

Gemeinde Alfter

**Bebauungsplan Nr. 089
„Integratives Wohnen
am Görresbach“
Ortsteil Alfter**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS: 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. IS: 1748)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 089
„Integratives Wohnen am Görresbach“**
 - 1.1 Planungsanlass und Planungsziel
 - 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 - 1.3 Planungskonzept und Planungsinhalt
 - 1.4 Verfahren

- 2. Berücksichtigung der Umweltbelange**
 - 2.1 Umweltbericht

- 3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - 3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - 3.1.1 Stellungnahme der Öffentlichkeit
 - 3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden
 - 3.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 065 Teil A, 2. Änderung „Kumpelsgarten“

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

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 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.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Alfter und hier im Bereich zwischen Bahnhofstraße im Norden und der Kronenstraße im Westen. Im Osten grenzen Außenbereichsflächen an. Den südlichen Abschluss der Planflächen bildet der Görresbach.

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

1.3 Planungskonzept und Planungsinhalt

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 Alfter 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.

1.4 Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

11.12.2014	Planungsausschuss: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
22.12.2014	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.
28.01.2015	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs.1 BauGB) in Form einer Abendveranstaltung.
10.12.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität: Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung
19.01.2016	Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität: Ergänzende Abwägung zu Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung.
22.06.2016	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
13.03.2017	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB.
13.03. – 12.04.2017	Öffentliche Auslegung
13.07.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität: Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beschluss über erneute Offenlage § 4 Abs.2 i.V. §4a Abs. 3 BauGB.
14.08. – 13.09.2017	Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB

22.08.2017	Schreiben zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 i.V. §4a Abs. 3 BauGB.
23.11.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität: Abwägung der Stellungnahmen der 2. Öffentlichen Auslegung und vorbereitender Satzungsbeschluss.
07.12.2017	Rat der Gemeinde: Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
23.12.2017	Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Das Plangebiet ist durch die bisherige intensive gartenbauliche Nutzung vorbelastet. Mit der vorliegenden Planung ist eine Zunahme versiegelter Flächen verbunden. Mittels Gehölzanzpflanzungen 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.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt werden.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) mit Anregungen zu *umweltrelevanten Belangen* wurde vorgebracht:

„Grüne Lunge“ Görresbach

Anregung: Das Gelände/Tiefebene rund um den Görresbach ist seit Jahrhunderten eine wichtige „grüne Lunge“ für die Ortsmitte in Alfter. Hierüber fließt die Luft aus Richtung Eifel in die Rheinebene ab. Sofern nunmehr diese grüne Lunge zugebaut wird, kann es zu einer erheblichen Verschlechterung des Klimas in der Alfterer Ortsmitte kommen.

Stellungnahme: Der Anregung kann entnommen werden, dass der Bürger das Plangebiet bisher als Freifläche ansieht. Bereits im Bestand sind Teile des Plangebiets mit großflächigen Gewächshäusern bebaut. Darüber hinaus sieht der Entwurf im Süden des Plangebietes eine große Parkanlage für die Bewohner wie für die Allgemeinheit vor. Es erfolgt nur zum Teil eine Bebauung der im FNP mit Wohnbaufläche dargestellten Fläche in diesem Bereich der „Tiefebene“, doch aufgrund der bestehenden Vorbelastung, der geplanten Grünfläche sowie der angrenzenden Freiflächen ist eine erhebliche Verschlechterung des Klimas in der Alfterer Ortsmitte nicht zu befürchten. Ein Klimagutachten von 2003 weist dem besagten Bereich keine besondere Bedeutung in Bezug auf Frischluftabfuhr bei.

3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Anregungen zu *umweltrelevanten Belangen* wurden vorgebracht:

Hochwasserschutz:

Anregung:

Ergänzend weist der Wasserverband darauf hin, dass im Umsetzungsfahrplan zur Wasserrahmenrichtlinie hier der "Trittstein 32" festgesetzt ist. Er beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen, u. a. Anlage von Uferstreifen und Gehölzsaum. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erscheint dem Verband im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes möglich und angebracht. Hier können Synergieeffekte zwischen Grünordnung und Ausgleichserfordernissen einerseits und der Gewässerentwicklung andererseits genutzt werden.

Stellungnahme:

Für den Görresbach besteht ein Umsetzungsfahrplan zur Wasserrahmenrichtlinie. Dieser sieht für den Teilbereich des Görresbachs den Trittstein 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 Bedarf eines Uferstreifens in einer Breite von 8,0 m ermittelt. Im Bebauungsplanverfahren wird somit ein, gemessen ab der Böschungsoberkante, im Schnitt 8,0 m breiter Uferstreifen für die Entwicklung eines Uferstreifens von gewässerrandtypischen Lebensräumen vorgesehen.

Niederschlagswasser/ ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Görresbach):

Anregung:

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Görresbach vorgesehen. Eine Berechnung der Einleitungsmenge existiert nicht, allerdings soll nur die Menge eingeleitet werden, die nicht zuvor mittels verschiedener Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Diesbezüglich bedarf es der Vorlage einer entsprechenden wasserwirtschaftlichen Analyse und die untere Wasserbehörde sowie der Wasserverband südliches Vorgebirge, als Unterhaltungspflichtiger des Görresbach sind zu hören. Die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers ist aus Sicht des Abwasserwerkes zu begrüßen.

Stellungnahme:

Es wurde eine belastbare Vorplanung erstellt und mit den wichtigsten Behörden abgestimmt. Nach dem Einbau unterschiedlicher Rückhaltungen kann gedrosselt in den Görresbach eingeleitet werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Anregung:

Aus ökologischen Gesichtspunkten soll der Bereich des Görresbachs in die Planung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen - unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes - mit einbezogen werden.

Stellungnahme:

Mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband wurden Abstimmungsgespräche zur Anlage eines von baulichen Anlagen frei zu haltenden Uferstreifens entlang des Görresbachs durchgeführt. Die Berücksichtigung der Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie stellt hier gleichzeitig eine Kompensation in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz dar.

Abfallwirtschaft

Anregung:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Der Einbau von RCL-Material ist nur in technischen Bauwerken (z. B. unter Gebäuden, Straßen, Parkplätzen, zur Böschungsstabilisierung) zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg- Kreis - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen als Hinweise übernommen.

Bodenschutz:

Anregung:

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen besteht gem. § 1a (3) BauGB die Verpflichtung zur Festsetzung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Zum Ausgleich sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Im Text des beigefügten Umweltberichtes wird zwar auf das Schutzgut Boden Bezug genommen, die Ausführungen basieren jedoch auf pauschalen Annahmen und sind daher zu überarbeiten. Es wird angeregt, folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Böden in Form einer Bestandsaufnahme des Bodeninventars, d. h. der Bodenfunktionen, der Naturbelassenheit und der flächenhaften Verteilung der Böden im Plangebiet. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen aufgrund der Vornutzung (hier Gärtnereibetrieb) sind nachzuweisen. Eine lediglich auf Annahmen beruhende pauschale Bewertung und darauf basierende Ermittlung der Erheblichkeit ohne konkrete bodenkundliche Bestandsaufnahme und Kartierung ist unzureichend.
- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden (Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden). Dabei sind explizit die geplanten großflächigen Bodenbewegungen auf dem Areal zu berücksichtigen.
- Prüfung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. sickerfähige Befestigungen im Außenbereich, etc., Hinweis: Als Minderungsmaßnahme können auch die bereits in der Planung vorgesehenen Dachbegrünungen und Überdeckungen von baulichen Anlagen gewertet werden).
- Ermittlung und Abstimmung von vorzugsweise bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich/Ersatz) für unvermeidbare Beeinträchtigungen in Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde vor Offenlage.
- Erarbeitung von bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Böden (z. B. Regelungen zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub, zur fachgerechten Bereitstellung von Bodenaushub, zur Bodenpflege während der Bereitstellung, zur Minimierung von Massenbewegungen, zur Vermeidung von Bodenverdichtungen etc.) Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Im Umweltbericht wird auf eine Vorbelastung der Bodenfunktion durch kurze Kulturfolge mit Eintrag von Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel verwiesen. Die Bodenfunktion ist hier im Wesentlichen dadurch beeinträchtigt, dass durch die kurze Kulturfolge und den Eintrag von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln das Vorkommen von Bodenlebewesen erheblich vermindert ist. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung, wozu auch der Erwerbsgartenbau zählt, hat keine Anreicherung bodenbelastender Schadstoffe zur Folge. Bei Verwendung der für den Erwerbsgartenbau zugelassenen Stoffe ist somit von einer Beaufschlagung des Bodens durch Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel nicht auszugehen.

Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden wird im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags im weiteren Verfahren bearbeitet. Ein eventueller Kompensationsbedarf sowie die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden im benannten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und beschrieben, dessen Ergebnisse Eingang in den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes einfließen.

3.2 1. Und 2. Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der 1. Und 2. Offenlage wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit *umweltrelevanten Themen* vorgebracht.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Anregungen zu *umweltrelevanten Belangen* wurden vorgebracht:

Niederschlagswasser/ ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Görresbach)

Anregung:

Die Einleitung des Niederschlagswassers (befahrbare befestigte Flächen sowie Dachflächen etc.) könnte - vorbehaltlich der Erteilung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis durch die untere Wasserbehörde Siegburg - in den Görresbach erfolgen. Beim Vorgespräch mit der unteren Wasserbehörde wurde von dort ein positives Signal gegeben. Eine Regenwasserbehandlung wurde bislang nicht gefordert. Die Einleitung kann nur gedrosselt erfolgen. Über die Einleitungsmenge hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung zurückgehalten werden (Regenrückhalteanlage).

Stellungnahme:

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.

Gewässerrandstreifen Görresbach

Anregung:

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 31 (4) LWG im westlichen Planbereich, wo dieser an die tatsächliche Böschungsoberkante grenzt, mit 5 m und dort, wo der Planbereich von der Böschungsoberkante um 1 m nach Norden zurückspringt, auf 4 m als Gewässerrandstreifen auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Bestimmungen für Gewässerrandstreifen grundsätzlich gelten, damit hier auch außerhalb des Planbereiches zum Gewässer hin der Schutz des Randstreifens gewährleistet ist.

Stellungnahme:

Die vom Rhein-Sieg-Kreis genannten Meterangaben (Abstände vom Plangebiet zur Böschungsoberkante) sind nicht exakt dargestellt. Der Rhein-Sieg-Kreis verfolgt mit der Anregungen jedoch die Sicherung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens für den westlichen Planbereich. Diesem Anliegen wird gefolgt. Der Uferrandstreifen wird entsprechend der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises im B-Plan angepasst.

Natur- und Landschaftsschutz

Anregung:

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 9.618 Ökopunkten soll über das Ökokonto der Gemeinde Alfter ausgeglichen werden. Nach Satzungsbeschluss ist dem Rhein-Sieg-Kreis als unterer Naturschutzbehörde daher ein entsprechender Ausbuchungsbeleg der Gemeinde Alfter als ökokontoführende Stelle vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Dem Rhein-Sieg-Kreis wird nach dem Satzungsbeschluss ein entsprechender Ausbuchungsbeleg durch die Gemeinde Alfter als ökokontoführende Stelle vorgelegt.

Altlasten und Bodenschutz

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind für die Realisierung des Vorhabens in erheblichem Maße Bodenumlagerung erforderlich.

Anregung:

Da auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes eine Bauschuttrecyclinganlage betrieben und der größte Teil der überplanten Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde, wurde einem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB angeregt, eine orientierende Gefährdungsabschätzung bezüglich möglicher Schadstoffbelastungen des Bodens gemäß Anhang 1 Pkt. 1.1 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Diese orientierende Gefährdungsabschätzung hat nicht stattgefunden. Es wird lediglich verbalargumentativ darauf verwiesen, dass eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung keine Anreicherungen bodenbelastender Stoffe zur Folge hat. Im Gegensatz hierzu wird bezüglich des nicht stofflichen Bodenschutzes die Aussage getroffen, dass durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bestehen. Hier wird also davon ausgegangen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist. Diese beiden Aussagen sind widersprüchlich und durch keinerlei Bodenuntersuchungen belegt. Durch die Neuplanung werden die Voraussetzungen zur Neu-

versiegelung von ca. 8.500 m² Boden geschaffen. Zudem werden erhebliche Geländemodellierungen im gesamten Plangebiet ermöglicht. Auf einer Fläche von ca. 3.800 m² soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Bei dieser Grünfläche handelt es sich zum größten Teil um eine Parkanlage mit einem ausgeprägten Wegenetz, Verweilbereich, Treffpunkten, einem Wasserspiel und einer Bouleanlage. Dennoch wird aufgrund einer extensiven Pflege davon ausgegangen, dass sich hier die Bodenverhältnisse gegenüber der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung deutlich verbessern werden. Die Verbesserung: Intensive Nutzung - extensive Nutzung auf ca. 3.800 m², soll die gesamten Eingriffe in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung von 8.500 m² und Bodenmodellierung auf der gesamten Fläche) kompensieren. Dieser Argumentationsweise kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der großflächigen Geländemodellierungen wurde auf die Beachtung des Erlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 17.09.2014 in der Fassung vom 01.12.2014 zum „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer

durchwurzelbaren Bodenschicht" und auf § 12 Bundesbodenschutzverordnung hingewiesen, die für den Einbau von Bodenmassen eine stoffliche Eignung voraussetzen. Eine Beachtung dieser Hinweise hat nicht stattgefunden.

Es wird daher erneut angeregt,

- eine orientierende Gefährdungsabschätzung bezüglich der stofflichen Bodenbelastung aufgrund der ehemaligen Nutzung (Erwerbsgartenbau und Bauschuttrecyclinganlage) gemäß Anhang 1, Pkt. 1.1 BBodSchV durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist hierbei im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.
- die Eingriffe in das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen quantitativ zu erfassen und mit den Ausgleichsmaßnahmen zu bilanzieren. Für den unvermeidbaren Wegfall von schutzwürdigen Bodenfunktionen sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG). Zur Bilanzierung wird das „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte" des Planungsbüros Ginster und Steinheuer, fortentwickelt von Diplom-Geograph Hans-Gerd Steinheuer, Stand November 2015 empfohlen. Es besteht die Möglichkeit diese Unterlagen im Internet einzusehen. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.
- in geeigneter Weise sicherzustellen, dass bei den Geländemodellierungen der Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 17.09.2014 in der Fassung vom 01.12.2014 zum „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht" und § 12 BBodSchV, hier insbesondere die Einhaltung der Vorsorgewerte in Anhang 2 beachtet werden. Da zur Geländemodellierung Bodenmaterial innerhalb des Plangebietes umgelagert werden soll, ist durch Bodenuntersuchungen sicherzustellen, dass die vorhandenen Ober- und Unterböden die stofflichen Voraussetzungen hierfür erfüllen. Der Untersuchungsumfang ist im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.
- die Überwachung und Dokumentation der bodenbezogenen Maßnahmen anhand einer bodenkundlichen Baubegleitung durch einen Fachgutachter sicher zu stellen.

Stellungnahme:

Durch das Büro GBU oHG Geologie-, Bau & Umweltconsult wurde nach Abstimmung mit der zuständigen Kreisbehörde eine Beprobung des Geländes vorgenommen (s. Umweltgeologischer Untersuchungsbericht vom 31.05.2017) mit dem Ergebnis, dass Rückstände von Pflanzenschutzmitteln unterhalb der Bestimmungsgrenze liegen und ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht erkannt werden kann. Weiterhin ist der gewachsene Boden uneingeschränkt für den Einbau im Gelände geeignet. Das angetroffene RCL-Material entspricht der LAGA Zuordnungsklasse Z1 für einen eingeschränkten Einbau.

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden sind, wie vom Rhein-Sieg-Kreis gefordert, im landschaftspflegerischen Begleitplan überarbeitet und ergänzt worden. Hierbei sind die Eingriffe in das Bodenpotenzial im Kapitel 4.1 ausführlich und nachvollziehbar beschrieben. Es wurde der Nachweis geführt, dass bereits versiegelte Flächen im Zuge der Neuplanung entweder als Bau- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden oder entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt werden. In Tabelle 4 wurde der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Bodenpotenzial unter Einbeziehung der bereits vorhandenen nutzungsbedingten Beeinträchtigungen durch die intensive gartenbauliche Nutzung rechnerisch ermittelt. Hiernach besteht ein Kompensationsbedarf von 3.570 m². 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.

Durch das Büro GBU oHG Geologie-, Bau & Umweltconsult wurde nach Abstimmung mit der zuständigen Kreisbehörde eine Beprobung des Geländes vorgenommen (s. Umweltgeologischer Untersuchungsbericht vom 31.05.2017) mit dem Ergebnis, dass Rückstände von Pflanzenschutzmitteln unterhalb der Bestimmungsgrenze liegen und ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht erkannt werden kann. Weiterhin ist der gewachsene Boden uneingeschränkt für den (Wieder-) Einbau im Gelände geeignet. Das angetroffene RCL-Material entspricht der LAGA Zuordnungsklasse Z1 für einen eingeschränkten Einbau.

Die bodenbezogenen Maßnahmen erfolgen sämtlich nach den einschlägigen DIN-Vorschriften auf dem Stand der Technik und können durch die örtliche Bauleitung der Tiefbau- und GaLaBau-Gewerke überwacht werden. Eine zusätzliche bodenkundliche Bauleitung ist nicht erforderlich.

Die Unterlagen zu Altlasten und Bodenschutz wurden überarbeitet und ergänzt. Eine erneute Beteiligung erfolgt im Zuge der erneuten, eingeschränkten Offenlage.

Im Rahmen der 2. Offenlage wurden die Anregungen zum **Bodenschutz** erneut vorgetragen.

In einer Gesamtabwägung kommt die Gemeinde Alfter final zu folgendem Ergebnis: Zusammenfassend ist die Umsetzung des Konzepts des integrativen Wohnens von größter Bedeutung für das Allgemeinwohl. Zur Sicherung der Umsetzung ist dabei auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung nach der für die Bauleitplanverfahren eingeführten Berechnungsmethode nach Froelich + Sporbeck 1991. Die Gemeinde Alfter erachtet eine darüber hinausgehende Bewertung einzelner weiterer Schutzgüter, hier gefordert für das Schutzgut „Boden“, als nicht erforderlich an. Rechtsverbindliche Vorgaben zur Anwendung zusätzlicher Bewertungsverfahren liegen auch nicht vor. Insbesondere wird auch auf eine zusätzliche Bewertung zum Schutzgut „Boden“ verzichtet, da es sich bei den Böden um durch die bestehende Vorbelastung nicht sehr wertvolle Böden handelt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Belange gewichtet die Gemeinde Alfter die Umsetzung des Konzepts des integrativen Wohnens somit höher, als die Schaffung eines zusätzlichen Ausgleichs für das Schutzgut „Boden“ (neben den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Froelich + Sporbeck).

Erneuerbare Energien

Anregung:

Bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans soll auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen berücksichtigt werden und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden.

Stellungnahme:

Der Anregung, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen wurde gefolgt. Dessen ungeachtet kann im Rahmen des Angebotsbebauungsplans keine Festlegung auf bestimmte Energieprodukte erfolgen. Die Ausrichtung bzw. Ausformung der Dachflächen sind jedoch z. B. für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen o. ä. geeignet.

Die Anregung wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Köln, den 18.12.2017

Stadtplanung Zimmermann GmbH