

GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 089 „INTEGRATIVES WOHNEN AM GÖRRESBACH“ BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1.	Planungsanlass.....	3
1.2.	Planungsziel.....	5
1.3.	Standortalternativen.....	5
1.4.	Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsparameter	5
2.1.	Flächennutzungsplan.....	5
2.2.	Bebauungsplan.....	6
2.3.	Äußere Anbindung des Plangebietes.....	6
2.4.	Überschwemmungsgebiete.....	6
3.	Städtebauliches Konzept	7
3.1.	Die Idee – Wohnen am Görresbach.....	7
3.2.	Grün- und Freiflächenkonzept.....	8
3.3.	Gebäudestruktur.....	11
3.4.	Erschließung.....	12
3.4.1.	Öffentliche Erschließung.....	12
3.4.2.	Ruhender Verkehr – Stellplätze.....	12
3.4.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	12
3.5.	Ver- und Entsorgung.....	13
3.5.1.	Versorgung.....	13
3.5.2.	Entsorgung.....	13
4.	Planinhalte und Festsetzungen	13
4.1.	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet.....	13
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2.1.	Grundflächenzahl.....	14
4.2.2.	Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse.....	15
4.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	16
4.5.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	17
4.6.	Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen.....	17
4.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
4.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
4.8.1.	Öffentliche und private Grünflächen.....	18
4.8.2.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
4.8.3.	Uferrandstreifen.....	18
4.8.4.	Begrünung von Flachdächern, Abdeckung von Tiefgaragen.....	19
4.8.5.	Kompensation.....	20
4.8.6.	Zuordnung.....	20
4.8.7.	Pflanzenlisten.....	20
4.9.	Örtliche Bauvorschriften.....	20
4.9.1.	Dachformen.....	20
4.9.2.	Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen.....	20
4.9.3.	Satellitenschüsseln.....	21
4.10.	Kennzeichnungen.....	21
5.	Umweltbericht	22
5.1.	Einleitung.....	22
5.2.	Beschreibung des Bauvorhabens.....	22
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen.....	25
5.3.1.	Planerische Vorgaben.....	25

5.3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung / Status Quo	25
5.3.3.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	26
5.3.4.	Schutzgut Landschaftsbild	27
5.3.5.	Schutzgut Boden	28
5.3.6.	Schutzgut Wasser	29
5.3.7.	Schutzgut Klima	30
5.3.8.	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	30
5.3.9.	Schutzgut Mensch	31
5.3.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
5.3.11.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	33
5.3.12.	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	33
5.3.13.	Wechselwirkungen	33
5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
5.4.1.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	33
5.4.2.	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	34
5.4.3.	Kompensation	34
5.5.	Zusammenfassung.....	35

Änderungen zum Satzungsbeschluss nach der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind in roter Schrift dargestellt bzw. ~~durchgestrichen~~.

Gemeinde Alter in Zusammenarbeit mit:

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22

Ginster Landschaft + Umwelt
Markplatz 10a
53340 Meckenheim

(Umweltbericht)

Stand: 07.11.2017

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Alfter beschäftigt sich seit Längerem auch im Rahmen der Stadtentwicklung verstärkt mit dem Thema des demografischen Wandels. In Alfter (Oedekoven) steht derzeit nur eine Einrichtung mit stationären Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 63 Plätzen zur Verfügung. Laut Pflegebedarfsplanung des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ~~2013~~ 2015) werden in der Gemeinde Alfter ~~bis zum Stichtag 01.01.2020 unter anderem mindestens 161 weitere stationäre Pflegeplätze erforderlich. Mit Ausblick auf das Jahr 2030 wird ein Bedarf von insgesamt 255 stationären Plätzen prognostiziert (weitere Zunahme von 31 Plätzen im Vergleich zwischen 2020 und 2030)~~ für das Jahr 2030 insgesamt 303 stationäre Pflegeplätze und für das Jahr 2040 insgesamt 444 stationäre Pflegeplätze prognostiziert. Vor dem Hintergrund dieser Bedarfsplanung wird der Bedarf an seniorengerechtem Wohnen in den unterschiedlichsten Wohnformen auch im Ortsteil Alfter als gegeben angesehen. Aufgabe der Daseinsfürsorge sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, für diesen Bedarf einen adäquaten Raum zu schaffen.

Ein Projektentwickler plant nun am Standort Bahnhofstraße im Ortsteil Alfter die Umsetzung eines „Integrativen Wohnkonzeptes“. Schwerpunkt dieses Konzeptes sind folgende Wohnformen: Senioren- und behindertengerechtes Wohnen, betreutes bzw. Servicewohnen, Wohnen von Demenzkranken, Wohngemeinschaften sowie stationäre Pflege. Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) runden das Konzept ab. Mit dem vorliegenden Konzept wird das Ziel verfolgt, Menschen mit Behinderungen wie auch Senioren in ein bereits bestehendes Wohngebiet zu integrieren. Das Konzept hierfür soll eine barrierefreie Nutzung der Wohnanlage sowie geringe Steigungen in den Außenanlagen gewährleisten. Aus dem Gedanken des Zusammenfügens der unterschiedlichen Wohnformen leitet sich der Projektname „Integratives Wohnen am Görresbach“ ab.

Das Projekt „Integratives Wohnen am Görresbach“ ist aus demographischen Gesichtspunkten sowie aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs in der Gemeinde Alfter erforderlich.

Durch den zentralen Standort wird zudem die Gestaltung von Teilhabe von Senioren und Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben möglich. Besonders attraktiv ist hier die unmittelbare Nähe zum Zentrum Alfters mit seinen zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs wie ein Supermarkt, eine Bank, Arztpraxen, eine Apotheke, ein Optiker, ein Post-Schreibwarenladen, eine Bücherei, eine Bäckerei und Cafés sowie Kneipen und Restaurants in der näheren Umgebung. Dabei handelt es sich hier gleichzeitig um eine ruhige und gepflegte Lage, die auch durch den Görresbach aufgewertet wird.

Des Weiteren ist das zivilgesellschaftliche Engagement der Gemeinde zu beachten. Hier sind die evangelischen und katholischen Kirchengemeinden, der Heimatverein Alfter e. V. und der Alfterer Sport-Club 1968 e. V. zu nennen, in denen sich Menschen engagieren und Teilhabe erfahren könnten. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit einer weiteren organisatorischen Vernetzung durch ein Quartierskonzept für Alfter. Hinzu kommen weitere Kulturveranstaltungen der Gemeinde sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nach Bonn und Köln, die den Standort Bahnhofstraße/Kronenstraße ideal machen.

Zu betonen ist hier auch, dass die Zentrumsnähe des Standortes mit der beschriebenen Geschäftsstruktur und der Möglichkeit sich zivilgesellschaftlich zu engagieren nicht nur besonders vorteilhaft ist, sondern auch eine entscheidende Voraussetzung für das Gelingen des Wohnkonzeptes darstellt, ohne die der Bau und Betrieb der Einrichtungen in Alfter weniger attraktiv würde.

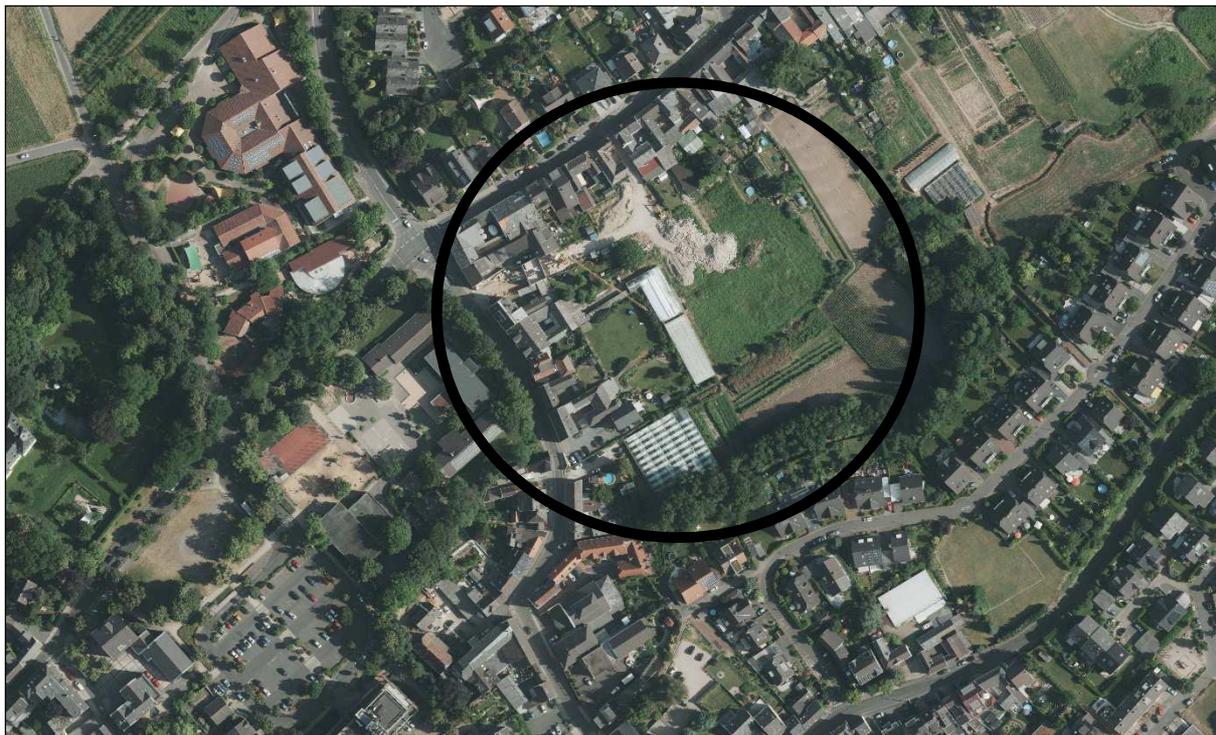


Abb. 1: Luftbild

Planerfordernis:

Eine Umsetzung des Wohnkonzeptes ist auf Grund der Größenordnung (ca. 1,5 ha) und in Anbetracht der Notwendigkeit einer städtebaulichen Steuerung nicht in Form einer Bewertung über das so genannte Einfügegebot nach § 34 BauGB möglich. Das Vorhaben ist ebenfalls nach den Kriterien für die Zulässigkeit für Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB gewährleisten zu können ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

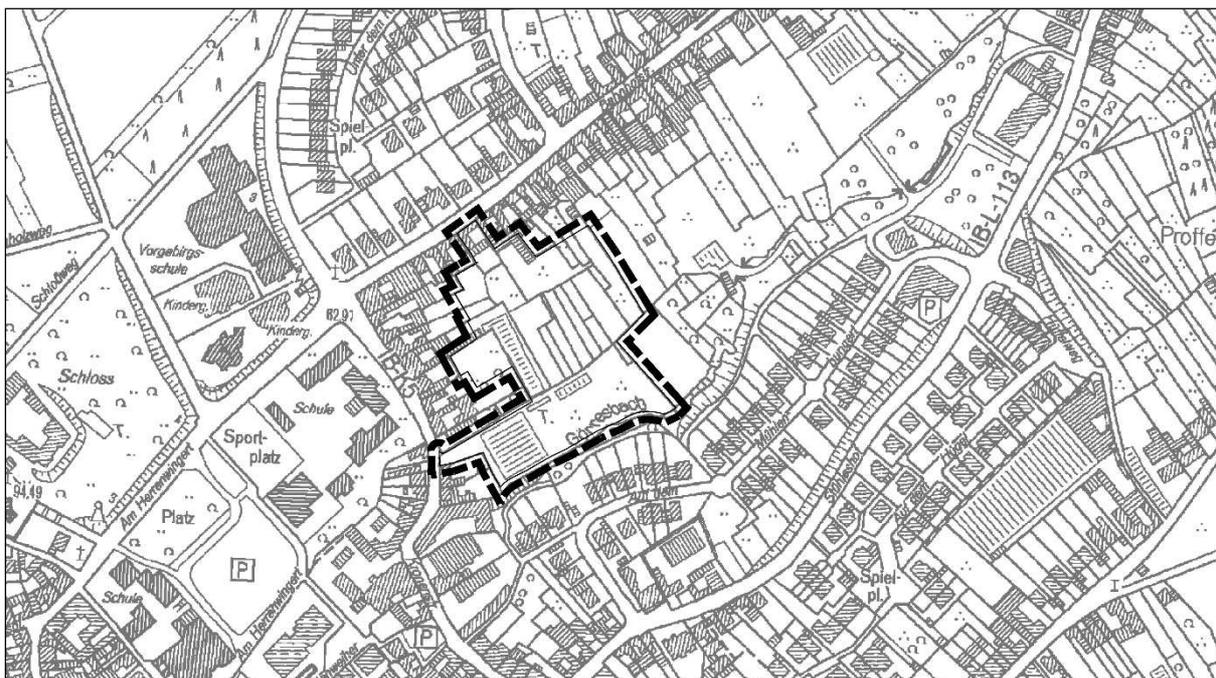


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)

1.2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnkonzeptes zu schaffen.

1.3. Standortalternativen

Obwohl ein möglicher Betreiber des Wohnkonzeptes den Standort Bahnhofstraße klar favorisiert, wurde zu Beginn des Planungsprozesses dennoch von der Gemeinde Alfter untersucht, ob es im Ortsteil Alfter Standortalternativen zur Bahnhofstraße bestehen, die ähnliche oder günstigere Standortfaktoren aufweisen.

Folgende Kriterien wurden bei der Bewertung alternativer Standorte im Wesentlichen zu Grunde gelegt:

- Erreichbarkeit zum Zentrum
- Anbindung an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- Planungsrecht (FNP/ BP)
- Nachverdichtung
- Potenzial für Freiraumvernetzung
- Topographie
- Gesetzliche Restriktionen (z.B. Überschwemmungsgebiet)

Ergebnis: Alternative Standorte bestehen in Alfter überwiegend am Siedlungsrand. In der Gesamtbewertung der Standorte lässt sich unter Anwendung des Kriterienkataloges feststellen, dass kein Standort mit ähnlich günstigen Lagequalitäten wie der Standort Bahnhofstraße kurzfristig zur Verfügung steht. Die topographischen Verhältnisse wurden bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zu Grunde gelegt.

1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ umfasst eine Fläche von ca. 14.296 m².

2. Planungsparameter

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ überwiegend Wohnbaufläche – W und am nördlichen Randbereich zur Bahnhofstraße untergeordnet Gemischte Baufläche – M dar. Entlang des Görresbach stellt der FNP beidseitig Grünfläche dar. Da das Planungskonzept die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

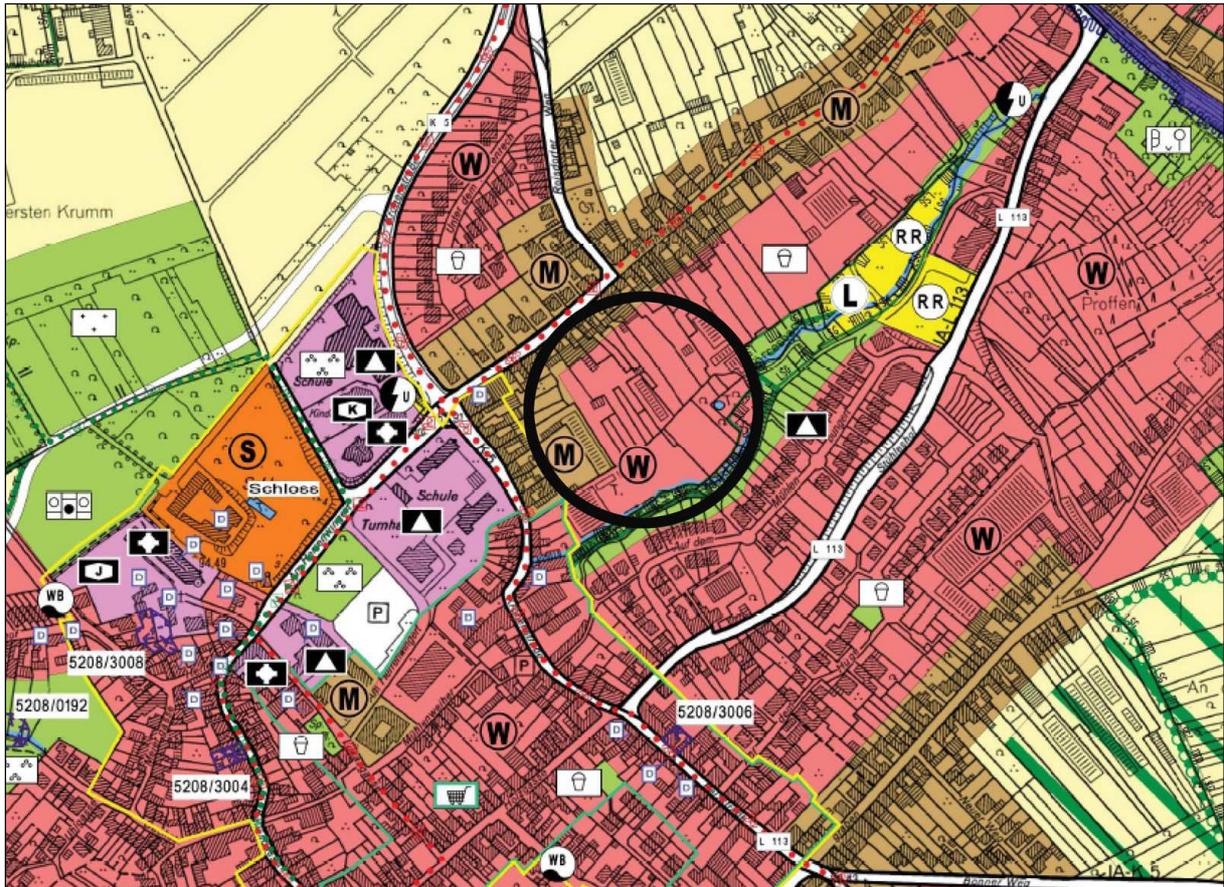


Abb.3: Darstellung im FNP (ohne Maßstab)

2.2. Bebauungsplan

Für die Grundstücksflächen im Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Vorhaben sind derzeit, mit Ausnahme der Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße, gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen

2.3. Äußere Anbindung des Plangebietes

Eine Fahrerschließung des Plangebietes ist nach einem bereits erfolgten Abriss eines Gebäudes (ehemals Bahnhofstraße 6) ausschließlich über die Bahnhofstraße möglich. Ferner ist eine untergeordnete Anbindung im südwestlichen Teil des Plangebietes insbesondere zur Erreichbarkeit einer öffentlichen Parkanlage sowie als Erschließung eines Wohngebäudes und von Stellplatzanlagen vorgesehen.

2.4. Überschwemmungsgebiete

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Görresbach in einem 2 - 3 m tiefen Geländeeinschnitt. Gemäß Daten der Bezirksregierung Köln weist er im Plangebiet kein über die Uferböschungen hinausreichendes Überschwemmungsgebiet auf. Zusätzliche Belastungen des Görresbachs durch Niederschlagswasser aus dem Plangebiet sind durch entsprechende planerische Maßnahmen der Wasserrückhaltung auszuschließen.

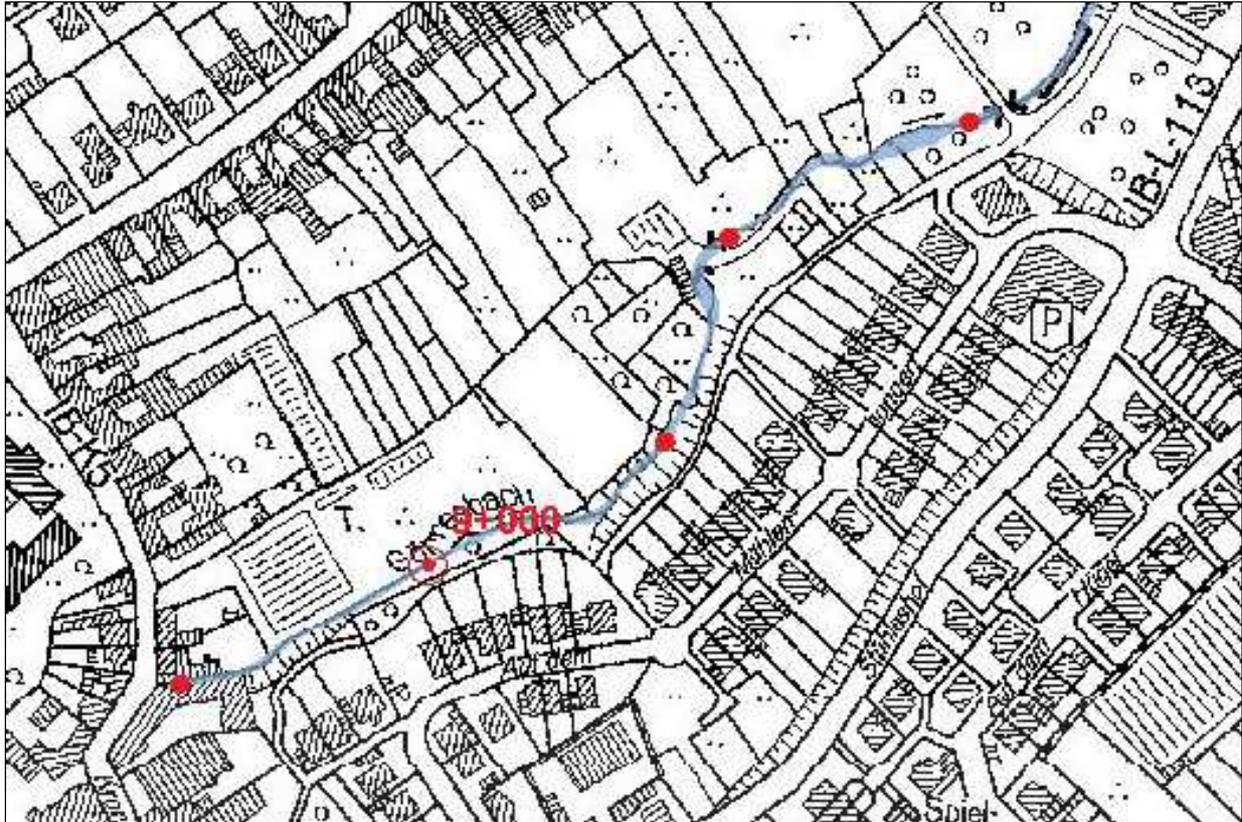


Abb. 4: Auszug aus „Karte des Überschwemmungsgebietes des Alfterer-Bornheimer Baches im Regierungsbezirk Köln“ (ohne Maßstab)

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Die Idee – Wohnen am Görresbach

Die stark zum Görresbach abfallenden Grundstücksflächen wurden bis zur Aufgabe landwirtschaftlich genutzt. Zwischen Bahnhofstraße, Kronenstraße und Görresbach soll nun ein Wohnquartier mit anschließendem öffentlich zugänglichem Park entstehen, der sowohl für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage, als auch des gesamten Ortsteils Alter eine hohe Aufenthaltsqualität darstellen wird.

Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wird die Topographie des Geländes im Plangebiet dergestalt angepasst, dass Bodenaushub aus dem Bereich der geplanten Wohnanlage in südlicher Richtung zum Görresbach verschoben wird. Durch den Bodenaustausch lässt sich der Bereich des geplanten Parks modellieren und eine für alle Anwohnerinnen und Anwohner begehbare Fläche (maximal 6% Steigung) herstellen. Zusätzliche LKW- Fahrten über die angrenzenden öffentlichen Straßen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Durch die Gesamtmodellierung des Plangebietes ergibt sich von der Bahnhofstraße aus eine nahezu ebene und damit barrierefreie Erschließungslage des Wohngebietes und eine für die Umsetzung des Konzeptes notwendige barrierefreie Erreichbarkeit zur angrenzenden Parklandschaft.

Um die Wendeanlage der Erschließungsstichstraße werden die Wohngebäude entsprechend ihrer Nutzung als Punkthäuser in 2 bis 3-geschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss gruppiert. Im vorderen Bereich entlang der Stichstraße befinden sich darüber hinaus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In südlicher Verlängerung der Erschließungsstraße führen Wege unmittelbar in den angrenzenden Freiflächenbereich.

Die Grün- und Freifläche wird geprägt durch ein Wegenetz entlang des Görresbach mit Verbindungen zur Wohnanlage sowie zur Kronenstraße. Die Wege sind mit einer maximalen Steigung von 6 % für alle Nutzer geeignet. Entlang der Wege befinden sich ausreichend Möglichkeiten zum Ausruhen und Verweilen. Bouleplatz und Pavillon sind geeignete Treffpunkte.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Stand: Juni 2017 (ohne Maßstab)

3.2. Grün- und Freiflächenkonzept

Zielsetzung für die Grün- und Freiflächenplanung des Plangebietes ist die Schaffung eines durchgrüneten Wohnumfeldes mit einer nachhaltigen Erholungsfunktion. Daher soll die südlich an die Wohnbereiche angrenzende, ca. 0,34 ha große Fläche bis zum Görresbach parkähnlich gestaltet und für alle Anwohner und Älterer Bürger öffentlich zugänglich, unabhängig von den jeweiligen gesundheitlichen Mobilitätszuständen, zur Freiraumnutzung erschlossen werden. Hierzu ist eine barrierefreie und altersgerechte Herrichtung des Geländes gemäß den Vorgaben der einschlägigen Vorschriften unabdingbar.

Zu beachten sind hierbei insbesondere die DIN-Normen 18040-3 für die barrierefreie und altersgerechte Planung und Gestaltung öffentlicher Außenräume, so wie der Leitfaden „Barrierefreiheit im Straßenraum“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW.

Zur Herstellung der topografischen Voraussetzungen für eine entsprechende Gestaltung des Freiraums müssen die derzeit vorhandenen Geländebeziehungen durch Bodenmodellierungen diesen Anforderungen angepasst werden. Wichtiger Leitgedanke hierbei ist die Beibehaltung typischer Strukturen der im Vorgebirgsraum vorherrschenden Geländemodelle. Dies ist im Wesentlichen durch die Hanglagen des östlichen Villeabhangs mit ihren tief eingeschnittenen Bachtälchen geprägt.

Der Freiraum soll neben einem ausgeprägten Wegenetz als Bewegungsangebot Verweilplätze, Treffpunkte und die Sinneswahrnehmung fördernde Elemente wie Wasserspiel, Pergolen und blütenreiche Pflanzen darbieten, um den Aufenthalt im Freiraum erlebnisreich und motivierend zu gestalten. Grundvoraussetzung für die Nutzbarkeit dieser Angebote ist die Gewährleistung von Steigungsverhältnissen mit Gefälleneigungen unter 6 %.

Bei der Steilheit der gegebenen Geländebeziehungen sind daher Bodenaufträge erforderlich, für die die notwendigen Massen als Ergebnis einer überschlägigen Vorprüfung im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort gewonnen werden können. Eine erste Darstellung der erforderlichen Bodenbewegungen ist den Abbildungen 6 und 7 zu entnehmen. Bodenlieferungen per LKW können hierdurch weitestgehend vermieden und die Ortslage von hiermit verbundenem Schwerlastverkehr während der Bauphase entlastet werden.

Uferrandstreifen „Görresbach“:

Nach einem intensiven Abstimmungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach der definierte Uferrandstreifen von allen Aufbauten und Aufschüttungen freizuhalten ist. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Geländeschnitte und die Übersichtskarte zum Bodenab- und -auftrag nur einen ersten Eindruck von der geplanten Geländemodellierung verschaffen sollen. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur öffentlichen Grünfläche sind die Festsetzungen zum Uferrandstreifen zu berücksichtigen.

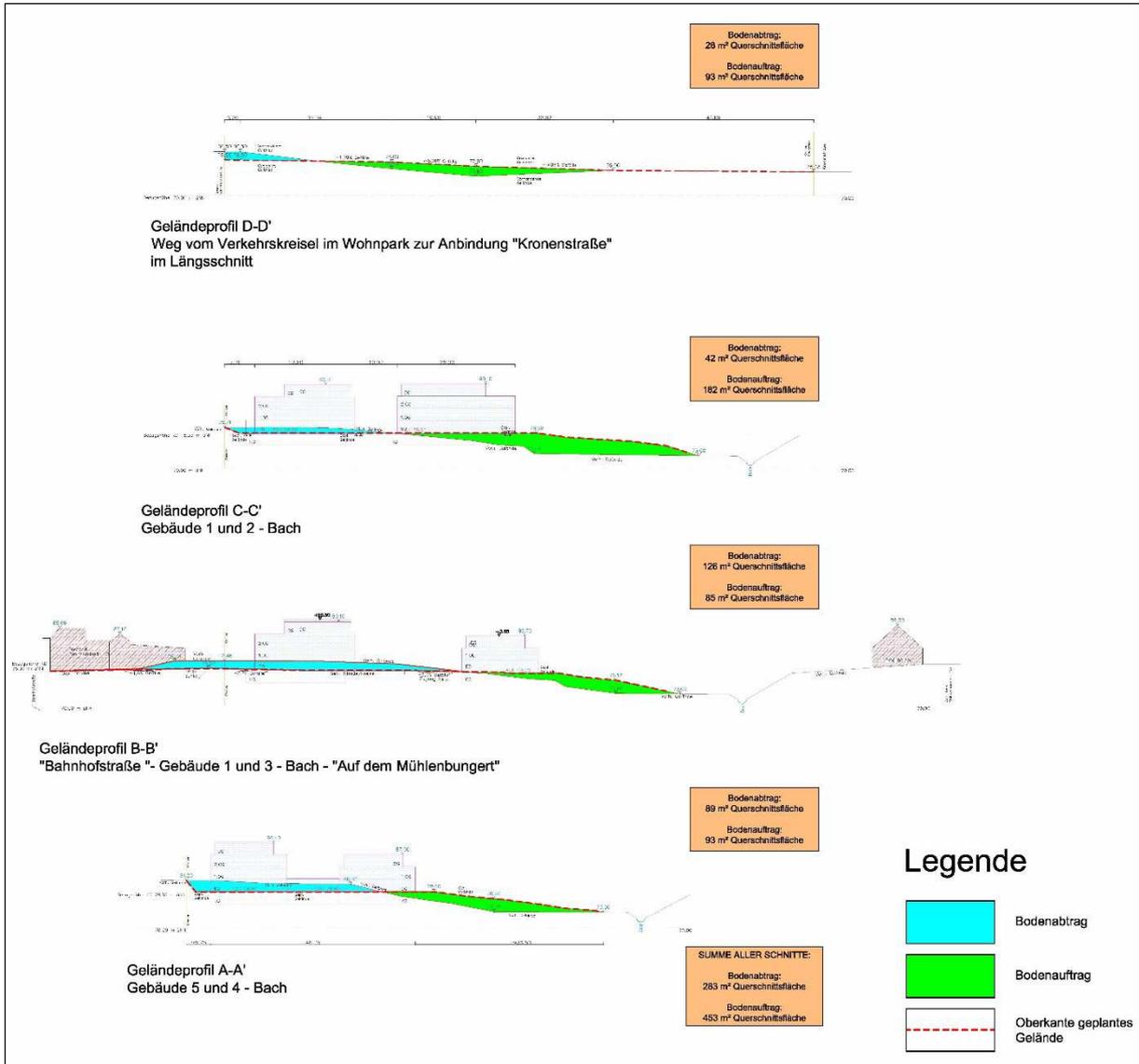


Abb. 6: Geländeschnitte

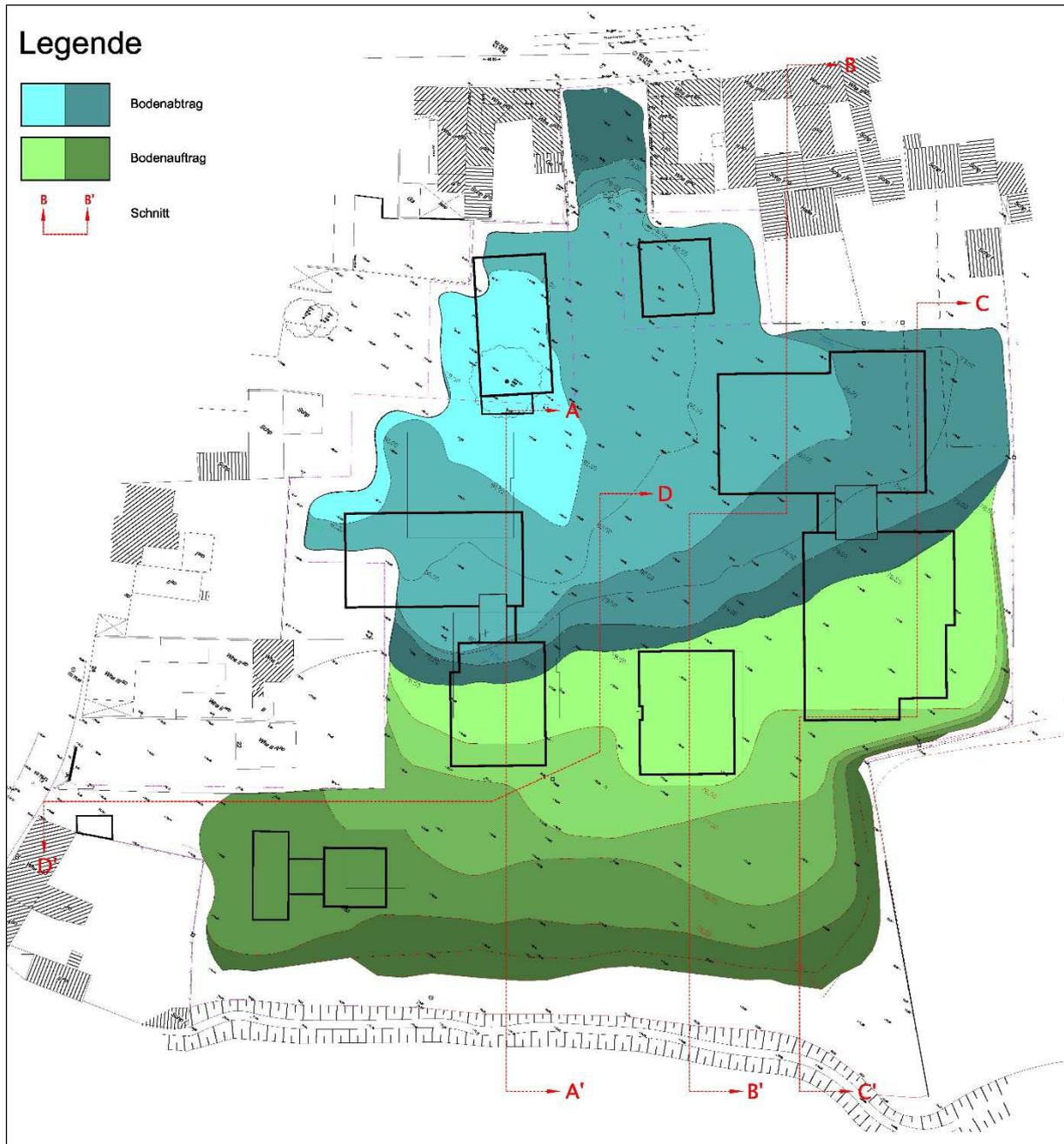


Abb. 7: Bodenauf- und abtrag

3.3. Gebäudestruktur

Die Gebäude werden in 2- bis 3-geschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss errichtet.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei 3-geschossige Flachdachgebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses mit Dachbegrünung (Gebäude 1 und 2), die den Hauptteil des betreuten Wohnens darstellen werden.

Die westlich angrenzenden drei Solitärgebäude (Gebäude 3, 4 und 5, zwei- bzw. dreigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss) stehen für die Unterbringung der ergänzenden, unterschiedlichen Wohnformen (betreutes bzw. Servicewohnen, Wohngemeinschaften, etc.) zur Verfügung. Zwischen den Gebäuden 4 und 5 ist ein Verbindungsbau geplant, welcher insbesondere den Eingang zu den beiden Häusern bilden soll.

Im Norden und Süden des Plangebietes ergänzen 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldach das Konzept eines Wohnquartiers.

3.4. Erschließung

3.4.1. Öffentliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstichstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m geplant. Die Wendeanlage vor Kopf der Stichstraße ist für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen geeignet.

Unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren soll die Bahnhofstraße in diesem Bereich umgestaltet werden, um eine sichere Führung der Senioren bzw. behinderten Personen in Richtung Zentrum sicher zu stellen. Der südliche Gehweg wird vom Einmündungsbereich Seniorenzentrum bis zur Kronenstraße auf 1,50 m verbreitert, die vorhandene Fahrbahnbreite beträgt nach wie vor 6,00 m. Der nördliche Gehweg wird dadurch schmaler und hat an der engsten Stelle immer noch ein Maß von 1,55 m. Durch die Umplanung werden vier Parkplätze vor der Kindertagesstätte (KiTa) entfallen, da diese Flächen für die Gehwegverbreiterung notwendig sind. Für die vier entfallenen Parkplätze werden vier Ersatzparkplätze im Zufahrtsbereich des geplanten Seniorenzentrums geschaffen. Zusätzlich erhält die KiTa zu Lasten des Projektsteuerers drei Parkplätze auf dem Privatgelände der KiTa. Weiterhin besteht die Möglichkeit des gesicherten Fußgängerüberweges. Ein gesicherter Fußgängerüberweg kann jedoch nur in einer Zone mit Tempo 50 angeordnet werden; sofern eine Rückstufung auf Tempo 30 erfolgt, könnte kein gesicherter Fußgängerüberweg angeordnet werden. Derzeit wird eine Rückstufung der Bahnhofstraße auf Tempo 30 favorisiert, so dass dementsprechend ein gesicherter Fußgängerüberweg nicht geschaffen würde. Hier wäre dann jedoch ein ungesicherter Fußgängerüberweg vorgesehen, welcher mit dem Einsatz von behindertengerechten taktilen Elementen geschaffen würde.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine weitere öffentliche Anbindung an die Kronenstraße geplant. Diese dient sowohl der fußläufigen Erschließung der angeschlossenen Grünfläche, als auch der Zuwegung neu zu schaffender Stellplätze für Anwohner der Kronenstraße und eines neu geplanten 2-geschossigen Wohnhauses.

3.4.2. Ruhender Verkehr – Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die 2- bis 3-geschossigen Flachdachgebäude zuzüglich Staffelgeschoss (Gebäude 1 bis 5) werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen. Des Weiteren befinden sich oberirdisch im Bereich der Gebäude 1 und 2 weitere Besucherstellplätze. Im Straßenraum der Stichstraße befinden sich darüber hinaus öffentliche Stellplätze in Längs- und Queraufstellung. Darüber hinaus wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine Stellplatzanlage mit elf öffentlichen Stellplätzen errichtet

Die erforderlichen Stellplätze für die mögliche Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung werden in Form von Garagen im Bauwisch oder in Tiefgaragen (Reihenhausbebauung) untergebracht.

3.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Anbindungen an die Bahnhofstraße und Kronenstraße unmittelbar an die dort bestehenden Buslinien beziehungsweise Haltestellen angeschlossen.

3.5. Ver- und Entsorgung

3.5.1. Versorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit den üblichen Medien (Wasser, Gas, Kommunikation) ist aus dem Bestand des Umfelds gewährleistet. Darüber hinaus ist die Aufstellung von Photovoltaikmodulen auf den Flachdächern denkbar.

3.5.2. Entsorgung

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der Mischwasserkanalisation in der Bahnhofstraße zugeführt.

Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes. Dieses grundsätzliche Konzept wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ausweislich des aktuellen Bodengutachtens nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes durch Dachbegrünungen sowie einen Rückstaukanal im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den Görresbach eingeleitet. Nach der Erstellung der Entwässerungsplanungen im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Im Zuge dieses Antrages müssen die zu realisierenden Flächen im Vergleich zum vorliegenden Entwässerungskonzept auf die dann umzusetzende Planung neu berechnet werden. Geringfügige Teile des nördlichen Plangebiets (ca. 380 m²) werden aufgrund der topografischen Verhältnisse an einen Kanal in der Bahnhofstraße angeschlossen.

Zu weiteren Details wird auf den Umweltbericht (Kapitel 5.3.6 Wasser) verwiesen.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung zur Errichtung eines Integrativen Wohnkonzeptes sowie in Anlehnung an die Umgebung wird für das Plangebiet neben Grünflächen und Verkehrsflächen als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dieser Ausschluss erfolgt insbesondere zum Schutz der bestehenden Wohngebiete sowie der zukünftigen Wohngebäude, da mit den genannten Nutzungen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergeht. Des Weiteren besteht für die genannten Nutzungen, insbesondere für die Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in der Regel ein großer Flächenbedarf, der in dem Plangebiet nicht erfüllt werden kann.

Flächen für besonderen Wohnbedarf (WA*)

Mit dem Bebauungsplan wird hauptsächlich das Ziel verfolgt, Wohnformen für Senioren- und behindertengerechtes Wohnen, betreutes bzw. Servicewohnen, Wohnen von Demenzkranken, Wohngemeinschaften sowie stationäre Pflege zu sichern. Ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ermöglicht jedoch auch darüber hinausgehende Wohnformen. Zur Sicherung der Umsetzung des Konzeptes des „Integrativen Wohnen“ wird dabei auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für die Häuser 1 und 2 festgesetzt (Kennzeichnung innerhalb der Planzeichnung durch WA*), dass innerhalb dieser Flächen nur Wohngebäude errichtet

werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Dabei definiert die Plangeberin die Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf in Sinne dieser Festsetzung als:

- Menschen mit einem pädagogischen bzw. pflegerischen Unterstützungsbedarf sowie
- Geistige Behinderte oder Menschen mit Mehrfachbehinderungen.

Unter diesen Punkten versteht die Plangeberin insbesondere auch die Errichtung von Wohngebäude für Menschen in ambulanter Wohngemeinschaft mit geistiger und Mehrfachbehinderungen, einem hohen und komplexen Hilfebedarf und Unterstützungsleistungen „rund-um-die-Uhr“ sowie für Menschen, welche ein „betreutes Wohnen“ benötigen.

Darüber hinaus sind alle Versorgungseinrichtungen (z. B. Küche, Therapie etc.), die im Nutzungszusammenhang mit den Wohngebäuden im Sinne der Festsetzungen stehen, zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird insbesondere das Ziel verfolgt, dass sozial stabile Bevölkerungsstrukturen angestrebt und einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden. Mit der Festsetzung wird somit das zentrale Element des integrativen Wohnkonzeptes gesichert.

Das Planungsrecht ermöglicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die vorgesehene Festsetzung für einzelne Flächen. Die Häuser 3 bis 5 wurden aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nicht mit dieser Festsetzung versehen. Darüber hinaus sollen in den Häusern 3 bis 5 auch Möglichkeiten geschaffen werden, Menschen unterzubringen, welche noch nicht unter die gemäß WA* genannten Personengruppen fallen, sondern sich in einem „Übergangsstadium“ befinden. Da dieses rechtssicher nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesichert werden kann, erfolgt für die Häuser 3 bis 5 die Festsetzung eines normalen allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der Festsetzungen vom WA* ist damit zu rechnen, dass sich aus Marktgründen auch in den Häusern 3 bis 5 die vorgesehenen Nutzungen entwickeln werden. Zur Absicherung des integrativen Wohnkonzeptes bzw. zur Sicherung der Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Konzeptes wird zwischen dem Projektentwickler sowie der Gemeinde Alfter ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher Regelungen enthält, dass in diesen Bereich ebenfalls nur die oben genannten Wohnmöglichkeiten zuzüglich des genannten Übergangswohnens entstehen dürfen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung zur GRZ orientiert sich bei dem allgemeinen Wohngebiet somit für einen überwiegenden Teilbereich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die Bereiche der Häuser 1 bis 3 des geplanten Komplexes für Wohnformen für Senioren- und behindertengerechtes Wohnen erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,5. Somit wird hier die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO geringfügig überschritten. Mit den Festsetzungen soll eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptes ermöglicht werden. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebiets (Kronenstraße, Bahnhofsstraße) ebenfalls verdichtete Gebiete vorhanden. Mit der Überschreitung gehen keine Umstände einher, durch welche die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden. Hierzu ist anzumerken, dass die geplante Einrichtung ebenfalls in einem Mischgebiet wie in einem Urbanen Gebiet zulässig wäre. Dieses sähe gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von sogar 0,6 (Mischgebiet) bzw. 0,8 (Urbanes Gebiet) vor. Durch die Einführung der neuen Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets im Jahr 2017 mit einer zulässigen GRZ von 0,8 geht der Gesetzgeber davon aus, dass auch bei einer solchen GRZ die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt werden können. Des Weiteren soll der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden, so dass für das Parken nur in Teil-

bereichen oberirdische Flächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus wird im Süden des Plangebietes eine große öffentliche Grünfläche geschaffen, welche insbesondere durch die Bewohner des Plangebietes zu Erholungszwecken genutzt werden kann. Die öffentliche Grünfläche wird auf die Bedürfnisse der Bewohner angepasst (z. B. Barrierefreiheit), kann jedoch nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden, da diese Fläche öffentlich gewidmet werden soll. Des Weiteren sind die Abstandflächen gemäß Bauordnung bei Umsetzung der Planung zu beachten, so dass auch die notwendigen Sozialabstände gewahrt bleiben. Für den Bereich des östlichen allgemeinen Wohngebietes (Haus Nr. 1 bis 3) erfolgt die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ von 0,5 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Diese Festsetzung wird notwendig, um die geplanten Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Auch durch diese Festsetzung werden keine Umstände vorbereitet, welche die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Neben dem oben stehenden Gründen kommt noch hinzu, dass Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten sind. Mit der Begrünungsfestsetzung der Tiefgarage werden somit die Auswirkungen der Versiegelung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die gesunden Wohnverhältnisse weiter minimiert. Von den Flächen wird zukünftig für die Bewohner eine vergleichbare Wirkung wie im Vergleich zu einer Grünfläche ausgehen.

Mit gleicher Begründung erfolgt die Festsetzung, dass bei dem westlichen mit WA festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, die festgesetzt GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dies wird insbesondere mit dem aufgrund der Notwendigkeit der Schaffung von weiteren öffentlichen Stellplatz und dem damit einhergehenden kleineren Grundstück begründet. Darüber hinaus darf die private Tiefgarage nicht unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, so dass dieses sich über weite Teile des allgemeinen Wohngebietes erstreckt. Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen sind auch hier mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

Auch für das südliche Wohngebiet erfolgt die Festsetzung, dass die festgesetzt GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine rechnerische Überschreitung. Im Zuge der Errichtung eines Einfamilienhauses sollen hier auf privaten Flächen auch Parkplätze für angrenzende Anwohner geschaffen werden. Des Weiteren wird südlich dieses festgesetzten allgemeinen Wohngebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird zukünftig dem angrenzenden Wohngebiet zugeordnet, kann jedoch aufgrund der Festsetzung nicht als Berechnungsgrundlage zur GRZ-Berechnung herangezogen werden. Bei Anrechnung dieser Flächen ergäbe sich eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 0,5. Darüber hinaus gelten die oben genannten Maßnahmen auch zur Begründung dieser Überschreitung.

4.2.2. Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse

Neben der Festsetzung der GRZ erfolgt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Bestandsgebäuden in der Umgebung und berücksichtigen darüber hinaus die bewegte

Topografie im Plangebiet sowie den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Entlang der Bahnhofstraße finden sich maximale Gebäudehöhen (Firsthöhen) von ca. 86 bis 90 m ü. NHN. Die direkt anschließenden geplanten Gebäude erhalten demnach ebenfalls eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 90,0 m ü. NHN. Für die sich daran anschließenden Gebäude für das Senioren- und behindertengerechte Wohnen werden maximale Gebäudehöhen von bis zu 91,8 m ü. NHN festgesetzt. Diese sind somit geringfügig höher, welches dem zugrunde gelegten Konzept der Einrichtung geschuldet ist. Die festgesetzten Höhen sind verträglich für das Wohngebiet, da bei einer angesetzten Standardgeschosshöhe die maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse nur durch ein Staffelgeschoss ausgenutzt werden können, welche allseitig zurück springen müssen.

Neben den Höhenfestsetzungen erfolgt sowohl für das allgemeine Wohngebiet die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen. Dabei erfolgt die Festsetzung von maximal II bis III Vollgeschossen. Die Festsetzung orientiert sich wiederum an der Bebauung in der Umgebung.

Durch das Zusammenspiel der Festsetzung zu der maximalen Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich in den Bereichen der mit Flachdächern zu errichtenden Gebäude im Regelfall die Möglichkeit, oberhalb der zwei bzw. drei zulässigen Vollgeschosse ein Staffelgeschoss zu errichten. Die Staffelgeschosse müssen gemäß der Landesbauordnung allseitig von der äußeren Gebäudewand zurücktreten.

Die Festsetzung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den dem Bauungsplan zu Grunde liegenden Entwurf. Darüber hinaus sind sie das Ergebnis von Stellungnahmen der angrenzenden Bürgerinnen und Bürger, welche sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren beteiligt hatten.

Mit den gewählten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden dem zukünftigen Bauherren bzw. der zukünftigen Bauherrin ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zur Entwicklung gegeben, gleichzeitig aber auch hinreichende städtebauliche Qualitäten bzw. Abstände zu den Nachbargrundstücken gesichert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und Treppen (als 2. Rettungsweg) die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um 3,0 m überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung sollen den zukünftigen Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden, ohne damit negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorzurufen.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Erschließungstichstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße. Diese Straße wird zuzüglich der Wendeanlage (Bemessungsfahrzeuge sind Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge) vor Kopf der Stichstraße und den geplanten öffentlichen Stellplätzen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von dieser öffentlichen Verkehrsfläche kann zukünftig über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche der öffentliche Park erreicht werden.

Die südliche Erschließung des Plangebietes dient dem dort geplanten Wohnhaus, den geplanten privaten Parkplätzen sowie der öffentlichen Grünfläche. Aus diesem Grund wird diese Fläche ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche fest, auf der ein öffentlicher Stellplatz errichtet werden soll. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Accon Köln GmbH eine schalltechnische Ersteinschätzung zu den Geräuschimmissionen dieser öffentlichen Stellplätze erarbeitet. Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach der 16. BImSchV zu beurteilen. In der Rechtsprechung findet sich auch die Rechtsauffassung, dass es nicht ohne Weiteres angemessen erscheint, Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum, so sie überwiegend durch Besucher einer Anlage genutzt werden, auf eine Beurteilung der 16. BImSchV abzustellen. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass auch der unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Straße abgewinkelte Zu- und Abgangsverkehr einer Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, zuzurechnen ist, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist. In Bezugnahme auf diese Rechtsprechung erfolgt für die geplanten Stellplätze im Sinne einer Maximalbetrachtung eine Beurteilung gemäß der TA Lärm. Die Ergebnisse der Einschätzung zeigen, dass an der nächstgelegenen Bebauung tags maximale Beurteilungspegel von 35 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde 30 dB(A) erreicht werden. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden damit tags um 20 dB(A) und nachts um 10 dB(A) unterschritten. Eine Verzehnfachung der Emissionsansätze wäre damit möglich, ohne dass die Richtwerte überschritten würden. Des Weiteren ist diesbezüglich anzumerken, dass die Ersteinschätzung für die benachbarte Wohnbebauung bei der Beurteilung die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen hat, obwohl gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung (M) vorliegt. Darüber hinaus wurde bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen für die vorliegende Ersteinschätzung als Maximalbetrachtung von einem ebenen Gelände ausgegangen. Aufgrund der geplanten Modellierung wird an der Westseite der untersuchten Parkplätze ein Geländespung von ca. 2 m entstehen, der mit einer Wand abgefangen werden muss. Durch diese Abschirmkante werden in westlicher Richtung bei einer detaillierten Berechnung eher geringere Geräuschimmissionen (insbesondere für die Höhe des Erdgeschosses) ermittelt werden. Somit ist sichergestellt, dass die Immissionswerte an den entsprechenden Immissionsorten deutlich unterschritten werden.

4.5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für die Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche, welche im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an private Grundstücke grenzen, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt. In diesem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage vorgesehen. Ohne die Festsetzung dieses Bereiches würde unabhängig von der Planung einer Stellplatzanlage die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Erschließungsbeitragspflicht der angrenzenden privaten Grundstücke führen.

4.6. Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass gemäß § 12 (6) BauNVO i. V. m § 9 (1) Nr. 4 BauGB Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind. Diese Beschränkung soll zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung beitragen. Darüber hinaus werden mehrere Tiefgaragenbereiche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dazu beigetragen werden, dass ein Großteil des ruhenden Verkehrs unter der Erde abgewickelt wird, welches zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen soll.

4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den Bereich zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße, welche an die Bahnhofstraße angrenzt, sowie der öffentlichen Parkfläche erfolgt die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit, eines Fahrrechtes für die Versorgungsträger und die Gemeinde Alfter sowie ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger. Das Gehrecht für die Allgemeinheit dient insbesondere der Erschließung des öffentlichen Parks. Dieser soll sowohl von der Bahnhofstraße wie von der Kronenstraße erreichbar sein. Darüber hinaus werden die festgesetzten Fahrrechte notwendig, um sicherzustellen, dass Pflegefahrzeuge zu den Park bzw. Fahrzeugen der Versorgungsträger mögliche Leitungen erreichen können. Das Leitungsrecht wird den Versorgungsträgern eingeräumt, um ggf. notwendige Leitungen verlegen zu können.

4.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.8.1. Öffentliche und private Grünflächen

Das Konzept des „Integrativen Wohnens am Görresbach“ sieht insbesondere für die zukünftigen Bewohner eine Parklandschaft vor, in denen die Bewohner die Natur und den Görresbach erleben können. Dieser Park soll jedoch nicht nur den Bewohnern des Plangebiets sondern der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Grünfläche dient neben der Erholungsfunktion auch der Verbesserung des (Klein-)Klimas. Für die Grünfläche ist eine Geländemodellierung vorgesehen. Um die zukünftigen Höhen bewerten zu können, erfolgt im Bebauungsplan die Darstellung von zwei geplanten Geländehöhen. **Dabei stellen die als Hinweis dargestellten Höhen nur punktuell geplante Höhen dar. So wird für den Bereich am Uferrandstreifen eine Höhe von 73,0 m ü NHN angegeben. Die Höhen am Uferrandstreifen bewegen sich in einem Bereich zwischen circa 74,4 m ü NHN im Westen bis zu circa 71,8 m ü NHN im Osten.**

Des Weiteren wird im Süden des Plangebiets auch eine private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sieht das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept den privaten Garten des dort geplanten Wohnhauses vor. **Dieser Bereich befindet sich unmittelbar an dem festgesetzten Uferrandstreifen des Görresbaches, in dem bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die Festsetzung der privaten Grünfläche verbreitert diese Zone und dient somit ebenfalls dem Gewässerschutz. Geringfügige Teile der privaten Grünfläche liegen dabei in dem festgesetzten Uferrandstreifen, in dem bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die überwiegenden Teile der privaten Grünfläche liegen jedoch außerhalb des festgesetzten Uferrandstreifens. Diese Teilflächen der privaten Grünfläche verbreitern den festgesetzten Uferrandstreifen und dienen somit ebenfalls dem Gewässerschutz, auch wenn in diesem Bereich nicht so ein strenger Schutz vorliegt, wie im festgesetzten Uferrandstreifen.**

4.8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Eingrünung des Plangebietes mittels einer Hecke vor. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Bereiche als freiwachsende bzw. Schnitthecken mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen. Die Breite des Streifens beträgt 1,50 m, womit sichergestellt wird, dass eine ausreichende Breite zur Verfügung steht.

4.8.3. Uferrandstreifen

Für den Görresbach besteht ein Umsetzungsfahrplan zur Wasserrahmenrichtlinie. Dieser sieht für den Teilbereich des Görresbaches Maßnahmen zur Entwicklung des Trittsteins 32, Entwicklung bzw. Anlage eines Uferstreifens und eines Gehölzsaumes (5 - 10 m) vor. Durch die Expertise der Gewässerexperten wurde für den Görresbach im Bereich des Plangebietes

ein Entwicklungskorridor, von dem der Randstreifen ein Bestandteil ist, von 8,0 m ermittelt. Im Bebauungsplanverfahren wird innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ein ca. 5,0 m bis ca. 8,1 m breiter Uferrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, für die Entwicklung eines Uferstreifens von gewässerrandtypischen Lebensräumen vorgesehen. Im Mittel ergibt sich somit ein deutlich über 5,0 m breiter Uferrandstreifen, welchen das Landeswassergesetz NRW (LWG) vorsieht. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die zeichnerischen Festsetzungen aufgrund der geometrischen Eindeutigkeit der Zeichnung nicht auf die Böschungsoberkante bezieht, sondern von dieser zurück bleibt. Die dargestellten Vermaßungen, z. B. von 7,0 m, sind daher bis zur Böschungsoberkante größer.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Uferrandstreifens sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Wege inklusive Unterbauten, Aufschüttungen sowie Regenrückhaltebecken bzw. vergleichbare Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen hierfür sind die für eine Fußgängerbrücke notwendigen Anlagen. Zur Ausbildung des Uferstreifens erfolgt darüber hinaus die Festsetzung, dass der Uferrandstreifen als Gehölzbereich und offenen Wiesenflächen zu bepflanzen ist. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der unter Nr. 6.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenliste mit lebensraumtypischen Gehölzen, um eine Entwicklung mit heimischen Gehölzen sicherzustellen.

Die Gemeinde Alfter möchte sich die Option zur Errichtung einer Fußgängerbrücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens absichern. Daher ist unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 1 BauGB die Errichtung einer Fußgängerbrücke innerhalb des Uferrandstreifens als Ausnahme zulässig. Die baurechtliche Zulässigkeit dieser baulichen Anlage richtet sich nach den einschlägigen Fachgesetzen (Bauordnung NW/ WHG i. V. m. LWG NRW). Dabei muss die Brücke im unmittelbaren Anstrom zur Einleitstelle eines Regenrückhaltesystems liegen, damit sich zukünftig die baulichen Zwangspunkte in einem Bereich konzentrieren und möglichst große Abschnitte ungestört bleiben. Die Einleitstelle muss dabei im Abstrom der Brücke liegen. Die Planungen sind eng mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg- Kreises abzustimmen und bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4.8.4. Begrünung von Flachdächern, Abdeckung von Tiefgaragen

Zur Erhöhung der freiräumlichen Qualität und um ein attraktives Quartier zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Regelungen zur Mindestüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage sowie zur Dachbegrünung getroffen. Dabei dient die Begrünung der Dachflächen sowie der Tiefgarage insbesondere für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Hauptgebäude und der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Flachdächer der Staffelgeschosse extensiv zu begrünen, in diesem Fall sind die Dachflächen des obersten Vollgeschosses von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Ebenfalls von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen. Um auch bei der Errichtung eines Staffelgeschosses eine ausreichende Dachbegrünung sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Errichtung von Staffelgeschossen jedoch mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen sind. Dabei versteht die Plangeberin unter dieser Dachfläche sowohl das Dach des Staffelgeschosses wie auch die vom Staffelgeschoss nicht überdeckten Dachflächen der darunter liegenden Geschosse. Durch diese Festsetzung wird somit gesichert, dass unabhängig von der Größe eines geplanten Staffelgeschosses mindestens 60 % der projektierten Dachfläche begrünt werden müssen.

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Mit dieser Festsetzung wird nicht nur die Rückhaltung des Niederschlagswassers begünstigt. Diese Festsetzung dient darüber hinaus auch der Verbesserung des Wohnumfeldes.

4.8.5. Kompensation

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund. Nach Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbleiben gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Juni 2017 nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 9.618 Ökopunkten (berechnet nach Froelich + Sporbeck 1991).

Zunächst wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im direkten Umfeld der Baumaßnahme durchzuführen. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch nicht gegeben. Das Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter ausgeglichen. Für das verbleibende Defizit werden Teile der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche mit der Maßnahmennummer 008 - E (Gemarkung: Witterschlick, Flur 6, Flurstücke 202, 243/164, 244/164, 165, 152-157, Tw. 354/186, 147-151, 166-185, 201, 204; Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland) zugeordnet. Hierzu wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Alfter eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

4.8.6. Zuordnung

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgte auch eine Zuordnung des Kompensationsbedarfes. Demnach resultiert aus der Anlage öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von 1.772 m² ein Defizit von 8.292 Ökopunkten. Dieses Defizit wird durch Zuordnung von 8.292 Ökopunkten aus der Maßnahmenfläche des "Uferrandstreifen" (textliche Festsetzung Nr. 6.2 im Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ Begründung mit Umweltbericht) ausgeglichen.

4.8.7. Pflanzenlisten

Die festgesetzten Pflanzenlisten dienen der Sicherung einer Entwicklung des Uferrandstreifens mit heimischen Gehölzen und geht aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hervor.

4.9. Örtliche Bauvorschriften

4.9.1. Dachformen

Für die geplanten Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser erfolgt die Festsetzung, dass hier ausschließlich eine Satteldachform zulässig ist. Bei den Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung eines einheitlichen Stadtbildes und greift die Umgebung auf.

Für die Bereiche des Senioren- und behindertengerechten Wohnens erfolgt die Festsetzung der Dachform eines Flachdaches mit einer Neigung bis zu maximal 5 °. Diese Festsetzung orientiert sich an den Anforderungen der geplanten Einrichtung.

4.9.2. Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Die Festsetzung bezüglich der Müll- und Wertstoffbehälter erfolgt zur Sicherung eines angemessenen Stadtbildes in dem durch Wohnnutzung vorgeprägten Bereich und den angrenzenden Freiräumen.

4.9.3. Satellitenschüsseln

Die Festsetzung bezüglich der Satellitenschüsseln erfolgt zur Sicherung eines angemessenen Stadtbildes in dem durch Wohnnutzung vorgeprägten Bereich.

4.10. Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) des Bebauungsplans. Neben dem Umweltbericht wurde vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben und die verbleibenden Eingriffe den geplanten Maßnahmen bilanzierend gegenübergestellt wurden. Bestandteil des LFB ist auch eine Artenschutzprüfung nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Neben den Ergebnissen dieser Gutachten wurden auch die Resultate anderer umweltrelevanter Gutachten und Untersuchungen in den Umweltbericht eingestellt.

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, aufbauend auf die Darstellung der Bestandssituation, beschrieben und bewertet.

5.2. Beschreibung des Bauvorhabens

Aufgrund der komplexen topografischen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet ist zur Umsetzung der Planung ein Bodenabtrag und –auftrag notwendig, um eine topografisch ausgeglichene Fläche herzustellen. Letztendlich ergibt sich nach Abschluss dieser Maßnahmen eine maximale Höhendifferenz von rund sechs Meter, während in der Bestandssituation eine maximale Höhendifferenz von rund neun Metern gegeben ist. Der nordwestlich Teilbereich des Plangebietes wird mittels Bodenabtrag an den abschüssigen südöstlichen Teilbereich angepasst. Die Topografie des südöstlichen Teilbereichs wird gleichzeitig über einen Bodenauftrag ausgeglichen und ebenfalls an den nordwestlichen Teilbereich angepasst. Eine exakte Verortung von Bodenabtrag und –auftrag kann in den kartografischen Darstellungen Karte 3: "Erdbau" und Karte 4: "Schnittdarstellungen" eingesehen werden.

Die westlich angrenzenden Gebäude 3-8 (s. Abb. 1) sind für den allgemeinen Wohnbedarf vorgesehen. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

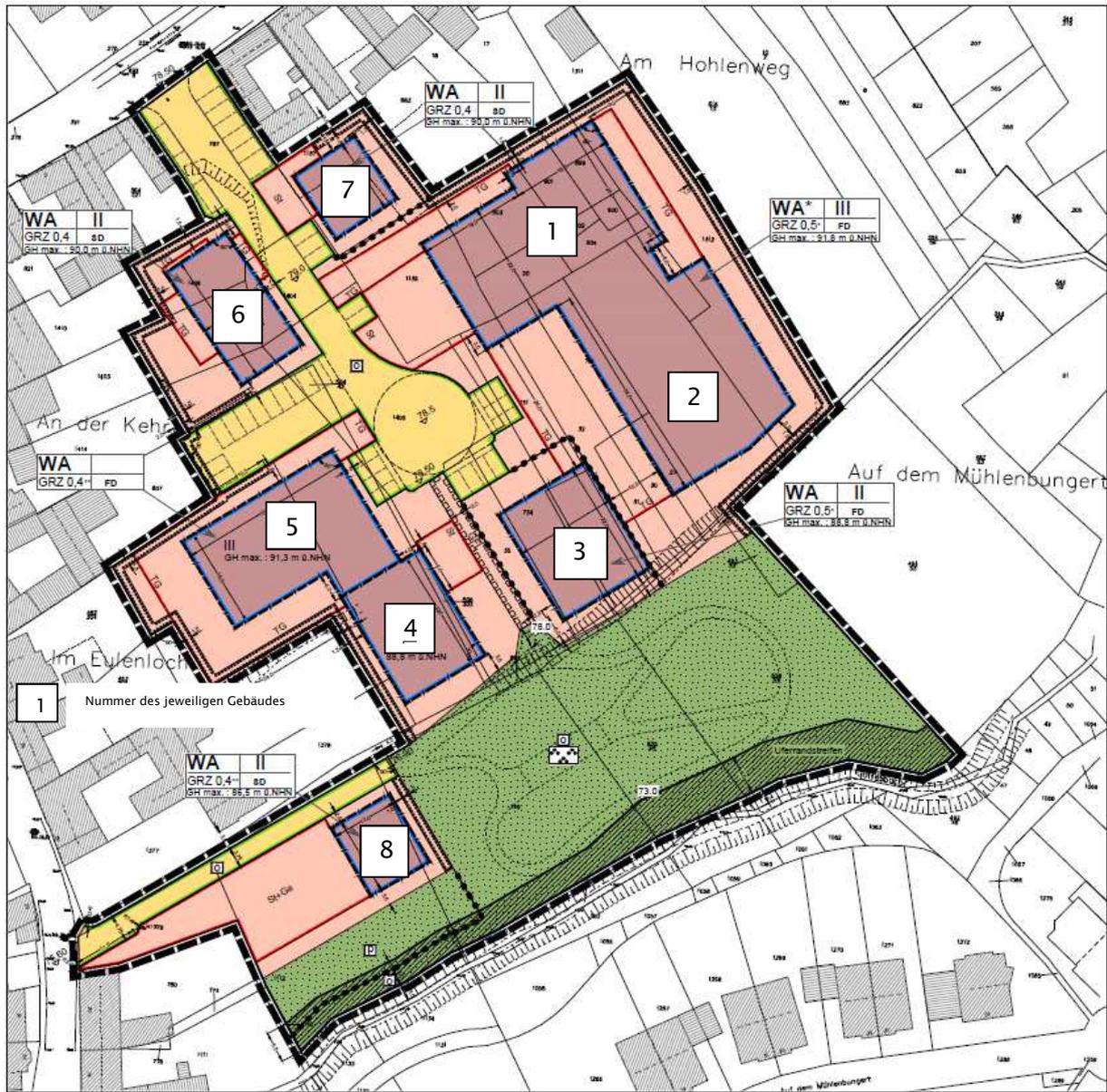
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Die Gebäude 1 und 2 werden mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt. Die restlichen Gebäude (3-8) haben eine Grundflächenzahl von 0,4. Um die geplanten Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die GRZ im Bereich der Häuser 1 – 3 bis zu 0,8 und im westlich gelegenen WA bis zu 0,9 überschritten werden darf.

Das Wohnumfeld soll zur Bildung einer nachhaltigen Erholungsfunktion durchgrünt werden. Zu diesem Zwecke ist südlich angrenzend an die Wohnbereiche und im Bereich des Fließgewässerverlaufes des Görresbachs eine ca. 0,37 ha große Fläche mit parkähnlichem Charakter geplant. Diese Fläche soll öffentlich zugänglich und auch für die Älteren Bürger nutzbar sein. Die Fläche ist im Sinne der uneingeschränkten Zugänglichkeit barrierefrei geplant.

Neben einem ausgeprägten Wegenetz sind Verweilbereiche, Treffpunkte, ein Wasserspiel, Pergolen und blütenreiche Anpflanzungen geplant.



Erläuterungen	
Art der Nutzung	
1, 2	1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
WA, WA*	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GRZ 0,4** GRZ 0,5*	siehe TF Nr. 2.1
GH max.: 0, NHN	maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	
SD	Satteldach
FD	Flachdach
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe TF Nr. 6.1
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	
TG	Flächen für Tiefgaragen
St	Flächen für Stellplätze
St+Ga	Flächen für Stellplätze und Garagen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe TF Nr. 5
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung
	Uferandstreifen (von Bebauung frei zu halten)
Hinweise	
	Stellplätze geplante Höhe der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen in Metern über Normalhöhennull
1	Nummer des jeweiligen Gebäudes

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 089 "Integratives Wohnen am Görresbach" (Gemeinde Alter 2017 ergänzt durch Nummerierung durch Ginster Landschaft + Umwelt 2017)

Der folgenden Tabelle 1 sind die innerhalb des Gebietes geplanten Nutzungen zu entnehmen:

Nutzung	Fläche (in m²)
Allgemeines Wohngebiet	8.751
<i>WA Gebäude 1+2 (GRZ 0,5; Überschreitung bis 0,8)</i>	<i>3.910</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>3.128</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>477</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>305</i>
<i>WA Gebäude 3 (GRZ 0,5; Überschreitung bis 0,8)</i>	<i>695</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>556</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>139</i>
<i>WA Gebäude 4+5 (GRZ 0,4; Überschreitung bis 0,9)</i>	<i>2.129</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>1.916</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>9</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>204</i>
<i>WA Gebäude 6 (GRZ 0,4; Überschreitung bis 0,6)</i>	<i>736</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>442</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>189</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>105</i>
<i>WA Gebäude 7 (GRZ 0,4; Überschreitung bis 0,6)</i>	<i>430</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>258</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>115</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>57</i>
<i>WA Gebäude 8 (GRZ 0,4; Überschreitung bis 0,9)</i>	<i>851</i>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>766</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>50</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>35</i>
Verkehrsflächen	1.772
Öffentliche und private Grünflächen	3.772
Summe	14.295

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Bei der Ermittlung der Eingriffserheblichkeit sind die o.g. geplanten Nutzungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Wege und Parkflächen, Gebäude, Verkehrsflächen, Grünflächen und Uferrandstreifen berücksichtigt worden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von Norden über eine öffentliche Verkehrsfläche, die an die Bahnhofstraße angebunden ist, erschlossen (s. Abb. 1). Im Westen des Plangebietes ist eine weitere an die Kronenstraße angebundene öffentliche Verkehrsfläche geplant, die an der Grünfläche im südlichen Teilbereich endet.

Entsiegelung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden zunächst Flächen entsiegelt, auf denen sich Gewächshäuser, Schuppen, sonstige Gebäude und eine Zufahrt des ehemaligen Erwerbsgartenbaubetriebs befinden. In der folgenden Tabelle 2 ist die geplante Entsiegelung dargestellt.

Nutzung	Fläche (in m ²)
Gewächshäuser, Schuppen, sonstige Gebäude	1.884
Zufahrt	426
Summe	2.310

Tabelle 2: Geplante Entsiegelung

5.3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen

5.3.1. Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand 2009) stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Alfter (Stand 26.02.2015), weist den Planbereich als "Wohnbaufläche" und "Gemischte Baufläche" aus.

Nationale und internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland.

Der Fließgewässerverlauf und das Umfeld vom Görresbach liegen im Landschaftsschutzgebiet "LSG-In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis".

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen und schutzwürdigen Biotop.

5.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung / Status Quo

In den vergangenen Jahrzehnten wurde auf dem Gelände ein Erwerbsgartenbau betrieben. Seit einigen Jahren ist die Fläche ungenutzt und liegt brach.

Planungsrechtlich zulässig ist die Schließung der Baulücken an der Bahnhofstraße und der Kronenstraße. Die dahinter liegenden Freiflächen sind Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

5.3.3. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten ziehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im bachnahen Bereich des Plangebietes ist ein artenreicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald während auf den übrigen Flächen ein Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald, stellenweise ein Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald auf lehmigen Böden stocken würde.

Die Bestände des artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwalds werden von der Stieleiche, Esche, Hainbuche, Buche, Flatterulme, Bergahorn, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel, Wasserschneeball und dem Pfaffenhüttchen eingenommen.

Der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald, stellenweise ein Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald auf lehmigen Böden, setzt sich aus der Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Stieleiche, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und dem Hartriegel zusammen.

Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht überwiegend aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Erwerbsgartenbaus. Neben Freilandquartieren zur Anzucht von Ziergräsern und –stauden sowie Kulturbrombeeren sind größere Flächenanteile mit Gewächshäusern überbaut. Die Bedeutung dieser Bereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist als gering einzuschätzen. Im Bereich der Bahnhofstraße sind die ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens inzwischen abgerissen worden.

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die zukünftige Nutzung vollständig überplant. Es ist vorgesehen, insgesamt acht Gebäude mit 2–3 Vollgeschossen zu errichten und diesen Gebäuden umfangreiche Frei- und Gartenflächen zuzuordnen. Die Flachdächer spezifischer Gebäude, Garagen und Carports werden überwiegend mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Ausgestaltung der Freianlagen mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen wird dazu führen, dass diese Flächen zumindest für die üblichen Tierarten strukturreicher Siedlungsbereiche als Lebensraum von Bedeutung sein werden.

Im südlichen Plangebiet ist die Anlage einer parkähnlichen Grünfläche mit einer Größe von etwa 0,37 ha vorgesehen. Diese Grünfläche dient im Wesentlichen der Erholung der Anwohner und der Älterer Bürger. Sie wird gleichzeitig zu einer Verbesserung der Biotopstruktur des Plangebietes im Vergleich zum Status quo führen.

Höherwertige Biotopstrukturen sind lediglich entlang des an der südlichen Plangebietsgrenze fließenden Görresbach anzutreffen. Hier sind die recht steilen und ca. 2 – 3 m hohen Uferböschungen mit typischen Gehölzen der Gewässerränder wie Weiden, Erlen und Eschen sowie Sträuchern wie z.B. Schneeball, Hartriegel und Holunder bewachsen. Im Unterwuchs zeigen sich nitrophile Hochstaudensäume. Die Bedeutung dieser gewässernahen Bereiche ist als mittel bis hoch einzuschätzen. Sie werden im Zuge der Planung vollständig erhalten und durch gezielte Maßnahmen verbessert.

Die nun verfolgte Planung stellt in Relation zum Status quo eine ökologische Verbesserung dar. Trotz des höheren Versiegelungsgrades sind die geplanten Grünflächen von höherem ökologischem Wert als die Gesamtheit der gartenbaulich genutzten Flächen. Die extensive Dachbegrünung kompensiert weiterhin den aus der Planung resultierenden, höheren Versiegelungsgrad.

Belange des Artenschutzes

Im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I gemäß VV-Artenschutz durchgeführt, in der die planungsrelevanten Tierarten beschrieben und die Auswirkungen des Bauvorhabens hierauf dargestellt wurden.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten Mäusebussard, Turmfalke, Feldschwirl, Nachtigall, Schwarzkehlchen, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule und Zwergfledermaus, die möglicherweise Habitatstrukturen im Plangebiet nutzen, können durch die Vorgabe von Zeiten für die Rodungsarbeiten vermieden werden.

Durch die Festsetzung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen (Ginster Landschaft + Umwelt 2016) wird vermieden, dass vorkommende planungsrelevante Arten verletzt, getötet oder die Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren ist eine Störung der streng geschützten Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen.

Es sind somit bei Anwendung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung verfassten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 zu erwarten.

5.3.4. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsgebiet der Gemeinde Alfter. Nach Norden (Bahnhofstraße) und nach Westen (Kronenstraße) schließt sich Wohnbebauung an, die aus weitgehend geschlossenen Häuserzeilen besteht. Den Gebäuden sind dabei rückwärtig Hof- und Gartenbereiche zugeordnet.

Die auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 6 ehemals befindlichen Gebäude wurden abgerissen und die Materialien geräumt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Erwerbsgartenbaus mit Freilandquartieren, Beerenobstkulturen und Gewächshäusern eingenommen. Nach Osten grenzen wiederum Wohnbebauung sowie Gartenflächen an den Planungsraum an.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Görresbach, dessen Ufer mit Strauch- und Baumgehölzen bestanden sind. Auf der südlichen Uferseite des Baches schließt sich wiederum Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an.

Durch die geschlossene Wohnbebauung ist die Fläche von Norden und Westen nicht einsehbar. Von Osten und Süden sind Blickbeziehungen in und aus dem Plangebiet möglich. Diese werden aber durch die anschließende Wohnbebauung wiederum begrenzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude greifen die Höhen der umgebenden Bebauung auf und fügen sich somit in die vorhandene Baukörperstruktur in diesem Ortsteil ein.

Auf den Grünflächen im Plangebiet wird die Anpflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen angestrebt. Diese Baumpflanzungen dienen der Erhöhung des Grünanteils sowie der Strukturierung des Baugebietes.

Der südliche Bereich des Baugebietes wird von einer etwa 0,37 ha großen, parkähnlich gestalteten Grünfläche eingenommen. Diese Grünanlage dient der Erholung der Anwohner und Älterer Bürger und bindet das Plangebiet in die nach Osten hin unbebaute Umgebung ein. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist derzeit mangels einer entsprechenden Erschließung für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Innerhalb des geplanten Wohnprojekts wird ein öffentlich zugänglicher, parkähnlich gestalteter Freiraum zur Verfügung gestellt, der den Anwohnern und den Älteren Bürgern zur Erholung und Begegnung dient.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind ausschließlich positiv zu erwarten. Die geplante Parkanlage wird die Erholungsnutzungssituation in diesem Teil der Ortslage Alfter deutlich bereichern.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen (Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnumfeld, Verkehrssituation) sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

5.3.5. Schutzgut Boden

Bodenversiegelung

Der Boden des Plangebietes wird im Wesentlichen aus tonigen Schluffen gebildet. Bei den vorab bereits durchgeführten Rammkernsondierungen wurde in einer Tiefe von 3,0 bis 3,5 m eine Schicht von schluffigem und sandigem Kies mit einer Mächtigkeit von 0,7 bis 1,0 m angetroffen (GBU 2014). Bei der jahrzehntelangen intensiven Nutzung im Erwerbsgartenbau ist im Bereich des Oberbodens von anthropogen stark veränderten Hortisolen auszugehen. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung, wozu auch der Erwerbsgartenbau zählt, hat keine Anreicherung bodenbelastender Schadstoffe zur Folge.

Durch die Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wurde die Nutzbarkeit der Plangebietsfläche durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und grünordnerische Festsetzungen begrenzt. Zur Verminderung von Eingriffen in das Bodenpotenzial wurde im Zuge der Projektplanung geprüft, ob bereits versiegelte Flächen für die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen genutzt werden können. Dies ist im Bereich der Bahnhofstraße teilweise der Fall. Hier wurde die vorhandene Bausubstanz abgerissen und die Zufahrt zu der Vorhabenfläche sowie teilweise Wohnbebauung (Gebäude 6 und 7, Abb. 1) vorgesehen. Teilflächen der Gebäude 4 und 5 überdecken ebenfalls Teilflächen eines ehemaligen Gewächshauses. Die weiteren vorhandenen versiegelten Flächen befinden sich in Grundstücksbereichen, in denen die dauerhafte Anlage von Grünflächen vorgesehen ist. Sie können auch aufgrund der topografischen Verhältnisse – nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Bei der geplanten Nutzungsänderung im Plangebiet wird mit dem vorhandenen Boden schonend umgegangen.

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad nochmals erhöht und auf Dauer festgeschrieben. In den entstehenden Freiraumbereichen wird sich die Belastung des Bodens verbessern. Ein Großteil der ehemals im Erwerbsgartenbau als Dauerkultur intensiv genutzten Flächen mit 5 – 6 Produktionszyklen pro Jahr mit entsprechend häufiger Störung des Bodenprofils und einem in dieser Nutzung nach den Regeln der ordnungsgemäßen Landwirtschaft üblichen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln werden nunmehr in private und öffentliche Grünflächen, einen Gehölzstreifen und Hecken umgewandelt.

Topografische Modellierung

Das Plangebiet wird, um eine topografisch ausgeglichene Fläche herzustellen, mittels Bodenabtrag und –auftrag modelliert. Infolge dessen werden die durch den Erwerbsgartenbau stark anthropogen beeinflussten Böden überlagert oder abgetragen.

Die Veränderungen der Profildifferenzierung des Bodens im vorhandenen Gelände wurden in der Abwägung in Kauf genommen. Durch die teilweise Abgrabung des vorhandenen Geländes wird eine wesentlich bessere Einbindung der geplanten Gebäude in das bestehende Siedlungsumfeld bewirkt. Weiterhin wird durch die Modellierung der hierdurch gewonnenen Bodenmassen eine Gestaltung der zum Görresbach hin gelegenen Grünfläche nach den Vorgaben der Barrierefreiheit mit Steigungsverhältnissen von < 6% ermöglicht. Diese ist bei der Nutzung der geplanten Gebäude für seniorenrechtliches Wohnen geboten. Als weiterer Effekt wird ein Abtransport von mehreren tausend Kubikmetern Bodenaushub durch die ohnehin verkehrlich belastete Bahnhofstraße vermieden.

Der für den Auftrag notwendige Boden wird durch Bodenaushub im Plangebiet gewonnen. Zur Gewährleistung, dass das für einen Auftrag verwendete Bodenmaterial keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat, wurden durch das Büro Geologie Bau und Umweltconsulting (2017) umweltgeologische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde Recycling Material aus dem Abbruch des Gebäudes im Bereich der Bahnhofstraße (Mischprobe 1) und gewachsener Boden (Mischprobe 2) auf die Gesamtheit der halogenorganischen Verbindungen untersucht. Die Mischprobe 1 kann im Hinblick auf die geplante bauliche Überdeckung und Versiegelung nur eingeschränkt (z.B. als Unterbau in Straßen, Wegen, Plätzen) eingebaut werden. Bezüglich der Mischprobe 2 ergaben die Untersuchungen, dass das Bodenmaterial uneingeschränkt eingebaut werden kann. **Für den Fall, dass die vorhandenen RCL-Auffüllungen im Rahmen der geplanten Bebauung genutzt werden sollen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz ein Antrag zu stellen.**

In Anbetracht der darauf folgenden extensiven Nutzung der unversiegelten Flächen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung resultierend aus dieser Maßnahme auszugehen.

Vorbelastung mit Kampfmitteln

Daten über die Vorbelastung des Plangebietes mit Kampfmitteln liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Altlasten

Daten über im Boden befindlichen Altlasten liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Insgesamt wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung und der topografischen Modellierung vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Nach Abschluss des Projekts ist jedoch, aufgrund der extensiven Pflege der Grünflächen und durch die Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung, von einer deutlichen Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

5.3.6. Schutzgut Wasser

Unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Görresbach in einem 2 – 3 m tiefen Taleinschnitt. Sein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet reicht im Bereich des Plangebietes nicht über die Uferböschungen hinaus.

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Die Flachdächer von fünf geplanten Gebäuden werden mit einer Dachbegrünung ausgestattet. Der größte Anteil des anfallenden Niederschlagswassers wird innerhalb des Systemauf-

baus (Substrate, Drainschicht) aufgenommen und bleibt der Dachvegetation und somit dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

Alles weitere im Plangebiet abzuführende Niederschlagswasser wird, da eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich ist, zurückgehalten und in den Görresbach eingeleitet. Der aus der Planung resultierende, effektive Mehrabfluss nach einem Regenereignis soll über einen Stauraumkanal zeitverzögert dem Görresbach zugeleitet werden. Gemäß den abwassertechnischen Vorschriften muss die Dimensionierung des Stauraumkanals die Spende eines 2-jährigen Regenereignisses fassen. Der geplante Stauraumkanal für das Vorhaben fasst auf der Grundlage der Berechnungen die Spende eines 10-jährigen Regenereignisses, womit zusätzliche Sicherheit in die Planung integriert wurde. Die Untere Wasserbehörde kann auf Basis der Berechnungen des Gutachtens "Gemeinde Alfter, Integratives Wohnen am Görresbach Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser" eine Einleitung von Niederschlagswasser mittragen.

Die Abwässer der Wohngebäude werden in den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße eingeleitet.

Die notwendigen Vorabstimmungen zur Entwässerung wurden mit der unteren Wasserbehörde und der Regionalgas Euskirchen als Betreiber des Kanalnetzes geführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sind nicht zu erwarten.

5.3.7. Schutzgut Klima

Daten bezüglich der Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Im Baugebiet sind vielfache Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Diese dienen nicht nur der Einbindung der Baukörper in das Umfeld und der Strukturierung des Baugebietes, sondern tragen auch zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei.

Weiterhin werden alle Flachdächer der Wohnhäuser sowie alle Garagendächer extensiv begrünt. Diese Maßnahme dient, neben den positiven Effekten für den Wasserhaushalt, der Minderung des Anteils von sich stark erwärmenden Flächen und hat somit unter anderem eine ausgleichende Wirkung auf Temperaturextreme.

Die größte positive Auswirkung auf die Luft und das Stadtklima hat die Anlage der Parkfläche im südlichen Bereich des Plangebietes. Hier ist durch die Anpflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern von einem positiven Effekt für das örtliche Kleinklima auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima sind insgesamt infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

5.3.8. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Die an das Plangebiet im Süden angrenzende Fläche des Görresbaches (Bachbett sowie Uferbereiche) ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „LSG-5207-0001 LSG in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“. Die vorhandenen Biotope werden im Zuge der Planung vollständig erhalten.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Erhebliche Auswirkungen sind auf gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

5.3.9. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsgebiet der Gemeinde Alfter. Nördlich und westlich befinden sich weitere Grundstücke mit Wohnbebauung (geschlossene Häuserzeilen mit rückwärtigen Höfen und Gärten). Östlich schließen sich weitere private Gärten an. Südlich des Plangebietes verläuft der Görresbach, dessen Uferbereiche mit Strauch- und Baumvegetation bestanden sind. Südlich daran schließen wiederum Grundstücke mit Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) und Gärten an.

Das Plangebiet besteht größtenteils aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Erwerbsgartenbaus. Im Bereich der Bahnhofstraße sind die ehemals dort vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens inzwischen abgerissen. Höherwertige Biotopstrukturen sind entlang des an der südlichen Grenze des Plangebietes fließenden Görresbaches anzutreffen. Hier sind die Böschungsbereiche mit typischen Gehölzen der Gewässerränder bewachsen.

Das Bebauungsplangebiet bietet derzeit keine Möglichkeiten zur öffentlichen Erholungsnutzung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.

Wohnumfeld

Die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes orientiert sich weitgehend an den angrenzenden Baustrukturen.

Zum Wohnwert tragen die ruhige Ortslage sowie die im Süden des Plangebietes geplante Parkfläche in der Nähe des Görresbachs bei.

Verkehrssituation

Das Wohnquartier wird über eine öffentliche Erschließungstichstraße an die Bahnhofstraße angebunden. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m geplant.

Von der Kronenstraße wird das Plangebiet im Südwesten durch eine weitere öffentliche Straße erschlossen. Diese dient sowohl der fußläufigen Erreichbarkeit der im Süden des Plangebietes vorgesehenen Parkanlage, als auch als Zuwegung zur in diesem Plangebietsabschnitt geplanten Wohnbebauung.

Die erforderlichen Stellplätze für die zwei- bis dreigeschossigen Flachdachgebäude werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen. Zusätzlich sind weitere oberirdische Besucherstellplätze, u.a. im Straßenraum der Stichstraße, geplant. Die erforderlichen Stellplätze für die übrigen Wohnbebauungen werden in Garagen oder Tiefgaragen untergebracht.

Das Plangebiet ist über die Anbindungen an die Bahnhofstraße im Norden sowie die Kronenstraße im Südwesten unmittelbar an die dort bestehenden Buslinien beziehungsweise Haltestellen des ÖPNV angeschlossen.

Lärm

Die schalltechnische Ersteinschätzung zu den Geräuschimmissionen der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans Nr. 089 "Integratives Wohnen am Görresbach" wurde seitens der ACCON Köln GmbH durchgeführt.

Das Plangebiet wird durch zwei Stichstraßen für den Verkehr erschlossen. Ansonsten sind innerhalb des Wohnparks ausschließlich Fußwege geplant.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich 11 Stellplätze an einem Teilstück der internen Planstraße, deren Zweck ausschließlich die Anbindung dieser Stellplätze ist. Für die Geräuschemissionen dieser Stellplätze soll eine schalltechnische Ersteinschätzung zu den Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach der 16. BImSchV zu beurteilen. In der Rechtsprechung (z.B. VG Sigmaringen Urteil vom 09.06.2011, Az. 6 K 1825/10) findet sich auch die Rechtsauffassung, dass es nicht ohne Weiteres angemessen erscheint, Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum, so sie überwiegend durch Besucher einer Anlage genutzt werden, auf eine Beurteilung gemäß der 16. BImSchV abzustellen. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass auch der unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Straße abgewinkelte Zu- und Abgangsverkehr einer Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, zuzurechnen ist, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist.

Insofern kann für diese Stellplätze im Sinne einer Maximalbetrachtung eine Beurteilung gemäß TA Lärm erfolgen. Für die benachbarte Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes, die durch die Nutzung der Stellplätze durch Geräuschemissionen betroffen sein wird, werden zur Beurteilung die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen, obwohl gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung (M) vorliegt.

Gemäß der TA-Lärm ist während der Tageszeit (06:00-22:00 Uhr) in Allgemeinen Wohngebieten ein Immissionsrichtwert von 55 dB (A) einzuhalten, während der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) ist ein Wert von 40 dB (A) zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der schalltechnischen Ersteinschätzung zu den Geräuschemissionen der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans wird während der Tageszeit ein maximaler Beurteilungspegel von 35 dB (A) erreicht. Während der Nachtzeit ergaben die Untersuchungen einen Maximalwert von 30 dB (A). Somit werden die von der TA-Lärm zu berücksichtigenden Werte am Tag um 20 dB (A) und in der Nacht um 10 dB (A) unterschritten.

Von den bestehenden Verkehrslärmemissionen der Bahnhofstraße und der Kronenstraße, an die das Baugebiet angeschlossen wird, ist das geplante Wohngebiet durch die dort angrenzende, geschlossene Bebauung weitestgehend abgeschirmt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

5.3.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes liegen derzeit nicht vor.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

5.3.11. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet fallen derzeit keine Abfälle oder Abwässer an.

Die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Alfter (Kanal in der Bahnhofstraße) zugeführt.

Es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

5.3.12. Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Die Ausrichtung bzw. Ausformung der Dachflächen sind jedoch für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen o. ä. geeignet

5.3.13. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in den funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb den oben beschriebenen Belangen des Umweltschutzes. Beispielhaft werden hier die Funktion des Landschaftsbildes für die Erholung und damit für den Menschen, der Boden als Pflanzstandort (auch für die Landwirtschaft), die Funktion der Vegetationsdecke für das Stadtklima/die Luft und der offene Boden als Filter für Niederschlagswasser, das dem Grundwasser zugeführt wird, genannt.

Über die oben erläuterten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus können im Plangebiet keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen festgestellt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zeigen sich in den oben erläuterten Beziehungen zwischen den Schutzgütern. Soweit dies für die Planung relevant ist, wird dort auf diese Wechselwirkungen eingegangen (z.B. Veränderung des Landschaftsbildes und damit verbundene Wirkung auf das Wohnumfeld/den Menschen, Versiegelung offener Bodenflächen und damit einhergehende Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung etc.).

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen erkennbar.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Ginster Landschaft + Umwelt 2016) werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt.

Die Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß (V 1), der schonende Umgang mit Grund und Boden (V 2) sowie eine zügige Durchführung der Baumaßnahmen (V 5) ergeben eine Minimierung der Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktion hinsichtlich des Ausmaßes der Beeinträchtigung als auch der flächenmäßigen Ausdehnung.

Über die Wiederverwendung von Bodenmassen, die durch Aushubarbeiten entnommen werden (V 3), ist gewährleistet, dass ausschließlich vor Ort anstehender Boden für Verfüllungen

genutzt wird. Mittels Wiederherstellung der natürlichen Profildifferenzierung (V 6) wird ein möglichst naturnaher Zustand nach dem Eingriff angestrebt. Weiterhin wird der Boden vor Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur geschützt, indem Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden und eine Unterbrechung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen stattfindet (V 4).

Durch Festsetzung von Grundflächenzahlen, Dachformen, Baugrenzen und Bauhöhen wird die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt (V 7), um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu vermindern.

Zum Schutz der Bestandsgehölze entlang des Görresbaches wird den Vorgaben der DIN 18920 Folge geleistet (V 8).

5.4.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um mögliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten Feldschwirl, Nachtigall, Schwarzkehlchen, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Zwergfledermaus zu vermeiden, die möglicherweise Habitatstrukturen im Plangebiet nutzen, werden folgende Vorgaben von Zeiten für die Bau- und Rodungsarbeiten im Plangebiet getroffen:

Zeitraum für die Rodung von Bestandsgehölzen

Da eine Nutzung von Strukturen in den Baumbeständen als Sommer-Tagesquartier und Fortpflanzungshabitat nicht auszuschließen ist, dürfen, zur Vermeidung der Tötung und Störung von Individuen, Rodungsarbeiten nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen. Dies entspricht den naturschutzrechtlichen Vorgaben in § 39 (5) BNatSchG. Damit wird auch die Tötung, Schädigung oder Störung ggf. in den Bäumen brütender Vogelarten vermieden. Mit der Einhaltung dieser zeitlichen Einschränkung können Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Verletzung oder Tötung von Individuen) und Nr. 2 BNatSchG (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) vermieden werden. Rodungsarbeiten außerhalb der vorgegebenen Zeiten sind nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln ausgeschlossen werden kann.

Vor Beginn der Rodungen muss eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Standvogelarten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

Aufgrund der Abwesenheit der erwähnten Arten während des Beginns und der Durchführung der Bau- und Rodungsarbeiten schließt sich ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG aus. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den anthropogenen Einfluss reagieren und im Umfeld vorhandene, neue Habitate besiedeln.

5.4.3. Kompensation

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund. Nach Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbleiben gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Juni 2017 nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen. Für die Eingriffe in das Bodenpotenzial wurde ein Kompensationsbedarf von 3.570 m² ermittelt. Eine Kompensation von Eingriffen in das Bodenpotenzial durch Versiegelung ist grundsätzlich nur ausgleichbar, wenn in flächengleichem Umfang Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden können und die Folgenutzung keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenbildung bewirkt. Für das Plangebiet wurde bei der Planung berücksichtigt, dass möglichst viele bereits versiegelte und überbaute Flächen bei der Errichtung von Ge-

bäuden oder der Anlage von Verkehrsflächen verwendet werden und somit für diese Flächen keine zusätzliche Beeinträchtigung entsteht. Versiegelte und überbaute Flächen, die für eine Bebauung oder Verkehrsflächen nicht in Frage kamen, werden entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt. Weitere versiegelte Flächen, die für eine Entsiegelung herangezogen werden könnten, stehen im Gemeindegebiet Alfter nicht zur Verfügung. Daher ist der Vorrang des Vorhabens im Hinblick auf die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials besonders sorgfältig und bewusst abzuwägen. Nachfolgend sind die Maßnahmen, die eine Bodenverbessernde Wirkung erzielen, im Einzelnen aufgeführt.

Auf 3.772 m² werden dauerhaft private (389 m²) und öffentliche Grünflächen (3.383 m²) angelegt, die keiner Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr unterliegen. 979 m² werden als private Grünflächen im WA angelegt, während auf 706 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Durch eine extensive Dachbegrünung auf 1.699 m² auf den geplanten Gebäuden werden zusätzlich Teilfunktionen des Bodens (Speicherung, Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser) erschlossen. Auf weiteren 740 m² einer externen Ausgleichsfläche werden durch die Umwandlung von Acker- in extensiv genutzte Grünlandfläche bodenverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Für das Biotoppotenzial verbleibt ein Kompensationsbedarf von 9.618 Ökopunkten (berechnet nach Froelich + Sporbeck 1991). Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB ist der verbleibende Kompensationsbedarf durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter auszugleichen.

Detaillierte Informationen zu der spezifischen Maßnahme, mit der das oben aufgeführte Defizit über das Ökokonto der Gemeinde Alfter ausgeglichen wird, sind der Tabelle 3 zu entnehmen.

Maßnahme Nr.	Lage der Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung	Einbuchung
008 - E	Gem. Witterschlick, Flur 6, Nr. 202, 243/164, 244/164, 165, 152-157, Tw. 354/186, 147-151, 166-185, 201, 204	Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland	24.05.2007

Tabelle 3: Bezeichnung, Lage, Beschreibung und Einbuchungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahme

Zuordnung

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgte auch eine Zuordnung des Kompensationsbedarfes. Demnach resultiert aus der Anlage öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von 1.772 m² ein Defizit von 8.292 Ökopunkten. Dieses Defizit wird durch Zuordnung von 8.292 Ökopunkten aus der Maßnahmenfläche des "Uferrandstreifen" (textliche Festsetzung Nr. 6.2 in Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ Begründung mit Umweltbericht) ausgeglichen.

5.5. Zusammenfassung

Um den Auswirkungen des demografischen Wandels gerecht zu werden, wird in der Gemeinde Alfter der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum als gegeben angesehen. Diesem Grundanliegen folgend plant nunmehr ein Investor, an der Bahnhofstraße in Alfter auf ehemaligen Gartenbaugrundstücken die Errichtung eines Wohnparks, der dem Anspruch des altersgerechten, betreuten Wohnens in verschiedenen Wohnformen entspricht. Zur pla-

nungsrechtlichen Sicherung dieses Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch die bisherige intensive gartenbauliche Nutzung vorbelastet. Mit der vorliegenden Planung ist eine Zunahme versiegelter Flächen verbunden. Mittels Gehölzpflanzungen werden die strukturellen Gegebenheiten des Plangebietes verbessert.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima ist nicht auszugehen.

Um die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials zu mindern, werden auf 3.772 m² dauerhaft private (389 m²) und öffentliche Grünflächen (3.383 m²) angelegt, die keiner Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr unterliegen. 979 m² werden als private Grünflächen im WA angelegt, während auf 706 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Es ist vorgesehen 1.699 m² Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Durch die Zuordnung von 740 m² externer Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter wird eine weitere bodenverbessernde Wirkung erzielt. Da trotz aller Maßnahmen mit Boden verbessernder Wirkung ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Boden durch eine flächengleiche Entsiegelung versiegelter Flächen nicht erreicht werden kann, bedarf es einer besonders sorgfältigen und bewussten Abwägung hinsichtlich des Vorrangs des Vorhabens vor den Belangen des Bodenschutzes.

Die nach Ausschöpfung von Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerischen Maßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials werden durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter abgelöst.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind infolge der Umsetzung nicht ersichtlich.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen die geplanten Wohneinheiten gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Aus der geplanten Dachbegrünung ergibt sich eine Minderung der Beeinträchtigungen infolge der Vollversiegelung, da jene in Teilen Bodenfunktionen übernimmt und somit den Flächenverlust teilkompensiert. Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zur Grüngestaltung der Grünflächen vorgesehen.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die nach Ausschöpfung von Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerischen Maßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter abgelöst.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

QUELLENVERZEICHNIS

GBU – GEOLOGIE BAU & UMWELTCONSULT 2014: BV Seniorenzentrum "Görresbach", Alfter Bodenuntersuchungen. Alfter

GBU – GEOLOGIE BAU & UMWELTCONSULT 2017: BV Wohnen am Görresbach, Alfter, Umweltgeologischer Untersuchungsbericht. Alfter

GEMEINDE ALFTER 2017 geändert durch Ginster Landschaft + Umwelt 2017: Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“.

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017: Gemeinde Alfter Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ in Alfter, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung. Meckenheim