleinrammbohrungen durchgeführt (GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER 2003). Auf Grund der hier angetroffenen schluffig-lehmigen Deckschichten mit vorkommender Staunässe, die nur eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit aufweisen, scheidet die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken aus.

Nach den Vorschriften des § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird,

des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

In der genehmigten Kanalisationsnetzplanung der Gemeinde Alfter aus dem Jahr 1979 ist das Plangebiet, bis auf eine kleine Teilfläche enthalten. Da sich dieser Bereich innerhalb der privaten Grünfläche befindet, sind damit die Anforderungen hinsichtlich der genehmigten Kanalisationsnetzplanung erfüllt.

Der Hardtbach verläuft nordwestlich des Plangebietes. Die nächstgelegene Stelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m. Zwischen dem Plangebiet und dem Hardtbach besteht ein Geländebruch mit einem Höhenunterschied von ca. 10,0 m. Die Flächen zwischen dem Plangebiet und dem Hardtbach befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Hardtbach wäre daher nur mit unverhältnismäßig hohem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, den Grundstückseigentümern vorzuschreiben, dass unbelastete Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser (Bewässerung, Reinigung) zu verwenden. Hierzu sind auf den Grundstücken Sammelschächte anzulegen, die einen Überlauf in die Kanalisation haben müssen.

3.7 ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTPRÜFUNG (UP)

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 084 ‚Schöntalweg‘ wurde bereits am 03.02.2000 gefasst, so dass nach den in § 244 (BauGB 2004) aufgeführten Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden sind.

Das heißt, dass das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 anzuwenden ist. In Artikel 12 des Gesetzes wurde seinerzeit das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie angepasst.

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben.

Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 3.800 m² bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Um der nach § 1 BauGB vorgeschriebenen Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung dennoch nachkommen zu können, wurden die Auswirkungen der Planung überprüft und die Ergebnisse unter 3.10 in der Begründung dargelegt.

3.8 GEWERBLICHE EMISSIONEN

Als zulässige Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan gegliederte Gewerbegebiete fest. Auf Grund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung (Schöntalweg) und der südlich der B 56 bestehenden Wohnbebauung wurde im Vorfeld der Planung eine gutachterliche Stellungnahme (ACCON 2004) zur Sicherstellung des Immissionsschutzes eingeholt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung setzt der Bebauungsplan zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete immissionswirksame Schalleistungspegel pro m² fest. Für den Bebauungsplan Nr. 084 bedeutet dies eine Emissionskontingentierung, wobei eine Gliederung innerhalb des Plangebietes (2 Zonen) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit unterschiedlichen Lärmkontingenten erfolgt.

Das GE 2 grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung ‚Schöntalweg‘ an. Als künftige Nutzung innerhalb dieser Teilfläche wird daher entsprechend den Ausführungen des Runderlasses unter 2.2.2.2 eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet bzw. eine weniger störende Nutzung als im Gewerbegebiet zugelassen.

In den Erläuterungen des Runderlasses wird unter 2.2.2.1 ausgeführt, dass bei der Planung für Gemengelage die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen kann, da bei gewachsenen städtebaulichen Strukturen in aller Regel örtlich vorhandene, aber nicht ausreichende Schutzabstände nicht vergrößert werden können. Hinzu kommt, dass die Abstandsliste nur für Planungen im ebenen Gelände anwendbar ist (2.2.2.7 des Planungserlasses).

Wegen der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Wohnbebauung und der bewegten Topografie des Geländes wurde daher auf eine Gliederung nach Abstandserlass NRW verzichtet.

3.9 BAUGRUNDERKUNDUNG EINER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Altlastenkataster des Rhein- Sieg - Kreises als Altstandort mit der Nr. 5208 / 191 geführt. Nach Auskunft des zuständigen Fachamtes beim Rhein – Sieg – Kreis sind keine Belastungen oder Schädigungen bekannt. Das Fachamt hatte jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfohlen, vor der Bebauung in den betroffenen Teilflächen Rammkernsondierungen und daraus ggf. resultierenden Maßnahmen durchzuführen.

Die Gemeinde Alfter hat auf Grund dieser Stellungnahme das Geotechnische Büro Dr. Leischner und das Ingenieurbüro geoFact in Bonn beauftragt, eine Baugrunderkundung durchzuführen. Zunächst wurde zur flächenhaften Erkundung der Verdachtsfläche eine magnetische Kartierung durch das Ingenieurbüro geoFact durchgeführt. Im Bereich der hierbei festgestellten Anomalien wurden Kleinrammbohrungen zur Verifizierung niedergebracht.

Nach Auswertung der entnommenen Bodenproben konnte jedoch festgestellt werden, dass es weder Hinweise auf eine Altablagerung noch auf Verunreinigungen durch eine Nutzung als industrieller Standort gibt.

3.10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD

3.10.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde deutlich, dass bei der ursprünglich vorgesehenen Ausweisung von Bauflächen südlich der Hochspannungsleitungstrasse und nördlich des Zufahrtswegs zur Degersmühle erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden. Beide Bereiche liegen innerhalb des kartierten Biotops Nr. 5208-071.

Eine Bebauung der Fläche südlich der Freileitung wäre mit dem Verlust gehölz- und strukturreicher Garten- bzw. Gartenbrache verbunden. Die angrenzende Hangkante wäre im Bereich der relativ schmalen Baufläche stark durch bauliche Maßnahmen gefährdet. Zusätzlich ist die Bebaubarkeit dieser Fläche durch die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße und den insgesamt 38 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung eingeschränkt. Gegenüber der Darstellung im Bebauungsplanorentwurf wird daher für diese Teilfläche auf die Ausweisung von Gewerbegebiet verzichtet und stattdessen private Grünfläche festgesetzt.

Nördlich der Zufahrt zur Degersmühle grenzen die bewachsene Hangkante und die Hardtbachaue an, die sich aufgrund der langjährigen Unzugänglichkeit des Bereichs und seiner besonderen Standortbedingungen zu wertvollen feuchtegeprägten Rückzugsräumen entwickelt haben. Die Höhendifferenz zwischen der Zufahrt von der Mittelterrassenebene und der Talaue beträgt hier bis zu 8 m. Der unbebaute Hang bildet einen Puffer zwischen der Bebauung am Schöntalweg und dem kulturhistorisch interessanten alten Mühlenstandort.

Die Eingriffe in die Hangkante und die Aue wären nicht ausgleichbar. Eine gewerbliche Bebauung des schmalen, stark abfallenden Streifens wäre nur mit großem baulichen Aufwand und geringer Ausnutzung möglich.

Die Erschließung über die schmale Zufahrt wäre für gewerblich genutzte Fahrzeuge sehr erschwert. Die landschaftlich und städtebaulich wichtige Einzelstellung der Mühle würde durch ein Zusammenwachsen der Bebauung verloren gehen. Gegenüber der Planfassung des Bebauungsplanorentwurfes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden bis auf die nördliche Grenze des Wegeflurstücks Nr. 2043 zurückgenommen.

Um die Eingriffe in den angrenzenden wertvollen Gehölzbestand auf der Hangkante zu minimieren, wurde die Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bestände und deren Kronenbereiche außerhalb der zwischenzeitlich bewachsenen Wegefläche des Schöntalwegs gelegt. Der Bestand auf der Hangkante wird als ‚zu erhalten‘ festgesetzt und die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Zur Minimierung der Eingriffe in die Hangkante wird außerdem festgelegt, dass der Schöntalweg, der für die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke als Wegeverbindung erhalten werden muss, nur als Grasweg hergerichtet werden darf.

Die Baumhecken und Gebüsche an der B 56 werden ebenfalls erhalten.

Die Kompensation des nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren Eingriffs wird über das Ökokonto der Gemeinde Alfter erfolgen. Entsprechend der Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsmaßnahmen nach Sporbeck

1991 sind hierfür bei einer 100 % -Kompensation 60.487 Ökopunkte erforderlich. Das verbleibende Defizit, das auf die Erschließung entfällt, beträgt 13.170 Werteeinheiten. Für die Kompensation der durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe sind 47.317 Punkte durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

3.10.2 Auswirkungen auf den Boden

Auf den Boden wirkt sich vor allem die Versiegelung aus, durch die in den betroffenen Bereichen die vielfältigen Funktionen des Bodens verloren gehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Zugrundelegung der maximalen GRZ von 0,8 eine Überbauung und Versiegelung von ca. 6.426 m² für die geplante Bebauung und befestigte Flächen sowie 1.833 m² für die Erschließungsstraße, d.h. insgesamt von ca. 8.259 m² möglich. Etwa 211 m² sind derzeit durch den ausgebauten Schöntalweg befestigt, so dass die Mehrversiegelung gegenüber der vorhandenen derzeitigen Situation etwa 8.048 m² beträgt.

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen wurde im Zuge der Planung der Straßenquerschnitt verschmälert und auf öffentliche Stellplätze im Straßenraum verzichtet. Der im Süden ausgewiesene Weg wird als Grasweg gestaltet, so dass der Versiegelungsanteil möglichst gering gehalten wird.

Zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung sollen die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen.

3.10.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Flächenversiegelung erhöht sich grundsätzlich der Oberflächenwasserabfluss. Wegen des Verlustes an Versickerungsfläche geht das Wasser dem örtlichen Wasserhaushalt verloren.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Einleitung in den Hardtbach würde umfangreiche bauliche Maßnahmen mit erheblichen Eingriffen in die bewachsene Hangkante mit sich bringen. Das unbelastete Niederschlagswasser soll deshalb in den Kanal eingeleitet werden.

Es wird empfohlen, in möglichst großem Umfang befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig zu gestalten.

Da die vorgesehenen Baumaßnahmen außerhalb von Grundwasserhorizonten durchgeführt werden, sind Behinderungen oder ähnliche Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss nicht zu erwarten.

3.10.4 Gelände- und mikroklimatische Auswirkungen

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Vegetationsverluste, Errichtung von Gebäuden und Versiegelung von Flächen führt grundsätzlich kleinräumig zu einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und einem Anstieg der Temperatur. Kaltluftentstehungs- und -abflussflächen gehen verloren.

Die Veränderungen des Klimas sollen durch Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen des Geltungsbereichs wie z.B. die Beschattung der Stellplätze durch großkronige Laubbäume und die Erhöhung der Grünmasse zur Sauerstoffproduktion durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.

Um die klimatischen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren, wird außerdem empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen.

3.10.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen werden das optische Erscheinungsbild des Plangebiets grundsätzlich verändern und den natürlich erscheinenden Bereich baulich überprägen. Um die Ortseingangssituation so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist geplant, die vorhandenen Baumhecken an der Hangkante und an der B 56 zu erhalten bzw. zu verstärken und fortzusetzen, so dass die maximal 8,50 m hohe Bebauung durch Gehölzpflanzungen landschaftlich eingebunden wird.

3.10.6 Auswirkungen auf die Freiraum- und Erholungsfunktion

Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind in dem derzeit öffentlich nur eingeschränkt zugänglichen und weitgehend ungenutzten Plangebiet nicht zu erwarten. Der für die Feierabenderholung genutzte Garten bleibt erhalten.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 VORBEMERKUNGEN

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW erforderlich.

4.2 EINFRIEDUNGEN

Mit einer Beschränkung der Höhe und der ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken besteht die Möglichkeit, die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt damit zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

4.3 WERBEANLAGEN

Die Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen sind begründet in dem Ziel der Planung, innerhalb des Plangebietes eine Baustruktur zu entwickeln, die im Maßstab und der äußeren Gestaltung den städtebaulichen Zielvorstellungen für einen Gewerbepark moderner Prägung entsprechen.

Überdimensionierte Anlagen oder Laufbänder würden den vorgenannten Zielen entgegenstehen.

4.4 FASSADENMATERIALIEN

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

5. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme ggf. auch durch mehrere Träger vorgesehen.

Soweit weiterer Bedarf an Grundstücksmodifizierungen besteht, ist das Instrumentarium der freiwilligen Grenzregelung vorgesehen.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Gemeinde Alfter gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

7. BODENDENKMÄLER

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, wonach bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.