

Übersichtsplan zum
Bebauungsplan Nr. 086
"Weberstrasse Teil A"

Anlage 3

Anlage 4

Ortslage: Alfter

Gemeinde Alfter

Bebauungsplan Nr. 086 „Weberstraße“
Teil A

Begründung

1. Vorbemerkung

Folgende Gutachten liegen vor:

- Bodengutachten
- Landschaftspflegerischer Begleitplan

2. Allgemeines

Die vorhandene Bebauung an dem Herseler Weg, der Weberstraße und dem Buschdorfer Weg ist in den letzten Jahren mehrfach ergänzt worden. Das Plangebiet ist jetzt von Gebäuden umgeben, die vorwiegend 1 ½ - bis 2 ½ -geschossig sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Alfter. Zur Umsetzung der aufgestellten Ziele und einer geordneten Entwicklung innerhalb der Plangebietsgrenzen ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

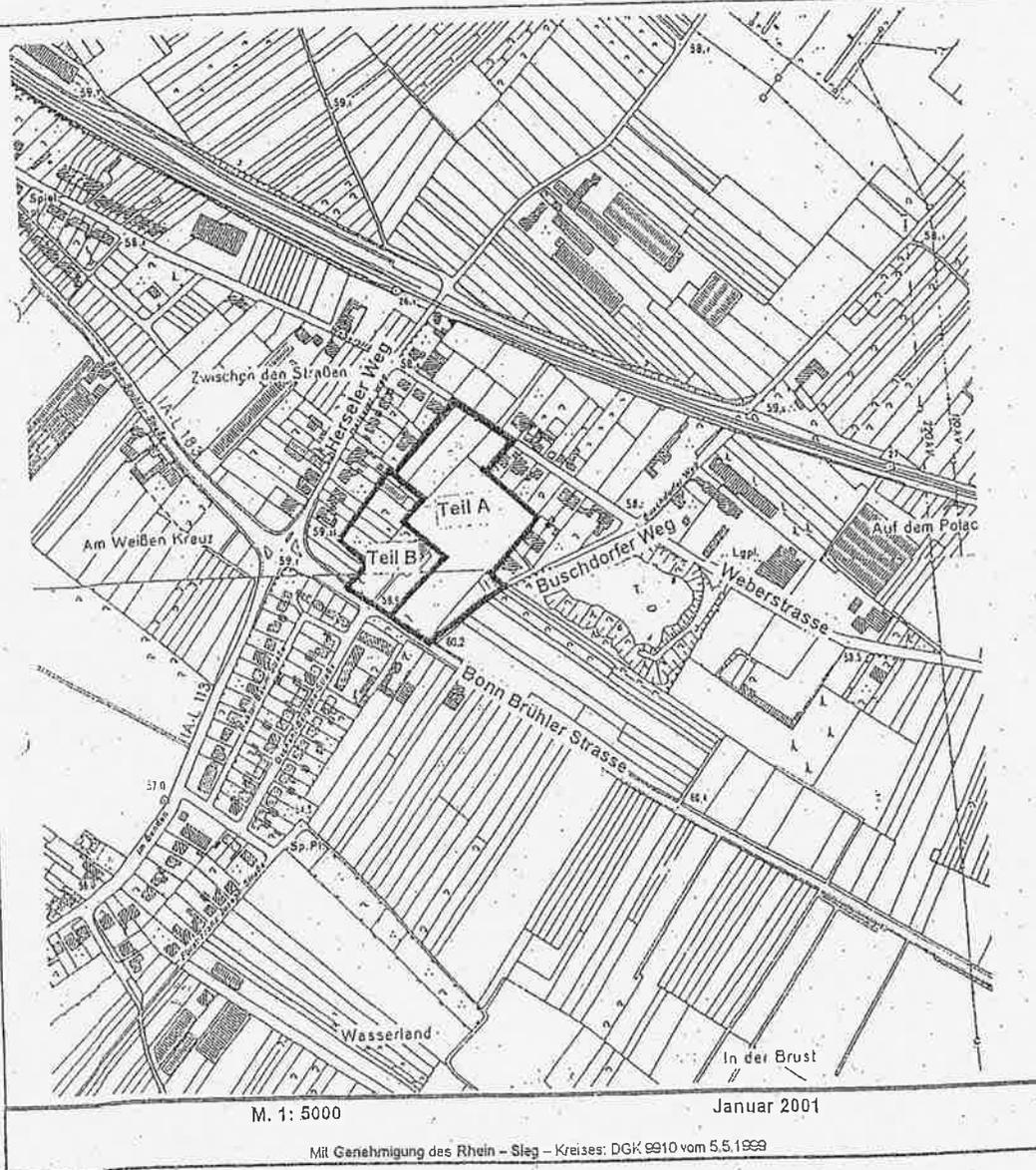
3. Baugrund, Bodenverhältnisse

Das geplante Bauprojekt liegt im Randbereich der Niederterrasse des Rheins. Dementsprechend wird der tiefere Untergrund von gut tragfähigen Kiesen und Sanden aufgebaut. Die obere Schichtfolge lässt sich in humosen Oberboden (Mutterboden ca. 30-40 cm) und bindige Deckschichten (Lehm- und Schluffschicht) untergliedern.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes sowie weiteres Verfahren

- Das Plangebiet wird nord-östlich durch die Weberstraße, nord-westlich durch den Herseler Weg, süd-westlich von der Bonn-Brühler-Straße und süd-östlich von dem Buschdorfer Weg begrenzt. Das Gelände befindet sich im südwestlichen Bereich auf einem Niveau von ca. 59,5/59,2 m NN und fällt in Richtung Weberstraße auf ca. 57,7 m NN ab. Das Plangebiet wird in Teil A und Teil B geteilt, wobei Teil B zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt wird. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan, M. 1: 5000, dargestellt.
- Dieses Plangebiet wird aufgrund der Anregungen aus der Offenlage geteilt. Es enthält damit eine Größe von ca. 1,6 ha.

Für das Plangebiet Teil A soll die Planung zum Abschluss gebracht werden. Das Plangebiet Teil B bleibt einer künftigen Planung vorbehalten.



Aus den während der Offenlage eingegangenen Anregungen hat sich ergeben, dass die überwiegende Zahl der Anlieger des „Herseler Weges“ die oben gelegte Planung, soweit diese ihre Grundstücke erfasst, ablehnen.

Dabei geht es um eine Verlegung einer Planstraße, die im Bebauungsplan mitten durch ihre Grundstücke führt. Mit dieser Planung war bezweckt, den Grundstückseigentümern eine Möglichkeit zu schaffen, auf ihren in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken beidseitig der Planstraße eine Bebauung zu realisieren.

Bei einer Verschiebung der Planstraße auf die Grenze des Flurstücks 1036 im Plangebiet, so wie es die Anlieger des Herseler Weges wünschen, wird so umfassend in andere Bereiche des Plangebietes eingegriffen, dass die Planung teilweise aufgegeben werden muss.

- Der im Plangebiet ausgewiesene Kinderspielfeld müsste aufgegeben werden, da die Planstraße dann durch diesen führt.
- Außerdem müsste ein Baufenster so verkleinert werden, dass 2 bis 3 Baukörper nicht mehr realisiert werden können.
- Schließlich müsste im Plangebiet die an der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene öffentliche Parkplatzfläche neu überplant werden und dadurch entfallen.

Damit wird in Grundzüge der Planung eingegriffen.

Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan aufgehoben und das Plangebiet zum Teil neu überplant werden müsste.

Um dies zu vermeiden, soll das Plangebiet geteilt werden.

Für den Teil A kann unabhängig vom Teil B die Planung zum Abschluss gebracht und damit die Bebauung ermöglicht werden, da dieser Teil über eine selbständige Erschließung verfügt.

Für den Teil B besteht die Möglichkeit, bei einer späteren Überplanung eine Lösung zu finden, die auch von den Anliegern des „Herseler Weges“ mitgetragen wird.

Obwohl die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Grund und Boden auf den Flächen des Teils A im wesentlichen vorgesehen sind und außerdem durch die Herausnahme des Teils B wesentliche Teile der Versiegelung entfallen, kann auf eine neue Ausgleichsberechnung in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht verzichtet werden, da ansonsten die eindeutige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu Teil A nicht erkennbar ist und damit später bei der Entwicklung des Teils B eine eindeutige Zuordnung von Ausgleichsflächen nicht möglich sein wird. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den entsprechenden Ergänzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

- c) Im Teil A des Plangebietes ist darüber hinaus eine geringfügige Änderung auf der östlich des Flurstückes 781, Herseler Weg 22, gelegenen Fläche M 4 vorgesehen. Die Fläche für die Trafostation wird nach Aussage des RWE's nicht benötigt und soll neu überplant werden. Außerdem soll für das Nachbargrundstück Herseler Weg 22 eine Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet geschaffen werden.

Wegen dieser Änderungen nach der Auslegung auf der M 4 – Fläche soll eine erneute Offenlage, in der Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können, gem. § 3 Abs. 3 BauGB für eine Dauer von 2 Wochen durchgeführt werden.

5. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Bei der naturräumlichen Struktur des Gebietes handelt es sich im wesentlichen um Ackerland, das größtenteils zum Gemüseanbau landwirtschaftlich genutzt wird. Der nördliche und westliche Bereich liegen brach.

Die umliegende Bebauung besteht aus ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Öffentliche Verkehrswege und -mittel in die nähere und weitere Umgebung sind vorhanden.

6. Bestehende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter sieht Wohnbauflächen vor.

7. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die bisher gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Bebauung zugeführt werden. Hierdurch soll flächensparend der hier vorhandene Außenbereich in die angrenzende Wohnstruktur eingegliedert werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Standortvorteile des Baugebietes sind insbesondere in der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und der landschaftlich reizvollen Lage (Vorgebirge, Nähe zum Rhein) zu sehen.

8. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Wohnbebauung ergänzt und vervollständigt den Wohnbereich zwischen Weberstraße, Herseler Weg, Buschdorfer Weg und Bonn-Brühler-Straße. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen für Tankstellen werden ausgeschlossen, um einem zu großen Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken und ein angemessenes Wohnumfeld zu schaffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der zulässigen Firsthöhe bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte zielen vor allem darauf ab, den Maßstab der vorhandenen Bebauung zu erhalten und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten zu verhindern. Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

Über die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Baukörper nur bedingt regelbar. Es werden daher zusätzliche Regelungen zur zulässigen Firsthöhe und zur Dachneigung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m, von der mittleren NN-Höhe der Straßenbegrenzungslinie des einzelnen Baugrundstückes aus gemessen, festgesetzt.

Als Dachformen sind geneigte Dachflächen zulässig mit einer Neigung von 15° - 30°.

Die Höhe und Art der Einzäunungen der Vorgärten werden festgesetzt, um eine großzügigere Gartengestaltung zu gewährleisten und auszuschließen, dass die Sichtdurchlässigkeit aufgrund von massiven, zu hohen Mauern verhindert wird.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird eine überwiegend offene Bebauung festgesetzt. Hiermit wird die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Baulinien und Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert, um einen größeren Gestaltungsspielraum offen zu halten.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Weberstraße und den Buschdorfer Weg erschlossen.

9.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Einhangstraße von der Weberstraße zum Buschdorfer Weg. Innerhalb des Baugebietes werden die Baugrundstücke über weitere Planstraßen, sowie Stichstraßen erschlossen. —

9.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden Tiefgaragen vorgesehen. Parkplätze mit ausreichender Stellplatzanzahl, nach Anzahl der Wohnungen errechnet, werden im Plangebiet angeordnet.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung

Der in der Weberstraße liegende Mischwasserkanal kann ohne Rückhaltung das gesamte zusätzliche Regen- und Schmutzwasser aus dem Erschließungsgebiet aufnehmen. Der Boden ist nur bedingt versickerungsfähig und liegt in der Wasserschutzzone 3b. Das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser wird in Sammelschächten mit einem Fassungsvermögen von 5 cbm je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und je Haus bei Reihenhäusern gesammelt. Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Sammelschacht mit 5 cbm Fassungsvermögen je 100 qm Dachfläche anzulegen. Ein Überlauf zum Abwasserkanal wird vorgesehen. Das belastete Niederschlagswasser, welches von KFZ- und Kraftfahrzeugen überfahrbaren Flächen abfließt, wird direkt in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Die Entwässerung ist somit gesichert.

10.2 Wasserversorgung

In der Weberstraße und im Buschdorfer Weg kann an die dort vorhandenen Wasserversorgungsleitungen (DN 150) in Form einer Ringleitung angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung und der Feuerlöschbedarf ist somit für das geplante Wohngebiet gesichert.

11. Gemeinschaftseinrichtung

Zwischen den beiden Geschosswohnungsbauten in der Mitte des Plangebietes wird eine Grünfläche angeordnet und mit heimischen Gehölzen bepflanzt (siehe Pflanzliste). In unmittelbarer Nähe dieser Grünfläche, jedoch geschützt vom Fahrverkehr, wird eine Grünfläche mit integriertem Spielplatz, dessen Fläche (hier 300 m²) und Ausstattung sich nach der DIN 18034 „Spielplätze für Wohnanlagen“ für Kinder von 6 bis 12 Jahren richtet, vorgesehen. Im Südwesten wird zum Schutz der Anwohner im Plangebiet ein Lärmschutzwall entlang der Bonn-Brühler-Straße errichtet. Die Anpflanzungsmaßnahmen werden in der textlichen Festsetzung genau bestimmt und durch eine Pflanzliste ergänzt. Hierbei werden die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zugrunde gelegt.

12. Untersuchung der Umweltverträglichkeit

12.1 Allgemein

Die nach § 1 a BauGB sowie § 8 a BNatSchG erforderliche Beschreibung der Auswirkungen in den Naturhaushalt, Vorschläge zur Minderung des möglichen Eingriffes sowie Maßnahmen zum Ausgleich wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan ausgearbeitet. Hierbei wird eine Lösung angestrebt, die möglichst auf Flächen innerhalb des B-Planes zurückgreift. Zum Nachweis des vergleichenden Eingriffstatbestandes wird der Zustand zum Zeitpunkt des Gutachtens dem Zustand nach Abschluss der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung der Biotope hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion und ihrer Entwicklungstendenz erfolgt nach dem von ADAM / NOHL / VALENTIN (1986) erstellten Verfahren. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach LG NRW. Es besteht eine Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter. Geschützt sind alle Bäume, mit Ausnahme von Birken und Nadelgehölzen, mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm in 1 m Höhe gemessen.

12.2 Ist-Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teil A und Teil B geteilt. Der Teil A ist unbebaut. Die Vegetation in Teil A des Plangebietes ist der Vegetation eines Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwaldes gleichzusetzen. Zu den standorttypischen Laubgehölzen können genannt werden: Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Salweide, Winterlinde, Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Schlehe. Der größte Flächenanteil im Untersuchungsgebiet des Teils A liegt z. Z. brach, hier treten Ackerwildkräuter und verschiedene Stauden auf. Die Säume entlang der Straßen und Wege sind im Gebiet vergleichsweise schmal und artenarm. Sie weisen einen hohen Anteil an Gräsern und einjährigen Arten auf. Eine als Verkehrsgrün angelegte Zierrabatte liegt an der Bonn-Brühler-Straße. —

12.3 Auswirkungen des Planungsvorhabens

Teil A hat eine Fläche von 1,6 ha. Infolge der Baumaßnahmen werden auf dem 1,6 ha großen Plangebiet des Teil A auf den bisher unversiegelten Flächen ca. 4150 m² versiegelt. Dies ist mit der Beseitigung der Vegetationsstruktur verbunden. In Teil A bewirkt die Planung folgende Eingriffe in die Natur: vorübergehende Beseitigung von Ackerflächen und jungen Ruderalfluren während der Bauphase, o.g. zusätzliche versiegelte Flächen durch Wohnbebauung, Stellplätze und Straßenraum, und der Verlust von fruchtbarem landwirtschaftlichem Boden.

12.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 8 BNatSchG und § 4 LG NRW ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern oder auszugleichen und, soweit nicht ausgleichbar, zu ersetzen.

Nach Abschluss der Bauphase werden die Freiflächen im Bebauungsplangebiet erneut begrünt und erlangen somit eine neue ökologische Funktion im Naturhaushalt. Eine Begrünung des Lärmschutzwalls, der öffentlichen Grünanlage, des Spielplatzes und der Parkplätze reichen für den landschaftsökologischen Ausgleich aus und werden in der textlichen Festsetzung mit genauen Angaben über die zu pflanzenden Bäume und Straucharten beschrieben. Zusätzliche Flächen außerhalb des Plangebietes müssen nicht hinzugezogen werden.

12.5 Vergleichende Bilanzierung der Ökopunkte für den Ist- und Planungszustand

Das für die Bilanzierung verwendete Bewertungsverfahren von ADAM/ NOHL/ VALENTIN (1986) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen beruht auf einer quantitativen Gegenüberstellung des ökologischen Gesamtwertes im Ausgangszustand mit dem Wert nach der Realisierung der Planung als „geplanter Zustand“. Im Ist- und Planungszustand werden die Flächen der einzelnen Biotoptypen mit ihrem Biotoptypwert multipliziert und die als Ergebnis auftretenden Ökopunktwerte summiert.

Der Vergleich von Ist- und Planungszustand zeigt, dass mit dem geplanten Vorhaben in Teil A eine höhere Ökopunktwertsumme als im Ist-Zustand erzielt wird. Somit kann die Planung zum Bebauungsplan Nr.086 „Weberstraße“ innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen gelten, sofern die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Kampfmittel

Im Schreiben vom 11.11.1990 teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass die Luftbildauswertung zwar keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgängern ergibt, trotzdem können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. In der Bauleitplanung wird darauf Rücksicht genommen, indem im Textteil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis gemacht wird, der ebenfalls angibt wie sich der Bürger im Falle des Auffindens von Kampfmittel und Bombenblindgängern zu verhalten hat.

14. Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 11.11.1999 teilt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler vorliegen. Das RAB empfiehlt vor Beginn der Baumaßnahmen eine Prospektion/Begehung durchzuführen. Somit kann vorab eine gewisse Sicherheit gewonnen werden, ob mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die notwendige Dokumentation, die durchgeführt werden muss, sofern Bodendenkmäler gefunden werden, kann dann vor den Baumaßnahmen stattfinden und verursacht keine kostspielige Bauunterbrechung. Die Bauleitplanung wird hierauf mit einem Hinweis im Textteil eingehen.

15. Sonstiges

Die Umsetzung des Planungsvorhabens wird in seinen wesentlichen Teilen von einem privaten Bauträger durchgeführt.

Pflanzliste

Laut Gutachten sollen heimische Pflanzen verwendet werden, z.B.

Bäume I und II ()ung:

Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Salweide

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Vogelbeere, Holunder (*Sambucus niger*), Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Hennef, den 19.07.1999

28.08.00

05.02.01