

**Gemeinde Alfter**  
**Bebauungsplan Nr.: 092 Alfter Nord Teilbereich 1a**  
**Begründung**



## Inhalt

1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planungsziel .....	3
1.3	Plangebiet und Geltungsbereich .....	3
1.4	Planungsvorgaben .....	4
1.5	Plangebietsbestand .....	5
2.	Städtebauliches Konzept .....	5
2.1	Geplante Nutzungs- und Gebäudestruktur .....	5
2.2	Äußere Erschließung .....	6
2.3	Innere Erschließung .....	6
2.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	7
2.5	Grün- und Freiflächenkonzept .....	7
3.	Begründung der Festsetzungen .....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	12
3.4	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	13
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 12 BauGB) .....	13
3.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB) .....	13
3.7	Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (§9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	14
3.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	14
3.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB) .....	15
3.10	Werbeanlagen (§86 (1) Nr. 1 BauO NRW) .....	16
3.11	Fassadengestaltung (§86 (1) Nr. 1 BauO NRW) .....	17
3.12	Begrünung von Nebenanlagen (§86 (1) Nr. 4 BauO NRW) .....	17
3.13	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§86 (1) Nr. 4 BauO NRW) .....	17
3.14	Einfriedungen (§86 (1) Nr. 5 BauO NRW) .....	18
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	18
4.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	18
4.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	19
4.3	Umweltauswirkungen .....	19
4.4	Kosten .....	20
5.	Rechtsgrundlagen .....	20

# 1. Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Alfter beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 3,8 ha großen Gewerbegebietes im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes, angrenzend an gewerblich genutzte Flächen und in direkter Nachbarschaft zu den Kommunen Bonn und Bornheim. Anlass dafür sind Anfragen von Betrieben aus Alfter und aus der Region Bonn/Rhein-Sieg. Es handelt sich entweder um Betriebe, die an ihren Standorten nicht mehr expandieren können, oder um Neugründungen bzw. Neuansiedlungen. Aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums in der Region Bonn/Rhein-Sieg und der daraus entstehenden Gewerbeflächenverknappung kann der hohe Bedarf nach Gewerbegrundstücken aus den zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr gedeckt werden. Auch in der Gemeinde Alfter stehen kaum noch entwickelbare Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Alfter Nord Teilbereich 1a steht in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Bornheim-Süd und mit der Entwicklung des Teilbereiches 1 des Gewerbegebietes Alfter Nord. Der vorliegende Teilbereich 1a schafft hier Erweiterungsmöglichkeiten des bereits ausgelasteten Gewerbeumfeldes und profitiert von der attraktiven Verkehrsanbindung über die neue Ortsumgehung L 183 n und den darüber erreichbaren Anschluss an das überregionale Straßennetz und die BAB 555.

## 1.2 Planungsziel

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung von gewerblichen Bauflächen in Alfter geschaffen werden. Im Plangebiet sollen ausschließlich Nutzungen entsprechend des Nutzungskatalogs für Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr.: 092 Alfter Nord, Teilbereich 1“ orientieren, der unmittelbar nordwestlich des Plangebiets gelegen ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sollen eine flexible, wirtschaftliche Ausnutzung der neu zu ordnenden Grundstücke ermöglichen. Erklärtes Ziel ist es, insbesondere die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben, sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen.

Im Zuge der Vermarktung soll eine nachfrageorientierte Arrondierung von Baugrundstücken erfolgen.

## 1.3 Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Teilbereichs 1a des Gewerbegebietes Alfter Nord umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 092 Alfter Nord, Teilbereich 1 an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 092 Alfter Nord Teilbereich 1a werden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.: 092 Alfter Nord, Teilbereich 1 in den Geltungsbereich einbezogen und überplant. In diesem Bereich ersetzen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen des überplanten

Bebauungsplans Nr.: 092 Alfter Nord, Teilbereich 1. Dies dient der Schaffung von zusammenhängenden Bauflächen des Teilbereiches 1 und 1a.

Die L 183 n begrenzt das Plangebiet im Südwesten. Jenseits der L 183 n setzen sich weitere gewerbliche, im Flächennutzungsplan dargestellte, Potentialflächen des geplanten Gewerbegebietes Alfter Nord fort. Im Süden wird das Plangebiet durch den Herseler Weg begrenzt, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke der Gemarkung Alfter, Flur 6, Nr. 115, 119/1, 119/2, 120, 144/116, 237/113, 245, 246, 280, 282, 283, 285, 343, 346, 379, 380, 381 sowie Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Alfter, Flur 6, Nr. 278, 279, 318, 321, 332, 378.

## **1.4 Planungsvorgaben**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg), bekannt gemacht am 06.02.2004, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) dargestellt. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter aus dem Jahr 2009 ist die Fläche des Plangebietes im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes, entlang des „Herseler Wegs“, ist gemäß Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Die Grünflächen sind gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

Aufgrund optimierter Flächenzuschnitte der Bauflächen nach Maßgabe des städtebaulichen Konzepts, entsprechen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollumfänglich dem gültigen Flächennutzungsplan von 2009. Für das Plangebiet wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich Alfter Nord, inklusive der übergeordneten Bilanz von gewerblichen Bauflächen zu Freiflächen bleibt hiervon unberührt.

Nach § 8 (3) Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird dabei nach § 8 (3) Satz 2 BauGB vor der Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht. Nach dem Stand der Planungen ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Beschluss zur Änderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter am 28.06.2018 beschlossen und bis zum 26.10.2018 durchgeführt. Stellungnahmen die eine Änderung der Flächennutzungsplanung im Teilbereich 1a des Gewerbegebietes erforderlich machen würden ergaben sich daraus nicht. Inhaltlich werden die Flächennutzungsplanänderung und der vorliegende Bebauungsplan aus der Rahmenplanung Alfter Nord entwickelt, so dass sowohl eine inhaltliche als auch zeitliche Abstimmung gegeben ist.

Das Gesamtareal des Gewerbegebietes Alfter Nord soll in Abschnitten geplant und realisiert werden; ein erster Abschnitt wurde bereits in Form des Bebauungsplans Nr.: 092 Alfter Nord,

Teilbereich 1 entwickelt, der die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vorsieht. Dieser wird nun durch den vorliegenden Teilbereich 1a mit einer Fläche von ca. 3,8 ha erweitert.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Es liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es besteht daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 (3) BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Urfeld, für die nach der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994 mit einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 umfangreiche Begriffsbestimmungen und Schutzbestimmungen gelten.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises vor. Der Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises hat am 04.04.2017 die Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 'Alfter' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2017 bekanntgemacht. Der zu erstellende Landschaftsplan Nr. 3 umfasst die Fläche der Gemeinde Alfter (34,78 km<sup>2</sup>).

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NRW. Südwestlich des Gebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis' an (LSG-5207-0001). Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Flächen für den Biotopverbund noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

## **1.5 Plangebietsbestand**

Das Plangebiet wird derzeit noch in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Unter anderem befindet sich im Plangebiet eine Rosenzucht. Im nördlichen Bereich der Flurstücke 246 und 343 befindet sich eine ca. 60 m lange Thujahecke. Ökologisch wertvolle oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Ehemals vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden bereits abgebrochen, so dass es keinen Gebäudebestand im Plangebiet gibt. Davon ausgenommen ist die Einhausung des abgeteufte Brunnen im Südosten des Plangebiets.

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Geplante Nutzungs- und Gebäudestruktur**

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Gebiet soll vorrangig der Unterbringung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen dienen. Einzelhandelsbetriebe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher ausgeschlossen werden. Dagegen sollen an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsflächen in geringer Größe zulässig sein, sofern sie in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbetreibenden stehen. Damit wird sichergestellt, dass sich im Gebiet keine reinen Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, gleichzeitig aber der Verkauf von zum Betrieb passenden Produkten in geringerem Ausmaß zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreiten.

Die Grundstücke an der L183n bilden von Bonn kommend den Auftakt für des Gewerbeareal Alfter Nord / Bornheim Süd. Die bauliche Nutzung des Standorts soll durch eine Hallen- und Bürostruktur gekennzeichnet werden. Die Bürogebäude sollen sich zur L 183 n orientieren und für eine Adressbildung sorgen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine kleinteilige Gewerbebestruktur mit ca. 9-12 Gewerbebetrieben angestrebt. Die Betriebe im Plangebiet werden in Ihrem Emissionsverhalten und der Höhe baulicher Anlagen in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes eingeschränkt.

Entlang des Herseler Weges soll ein 15 m breiter Pflanzstreifen in Form einer Obst- bzw. Wildobstwiese mit einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung für eine gestalterische Eingrünung des Baugebietes im Übergang zum Landschaftsraum sorgen.

#### Städtebauliche Kennziffern:

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	rd. 38.300 m <sup>2</sup>
Bauflächen:	rd. 36.100 m <sup>2</sup>
davon mit Pflanzfestsetzungen:	rd. 6.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	rd. 2.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorger:	rd. 200 m <sup>2</sup>

## **2.2 Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Konrad-Zuse-Straße. Über die Alexander-Bell-Straße und die L 183 n / L 118 ist die BAB 555 in Richtung Köln (ca. 20km) und Bonn (ca. 6 km) in wenigen Minuten erreichbar. In Gegenrichtung sind über die L 183 n die Ortsteile von Alfter und über die L 118 Bornheim-Roisdorf in wenigen Minuten erreichbar. Über die Hohe Straße ist eine Anbindung in Richtung Bonn-Zentrum gewährleistet.

Mit dem ÖPNV besteht über die ca. 700 m entfernte Bushaltestelle „Gewerbepark Süd“ im Stadtgebiet Bornheims Anschluss an die Buslinien 817 und 818 in Richtung Hersel (Übergang Stadtbahnlinie 16) und in Richtung Roisdorf Bahnhof (Übergang DB) und weiter nach Bornheim.

Das Plangebiet ist über das lokale Radwegenetz sehr gut in die Umgebung eingebunden. Aus Richtung Alfter-Ort/Roisdorf und Bonn-Tannenbusch ist das Gewerbegebiet Alfter Nord Teilbereich 1a innerhalb von 10 Fahrminuten zu erreichen. Die Bonner Stadtteile Dransdorf und Buschdorf, sowie Bornheim-Hersel sind innerhalb von 15 Fahrminuten erreichbar.

## **2.3 Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Konrad-Zuse-Straße erschlossen. Diese wird in das Plangebiet hinein verlängert und mit einer Wendeschleife für Lastzüge gemäß RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) abgeschlossen. Für Fußgänger wird die Konrad-Zuse-Straße

einseitig einen Fußweg erhalten und so den Ausbaustandart, der bereits im angrenzenden nördlichen Gewerbegebiet vorhanden ist, fortsetzen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen durch den jeweiligen Eigentümer.

## **2.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Versorgung (Gas, Wasser, Medienleitungen) wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Alexander-Bell-Straße erfolgen. Die dortigen Leitungen sollen über die Konrad-Zuse-Straße in das Plangebiet verlängert werden.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers und des schwach belasteten Niederschlagswassers soll temporär über den Mischwassersammler am Herseler Weg erfolgen. Nach Fertigstellung des Gewerbegebiets Alfter Nord Teilbereich 2 soll die Entwässerung im Trennsystem über dieses südwestlich gelegene Gebiet erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser soll weiter über den Mischwassersammler Herseler Weg abgeleitet werden. Das schwach belastete Niederschlagswasser soll unter der L 183 n in Richtung Südwesten und Bonner Randkanal abgeleitet werden.

Alternativ soll die Entwässerung im Trennsystem über die Konrad-Zuse-Straße in Richtung Alexander-Bell-Straße vorgesehen werden. Dort schließt die Entwässerung an das Kanalnetz der Stadt Bornheim an. Hierzu soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden, der jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

Welche Entwässerungsvariante zum Tragen kommt, wird in Abstimmung mit der Stadt Bornheim, dem Stadtbetrieb Bornheim, dem Abwasserwerk Alfter, sowie der Unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren geprüft.

Schwach belastete Niederschläge von Dachflächen und von unversiegelten Flächen sind dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

## **2.5 Grün- und Freiflächenkonzept**

Grundlegender Bestandteil der Plangebietskonzeption ist eine Eingrünung der gewerblichen Flächen hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in Richtung Landschaftsraum.

Entlang des Herseler Weges an der südöstlichen Plangebietsgrenze soll zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung Landschaftsraum ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 15 m entstehen.

Dieser wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Überlagerung als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Auf den Flächen soll eine Obstwiese bzw. Wildobstwiese mit einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung hergestellt werden. Alternativ ist auch eine lockere Pflanzung von Wildobstarten und regional-typischen fruchtenden Sträuchern in gleicher Anzahl und Qualität zulässig.

Die Auswahl und Qualität der Anpflanzungen wird über die Pflanzlisten des Bebauungsplanes gesteuert und gesichert.

Weiterhin werden auf den Bauflächen zum öffentlichen Straßenraum der Konrad-Zuse-Straße und der L 183 n Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung bzw. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zum östlich gelegenen Gärtnereibetrieb ist ebenfalls eine Pflanzfestsetzung geplant. Hier werden Pflanzungen mit natürlichen Wuchshöhen bis maximal ca. 3,00 m festgesetzt, um den Gärtnereibetrieb nicht unverhältnismäßig zu verschatten. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes trennt eine 3,00 m breite Pflanzfestsetzung für eine freiwachsende Strauchhecke die neuen Gewerbebetriebe von den Bestandsbetrieben der Gastronomie und des Großhandels sowie deren Erweiterungsflächen optisch ab.

Auf privaten Stellplatzanlagen ist je fünf Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Die Pflanzfestsetzungen sollen einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft leisten und den „grünen Charakter“ des geplanten Gewerbegebietes sichern. Zudem wird ein optischer Übergang in den Landschaftsraum geschaffen. Insbesondere im Bereich der versiegelten Stellplatzflächen wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen zudem einer erhöhten Aufheizung der versiegelten Flächen entgegengewirkt.

Die hohe Wertigkeit der festgesetzten Pflanzmaßnahmen trägt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs bei. Die Festsetzung einer Baumreihe mit Begrünung der Grundfläche in Form eines mageren Landschaftsrasens mit Kräutern auf ausgemagerten Oberboden mit Pflegefestsetzung im Bereich entlang der L 183 n steht in direktem Zusammenhang mit der Amphibienleiteinrichtung entlang der L 183 n und trägt somit zum Artenschutz in diesem Gebiet bei. Ebenfalls sind Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten an den Gebäuden anzubringen.

Insgesamt stellt die Planung jedoch einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen ist, werden über die Minimierung ökologischer Beeinträchtigungen hinaus jedoch auch entsprechende Anforderungen an die Behebung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gestellt.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind die durch die Planung bedingten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt und Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffsfolgen auf dem Grundstück entwickelt worden, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Die Festsetzungen umfassen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der L 183 n und entlang des Herseler Weges sowie Pflanzgebote für Bäume, Sträucher, Bodendecker und Wiesenflächen im Bereich der Konrad-Zuse-Straße und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, sowie im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Diese Festsetzungen dienen einerseits der optischen Eingrünung und schaffen einen Übergang in den Landschaftsraum, andererseits dienen sie auch der Minderung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gleichen die durch die Planung bedingten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur teilweise aus. Nach § 1a BauGB besteht jedoch die Möglichkeit, auch externe, außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen zur Kompensation der Eingriffsfolgen heranzuziehen, sofern der Eingriff vor Ort nicht auszugleichen ist.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotopfunktion verbleibt ein Kompensationsdefizit durch unvermeidbare Eingriffe im Plangebiet von 125.483 Biotopwertpunkten. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wurde nach den Bewertungsgrundsätzen und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotential (Oberbergischer Kreis 2016) ermittelt. Daraus resultiert zusätzlich ein Defizit von 63.588 Wertpunkten.

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen gilt der Grundsatz der Multifunktionalität, um auch die Beeinträchtigungen der Böden funktionsbezogen zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt anteilig über das Ökokonto der Gemeinde Alfter und weitere externe Ausgleichsmaßnahmen.

80.000 Ökopunkte werden durch das Ökokonto der Gemeinde Alfter abgedeckt. Es handelt sich um die Ökokonto Maßnahme (008-E) in der Gemarkung Witterschlick (Flur 6, Flurstücke 202, 243/164, 244/164, 165, 152 bis 157, sowie teilweise 354/186, 147 bis 151, 166 bis 185, 201, 204, 206). Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden am Lüsbacher Weg (Gemarkung Witterschlick, Flur 26, Flurstück 126 und Flur 29, Flurstück 41/2) auf einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die Anlage einer artenreichen Grünlandwiese (EA1-Glatthaferwiese) auf aktuell intensiv genutzten Ackerflächen erfolgt eine ökologische Aufwertung um 65.000 Punkte. Dort wird auch ein Beitrag zur Verbesserung der Bodenqualität geleistet (Verzicht auf Düngung).

Durch die Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Biotoptypen durch ökologische Aufwertung vollständig und funktionsgerecht ausgeglichen (Überkompensation 19.367 Wertpunkte).

Die gewerbliche Entwicklung des Bereiches Alfter Nord ist vor dem Hintergrund der vollständigen Vermarktung anderer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von sehr hoher Bedeutung, um Expansionsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen zu gewährleisten und Arbeitsplätze langfristig zu erhalten sowie durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe neu zu schaffen. Dem gegenüber steht der hohe Flächenbedarf von gewerblichen Ansiedlungen, der mit einer hohen Bodenversiegelung einhergeht. Ein direkter Ausgleich dieser Bodenversiegelung durch Entsiegelung anderer Flächen ist in der Gemeinde Alfter nicht möglich, da entsprechende Flächen nicht vorhanden sind.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die multifunktionale Aufwertung anderer Flächen ist für die Gemeinde im Ausmaß von zusätzlichen 63.588 Wertpunkten flächenmäßig und wirtschaftlich nicht vollumfänglich darstellbar. Mit den Extensivierungen auf den Ökokontoflächen und der weiteren externen Kompensationsmaßnahme werden jedoch auch die Bodenfunktionen gestärkt. Demgemäß kann die Bodenfunktion anteilig ausgeglichen werden. Das verbleibende rechnerische Defizit von  $63.588 - 19.367 = 44.221$  Wertpunkten wird im Kontext der erforderlichen Gewerbeflächenentwicklung betrachtet. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung, wird den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 (6) Nr. 8c BauGB gegenüber den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7a BauGB insofern eine höhere Bedeutung zugemessen.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Lagerhäuser sind nur mit im betrieblichen Zusammenhang stehenden Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben, oder öffentlichen Betrieben zulässig, da die Entwicklung reiner Lagerplätze und Lagerhäuser den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbebestandes entgegenstehen würde. Ebenfalls wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen, da das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen nicht in der Erschließung über die Stichstraße, Konrad-Zuse-Straße, darstellbar wäre und diese ebenfalls den städtebaulichen Zielen entgegenstehen.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese der Schaffung von Flächen primär für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet widersprechen und in Teilen erhöhte Besucherverkehre mit sich bringen, die über die Erschließung nicht darstellbar sind. Dies betrifft vor allem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

Zum Schutz des benachbarten Wohnhauses nordöstlich des Plangebietes (Herseler Weg 100), sind im GE 1 Anlagenarten der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass NRW 2007 nicht zulässig, im GE 2 und GE 3 nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude die nach Ihrem Emissionsverhalten auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hierdurch wird eine nicht geringfügige, zusätzliche Immissionsbelastung für das benachbarte Wohnhaus im Außenbereich ausgeschlossen.

Im GE 1 können ausnahmsweise Betriebe anderer Abstandsklassen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen dauerhaft soweit begrenzt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen für die im genannten Wohnhaus lebenden Menschen entstehen.

#### Einzelhandel

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter vom 23.09.2013 (CIMA Beratung + Management GmbH) soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten gezielt festgelegt werden. Insbesondere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sollen in den entsprechenden Nahversorgungsbereichen und zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Da das Plangebiet nicht in den entsprechend definierten Bereichen liegt, wird das Angebot solcher Sortimente in größerem Umfang planungsrechtlich ausgeschlossen. Ziel der Gemeinde Alfter ist es, insbesondere die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben, sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen.

Gleichwohl sollen Betriebe die Möglichkeit haben, Produkte auf kleinflächigen Verkaufsflächen an Endverbraucher zu verkaufen. Hintergrund sind dabei konkrete Anfragen von Betrieben des produzierenden Gewerbes, die auf Teilflächen funktionsverwandte Sortimente anbieten möchten. Als Beispiel kann hier ein Abfüll- und Wartungsbetrieb für Gasflaschen und andere Gasprodukte genannt werden, der kleinflächig gasbetriebene Grills als Randsortiment anbieten möchte. Ein solcher Zieltyp produzierendes Gewerbe mit untergeordneter Verkaufsfläche soll explizit zulässig sein. Um keine Beeinträchtigung der integrierten Orts- und zentrenlagen der verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Alfter zu verursachen, ist eine Differenzierung nur über die Schwelle der des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausreichend. Es bedarf zum Schutz der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in den Ortslagen einer Feindifferenzierung der maximalen Verkaufsfläche. Die Kleinflächigkeit ist über die maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb festgesetzt.

Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass typische Alfterer Betriebe, wie sie in den Ortszentren von Oedekoven, Alfter-Ort und Witterschlick in einer Vielzahl zwischen 200 und 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzufinden sind, nicht in Lagekonkurrenz zu Einzelhandelsbetrieben und –teilbetrieben im Plangebiet stehen. Durch die weitere Sortimentsbeschränkung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 20 % der Verkaufsfläche werden diese, typischerweise in den integrierten Ortslagen vorzufindenden Sortimente, besonders berücksichtigt.

Von der Regelung der Sortimentsbeschränkung ausgenommen sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- bzw. funktionsverwandte Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind. Dadurch soll die lokale Selbstvermarktung gestärkt werden.

Eine Beeinflussung der Zentren und Nahversorgungsbereiche ist aufgrund dieser Steuerung der Verkaufsflächengröße und der Sortimente nicht anzunehmen, gleichwohl ist lokale Selbstvermarktung von Handwerksbetrieben mit einer deutlich untergeordneten Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – jeweils als Höchstmaßfestsetzungen – bestimmt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO und gewährleistet damit die größtmögliche und flexible Ausnutzung der Grundstücke. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den angrenzenden Gewerbegebieten Alfter Nord, Teilbereich 1 und Bornheim-Süd.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen orientieren sich ebenfalls an den genannten bestehenden Gewerbegebietsentwicklungen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird im GE 1 und GE 2 mit 68,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Damit wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Aufgrund des östlich angrenzenden Gärtnereibetriebes wird im GE 3 die maximale Gebäudehöhe auf 64,00 m ü. NHN festgesetzt. Die niedrige Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich gewährleistet eine längere Sonnenbelichtungszeit des Gewächshauses des Betriebes entsprechend der Ergebnisse des „Fachgutachten zu den klimatischen Auswirkungen auf den benachbarten Gartenbaubetrieb Tönneßen“(simuPLAN, vom 21.08.2018)

Zusätzlich zur Beschränkung der Gebäudehöhe wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dadurch sind die Baugrundstücke grundsätzlich auch für Büronutzungen in geringerem Umfang offen. In Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe wird durch die Beschränkung der Geschossigkeit jedoch eine zu dominierende Rolle von Büronutzungen im Plangebiet vermieden.

Um bei der Unterbringung betriebstechnisch notwendiger Anlagen von Gebäuden einen möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Dampferzeuger, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten, Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie o. ä. bis zu maximal 2,00 m Höhe über der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet (GE) zulässig.

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes müssen diese Anlagen einen Abstand von den äußeren Gebäudekanten einhalten, der mindestens Ihrer Höhe über der Attika (Oberkante) des Gebäudes entspricht.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind als Mantellinien festgesetzt, um in Abhängigkeit von den Erwerbern flexible Grundstückszuschnitte für unterschiedliche Betriebe zu ermöglichen. Als nicht überbaubar festgesetzt sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nicht überbaubar ist weiterhin der Abstandsbereich von 2,00 m um die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser. Zur Untersuchung der Verschattung der nordöstlich angrenzenden Gewächshäuser, wurde ein „Fachgutachten zu den klimatischen Auswirkungen auf den benachbarten Gartenbaubetrieb Tönneßen“ erstellt (simuPLAN, vom 21.08.2018). Die Baugrenze in Richtung des Gewächshauses ist entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens in einem parallelen Abstand von 18,40 m zum Gewächshaus festgelegt.

### **3.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen der Konrad-Zuse-Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße ist mit einer Breite von 8,50 m korrespondierend zur Breite der Konrad-Zuse-Straße im Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1 festgesetzt und schließt mit einer Wendeschleife ab, die in der Dimensionierung für Lastzüge nach RaSt 06 ausreichend ist.

Entlang der - nicht im Geltungsbereich enthaltenen - Verkehrswege L 183 n und Herseler Weg werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein- und Ausfahrten über die L 183 n und den Herseler Weg werden somit bereits planungsrechtlich ausgeschlossen.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der abgeteufte Brunnen als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ planungsrechtlich gesichert und so den Rechten und Interessen der Erlaubnisnehmer für Grundwasserentnahmen für Trinkwasser sowie für landwirtschaftliche Beregnung entsprochen.

### **3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem und schwach belastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und unversiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen wird den gesetzlichen Vorgaben des § 51 a LWG NRW Rechnung getragen. Mit der dezentralen Unterbringungsmöglichkeit von Versickerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen soll größtmögliche Planungsfreiheit für die jeweiligen Planer gewährleistet werden. **Innerhalb der als SPE-Fläche gekennzeichneten Bereichen ist die Anlage von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.** Mit der Festsetzung, dass die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen muss, wird der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld (vom 24.05.1994 mit Änderungen vom 4.02.1999 und 26.01.2005) entsprochen.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer von befahrbaren befestigten Flächen scheidet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich aus. Sobald der abflusswirksame Befestigungsgrad 40 % erreicht oder überschreitet, müssen für diese Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken Regenrückhaltemaßnahmen getroffen werden, um die Zuflussmenge in das öffentliche Kanalnetz zu regulieren.

Das Schmutzwasser ist ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz der Konrad-Zuse-Straße abzuleiten.

Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen darf nicht in die straßenbegleitende Entwässerungsanlage der L183 n abgeleitet werden, da diese nur für die L 183 n vorgesehen ist und die Kapazität entsprechend konzipiert wurde.

### **3.7 Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger sichern zum einen die bestehen Nieder- und Mittelspannungsleitungen im Bereich des Herseler Weges und des Flurstücks 282. Zum anderen wird mit dem Leitungsrecht zur Verkehrsfläche Konrad-Zuse-Straße hin die Entwässerung der Straße und der Anlieger in Richtung Herseler Weg gesichert.

### **3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Unversiegelte Grundstücksflächen sind zur Reduktion der Auswirkungen des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Aus dem gleichen Grund ist für Büro- und Verwaltungsgebäude oder Gebäudeteile mit diesen Funktionen eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Dachbegrünungen verringern den Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes und der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet eine Dachbegrünung eine zusätzliche Isolationsschicht. Zudem wird der direkte, schnelle Abfluss des Niederschlagswassers durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht verringert und somit die Anforderungen an die Regenwasserversickerungsanlagen auf dem Grundstück vermindert. Durch die staubbindenden und kaltluftbindenden Eigenschaften, sowie der isolierenden Wirkung kann das Mikroklima durch die Dachbegrünung positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig bieten sich Lebensräume für Flora und Fauna innerhalb der gewerblichen Bauflächen.

Um weitere Lebensräume für die Fauna - genauer für Vogel- und Fledermausarten - zu schaffen ist die Anbringung von Nisthilfen an allen Gebäuden festgesetzt. Pro 50 m Fassadenlänge ist je 1 Nistkasten anzubringen. Diese sollten jedoch nicht gleichmäßig um das Gebäude herum angeordnet werden, sondern primär an den der Landschaft zugewandten südlichen und südöstlichen Außenwänden konzentriert werden.

Nach artenschutzrechtlicher Prüfung (Stufe I) (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 03.05.2017, geändert 11.04.2019) kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet im Wanderkorridor der Wechselkröte liegt und während der Wanderphase kurzzeitig aufgesucht wird. Um vor der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass sich keine Tiere im Plangebiet aufhalten und auch während der Bauphase nicht in das Plangebiet eindringen, wird eine Umweltbaubegleitung festgesetzt. Vor Beginn der Bauarbeiten und der Wanderphase der Amphibien sind physische Barrieren entlang des Herseler Weges (zwischen der geplanten Grünfläche und dem Baugebiet) sowie am nördlichen Rand des geplanten 5 m breiten Grünstreifens parallel zur L 183n zu errichten. Die Funktion der Barriere ist während der Bauphase zu kontrollieren (Umweltbaubegleitung).

Hiermit kann die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Neubaus der L 183 n wurden beidseitig entlang der Straße Amphibienleiteinrichtungen installiert. Um deren Funktionsfähigkeit für die Fauna zu sichern

und zu stärken wird entlang dieser Leiteinrichtungen ein 5 m breiter Korridor mit hochstämmigen Laubbäumen und einer mageren Landschaftsrassenmischung mit Kräutern auf ausgemagertem Boden zur Begrünung der Grundfläche festgesetzt. Durch Pflegefestsetzungen zur geringen Mahdhäufigkeit der Rasenfläche wird die Durchwegbarkeit dieser Flächen für Amphibien gewährleistet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes am Herseler Weg soll eine weitere Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgebildet werden. Auf einer Breite von 15 m ist die Anlegung einer Obst- bzw. Wildobstwiese auf einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung vorgesehen. Alternativ ist auch eine lockere Pflanzung von Wildobstarten und regional-typischen fruchtenden Sträuchern in gleicher Anzahl und Qualität zulässig. Ziel ist die Herstellung eines ökologisch wertvollen Grünstreifens, der einen Beitrag zur Flora und Fauna im Areal leistet und eine Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt.

**Aufgrund der Pflanzfestsetzungen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist eine Versickerung im Bereich der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht zulässig.**

### **3.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die festgesetzte Qualität der Anpflanzungen sichert den ökologischen Wert des Bewuchses. Die fachgerechte Anpflanzung und der Erhalt von Anpflanzungen sollen den geplanten eingrünenden Charakter des Plangebiets dauerhaft gewährleisten.

Bei der Anlage nicht überdachter Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Pflanzliste 6 in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Die Begrünung wird somit auch auf den privaten Gewerbeflächen fortgesetzt. Zusätzlich wirken die Laubbäume einer erhöhten Aufheizung der versiegelten Stellplatzflächen entgegen. Durch die staubbindenden und kaltluftbindenden Eigenschaften, sowie der isolierenden Wirkung kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig bieten sich Lebensräume für Flora und Fauna innerhalb der gewerblichen Bauflächen.

Weitere Eingrünungen in Form von Bäumen und Strauchpflanzungen sind im Bereich an der Konrad-Zuse-Straße und an der östlichen Plangebietsgrenze zum angrenzenden Gartenbaubetrieb vorgesehen. Im Bereich der Konrad-Zuse-Straße sind mindestens 23 Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Grundfläche soll durch die flächendeckende Anpflanzung von Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzliste 2 begrünt werden.

Das Plangebiet liegt in der ursprünglichen Quarantänezone Alfter-Bornheim des Asiatischen Laubholzbockkäfers. In relevanter Entfernung befindet sich ein Betrieb der Risikowaren für die Einschleppung dieses Käfers importiert. Um die Ausbreitung des Käfers zu verhindern und im Gebiet kontrollieren zu können, werden besonders geeignete Ahorn-Arten als Wirtspflanzen entlang der Konrad-Zuse-Straße (Pflanzliste 1) festgesetzt. Der Zugang über den öffentlichen Straßenraum ermöglicht eine Kontrolle der Bäume, so dass ein Befall erkannt werden kann.

Da die Konrad-Zuse-Straße das Plangebiet erschließt sind Ein- und Ausfahrten im Bereich des Pflanzgebotes (PG 1) zulässig, allerdings nur bis zu einer Breite von maximal 9,50 m pro Baugrundstück. Mit der Beschränkung der Breite von Ein- und Ausfahrten wird eine zusammenhängende Eingrünung im Bereich der Konrad-Zuse-Straße sichergestellt.

Im Bereich des Pflanzgebotes zur nördlichen Grundstückseingrünung (PG 2) sind Heckengruppen auf einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung festgesetzt. Durch die Beschränkung der Pflanzen auf solche der Pflanzliste 3 des Bebauungsplanes wird einer erhöhten Schattenwirkung auf den benachbarten Gartenbaubetrieb, außerhalb des Plangebiets, entgegengewirkt. Die festgesetzten Pflanzen sind im Hinblick auf eine geringe Wuchshöhe bis maximal ca. 3 m ausgewählt.

Eine weitere Pflanzfestsetzung (PG 3) für eine freiwachsende Strauchhecke entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 379 und 380 grenzt auf einer Breite von 3,00 m die nördlich angrenzenden Betriebe der Gastronomie und des Friseurgroßhandels sowie deren Erweiterungsflächen von den weiteren geplanten Gewerbebetrieben im Plangebiet ab.

Alle Maßnahmen und Pflanzungen sind innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes herzustellen. Eine Herstellung der Eingrünung mit der Bebauung des Plangebiets im zeitlichen Zusammenhang ist damit gewährleistet.

Von der übergeordneten Landesstraße 183 n dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Pflegemaßnahmen an den privaten Eingrünungen stattfinden.

### **3.10 Werbeanlagen (§89 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW i.V.m § 89 (2) BauO NRW)**

Werbeanlagen sollen innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich dem Hinweis auf ansässige Firmen am Ort der jeweiligen Leistung dienen.

Der Ausschluss von baulichen Anlagen zur Fremdwerbung wird unter Berücksichtigung der besonderen Lage, direkt angrenzend zum Landschaftsraum vorgenommen. Dieser ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5207-0001) festgesetzt. Zusätzlich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter dort Landwirtschaftliche Fläche mit nachhaltiger Entwicklung des Landschaftsraumes „Grünes C“ und überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ziel dies regionalen Konzeptes „Grünes C“ gefördert durch das Land NRW, das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie durch die europäische Union, ist insbesondere der Erhalt und die Förderung eines Parks der Kulturlandschaften zwischen den teilnehmenden Kommunen und ein wirkungsvoller Schutz, eine Stärkung und eine Gestaltung der Ränder des Grünen C. An einen solchen Randbereich grenzt das Plangebiet. Der Ausschluss von Fremdwerbung aus städtebaulichen Gründen unterstützt insofern explizit die Ziele des Grünen C im Sinne des Schutzes des Landschaftsbildes

Die Aufstellung und Anbringung von selbstständigen Werbeanlagen ist unzulässig.

Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie als Videowände und als blinkende oder pulsierende Anlagen sind unzulässig, um keine übermäßige Fernwirkung zu erzielen.

Werbeanlagen sind zudem in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer auf der L 183 n sind zu vermeiden, um die Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken.

Bezüglich der Größenbeschränkung wird festgesetzt, dass an einer zur Konrad-Zuse-Straße oder zur L 183 n ausgerichteten Gebäudeseite maximal 20 % der Gebäudeseite für Werbezwecke genutzt werden darf und eine weitere Gebäudeseite mit maximal 10%. Somit wird einerseits die Orientierung der Betriebe in Richtung L 183 n oder Konrad-Zuse-Straße gestützt und andererseits die Fernwirkung der Werbeanlagen gesteuert.

### **3.11 Fassadengestaltung (§89 (1) Nr. 1 BauO NRW i.V.m § 89 (2) BauO NRW)**

Für die Fassaden in den Gewerbegebieten sind grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien nicht zulässig. Der Belichtung dienende Glasflächen sind zulässig. Mit dem Ausschluss greller und reflektierender Fassadenoberflächen soll eine ungewünschte Fernwirkung der Gebäudefassaden, sowie eine optische Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des gesamten Gewerbegebietes vermieden werden. Zudem soll einer möglichen Gefährdung des Vogelflugs vorgebeugt werden.

Beleuchtung zur L 183 n hin, ist so abzuschirmen, dass keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer eintritt. Dies dient der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße.

### **3.12 Begrünung von Nebenanlagen (§89 (1) Nr. 5 BauO NRW i.V.m § 89 (2) BauO NRW)**

Freistehende Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 mit Rankgerüsten dauerhaft einzugrünen oder alternativ einzuhausen. Durch die Einhausung oder Eingrünung soll eine mögliche optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch diese Anlagen vermieden werden.

### **3.13 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§89 (1) Nr. 1 BauO NRW i.V.m § 89 (2) BauO NRW)**

Befestigungen von Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Diese Festsetzung ist in der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld begründet. Zur Sicherung der Schutzzone sollen keine schwach belasteten Niederschläge, also Niederschläge, die auf befahrbare Flächen niedergehen, versickert werden.

### **3.14 Einfriedungen (§89 (1) Nr. 1 BauO NRW i.V.m § 89 (2) BauO NRW)**

Zur gleichmäßigen Gestaltung und Begrünung des Gewerbegebietes sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Wände oder wandartige Zaunanlagen sind nicht zulässig, um das offene Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu sichern. Dementsprechend sind Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und in sichtdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Zur Verminderung des optischen Effektes einer Einzäunung der Grundstücke und zur Vermeidung einer Zersplitterung der Grünbereiche sind Einfriedungen im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) und im Bereich der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG-Flächen) nicht zulässig. Dies gilt explizit auch für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen werden bislang größtenteils agrarisch genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet erweitert die bereits ausgelasteten Gewerbegebietsflächen der Gemeinde Alfter und schließt städtebaulich an die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete in Alfter und Bornheim an.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, mit einer maximalen Höhe von ca. 10,00 m über Geländeoberkante verhindern eine unerwünschte Fernwirkung der Gebäude und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die optische Wirkung wird weiterhin durch die festgesetzte Eingrünung begrenzt. Aufgrund der Eingangssituation des Plangebiets entlang der L 183 n in Richtung Norden wird entlang der Landesstraße eine hochstämmige Baumreihe festgesetzt, die das Gebiet optisch fasst.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Fassadengestaltung und Einfriedungen sollen ebenfalls zu einer zurückhaltenden, wertigen Erscheinung des Gewerbegebietes beitragen. Weitere gestalterische Leitlinien werden durch einen Gestaltungsleitfaden gesichert. Dieser ist jedoch nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

In Richtung Nordosten wird durch eine Höhenstaffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein Übergang der Bebauung zum angrenzenden Gartenbaubetrieb geschaffen und die Verschattung minimiert. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Einschränkungen der Gewerbebetriebe hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens getroffen, so dass unzumutbare Auswirkungen auf die nordöstlich des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen zur Höhenstaffelung und zur Einschränkung des Emissionsverhaltens der Gewerbebetriebe gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## 4.2 Verkehrliche Auswirkungen

Das bestehende Verkehrsnetz weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die aus der Planung resultierenden Mehrverkehre auf. Potentiell verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

## 4.3 Umweltauswirkungen

Innerhalb des Umweltberichts (RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 03.09.2018, geändert 03.07.2019) wird der erforderliche Ausgleich detailliert dargestellt.

Der baurechtliche Eingriffstatbestand gem. § 1a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

### Kompensationsmaßnahmen

#### 1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Mit der vorgelegten Planung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1 a werden der Bestandswert der realen Nutzung und der Planungswert des Geltungsbereichs einander gegenübergestellt.

Der Wert des Bestands summiert sich auf 232.129 Biotopwertpunkte (BWP) und der Wert der Planung, einschließlich der vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen auf 106.496 BWP. Es ergibt sich somit ein Defizit von 125.633 BWP.

Die zu erwartenden Eingriffe in die Bodenfunktion werden nach der Methode des Oberbergischen Kreises bilanziert. Für Eingriffe in anthropogen vorbelastete Böden (Neuböden) entsteht keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung. Für die Eingriffe in die Braunerden wurde ein Flächenwert von 15.897 m<sup>2</sup> ermittelt, der gemäß der Methode in 63.588 Biotopwertpunkte umgerechnet wird.

Demgemäß ist ein weiterer Ausgleich für das o.g. Defizit (125.633 BWP + 63.588 BTW) über das Plangebiet hinaus erforderlich.

#### 2. Ökokonto der Gemeinde Alfter

80.000 Wertpunkte werden über die Flächen des Ökokontos der Gemeinde Alfter abgedeckt (Ökokonto-Maßnahme (008-E). Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland.

Mit den Extensivierungen auf den Ökokontoflächen und der weiteren externen Kompensationsmaßnahme werden auch die Bodenfunktionen gestärkt. Durch das Ausbleiben jeglicher Düngung der Wiese stellen sich mit der Zeit eine Vielzahl an natürlichen Bodenorganismen ein. Belastungen des Grundwassers werden grundsätzlich gemindert. Somit dienen die externen Kompensationsmaßnahmen somit multifunktional dem Ausgleich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

Abzüglich Wertpunkt aus dem Ökokonto verbleibt ein weiteres Defizit für den (125.633 BWP + 63.588 BTW – 80.000 BTW = 109.221 BTW) die außerhalb des Plangebiets erbracht werden.

### 3. Außerhalb des Bebauungsplangebietes

65.000 Wertpunkte werden in Absprache mit der Gemeinde Alfter auf einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche am Lülzbacher Weg in Alfter-Witterschlick ausgeglichen.

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen gilt der Grundsatz der Multifunktionalität, um auch die erheblichen Beeinträchtigungen in Böden (hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion und natürlichen Bodenfruchtbarkeit) funktionsbezogen zu kompensieren.

Durch die Verwendung von Regio-Saatgut und einer entsprechend ausgerichteten Mahd oder Beweidung ohne zusätzliche Düngung erhält man eine artenreiche Grünlandfläche (EA1 - Glatthaferwiese).

Die Eingriffe in die Biotoptypen werden durch die ökologische Aufwertung der externen Kompensationsfläche vollständig und funktionsgerecht ausgeglichen.

Entsprechend § 1a BauGB Abs. 2 S. 4 kann der Ausgleich durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB erbracht werden. Die Gemeinde Alfter schließt mit der Wirtschaftsförderung Alfter einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des zu erbringenden Ausgleichs.

Darüber hinaus können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen rechnerisch aber nur zu einem Drittel ausgeglichen werden. Es verbleibt somit ein rechnerisches Defizit von 44.221 Wertpunkten. (125.633 BWP + 63.588 BTW – 80.000 BTW – 65.000 BTW = 44.221 BTW)

#### **4.4 Kosten**

Durch die Realisierung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Alfter keine Kosten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer im Rahmen eines Erschließungsvertrages.

### **5. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände

(Abstandserlass NRW). Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2007.

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23. September 1995 (GV NRW S. 384) in der zurzeit geltenden Fassung