

GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN 029 „BIRREKOVEN STRASSE“, 6. ÄNDERUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Planungsziel	4
1.3. Geltungsbereich	4
1.4. Standortalternativen	4
1.4.1. Standort „Steinergasse“	5
1.4.1.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit	5
1.4.1.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte	6
1.4.1.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken	6
1.4.2. Standort „Bonner Weg“	6
1.4.2.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit	6
1.4.2.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte	6
1.4.2.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken	6
1.4.3. Standort „Roisdorfer Weg“ („Kronenstraße“)	6
1.4.3.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit	6
1.4.3.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte	6
1.4.3.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken	7
1.4.4. Ergebnis	7
2. Planungsparameter	7
2.1. Regionalplan	7
2.2. Flächennutzungsplan	8
2.3. Bebauungsplan	8
2.4. Brandschutzbedarfsplan	9
3. Städtebauliches Konzept	10
3.1. Lage des Plangebietes	10
3.2. Erschließung	10
3.3. Ausrückebereich	10
3.4. Notwendige bauliche Ausstattung	10
3.5. Entwurf	11
3.6. Entwässerung	11

4. Begründung der Planinhalte	12
4.1. Fläche für Gemeinbedarf	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1. Grundflächenzahl	13
4.2.2. Gebäude- und Wandhöhe	13
4.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.3. Verkehr	14
4.3.1. Öffentliche Erschließung	14
4.3.2. Ruhender Verkehr – Stellplätze	14
4.3.3. Verkehrliche Auswirkungen	15
4.4. Bepflanzung und Naturschutz	15
4.4.1. Öffentliche Grünfläche	15
4.4.2. Begrünung von Flachdächern	15
4.4.3. Pflanzenauswahlliste	15
4.5. Örtliche Bauvorschriften	15
4.5.1. Dachformen	15
4.5.2. Wandöffnungen	16
5. Umweltbelange	16
5.1. Immissionsschutz	16
5.1.1. Immissionsschutzrechtliche Einwirkungen auf den Standort der Feuerwache	16
5.1.2. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes	16
5.2. Artenschutz	18
5.3. Boden	19
5.4. Gewässer	19
5.5. Klima / Luft	19
5.6. Kultur- und Sachgüter	20
5.7. Wechselwirkungen	20
6. Bodenordnung	20
7. Anlagen:	20

Redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind in roter Schrift dargestellt

Stand: 17.09.2020

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Am bestehenden Gerätehaus der Löschgruppe Alfter besteht dringender Investitionsbedarf. Es bestehen gravierende Mängel in der baulichen Unfallverhütung, die räumliche Situation im Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß und es entspricht nicht mehr dem Platzbedarf zur Unterbringung der Löschgruppe. Notwendige Funktionsräume stehen nicht zur Verfügung und die nächste Generation von Einsatzfahrzeugen wird voraussichtlich nicht mehr auf die vorhandenen Stellplätze passen. Eine Sanierung und Anpassung der vorhandenen Gebäudesubstanz an die bestehenden Anforderungen erscheint nicht wirtschaftlich möglich. Es ist daher ein Neubau des Gerätehauses am gleichen Standort geplant. Bei diesen Planungen wird eine ausreichende Platzreserve für die Entwicklungen der nächsten Jahr(zehnt)e berücksichtigt.

Der derzeitige Standort soll aufgrund der Lage, welche die notwendige Abdeckung des Ausrückebereichs in der vorgegebenen An- und Ausrückzeit sicherstellt, und der Akzeptanz bei Feuerwehr und Anwohnerschaft beibehalten werden. Das bestehende, sich nicht im Plangebiet befindliche Gerätehaus wird auf Grundlage des § 34 BauGB erneuert und im Bereich des Plangebietes um weitere der Feuerwehr dienlichen Anlagen zur Einsatzabwicklung ergänzt. Alle in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Alfter.

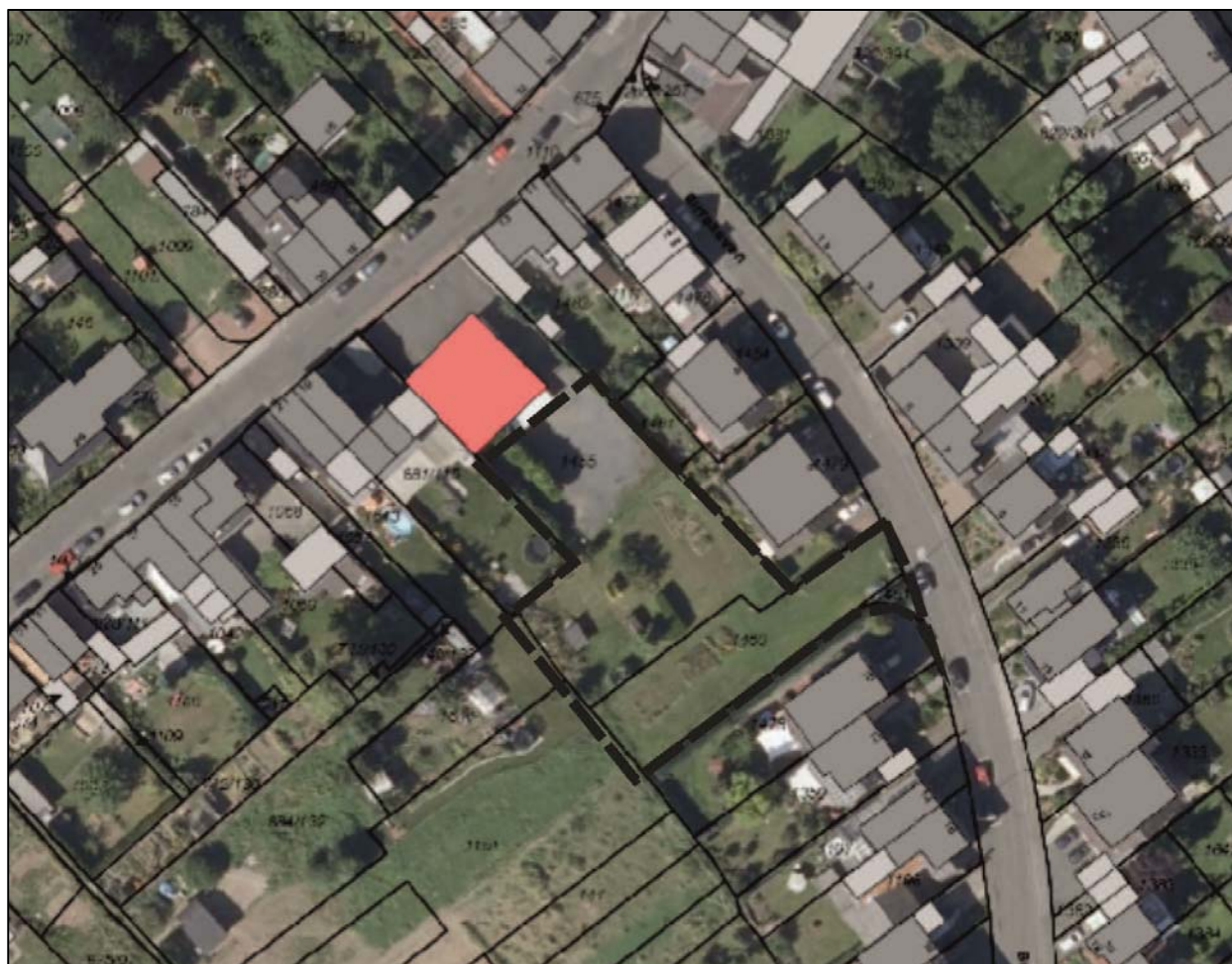


Abb. 1: Luftbild

1.2. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung soll in dem Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche soll die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig sein, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Demnach dient die Planung der Sicherstellung eines angemessenen und zeitgemäßen Angebotes für die Feuerwehr und somit auch dem Schutz der Allgemeinheit.

1.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Alfter und grenzt nördlich an das derzeitige Feuerwehrgerätehaus, welches nicht in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden soll.

Im Norden bildet die zukünftige Abgrenzung zwischen der Fahrzeughalle sowie dem Sozialbereich die Grenze des Geltungsbereiches. Die Fahrzeughalle wird nicht Teil des Geltungsbereiches. Für die Fahrzeughalle besteht kein Planerfordernis, da diese gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) errichtet werden kann. Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße Birrekoven sowie dort befindliche Wohngebäude. Im Westen grenzen freie Flächen und Wohnbebauung das Plangebiet ein, im Süden die weitere Wohnbebauung an der Straße Birrekoven.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 029 „Birrekoven“ umfasst eine Fläche von ca. 1.704 m². Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstücknummern: 1455 (tlw.), 1460 und 1461

Im Vergleich zum Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität vom 14.02.2019 wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Vom Flurstück 1455 sind weitere Teilbereiche in den Geltungsbereich aufgenommen worden, sodass die Grenze nun zwischen der geplanten Fahrzeughalle (außerhalb des Plangebietes) und dem Erweiterungsbau (u.a. Umkleide, Sanitärbereiche, Lager, Werkstatt) liegt. Die Fahrzeughalle kann nach § 34 BauGB planungsrechtlich errichtet werden. Dagegen wurden die Flurstücke 1454, 1479 und 1481 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diese Grundstücke kein Planerfordernis besteht.

1.4. Standortalternativen

Die Gemeinde Alfter beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Alfter. Gemäß dem im Oktober 2014 vorgelegten Brandschutzbedarfsplan ist der derzeitige Standort der Feuerwehr für den künftigen Bedarf weder zeitgemäß noch ausreichend. Dem entsprechend wurde die Untersuchung eines neuen Standortes erforderlich. Hierzu wurden mehrere Standortvarianten untersucht. Dieser Untersuchung liegt insbesondere die aus dem gültigen Brandschutzbedarfsplan resultierende Annahme zugrunde, dass der Ausrückebereich der Löschgruppe vom Standort aus in einer Fahrtzeit von 4 Minuten möglichst komplett abzudecken sein muss. Weiter ist die Erreichbarkeit des Standorts für die von zuhause anrückenden Einsatzkräfte zu berücksichtigen. Zuletzt ist eine möglichst große Überlappung der „4-Minuten-Bereiche“ mit den benachbarten Ausrückbezirken innerhalb der Gemeinde anzustreben. Dies trägt dazu bei, dass die Einheiten sich gegenseitig bei der Einhaltung der besonders kritischen ersten Hilfsfrist von 8 Minuten (ab Alarmierung) unterstützen können. Darüber hinaus ist natürlich auch die Grundstücksverfügbarkeit zu beachten. Folgende Standortalternativen wurden untersucht:

- Standort „Steinergasse“ (aktueller Standort des Feuerwehrgerätehauses)
- Standort „Roisdorfer Weg“
- Standort „Kronenstraße“
- Standort „Bonner Weg“
- Standort „Am Stühleshof“
- Standort „Unter dem Mierbache“
- Standort „Gielsdorfer Weg“

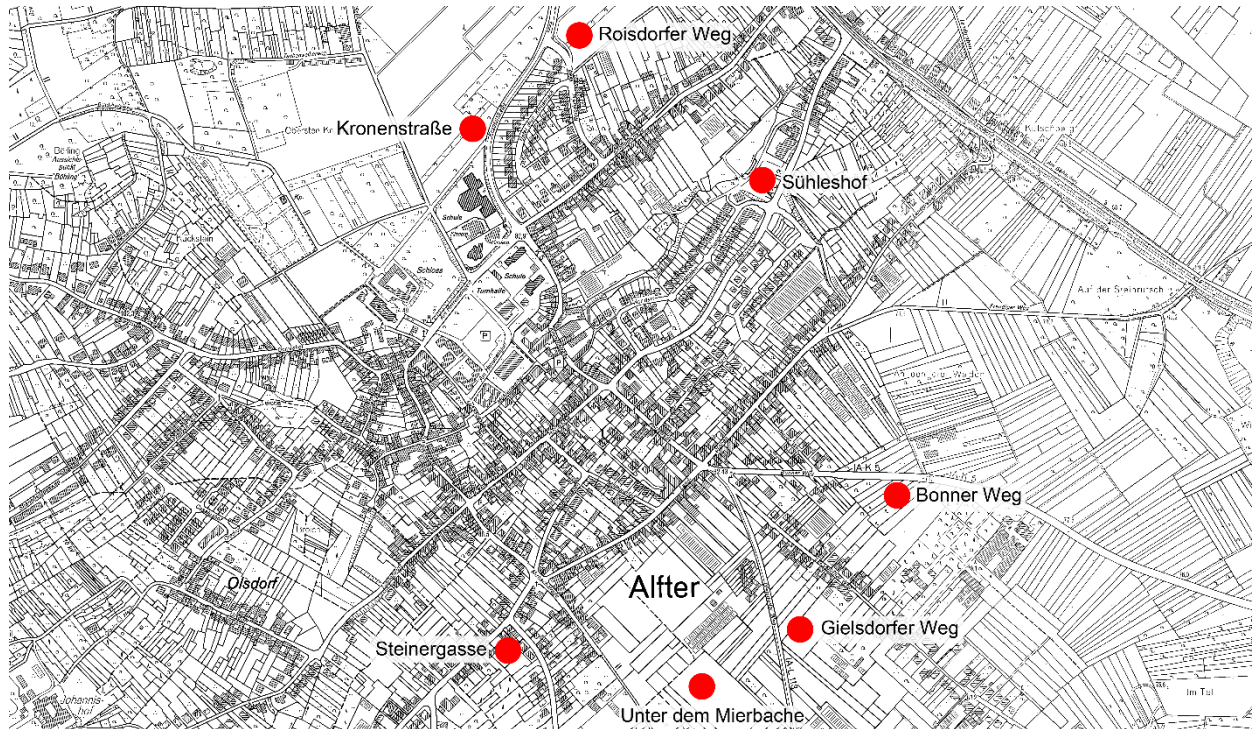


Abb. 2: Standortalternativen

Der Standort „Am Stühleshof“ scheidet aus, da das Feuerwehrgerätehaus dort auf einem Regenrückhaltebecken errichtet werden müsste. Aufgrund des gestiegenen Raumbedarfs der Feuerwehr und der Bestandsstatik des Regenrückhaltebeckens konnte dieser Standort jedoch nicht weiter verfolgt werden. Der Standort wurde demnach nicht tiefer gehend untersucht. Ebenfalls nicht tiefer untersucht wurden die Standorte „Unter dem Mierbache“ sowie „Gielsdorfer Weg“, da frühzeitig abgeklärt werden konnte, dass diese Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Für die verbleibenden Standorte „Steinergasse“, „Roisdorfer Weg“, „Kronenstraße“ und „Bonner Weg“ erfolgte im Anschluss eine Bewertung aufgrund der vorstehend genannten Kriterien. Die möglichen Standorte am „Roisdorfer Weg“ sowie „Kronenstraße“ sind Luftlinie weniger als 200 m entfernt ist, sodass bei diesen Standort vergleichbare Bewertungen in Bezug auf Ausrückzeiten, Erreichbarkeit des Standortes für von zuhause anrückenden Einsatzkräfte und Überlappung der „4-Minuten-Bereiche“ mit den benachbarten Ausrückbezirken bestehen. Hier wurde der Standort „Roisdorfer Weg“ betrachtet. Folgende Ergebnisse brachte diese Untersuchung:

1.4.1. Standort „Steinergasse“

1.4.1.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit

Die Abdeckung des Ausrückebereichs ist für den gesamten Ortskern gegeben. Für den Ausrückebereich „Alfter-Ost“ (zwischen KBE-Bahnlinie und Bundesbahnlinie) ist die Abdeckung im Wesentlichen bis auf einen kleinen Bereich am nördlichen Ende der Weberstraße als gegeben anzusehen, sie ist allerdings abhängig von der Schrankenöffnung am Bahnübergang „Im Ben-

den“. Dies kann bei geschlossenen Schranken eine erhebliche Verzögerung des Eintreffens bedeuten. Die Abdeckung des neuen Gewerbegebiets „Alfter-Nord“ ist von diesem Standort aus im Wesentlichen nicht möglich. Im Bereich des oberen Görreshofes sind ca. 20 Wohnhäuser planerisch nicht abgedeckt. Dies ist aus Sicht der Feuerwehr angesichts der geringen Anzahl betroffener Gebäude eine akzeptable Einschränkung.

1.4.1.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte

Der Standort Stenergasse ist für die Einsatzkräfte der Löschgruppe Alfter in akzeptablen Fahrzeiten zu erreichen.

1.4.1.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken

Die Überlappung mit den benachbarten Ausrückbezirken Gielsdorf und Impekoven ist entlang der „Alfterer Straße“ bis etwa in Höhe „Chateauneufstraße“ gegeben.

1.4.2. Standort „Bonner Weg“

1.4.2.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit

Die Abdeckung ist für den gesamten Ortskern gegeben. Für den Ausrückebereich „Alfter-Ost“ (zwischen KBE-Bahnlinie und Bundesbahnlinie) ist die Abdeckung im Wesentlichen bis auf einen kleinen Bereich am nördlichen Ende der Weberstraße als gegeben anzusehen, sie ist allerdings nicht abhängig von der Schrankenöffnung am Bahnübergang „Im Benden“. Dies stellt gegenüber dem Standort Stenergasse eine wesentliche Verbesserung dar. Die Abdeckung des neuen Gewerbegebiets „Alfter-Nord“ ist von diesem Standort aus im Wesentlichen möglich. Im Bereich des oberen Görreshofes sind ca. 50 Wohnhäuser planerisch nicht abgedeckt. Dies würde eine geringfügige Verschlechterung gegenüber dem aktuellen Standort Stenergasse bedeuten.

1.4.2.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte

Der Standort Bonner Weg ist für die Einsatzkräfte der Löschgruppe Alfter voraussichtlich gerade noch in akzeptablen Fahrzeiten zu erreichen, es ist mit einer geringfügigen Verlängerung der Ausrückzeiten im Vergleich zum bestehenden Standort „Stenergasse“ zu rechnen.

1.4.2.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken

Die Überlappung mit den benachbarten Ausrückbezirken Gielsdorf und Impekoven ist entlang der Alfterer Straße bis über die Höhe Chateauneufstraße hinaus gegeben.

1.4.3. Standort „Roisdorfer Weg“ („Kronenstraße“)

1.4.3.1. Abdeckung des Ausrückebereichs innerhalb von 4 Minuten Fahrtzeit

Die Abdeckung ist für den gesamten Ortskern gegeben. Für den Bereich „Alfter-Ost“ (zwischen KBE-Bahnlinie und Bundesbahnlinie) ist die Abdeckung als gegeben anzusehen, sie ist allerdings abhängig von der Schrankenöffnung am Bahnübergang „Im Benden“. Dies kann bei geschlossenen Schranken eine erhebliche Verzögerung des Eintreffens bedeuten. Die Abdeckung des neuen Gewerbegebiets „Alfter-Nord“ ist von diesem Standort aus im Wesentlichen nicht möglich und zusätzlich noch abhängig von der Schrankenöffnung am Bahnübergang „Im Benden“. Der Bereich des oberen Görreshofes ist planerisch abgedeckt, dafür sind ca. 15 Gebäude an anderen Straßen (Auf dem Rott, Fuchskauler Bahn, Lohheckenweg) in den Höhenlagen der Ortschaft Alfter nicht in der vorgesehenen Fahrtzeit erreichbar.

1.4.3.2. Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte

Der Standort „Roisdorfer Weg“ und somit auch der Standort „Kronenstraße“ ist für die Einsatzkräfte der Löschgruppe Alfter gegenüber beiden anderen Standortoptionen deutlich schlechter erreichbar. Dies liegt zum einen daran, dass nahezu alle Einsatzkräfte die Ampelkreuzung „Am

Herrenwingert/Kronenstraße" queren müssten und zum anderen auch mehr Einsatzkräfte die bekannten Engstellen im Ort (Görreshof, Holzgasse, Lukasgasse, Pelzstraße zu Hauptverkehrszeiten) durchqueren müssten. Hier ist eine erhebliche Verlängerung der Ausrückzeiten absehbar.

1.4.3.3. Überlappung mit benachbarten Ausrückbezirken

Die Überlappung mit den benachbarten Ausrückbezirken Gielsdorf und Impekoven ist entlang der Alfterer Straße gegenüber dem Standort Steinergasse deutlich verschlechtert.

1.4.4. Ergebnis

Zusammenfassend ist aus einsatztaktischer Sicht der Standort „Bonner Weg“ aufgrund der verbesserten Abdeckung des Bereichs Alfter-Ost und des Gewerbegebiets Alfter-Nord zu bevorzugen, knapp dahinter erfüllt auch der Standort „Steinergasse“ die wesentlichen Anforderungen. In beiden Fällen ist die Abdeckung des Gewerbegebiets Alfter-Nord auch unter Berücksichtigung der tatsächlich erreichten Ausrückzeiten gesondert im nächsten Brandschutzbedarfsplan zu betrachten und kann nicht sicher als gegeben angesehen werden. Der Standort „Roisdorfer Weg“ und somit auch der Standort „Kronenstraße“ bringt im Sinne der Schutzzielerfüllung deutliche Nachteile mit sich und ist deshalb aus einsatztaktischer Sicht weniger geeignet als die beiden anderen Optionen. Eine Abdeckung des Ortskerns wird auch von hier aus möglich sein, in allen anderen Bereichen ist unter Berücksichtigung der voraussichtlich verlängerten Ausrückzeiten mit Verschlechterungen in der Schutzzielerfüllung zu rechnen. Die Standorte „Roisdorfer Weg“ und „Kronenstraße“ werden damit nicht weiter verfolgt. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung zu den Standortalternativen verfolgte die Gemeinde Alfter das Ziel, an diesem Standort ggf. das neue Feuerwehrgerätehaus anzusiedeln. Die dortigen Grundstücke stehen jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Alfter. Im Zuge der Untersuchung der Standortalternativen zeigte sich, dass keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, sodass dieser Standort nicht mehr zur Verfügung steht. Aus diesem Grund soll nun der bestehende Standort „Steinergasse“ weiter verfolgt werden.

2. Planungsparameter

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein- Sieg) stellt für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 029 „Birrekoven, 6. Änderung“ ausschließlich „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplans steht somit im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

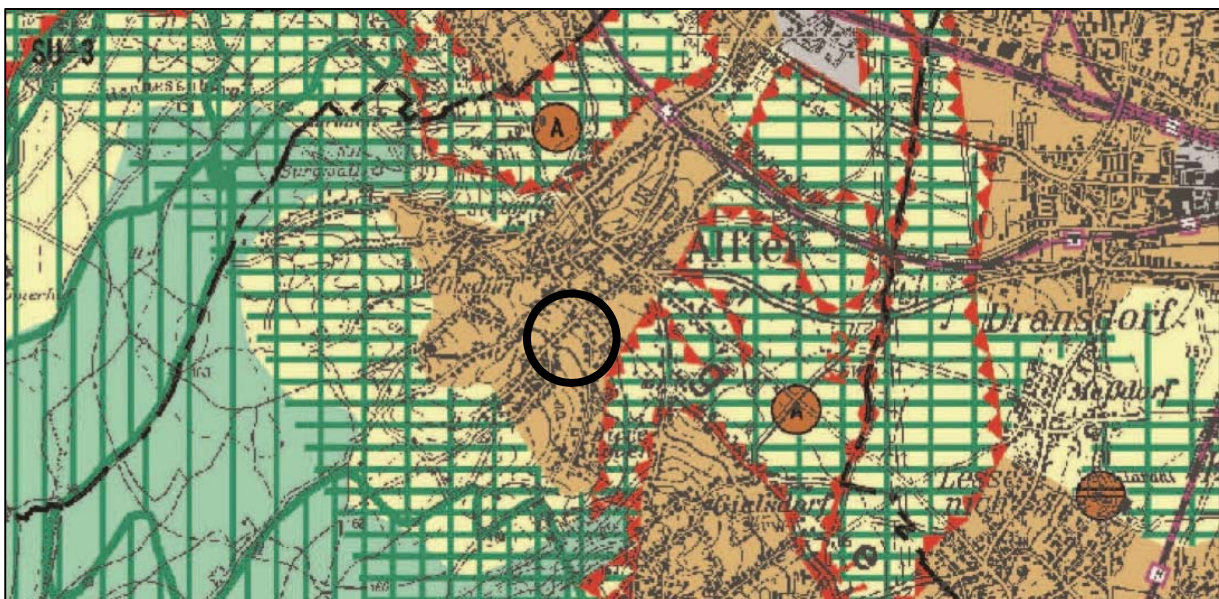


Abb. 3: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (ohne Maßstab)

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses „Fläche für Gemeinbedarf- Zweckbestimmung Feuerwehr“ dar. Für die südlichen Erweiterungsflächen stellt der FNP teilweise „Wohnbaufläche – W“ bzw. „Gemischte Baufläche - M“ dar. Die für die Bebauungsplanänderung erforderliche Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2.3) im Wege der Berichtigung. Hierfür ist kein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich.

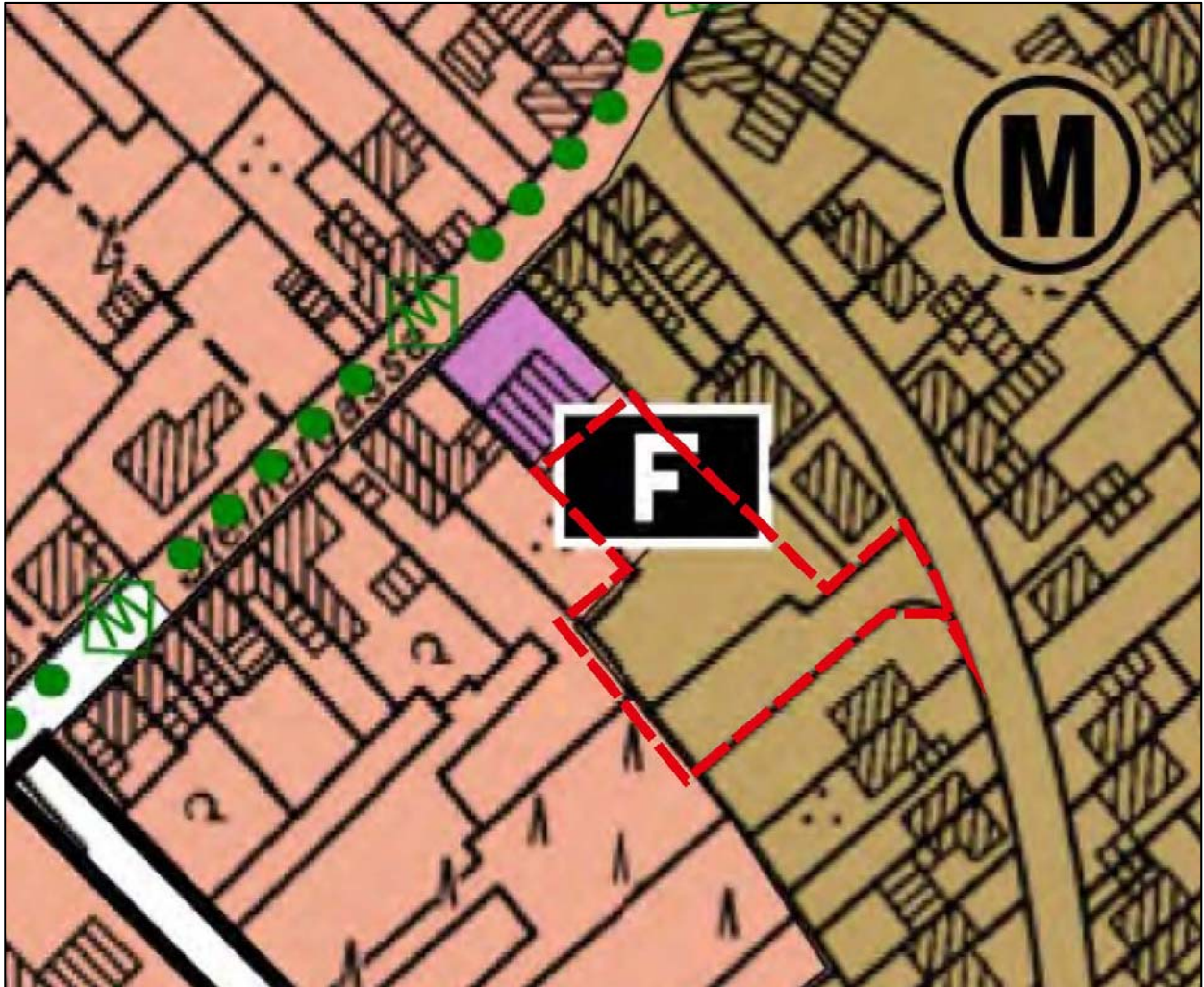


Abb. 3: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

2.3. Bebauungsplan

Für den nördlich des Geltungsbereichs liegenden Teil der Feuerwache, dem derzeitigen Feuerwehrgelände, liegt kein Bebauungsplan vor. Die geplante Fahrzeughallt kann hier nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 029 mit Rechtskraft vom 23.09.1977. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Dorfgebiet (MD) fest. Innerhalb des Wohngebiets ist eine grenzständige überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten

zu können ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung eines bebauten Bereichs, d.h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 1.704 m² insgesamt weniger als 20.000 m². Damit bleibt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 029 „Birrekoven“, 6. Änderung unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – ist nicht zu erwarten. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorlagen, wird der Bebauungsplan Nr. 029 „Birrekoven“, 6. Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Auf die formale Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch nicht verzichtet; die von der Neuplanung der Feuerwehr unmittelbar betroffenen Nachbarn wurden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Gemäß den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Beendigung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4. Brandschutzbedarfsplan

Der aktuelle Brandschutzbedarfsplan (Stand 10/2014) führt für das Plangebiet folgendes aus: „Am Gerätehaus der Löschgruppe Alfter besteht dringender Investitionsbedarf. Es bestehen gravierende Mängel in der baulichen Unfallverhütung, die räumliche Situation im Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß und es entspricht nicht mehr dem Platzbedarf zur Unterbringung der Löschgruppe. Notwendige Funktionsräume stehen nicht zur Verfügung und die nächste Generation von Einsatzfahrzeugen wird voraussichtlich nicht mehr auf die vorhandenen Stellplätze passen. Eine Sanierung und Anpassung der vorhandenen Gebäudesubstanz an die bestehenden Anforderungen erscheint nicht wirtschaftlich möglich. Es ist daher ein Neubau des Gerätehauses am gleichen Standort vorzusehen. Sollte dies auf der verfügbaren Fläche räumlich nicht möglich sein, ist ein Neubau an einem alternativen Standort anzustreben.“ Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des aktuellen Brandschutzbedarfsplanes.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Lage des Plangebietes

Der derzeitige Feuerwehrstandort befindet sich im Ortsteil Alfter. Der Standort ist gekennzeichnet durch eine Innerortslage im gewachsenen Kern des Ortsteils Alfter und wird überwiegend von dörflichen Strukturen wie Wohngebäuden, kleineren Gewerbebetrieben sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umfasst.

Sowohl bei der Feuerwehr selbst als auch bei der Anwohnerschaft ist der Standort seit Jahren akzeptiert, sodass in der Vergangenheit von einer Verträglichkeit der Nutzung ausgegangen werden kann.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nahe des Kreuzungsbereichs Stenergasse / Birrekoven und kann über beide Straßen erschlossen werden.

Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt über die Straße „Birrekoven“. Die Alarmausfahrt befindet sich klar getrennt, in direkter Verbindung zum Alarmhof und der Fahrzeughalle, an der Stenergasse. Dadurch ist gewährleistet, dass es zu keinen Überschneidungen im Einsatzfall zwischen privaten Pkw und den Einsatzfahrzeugen kommen kann. Es ist keine Unfallgefahr gegeben.

Die Alarmparkplätze für die Privatfahrzeuge, insgesamt 20 Stück, ergeben sich aus der Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen. Diese werden ebenerdig in direkter Verbindung zum Alarmein gang angeordnet, sodass Stolpergefahren ausgeschlossen werden.

3.3. Ausrückebereich

Der Feuerwehrstandort der Löschgruppe Alfter ist zuständig für den Ortsteil Alfter mit Birrekoven und Olsdorf. Zu den Gefahrenschwerpunkten im Ausrückebereich der Löschgruppe Alfter gehören der dicht bebaute Ortskern von Alfter mit vielen Gebäuden in Fachwerkbauweise, die Landstraße L183 (Bonn-Brühler-Straße), die Kreisstraße K12n, ein Abschnitt der ICE-Strecke Bonn-Köln, die Stadtbahnlinie 18 sowie die Alanus-Hochschule mit altem und neuem Campus.

3.4. Notwendige bauliche Ausstattung

Die Feuerwehrgerätehäuser der einzelnen Löschgruppen dienen zur Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge, der sonstigen Ausrüstung und der persönlichen Schutzausrüstung der Einsatzkräfte. Sie bieten den Feuerwehreinheiten und den Jugendfeuerwehren Raum für Aus- und Fortbildungsdienste und sonstige Dienstveranstaltungen. Ihre bauliche Ausstattung soll der einschlägigen DIN 14092 genügen sowie den Grundsätzen der Unfallverhütung (GUV-V C53) entsprechen und muss u.a. umfassen:

- Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge in ausreichender Anzahl und Dimension,
- Umkleidemöglichkeiten, nach Geschlechtern getrennt, für die am jeweiligen Standort vorzusehende Personalstärke inklusive Reserve und für die Jugendfeuerwehr,
- Schulungsräume in ausreichender Größe und mit zeitgemäßer Mediene Ausstattung,
- Büroarbeitsplätze und Kommunikationsausrüstung für die Einheitsführung,
- Sanitäre Anlagen, nach Geschlechtern getrennt,
- eine Kucheneinrichtung zur Zubereitung von warmer Verpflegung und Heißgetränken,
- Parkplätze für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte in ausreichender Anzahl,
- Vorhaltung einer externen Stromeinspeisung mit adäquatem Generator, um die Arbeits- und Dienstfähigkeit der Feuerwehr auch bei länger anhaltenden Stromausfällen sicherzustellen sowie
- Lagerräume für sonstige Ausrüstungsgegenstände und Verbrauchsmaterial

3.5. Entwurf

Der Löschzug Alfter soll ein neues Feuerwehrhaus für die Einsatzfahrzeuge sowie die notwendigen Funktionsbereiche wie Lagerflächen, Werkstatt, Schulungsraum, Umkleide- und Verwaltungsräume erhalten.

Der geplante Gebäudekörper besteht aus zwei Gebäudeteilen. Die Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge entsteht gemäß dem vorliegenden Entwurf parallel zur Steiner-gasse. Die geringste Tiefe der Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle beträgt 12,50 m. Die Stellplatzgrößen ergeben sich aus der DIN 14092.

Der Sozialbereich entsteht rückwärtig zur Fahrzeughalle und besteht aus einem Erd- und Obergeschoss, ein Teilbereich ist unterkellert. Alle Geschosse sind barrierefrei über einen Aufzug, sowie über eine zentrale Treppe zu erreichen.

Im Erdgeschoss werden alle notwendigen Flächen für das Einsatzgeschehen abgebildet. Es sind keine Stufen oder Stolperkanten im Alarmweg ausgebildet, sodass Unfallgefahren ausgeschlossen werden. Der Alarmweg führt von den Alarmparkplätzen zum Alarmeingang. Im Gebäude führt der Weg durch die getrennten Einsatzumkleiden der Männer und Frauen rückwärtig in die Fahrzeughalle, direkt zu den Einsatzfahrzeugen. Den Umkleiden direkt zugeordnet sind die Wasch-, Dusch- und WC-Räume. Die Spinde der Jugendfeuerwehr sind ebenfalls in den Einsatzumkleiden untergebracht. Die Stiefelwäsche ist im Randbereich der Fahrzeughalle vorgesehen. Ergänzt wird das Erdgeschoss um eine allgemeine Werkstatt und einen Lagerbereich, in welchem die notwendigen Einsatzmittel untergebracht werden.

Im Untergeschoss entstehen eine zusätzliche Lagerfläche zur Lagerung von weiteren Einsatzmitteln sowie der notwendige Technikbereich.

Im Obergeschoss sind alle Räume untergebracht, welche nicht zum direkten Einsatzgeschehen gehören und daher nicht ebenerdig ausgebildet werden müssen. Der Schulungsraum kann durch die mobile Trennwand flexibel für eine große oder zwei kleine Schulungen genutzt werden. Des Weiteren gibt es eine Kleiderkammer, in welcher die Kleidung für alle Standorte der Gemeinde gelagert und organisiert wird. Ergänzt wird das Obergeschoss durch zwei Büros, einen Lehrmittelraum, in welchem Unterrichtsmaterialien untergebracht werden können, eine Küche und einen WC-Bereich. Das WC der Damen wird synergetisch als barrierefreies WC genutzt.

Für die Zeit des Abbruchs und des Neubaus zieht die Feuerwehr in eine Interimslösung.

3.6. Entwässerung

Gemäß dem aktuellen Generalentwässerungsplan der Gemeinde Alfter überlagert der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029 Teile der Einzugsgebietsflächen 4143550 und F414259001 mit jeweils unterschiedlichen angenommenen Befestigungsgraden sowie unterschiedlichen Fließrichtungen.

Für die Einzugsgebietsfläche F414259001 (Entwässerung in Richtung der Straße „Birrekoven“) wurde von der e-regio GmbH & Co. KG für das Plangebiet abzüglich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein möglicher Befestigungsgrad von rund 28 % ermittelt. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist bei der Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser von der Stellplatzfläche zunächst zu prüfen, ob das Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche versickert werden kann. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser nur gedrosselt in Richtung „Birrekoven“ abzuleiten. Der Ermittlung des Drosselabflusses ist der Befestigungsgrad von 28 % zugrunde zu legen.

Die Fläche der heutigen Feuerwache liegt innerhalb der Einzugsgebietsfläche 4143550, für die im Generalentwässerungsplan ein Befestigungsgrad von 51 % angesetzt wurde. Der Befestigungsgrad rührte aus der Annahme, dass im Bestand nur die Dachflächen des Gebäudes sowie die Aufstellflächen vor der Feuerwache abflusswirksam werden. Die Flächen neben und hinter

dem Gebäude wurden seinerzeit als unbefestigt angenommen. Die nun vorliegende Planung sieht eine fast vollständige Versiegelung innerhalb der Einzugsgebietsfläche 4143550 vor. Auch hier ist demnach bei der Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser zunächst zu prüfen, ob das Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünfläche versickert werden kann. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt in Richtung „Steinergasse“ abgeleitet werden. Der Ermittlung dieses Drosselabflusses ist der Befestigungsgrad von 51 % zugrunde zu legen.

Darüber hinaus bedarf es für die Nutzung des vorhandenen Grundstücksanschlusses zur Steinergasse zunächst einer Bestandsaufnahme der jetzigen Abwasserleitungen. Des Weiteren werden im Zuge der Entwässerungsplanung im Rahmen der Baugenehmigung konkrete Angaben zum Verschmutzungsgrad (Fette, Öle, Löschschaum, etc.) und der Menge des anfallenden Abwassers benötigt.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die abflusswirksame Fläche der neuen Feuerwache 800 m² überschreiten. Für die Bebauung ist daher im Rahmen der Baugenehmigung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen und mit der Entwässerungsplanung einzureichen.

4. Begründung der Planinhalte

Wie im Kapitel 1.3 bereits dargestellt wird die geplante Fahrzeughalle gemäß § 34 BauGB entwickelt und ist somit nicht Teil des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029 „Birrekoven“. Die nachstehenden Ausführungen des Kapitels 4 beziehen sich somit ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit im Wesentlichen auf den Sozialbereich, die Pkw-Stellplätze, die Grünfläche und die öffentliche Verkehrsfläche.

4.1. Fläche für Gemeinbedarf

Als zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

Generell werden Feuerwehrgerätehäuser bzw. Feuerwachen im Sinne des Planungsrechtes als Anlagen der Verwaltung angesehen. Sie wären demnach allgemein zulässig in Dorf-, Misch-, Urbanen-, Kern- sowie Gewerbegebieten. Darüber hinaus wären sie ausnahmsweise zulässig in allgemeinen bzw. in besonderen Wohngebieten. Auf diese Baugebietsarten wurde jedoch nicht zurückgegriffen, da am aktuellen Standort ausschließlich ein Feuerwehrgerätehaus für den Löschzug Alfter errichtet werden soll und somit die weiteren Nutzungsmöglichkeiten der genannten Baugebietskategorien nicht ermöglicht werden sollen. Darüber hinaus handelt es sich bei einer Feuerwehr um eine Notwendigkeit des Gemeinbedarfs, sodass der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf der Vorzug im Vergleich zur Festsetzung eines Sondergebietes eingeräumt wurde.

Die Festsetzung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des Planungsziels der Gemeinde Alfter für den Standort.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist. Um die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, macht die Gemeinde Alfter jedoch von der Möglichkeit Gebrauch, auch für die Fläche für Gemeinbedarf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. So erfolgen

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximalen Gebäude- bzw. zwingenden Wandhöhe.

4.2.1. Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Es nimmt somit den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung an und ermöglicht dabei die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Mit den Festsetzungen soll eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes ermöglicht werden.

Drüber hinaus erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann. Die Feuerwehr benötigt eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, darüber hinaus müssen die Laufwege frei von Hindernissen wie beispielsweise Bäumen sein. Im Nordwesten des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche bei der Berechnung der GRZ jedoch nicht herangezogen werden kann. Die Fläche für Gemeinbedarf weist eine Größe von 1.111 m² auf, die öffentliche Grünfläche von 203 m². Bei einer gemeinsamen Betrachtung dieser beiden Flächen läge die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,85.

Bei der freiwilligen Feuerwehr handelt es sich um keine Flächen für den dauerhaften Aufenthalt. Daher entstehen keine negativen Auswirkungen für die Nutzer der Fläche, da diese sich hier nur bei Übungen bzw. im Zusammenhang mit einem Einsatzfall befinden. In Bezug auf die Entwässerung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein Konzept zu entwickeln, welche entweder eine Versickerung auf dem Grundstück bzw. eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sichert, sodass auch keine negativen Auswirkungen auf die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.

4.2.2. Gebäude- und Wandhöhe

Für den Sozialbereich des Feuerwehrhauses erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 103,6 m über NHN (Normalhöhennull). Das vorhandene Gelände liegt zwischen ca. 94,8 m ü. NHN im Nordwesten bis zu ca. 96,0 m ü. NHN im Südosten (geplanter Parkplatzbereich). Die Fußbodenhöhe ist bei 95,0 m ü. NHN vorgesehen, sodass sich ein Gebäude mit einer Höhe von 8,1 m für den Sozialbereich ergibt. Die angrenzenden Wohngebäude weisen Firsthöhen von ca. 102,9 m ü. NHN bis 106,9 m ü. NHN auf. Die Festsetzung dient somit dem Einfügen des Feuerwehrgebäudes in das Ortsbild.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen textliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe. So wird klarstellend festgesetzt, dass sich die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 (1) BauNVO gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei den Gebäuden mit Flachdach auf die Oberkante der Attika.

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

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fahrzeughalle ist mit einer Höhe von 6,2 m geplant (101,2 m ü. NHN).

Darüber hinaus erfolgt für die südwestliche Fassade des Sozialbereiches eine zwingende Festsetzung der Wandhöhe von 103,6 m ü. NHN. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Feuerwehrgebäude auf dem Plangrundstück unterbringen zu können. In Kombination mit der festgesetzten Baulinie wird somit sichergestellt, dass die geplante Feuerwehr planungsrechtlich zulässig ist und die Abstandsflächenthematik überwunden wird. Die Gemeinde Alfter stand bei der Erstellung des Entwurfes im engen Austausch mit dem bezüglich der Abstandsflächenthematik betroffenen Grundstückseigentümer, welcher bezüglich des nun vorliegenden Entwurfes keine Bedenken geäußert hat.

4.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde Alfter macht auch von der Möglichkeit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Gebrauch, um innerhalb des bestehenden Wohngebietes die Auswirkungen des Vorhabens zu beschränken. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Entwurf. Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als die derzeit vorliegenden Planungen für das Feuerwehrgerätehaus. 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.

Dabei erfolgt für die südwestliche Grundstücksgrenze die Festsetzung einer grenzständigen Baulinie. Bereits das bestehende Feuerwehrhaus ist grenzständig an die angrenzende Bebauung gebaut. Somit wird die vorhandene Situation weiter geführt und im Zusammenspiel mit der Festsetzung der zwingenden Wandhöhe (vgl. das vorstehende Kapitel) wird somit auch die Abstandsflächenthematik überwunden. Wie bereits vorstehend erwähnt, erfolgt die Planung in enger Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer.

4.3. Verkehr

4.3.1. Öffentliche Erschließung

Eine äußere öffentliche Fahrerschließung des Feuerwehrstandortes ist im Bestand durch die „Steinergasse“ und in der Planung zusätzlich durch eine Anbindung an die Straße Birrekoven“ gegeben. Die Einsatzfahrzeuge werden zukünftig wie im Bestand die „Steinergasse“ als Ein- und Ausfahrt nutzen.

Die Pkw erreichen das Plangebiet über die Straße „Birrekoven“. Zur Sicherung der Erschließung erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029 die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese sichert neben der Erschließung des Feuerwehrgeländes auch eine zukünftige Erschließung der südwestlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke, falls in diesem Bereich zukünftig eine Nachverdichtung angedacht werden sollte.

4.3.2. Ruhender Verkehr – Stellplätze

Die Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen ergibt die notwendige Anzahl der Alarmparkplätze für die Privatfahrzeuge. Insgesamt sind demnach auf dem Plangebiet 20 Pkw-Stellplätze zu errichten. Um diese in Bezug auf den Lärmschutz günstig anzuordnen erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) zulässig sind.

Dabei ist zu beachten, dass im Regelfall mit ca. neun Einsatzkräften pro Einsatz zu rechnen ist, welche teilweise auch zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Fahrgemeinschaften zum Einsatzort kommen. Die größere Anzahl von Stellplätzen ergibt sich daher insbesondere aufgrund von Übungseinsätzen, bei denen zeitgleich eine größere Personenanzahl anwesend sein kann.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist es gemäß den durchgeführten Lärmuntersuchungen erforderlich, dass nur die mit -St- gekennzeichneten Stellplätze Alarmparkplätze im Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) sind. Die Stellplätze mit der Kennzeichnung -St*- würden dagegen bei einer Nachtnutzung zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm bei den angrenzenden Wohnbebauungen führen. Diese sind daher nur im Tageszeitraum zu nutzen. Entsprechende Regelungen sind daher im Baugenehmigungsverfahren für diese beiden Stellplätze zu treffen.

4.3.3. Verkehrliche Auswirkungen

Da im Plangebiet bereits im Bestand die Feuerwehr ansässig ist, ist mit keinen wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den Verkehr zu rechnen.

4.4. Bepflanzung und Naturschutz

Das Freiflächenkonzept sieht eine Eingrünung des Plangebietes zu den nordöstlichen Wohngebäuden vor, um hier die Abstände zu vergrößern und insbesondere die Lärmauswirkungen zu minimieren. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch der Verbesserung des Kleinklimas und sollen die Auswirkungen auf den Klimawandel minimieren. Daher erfolgt die Festsetzung, dass sämtliche Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

4.4.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient insbesondere der Sicherung eines angemessenen Abstandes zwischen der Feuerwehr und den angrenzenden Nachbargebäuden. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes der Grünfläche und sollen die Auswirkungen auf das Klima reduzieren. Darüber hinaus kann diese Fläche auch der Niederschlagsversickerung dienen. Die Begrünungsfestsetzungen wurden auf die Möglichkeit einer Niederschlagswasserrückhaltung abgestimmt.

4.4.2. Begrünung von Flachdächern

Zur Erhöhung der freiräumlichen Qualität werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Dabei dient die Begrünung der Dachflächen insbesondere für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie für eine Verbesserung des Kleinklimas (Rückhaltung/ Verdunstung). Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Flachdächer des Feuerwehrgerätehauses zu 100 % extensiv zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen. Diese Ausnahmen sind notwendig, um die geplante Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass auch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie über der Dachbegrünung zulässig sind. Hiermit sollen Möglichkeiten geschaffen werden, die Nutzung von regenerativen Energien zu stärken.

4.4.3. Pflanzenauswahlliste

Die festgesetzte Pflanzenliste dient der Sicherung einer heimischen Vegetation.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

4.5.1. Dachformen

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung der Dachform eines Flachdaches mit einer Neigung bis zu maximal 5 °. Diese Festsetzung orientiert sich an den Anforderungen der geplanten Einrichtungen und sichert ein angemessenes Erscheinungs- bzw. Ortsbild. Darüber hinaus wird hiermit auch eine geplante Dachbegrünung ermöglicht.

4.5.2. Wandöffnungen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Wandöffnungen bzw. durchsichtigen Fassadenteilen im Bereich der festgesetzten Baulinie dient dem Schutz des Nachbargrundstückes vor Einsehbarkeit in den Garten. Die vorliegende Konzeption des Gebäudes hat dieses bereits berücksichtigt. So sind hier im Erdgeschoss nur Umkleiden, Duschräume und Lagerflächen und im 1. Obergeschoss nur eine Küche, Toiletten, eine Kleiderkammer sowie ein Büro angeordnet. Das Büro ist dabei so geplant, dass sein Fenster nur in Richtung der Stellplätze möglich ist. Die gesunden Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

5. Umweltbelange

Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a und Anlage 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange müssen dennoch untersucht und in die Abwägung eingestellt werden.

5.1. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb einer Feuerwehr gehen selbstverständlich auch Lärmemissionen einher. Daher wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029 eine schalltechnische Untersuchung, Accon Köln GmbH, Stand 04.02.2020 erstellt.

5.1.1. Immissionsschutzrechtliche Einwirkungen auf den Standort der Feuerwache

Durch den Lärmgutachter wurde bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung die Umgebungslärmkartierung (Steinergasse) herangezogen. Aufgrund der geringen Verkehre ergeben sich keine Anforderungen an immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Sicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen (z. B. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen etc.). Darüber hinaus ist im Plangebiet auch keine Rettungswache mit Schlafräumen vorgesehen. Bei Einhaltung des Stands der Technik sind demnach keine speziellen Anforderungen für die Büroräume gegeben.

Das Plangebiet ist des Weiteren auch nicht von Schienen- oder Fluglärm bzw. Gewerbelärm vorbelastet. Daher ergeben sich auch hieraus keine Anforderungen an Lärmschutz für die Feuerwache.

5.1.2. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Die von dem modernisierten Feuerwehrgerätehaus bei Einsatzfahrten bzw. Übungen ausgehenden Geräuschimmissionen sind als gewerbliche Geräuschimmissionen einzustufen, welche gemäß der TA Lärm zu beurteilen sind. Bei der Beurteilung der Auswirkungen wurden insgesamt sieben maßgebliche Immissionspunkte betrachtet:

- IP 1: Steinergasse 18 (allgemeines Wohngebiet)
- IP 2: Steinergasse 13 (Dorfgebiet)
- IP 3: Steinergasse 19 (allgemeines Wohngebiet)
- IP 4: Birrekoven 4 (Dorfgebiet)
- IP 5.1: Birrekoven 6 (Dorfgebiet)
- IP 5.2: Birrekoven 6 (Dorfgebiet)
- IP 6: Birrekoven 10 (Dorfgebiet)

Annahmen des Immissionsschutzgutachtens

Die Einsatzfahrzeuge werden wie bereits derzeit im Bestand die Zufahrt über die Steinergasse nutzen und verursachen hier Fahrgeräusche bzw. erfolgen durch den Einsatz des Martinshorns Emissionen

Der Parkplatz sowie der Übungshof sollen südöstlich des Gebäudes entstehen. Die Zufahrt zu

den geplanten 20 Stellplätzen erfolgt über die Straße „Birrekoven“.

Bei Feuerwachen sind grundsätzlich der Einsatzbetrieb sowie der Übungsbetrieb als unterschiedliche Betriebsszenarien zu unterscheiden. Die Betriebsmodalitäten beim Einsatzbetrieb umfassen alle Vorgänge, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Rettungseinsatz stehen. Hierzu gehören die Anfahrt der Besatzung, das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge über den Alarmhof sowie die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft nach der Rückkehr. Der Übungsbetrieb beinhaltet die Tätigkeiten, die vorwiegend im Zusammenhang mit Lehrgängen stehen. Hierbei sind ggf. Anleiterübungen an Geräten und Fahrzeugen sowie der Betrieb der für den Einsatz relevanten Geräte zu berücksichtigen. Die Übungen finden auf dem betriebseigenen Übungshof südöstlich des geplanten Gebäudes statt (Stellplätze). Die entsprechend angesetzten Maßnahmen des Übungsbetriebes können im Detail der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Bei der Untersuchung wurden für den Übungsfall auch die notwendigen Pkw Fahrten berücksichtigt.

Aus den Jahren 2014 bis 2018 ergibt sich, dass am Standort mit ca. 53 Einsätzen pro Jahr zu rechnen ist, von denen ca. 42 Einsätze pro Jahr tags und ca. 11 Einsatz pro Jahr nachts stattfinden. Rechnerisch ergeben sich somit pro Jahr ca. 0,14 Einsätze je 24 Stunden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde im Zuge einer konservativen Betrachtung davon ausgegangen, dass sich sowohl tags wie nachts innerhalb von 24 Stunden jeweils ein Einsatz ergibt. Des Weiteren wird im Durchschnitt mit ca. neun Einsatzkräften pro Einsatz gerechnet. Im Rahmen der Untersuchung wurde angesetzt, dass alle separat mit dem eigenen Pkw ab- und wieder abfahren, obwohl in der Realität zum Teil auch Einsatzkräfte zu Fuß, mit dem Rad oder in Fahrgemeinschaften je nach Wohnort zum Plangebiet kommen.

Für den Einsatzfall sollen am Standort ausgewiesene Alarmparkplätze zur Verfügung stehen. Ausschließlich diese Alarmparkplätze sind von den Einsatzkräften im Bedarfsfall tags und nachts zu nutzen. Eine Nutzung der dem Wohnhaus Birrekoven 6 nächstgelegenen beiden Parkplätze (vergleiche Kapitel 4.3.2 – St*) ist dabei z. B. im Einsatzfall nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft im Beurteilungszeitraum nachts innerhalb der Fahrzeughalle erfolgen muss, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum einzuhalten. Auch dieses ist ohne Einschränkung der Tätigkeiten der Feuerwehr möglich.

Darüber hinaus wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch die notwendigen Lüftungsgeräte, der Technikraum sowie der Raum für das Notstromaggregat berücksichtigt.

Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an allen betrachteten maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Richtwerte der TA Lärm bei Beachtung der vorstehenden Maßgaben eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum tags sind dabei an den maßgeblichen Immissionsorten IP 5.1 und 5.2 die höchsten Beurteilungspegel von 59 dB(A) zu erwarten. Im Beurteilungszeitraum nachts sind an diesen Immissionsorten ebenfalls die höchsten Beurteilungspegel mit max. 42 dB(A) zu erwarten. Da im Umfeld keine weiteren Betriebe mit gewerblichen Geräuschemissionen bestehen, sind in Summe keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu erwarten.

Für die gesamte Feuerwache ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es in Bezug auf den möglichen Spitzenpegel an den Immissionsorten IP1 bis IP 3 im Beurteilungszeitraum nachts bei Einsatzfahrten zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums kommt. Diese betreffen auf der einen Seite jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern den Bereich, welcher nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Prüfung von Standortalternativen, welche ggf. besser in Bezug auf den Immissionsschutz

wären. Dabei zeigte sich jedoch, dass es im Raum der Gemeinde kein weiteres Grundstück gibt, welches den Anforderungen der Feuerwehr insbesondere in Bezug auf die geforderten Einsatzzeiten gibt. Im Bereich der IP 1 bis IP 3 treffen somit zwei Forderungen aufeinander. Zum einen die Forderung der Einhaltung der geltenden Richtwerte gemäß der TA Lärm (Spitzenkriterium nachts) und zum anderen die Wahrung der öffentlichen Sicherheit und der Schutz der Bevölkerung. Der ermittelte Spitzenpegel durch die Lkw-Betriebsbremse liegt an den IP1 bis IP 3 bei 70 bis 76 dB(A) bei einem maximal zulässigen Spitzenpegel nachts von 60 dB(A) (IP1 und IP3) bzw. 65 dB(A) am IP 2. Durch das Martinshorn kommt es zu Spitzenpegeln von 104 bis 106 dB(A) am IP 1 bis IP 3, sodass hier das Spitzenpegelkriterium nachts, aber auch tags (zulässig 85 bzw. 90 dB(A)) überschritten wird. Beim Martinshorn wird nachts an den IP 4 bis IP 6 der Spitzenpegel von hier zulässigen 65 dB(A) nachts mit 76 bis 83 dB(A) überschritten, tags wird das Spitzenpegelkriterium jedoch hier eingehalten. Das Martinshorn, welches bei der Ausfahrt zu Warnzecken erforderlich sein kann, um Menschenleben zu schützen sorgt somit schon alleine zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass der Einsatz des Martinshorns nicht durch eine Regelfallprüfung gemäß TA Lärm zu beurteilen ist, sondern gemäß Nummer 7.1 TA Lärm beim Einsatz des Martinshorns die Immissionsrichtwerte auch überschritten werden dürfen. Des Weiteren ist anzumerken, dass im Zeitraum nachts in der Regel lediglich maximal ein Einsatz pro Nacht erfolgt, sodass diese Regel nicht einen andauernden Schallpegel in der lautesten Nachtstunde darstellen.

Darüber hinaus ist der Standort der Feuerwache seit Jahren anerkannt und führte in der Vergangenheit zu keinen Beschwerden.

Seitens der Gemeinde Alfter wird somit die Sicherung des Standortes der Feuerwehr höher gewichtet, als die Einhaltung des Spitzenpegels aus Martinshorns und Betriebsbremse, um Menschenleben schützen zu können. Dabei wurde auch betrachtet, dass es in den Jahren 2014 bis 2018 im Durchschnitt nur zu lediglich elf Einsätzen im Nachtzeitraum pro Jahr kam und auch keine Beschwerden aus der Nachbarschaft vorliegen.

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird aufgrund der ermittelten und in die Abwägung eingestellten Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Beurteilungszeitraum nachts durch die Betriebsbremse der Löschfahrzeuge geprüft, ob

- messtechnisch der Nachweis erfolgen kann, dass das durch die Löschgruppe real verwendete Fahrzeug unterhalb des in der Literatur angesetzten Wertes für den Spitzenpegel liegt,
- ein nachträglicher Einbau von Schalldämpfern am Löschfahrzeug möglich ist oder ob
- bei einer geplanten zeitnahen Anschaffung des neuen Löschfahrzeuges in der Ausschreibung festgehalten werden kann, dass das Fahrzeug mit entsprechenden Schalldämpfern auszustatten ist.

Ebenfalls wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, ob eine Lichtsignalanlage im Ausfahrtsbereich zur Steinergasse realisierbar ist, damit die Nutzung des Martinshorns erst auf der öffentlichen Straße erfolgt.

Zu beiden Punkten (Betriebsbremse der Löschfahrzeuge sowie Lichtsignalanlage) ist anzumerken, dass diese Punkte den Bereich der Feuerwache betreffen, welcher gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Sie sind somit keine unmittelbare Folge der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

5.2. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Daher wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig

sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung, (Stufe 1 Vorprüfung, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 08.07.2019) für die vorliegende Planung erstellt, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Zur Einschätzung von Biotopstrukturen und Habitatpotential wurde am 03.07.2019 eine Begehung durchgeführt. Untersucht wurden:

- Säugetiere (Fledermäuse)
- Vögel
- Amphibien und Reptilien

Der vorliegenden Artenschutzprüfung ist zu entnehmen, dass durch die Bauvorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen sollen in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (Rodung/ Rückschnitt nur in den Wintermonaten; Vermeidung von Vogelschlagrisiko).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Beim Abbruch bzw. Umbau von bestehenden Gebäuden sind diese vor Beginn der Abrissarbeiten zu begehen und Kontrollen auf planungsrelevante Arten und sonstige europäische Vogelarten durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen und orientiert sich am „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring.“ (MKULNV NRW 2017).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist nach der vorliegenden Einschätzung des Gutachters nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere nicht erheblich sind. Zu Details der Vorprüfung wird auf die Artenschutzprüfung verwiesen, die als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

5.3. Boden

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Flächenversiegelung durch Bebauung bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt.

Ein nachhaltiger Funktionsverlust des Bodens ist durch Flächenneuversiegelung gegeben. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind im Bereich der noch natürlichen Böden erheblich, werden aber abwägend in Kauf genommen, um den Schutz der Bevölkerung gewährleisten zu können.

5.4. Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.5. Klima / Luft

Die aktuellen kleinklimatischen Wirkungen der Rasenflächen im Plangebiet sind ohne besondere

Bedeutung. Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine siedlungsklimatische Funktionen. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen, bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern, führt zu einer Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten. Es werden Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie eine Dachbegrünung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren.

Darüber hinaus wird das Gebäude nach den gesetzlichen Vorgaben der EnEV errichtet, wodurch die Einhaltung von bautechnischen Standards zur Energieeffizienz von Gebäuden gesichert ist. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006 - 1.021 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, im Baugenehmigungsverfahren den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke - unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche - zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen. Detaillierte Energiekonzepte erfolgen jedoch erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Zusammenfassend werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft als nicht erheblich eingestuft.

5.6. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5.7. Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die negativen Wirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Bereich der Flächenneuversiegelung für den Boden zwar als erheblich gewertet, mögliche Wechselwirkungen sind aufgrund der beschriebenen Wirkungen und die vorgesehenen Umweltmaßnahmen nicht erheblich.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Baulandumlegung, Erwerb) sind für die Realisierung der Planung nicht erforderlich. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Gemeinde Alfter.

7. Anlagen:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 08.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29, 6. Änderung der Gemeinde Alfter, Accon Köln GmbH, 04.02.2020