

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigungen der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4, 1. HS BauGB)

Der Planungsausschuss hat am 25.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte mit Informationsveranstaltung am 23.02.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2005 am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom 24. Juni – 25. Juli 2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Juni 2005 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Auslegung wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 15.09.2005 beraten und in der Ratssitzung am 29.09.2005 abgewogen und beschlossen.

Wegen der beschlossenen Änderungen aufgrund von Anregungen während der Auslegung wurde der Bebauungsplan gem. § 4a des BauGB erneut ausgelegt. Nach Bekanntmachung am 03.02.2006 erfolgte die erneute Auslegung vom 17.02.2006 bis 03.03.2006. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 18.05.2006 als Satzung beschlossen. Er wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.05.2006 rechtskräftig.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Umsetzung der Planungen erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden. Hierzu tragen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bei sowie auch die Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen.

Zur vollständigen Kompensation werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, mit denen eine Biotopwerterhöhung von mindestens 105.708 Wertpunkten erreicht werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" soll die Grundlage für die Realisierung der Straßennetzergänzung zur Verkehrsentlastung des Ortskernes Alfter geschaffen werden. Dieser seit dem 14.07.1987 gültige Ratsbeschluss führte auf der Grundlage des vom Rhein-Sieg-Kreis erarbeiteten Verkehrsplanes zur rechtlichen Fixierung neuer Baugebiete entlang einer innerörtlichen Verbindungsstraße. (Um die innerörtliche Verbindung zwischen Birrekoven und Gielsdorfer Weg realisieren zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 072 "Auf der Mierbache" aufgestellt.)

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 049 "Auf der Bitze" ist es, die Erschließungsverbindung zwischen Steinergerasse und Tonnenpütz zu schaffen.

Die weitere Vernetzung zwischen den hangaufwärts führenden Straßen nach Norden hier zwischen Tonnenpütz und Olsdorf soll durch den Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" planungsrechtlich sichergestellt und damit die vorhandene Planungslücke geschlossen werden.

Dieses öffentliche Interesse einer Verkehrsentlastung des Ortskernes Alfter, das als langfristiges Planungsziel hohe Priorität genießt, wird höher eingestuft, als die von Bürgern vorgebrachten

Bedenken zur Realisierung neuer Wohnbauflächen im Zusammenhang mit der Planung der innerörtlichen Verbindungsstraße.

Vorgesehen ist es, die Wohngebiete vorrangig für Einfamilienhäuser mit großen Gartengrundstücken zu erschließen. Es ist das Planungsziel der Gemeinde, eine maßvolle bauliche Entwicklung vorzubereiten und planungsrechtlich festzusetzen.

Die großen Grünflächen unterstreichen dieses Planungsziel auch in infrastruktureller Hinsicht.

Besonderes Planungsziel war es, auf die bestehende Geländemulde einzugehen. Hier wird eine großzügige, zwischen 15 m und 35 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient einerseits der Erhaltung des vorhandenen natürlichen Geländeverlaufes mit den daraus entwickelten Grünstrukturen, andererseits dient sie der Aufnahme von Spielbereichen, von Wegeverbindungen und im ökologischen Sinn der Ausgleichsfunktion.

Da diese in Nord–Südrichtung verlaufende öffentliche Grünfläche prägend und identifikationsbildend für das Plangebiet und diesen Siedlungsbereich in der Ortslage Alfter ist, wurde auch eine Nutzung als Skulpturenpark mit Arbeiten der Alanus–Hochschule diskutiert. Diese Nutzung ist jedoch planungsrechtlich nicht festsetzbar.

Da es von großem öffentlichem Interesse ist, die geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Netzergänzung auch realisieren zu können, wurden bestehende Grundstücksparzellen weitestmöglich berücksichtigt.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan mit seinem Inhalt in Bezug auf die Gesamtplanung und strukturelle Entwicklung des Ortsteils Alfter überprüft. Dabei wurden die Fragen der Umwelt, der städtebaulichen Planung, der Verkehrssteuerung und der Auswirkung auf die Infrastruktur des Ortsteils Alfter berücksichtigt.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden in das Planungskonzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte in die Planung einbezogen:

Die Planung ist auf der Grundlage des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah, hat fußläufige Verbindungen zu den wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Ortskern wie Kindergärten, Grundschule, Kirche, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Busverkehr und greift nicht in einen nach Umweltkonzept festgelegten, schützenswerten Freiraum ein. Zudem berührt das Plangebiet nicht die Hanglage Richtung Kottenforst, sondern etabliert sich auf einer vorhandenen Terrasse der Geländeformation.

Die Planung berücksichtigt eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung am Rande des Ortskerns. Auf die vorhandene Geländestruktur und eine Senke mit einem Wasserlauf, die als Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen wird, wird Rücksicht genommen. Die Aufteilung der Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sorgt für unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass unterschiedlich finanzkräftige Bevölkerungsgruppen bedient werden können.

Die zentrale Erschließungsstraße durch das Plangebiet ist als innerörtliche Entlastungsstraße so ausgewiesen, dass sie sowohl die Verkehre des Plangebietes, aber auch zukünftige Verkehre aus den benachbarten Wohnquartieren aufnehmen und ohne Berührung des Ortskerns weiterleiten kann. Im Süden schließt das Plangebiet an die Professor–Hippchen–Straße im Plangebiet "Auf der Bitze" an.

Von dort soll dann der aus- und einpendelnde Verkehr über eine mögliche und noch festzulegende Straßentrasse im Plangebiet "Auf dem Ruffacker", durch das Plangebiet "Birrekoven Stra-

ße" auf die in Planung befindliche Straße im Plangebiet "Auf der Mierbache" und weiter auf die L 113 und darüber hinaus durch das Plangebiet "Lessenicher Weg" auf die K 5 geführt werden.

Aus dieser Darstellung ergibt sich eindeutig, dass die innerörtliche Erschließung auf die weiterführenden Straßen L 113 und K 5 in den Bebauungsplänen weitgehend berücksichtigt wird bzw. ist.

Nur mit diesen Planungen kann dann auch eine Verkehrsentlastung der Straße "Tonnenpütz" von ein- und auspendelndem Verkehr einhergehen.

Die Kindergartenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung berücksichtigt die in den Plangebieten zu erwartende Kinderzahl mit ihren statistischen Erfahrungswerten.

Zusätzliche Einwohner tragen dazu bei, den Einzelhandel sowie die übrigen Versorgungseinrichtungen, aber auch die Gastronomie besser auszulasten.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen wurden die Stellungnahmen nicht berücksichtigt, die sich gegen eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten.

Die erneute Auslegung wurde durchgeführt, da der Entwurf des Bebauungsplanes geringfügig geändert und ergänzt wurde. Diese Änderungen bezogen sich auf geringfügige Verbreiterungen von Fuß-/Radwegen, die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und die Festsetzung, dass für Einzel- und Doppelhäuser je Haus mindestens zwei Stellplätze festgesetzt werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (§ 10 Abs. 4, 2. HS BauGB)

Der Planungsansatz erfolgte auf der Grundlage des Verkehrsplanes von 1987. In diesem Gutachten wurden verschiedene Varianten zur Verkehrsentlastung des Ortskerns Alfter untersucht, am 17.07.1986 beschlossen und so in die langfristige Zielsetzung zur städtebaulichen Entwicklung eingebunden, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen zur Entwicklung des Plangebietes diskutiert und geprüft. Die Fragen der baulichen Dichte und der Verkehrsknoten, hier Alternative Kreisverkehrsplatz am Tonnenpütz, wurden dabei alternativ aufgezeigt und erörtert. Auch die Alternative einer Konzeption mit 50 bis 60 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit generationenübergreifenden Wohnformen und einem zentralen Begegnungspark wurde eingehend diskutiert, aber nicht weiter verfolgt. Wesentliche Gründe hierfür waren die bauliche Verdichtung, die Anordnung der Erschließungsflächen und die fehlende Berücksichtigung der feuchten Senke mit dem Gewässer.

Der Bebauungsplan trägt den genannten Zielen hinsichtlich der Belange einer "dörflichen" Entwicklung mit möglichst geringen Verkehrsmengen in den Neubaugebieten und der Bezugnahme auf den natürlichen Gegebenheiten des Ortes besonders Rechnung.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird zur Erreichung der langfristig angelegten und noch heute gültigen Planungsziele der Gemeinde Alfter der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelte Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" erforderlich.

Meckenheim, den 23.06.2006
Naumann/Wü/S-195_Zusammenfassung

SGP
Architekten + Stadtplaner