

GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 078

"Gewerbegebiet Witterschlick"

BEGRÜNDUNG

Köln, im März 1995

INHALT:

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planungsvorgaben
 - 1.3.1 Flächennutzungsplan
 - 1.3.2 Bebauungsplan

2. Ziel und Zweck der Aufstellung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 GE - Gewerbegebiete
 - 3.1.2 MI - Mischgebiet
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.4.1 Äußere Erschließung
 - 3.4.2 Innere Erschließung
- 3.5 Versorgungsflächen
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Umweltverträglichkeit
 - 3.7.1 Sportanlage
 - 3.7.2 Umweltbelastung durch gewerbliche Emissionen
 - 3.7.3 Lichtimmissionen
 - 3.7.4 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

3.7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des
Bebauungsplanes

3.8 Grünflächen

3.8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"

3.8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

3.8.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldgehölze"

3.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.9.1 Begrünung der Baugrundstücke

3.9.2 Begrünung der Stellplätze

3.9.3 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzung

3.9.4 Fassadenbegrünung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Vorbemerkungen

4.2 Einfriedungen

4.3 Werbeanlagen

4.4 Fassadenmaterialien

5. Bodenordnung

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

9. Bodendenkmäler

10. Kosten

- Anlagen

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 20.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 078 "Gewerbegebiet Witterschlick" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.06.1993 bis zum 21.07.1993. Der Satzungsbeschluß wurde in der Sitzung des Rates am 14.12.1993 gefaßt.

Nach Durchsicht und Prüfung der Bebauungsplanunterlagen hatte die Bezirksregierung Köln der Gemeinde Alfter aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, einige Ergänzungen bzw. Nachbesserungen vorzunehmen.

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes wird aufgrund der durchgeführten Änderungen und Ergänzungen gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Alfter-Witterschlick, zwischen der B 56 Euskirchener Straße und der Ramelshovener Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alfter hat im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Am 21.10.1994 ist diese Änderung rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Bebauungsplan

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

2. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Sportanlage (Kampfbahn mit Nebenplätzen) sowie zur Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen und Anlagen geschaffen werden.

Ziel des Verfahrens ist des weiteren, die Sportstätten und die Gewerbegebiete funktional und räumlich so anzuordnen und zu gliedern, daß den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Umfange entsprochen wird.

Um dieses Ziel zu gewährleisten, wurden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie licht- und schalltechnische Gutachten erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplanes werden und als Grundlage für die jeweiligen Abwägungsvorgänge dienen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den vorgenannten Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan gegliederte GE - Gewerbegebiete und für eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes MI - Mischgebiet fest.

3.1.1 GE - Gewerbegebiete

Um einen ausreichenden Immissionsschutz für die im Norden, Süden und Südosten des Plangebietes gelegenen Wohngebiete sowie zum MI - Gebiet hin zu gewährleisten, erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Als Grundlage für diese Gliederung dient der sogenannte Abstandserlaß NRW 1990 sowie die vom TÜV Rheinland vorgelegte schalltechnische Untersuchung vom 27.04.1993.

Entsprechend der vom Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen der 1. Offenlegung vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Berücksichtigung des Abstandserlasses, wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NRW ausgeschlossen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des TÜV setzt der Bebauungsplan als Planungsinstrument des Immissionsschutzes vor Lärm des weiteren den immissionswirksamen Schalleistungspegel pro m² fest.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden die GE-Flächen entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert. Für den Bebauungsplan Nr. 078 bedeutet dies eine Emissionskontingentierung mit

Festlegung der maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel pro m², wobei eine Gliederung innerhalb des Plangebietes (3 Zonen) mit unterschiedlichen Lärmkontingenten erfolgt.

Zu den innerhalb der GE-Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Einzelhandelsbetriebe. Der Einzelhandel wird ausgeschlossen, da dieser die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Alfter schädigen und Einfluß auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen nehmen kann. Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorbehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden.

Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Dem widerspräche es, in Gewerbegebieten Einzelhandels- oder sonstige Nutzungen als allgemein zulässig zu erklären.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m² soll darüber hinaus die direkte Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen gewährleistet werden.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten ist ebenso in den oben genannten Rahmenbedingungen begründet, zumal durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. die überhöhten Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für die gewollten Gewerbebetriebe nicht mehr gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, daß der Ausschluß von Vergnügungsstätten innerhalb des Gemeindegebietes nicht generell vorgenommen wurde, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben des Kraftfahrzeughandels und Kraftfahrzeugzubehörhandels, die in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung zu einem Kraftfahrzeughandwerksbetrieb stehen, wird der inzwischen üblichen Verknüpfung von Werkstatt und Verkauf Rechnung getragen und in dieser Kombination an dem Standort für vertretbar gehalten.

Die Gliederung nach Betrieben, die keinen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen, soll dazu beitragen, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Anteil an LKW-Bewegungen nicht über das für ein Gewerbegebiet übliche Maß hinausgeht.

3.1.2 MI-Mischgebiet

Für die bestehende Hofanlage im Nordwesten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan im Anschluß an die Ramelshovener Straße MI - Mischgebiet fest.

Die Festsetzung ist in der vorhandenen Nutzung und in den Zielen der Planung begründet, diese Nutzung zu erhalten und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten an dem Standort gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude. Das Maß der baulichen Nutzung läßt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen.

Daher wurden als Maßbestimmungsfaktoren neben der Grundflächenzahl die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässigen Höhen orientieren sich an dem städtebaulich verträglichen Maß und wurden aus den Zielen der Planung für den Standort abgeleitet.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Da Anlagen dieser Art laufend dem Stand der Technik anzupassen sind, aber innerhalb der festgesetzten Höhe eine Errichtung technisch nicht möglich ist, erscheint diese Ausnahmeregelung vertretbar. Nicht zuletzt ist der Anpassung an den neuesten Stand der Technik unter ökologischen Aspekten ein hoher Stellenwert einzuräumen.

Für die Teilflächen (Zone 0), die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Mischgebietes befinden bzw. an die Hausgärten der Wohnbebauung "Kirchweg" angrenzen, setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen geringere maximal zulässige Gebäudehöhen fest.

Innerhalb der MI-Mischgebietsflächen wurde aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung, neben der GRZ, die Geschoßzahl festgesetzt.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise (a) innerhalb der GE-Gewerbegebiete soll den künftigen Eigentümern ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestandortbestimmung garantieren. Da im Vorfeld der Planung nicht abzuschätzen ist, ob der überwiegende Teil der Betriebsgebäude der offenen oder geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann, setzt der Bebauungsplan die abweichende (a) Bauweise mit großzügig abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Für das MI-Mischgebiet wird entsprechend der vorhandenen Struktur die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Planstraße A im Nordwesten unmittelbar mit der B 56 und im Südosten über die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 047 festgesetzten Planstraßen mit der L 113 "Hauptstraße" verknüpft.

Die überörtlichen Verbindungen in Richtung Bonn und Euskirchen sowie zum Hauptort Alfter sind für den Individualverkehr als sehr günstig einzustufen.

3.4.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungskonzept wurde gegenüber der Planfassung der 1. Offenlegung aufgrund der Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft dahingehend geändert, daß die Planstraße B südlich des Sportplatzgeländes in einem Wendeplatz endet. Zwischen dem festgesetzten Wendeplatz und dem südlich angrenzenden Wohngebiet an der Ramelshovener Straße wird der Wirtschaftsweg in seinen derzeitigen Abgrenzungen festgesetzt und eine Nutzung lediglich für Fußgänger und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zugelassen. Hierdurch wird eine Befahrbarkeit dieser Trasse für den Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen und die gesamte Bebauung im Bereich der Ramelshovener Straße nicht von Verkehren aus dem Plangebiet heraus belastet werden.

Die sonstigen Verkehrsflächen wurden im wesentlichen aus der Planfassung der 1. Offenlegung übernommen. Die beabsichtigte alleeartige Bepflanzung innerhalb der Planstraßen A und B wurde jedoch lediglich hinweislich dargestellt, da diese Ausbaudetails im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend der künftigen Eigentumsstruktur angepaßt werden. Dies gilt im übrigen auch für die Fahrbahnbreiten und die Lage der begleitenden Gehwege.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan öffentliche und private Grünfläche fest. Es ist Ziel der Planung, innerhalb der öffentlichen Grünfläche einen Fuß- und Radweg anzulegen, der die Verbindung von der Ramelshovener Straße zur Planstraße A herstellt. Zur Optimierung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes mit der Ortslage Witterschlick und den angrenzenden Landschaftsräumen setzt der Bebauungsplan weitere Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Planstraße B und der im Südosten verlaufenden öffentlichen Grünfläche sowie zwischen der Planstraße A und den nördlich des Plangebietes angrenzenden Landschaftsräumen fest.

3.5 Versorgungsflächen

Die Festsetzungen der Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation) sind in der Forderung des Energieträgers begründet, der für die Versorgung des Gebietes drei Stationen benötigt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die geplante Gasfernleitung einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Bonn-Duisdorf.

Die Schmutzwässer sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Stellplätze werden an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Alfter angeschlossen.

Das unbelastete Dachflächenwasser sollte vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gelangen. Sollte die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, wird auch dieses Wasser in das Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet.

3.7 Umweltverträglichkeit

3.7.1 Sportanlage

Aufgrund einer unbefriedigenden Sportstättensituation mit bereits bestehenden bzw. zu erwartenden Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Gemeindegebietes von Alfter hat die Gemeinde bereits im Jahr 1989 den Landschaftsverband Rheinland mit der Standortprüfung für Sportstätten in der Gemeinde Alfter beauftragt. Als Ergebnis dieser Umweltverträglichkeitsstudie wurde als Standort einer neuen Sportstättenanlage (mit Kampfbahn/Rasenplatz, Hartplatz, Parkplatzzufahrt) der Bereich Witterschlick/Nord von 26 untersuchten Beispielflächen ausgewählt.

Aus 6 vorliegenden Planungsvarianten für die Sportanlage wurde vom TÜV Rheinland die aus schalltechnischen Gesichtspunkten geeignetste Variante ausgewählt und auf dieser Grundlage eine Strukturierung und Gliederung der geplanten Gewerbeflächen durchgeführt. Die Gutachter hatten in der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung die Variante F als die geeignetste Lösung beurteilt, da sie mit relativ geringem Aufwand die Immissionsrichtwerte einhalten wird. Weitere Gründe für diese Auswahl waren mögliche Nutzungsausdehnungen sowie die verkehrliche Anbindung der Variante. Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung und den Bebauungsplanentwurf wurde daher die Variante F zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung setzt der Bebauungsplan entsprechend der Empfehlung der Gutachter im Nordwesten der Kampfbahn einen 2,50 m hohen Lärmschutzwall fest. Die Festsetzung dieses Lärmschutzwalles ist in der Lärmschutzvorsorge für mögliche Wohnenerweiterungsflächen westlich des Plangebietes begründet.

Das licht- und schalltechnische Gutachten des TÜV Rheinland vom 27.04.1993 ist den Anlagen beigefügt.

3.7.2 Umweltbelastung durch gewerbliche Emissionen

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, die das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Gegenüber den Festsetzungen der 1. Offenlegung wurde der Textteil hinsichtlich der Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen in der vorliegenden Planfassung nochmals in Abstimmung mit dem TÜV Rheinland überarbeitet. Neben dem Ausschluß der Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NRW 1990, wurden insbesondere für den Bereich der Zone 0 Festsetzungen getroffen, wonach nur Nutzungen mit einem bestimmten Lärmpegel pro m² zulässig sind. Das festgesetzte Maß liegt dabei so niedrig, daß eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen (W + M) als gesichert anzusehen ist.

3.7.3 Lichtimmissionen

Das Institut für Umweltschutz und Energietechnik des TÜV Rheinland weist in seinem Gutachten vom 27.04.1993 darauf hin, daß in der Umgebung von Sportplätzen mit sogenannten Flutlichtanlagen bzw. Trainingsfeldbeleuchtung Lichtimmissionen im Sinne der BImSchG auftreten können. Der TÜV Rheinland hat in seinem Gutachten die möglichen Auswirkungen aufgrund der Scheinwerferanlagen untersucht und zeigt Lösungen auf, unter welchen Bedingungen derartige Anlagen verträglich zu installieren sind.

Die Gemeinde Alfter wird in den weiteren Genehmigungsverfahren darauf achten, daß hier keine Störungen durch die Lichtanlagen auftreten werden.

3.7.4 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

• Vorbemerkungen

Die Gemeinde Alfter hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen.

Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamttraumes.

• **Rechtsgrundlagen**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993, i.V. mit § 8 BNatschG auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern bzw. zu kompensieren.

Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger bzw. der Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchzuführen.

• **Überprüfung des Vermeidungsgebotes**

Grundsätzlich gilt, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu unterlassen oder gering zu halten sind (Vermeidungsgebot).

Die Untersuchung der Vermeidbarkeit schließt sowohl das Vorhaben selbst als auch einzelne Beeinträchtigungen ein. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich im wesentlichen um den Verlust von Lebensräumen durch die Baumaßnahme sowie um Störungen des Bodens und des Landschaftsbildes. Bei der Betrachtung einzelner Beeinträchtigungen ist zu prüfen, ob durch andere Planlösungen eine Vermeidung oder Minderung möglich ist. Aufgrund einer unbefriedigenden Sportstätten-situation in der Gemeinde Alfter, die mit vier vorhandenen Sportplätzen keine ausreichende Versorgung der Bevölkerung für die Zukunft gewährleisten kann, ergibt sich die Notwendigkeit für die Anlage einer neuen Sportstätte im Gemeindegebiet.

Im Vorfeld (September 1989) beauftragte die Gemeinde Alfter bereits das Referat Umweltschutz/Landespflege des Landschaftsverbandes Rheinland mit der Erarbeitung eines Gutachtens zu möglichen Standorten für Sportstätten im Gemeindegebiet. Unter besonderer Berücksichtigung des Aspektes des Schutzes und Erhaltes der natürlichen Lebensgrundlagen und den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung wurde in dieser Umweltverträglichkeitsstudie aus 26 möglichen Standorten der Bereich 'Witterschlick-Nord' ausgewählt. Gemäß dieser Studie ist nur der Standort in Witterschlick realisierbar und ohne potentialvernichtende Wirkung im Naturhaushalt anzusehen. Bei dem ausgewählten Standort handelt es sich um einen gering strukturierten Agrarbereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

Ebenso besteht in der Gemeinde Alfter ein dringender Handlungsbedarf für die Anlage von Gewerbeflächen, da innerhalb des Gemeindegebietes keine weiteren gewerblichen Vorratsflächen zur Verfügung stehen und daraus resultierend die Zahl der gewerblich produzierenden Arbeitsplätze in der Region bereits zurückgegangen ist.

Für die Baumaßnahme ist eine Inanspruchnahme von Boden unumgänglich. Erhebliche Flächenversiegelungen lassen sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen nicht vermeiden. Durch die Begrenzung der Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen und weitgehende landschaftliche Einbindung der Sportstätte und der Gewerbeflächen wird der Eingriff soweit wie möglich gemindert.

- **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

Mit den vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der Eingriffsfläche wird insbesondere durch die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen und die Anlage von Wildrasenflächen eine weitgehende Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht.

Aufgrund der Bewertung der vorhandenen Strukturen und Funktionen ergeben sich jedoch Defizite im Umfang, d.h. für die vollständige Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes müssen Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden.

Der Gemeinde Alfter stehen für diese Ausgleichsmaßnahmen Flächen (insges. ca. 23.800 m²) im Randbereich des Kottenforstes, in der Gemarkung Impekoven Flur 8, Teilstück aus Parzelle 151 zur Verfügung (s. Anlage).

Da sich die vorgenannten Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden sind die Voraussetzungen für den ökologischen Ausgleich gegeben. Der Rat der Gemeinde Alfter verpflichtet sich hiermit, den erforderlichen Ausgleich spätestens mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erbringen.

Bei einer Aufforstung dieser Flächen mit standorttypischem Laubwald könnte der ökologische Wert angehoben werden. Bei einem nach LUDWIG ermittelten Wertzuwachs von 5 Wertpunkten werden zum Ausgleich ca. 7.000 m² benötigt.

Umfang und Fälligkeit der Kostenverteilung für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Alfter im weiteren durch städtebauliche Verträge festgelegt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt.

3.8 Grünflächen

3.8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"

Im Mittelteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zwischen den Planstraßen A und B und der Ramelshovener Straße "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" fest. Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Sportstättenanlage mit Kampfbahn (Rasenplatz), einem weiteren Spielfeld (Hartplatz) und einer multifunktionalen Spielfläche sowie Tribünen, Clubhaus mit Nebenanlagen und die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplatzanlage und der geplanten Spielflächen eine Wildrasenmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit der Pflanzung von standortgerechten Gehölzen und der Ansaat von Wildrasenflächen wird für diesen Teilbereich eine weitgehende Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht.

3.8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan zwischen der Ramelshovener Straße und der Planstraße A öffentliche und private Grünfläche in einer Gesamtbreite von 20,0 m fest. Die öffentliche Grünfläche ist im Anschluß an den vorhandenen Bachlauf in einer Breite von 8,0 m festgesetzt und dient zur Sicherung eines öffentlichen Grünstreifens zum Zwecke einer späteren Renaturierung.

Die festgesetzte Grünfläche übernimmt zugleich einen Teil der erforderlichen Kompensation.

Des weiteren ist innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg geplant, der die Verbindung von der Ramelshovener Straße bis zur Planstraße A herstellen soll.

3.8.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldgehölze"

Das Ziel dieser Festsetzung ist, bestimmte Teilflächen des Bebauungsplanes für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes zu sichern.

Mit der Festsetzung von privater Grünfläche "Feldgehölze" wird ein wesentlicher Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen zugleich auch als Schutzgrün zu den umliegenden Wohngebieten und sollen darüber hinaus zur Gliederung des Gesamtgebietes beitragen.

3.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.9.1 Begrünung der Baugrundstücke

Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfaßt öffentliche und private Grünflächen. Da Festsetzungen für öffentliche und private Flächen nur teilweise graphisch dargestellt werden können, sind darüber hinaus gemäß den textlichen Festsetzungen 20% der Grundstücksflächen entsprechend der Artenliste in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß neben den Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen eine intensive Durchgrünung des Baugebietes erfolgt.

3.9.2 Begrünung der Stellplätze

Aufgrund der Zielsetzung der Planung trifft der Bebauungsplan neben der prozentualen Bepflanzung weitere Festsetzungen, die zu einer Begrünung der privaten Stellplatzbereiche führen.

Die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen gemäß der Artenliste ist Teil des gesamten Begrünungskonzeptes und soll zur angestrebten intensiven Begrünung des Gebietes beitragen.

3.9.3 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzung

Ein weiteres Ziel der Planung ist in der alleeartigen Bepflanzung der geplanten Erschließungsstraßen mit großkronigen Straßenbäumen zu sehen.

Die genauen Standorte der geplanten Bäume bleiben den weitergehenden Planungen vorbehalten.

3.9.4 Fassadenbegrünung

Die Begrünungspflicht der Fassaden ist ebenfalls in der Zielsetzung der Planung begründet, innerhalb des Plangebietes einen hohen Begrünungsanteil zu erzielen.

Um unnötige Härten zu vermeiden, wurde eine ausnahmsweise Reduzierung des Begrünungsanteils zugelassen, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtung, Berücksichtigung technischer Anlagen, etc.) den festgesetzten Begrünungsanteil nicht zuläßt oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren wäre.

Die Forderung, bei Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung einen Ausgleich durch zusätzliche Bepflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen, begründet sich in der Zielsetzung, die beabsichtigte Gesamtbegrünung des Gewerbegebietes abzusichern.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW erforderlich.

4.2 Einfriedungen

Mit einer Beschränkung der Höhe und der ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken besteht die Möglichkeit, die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes miteinzubeziehen. Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt damit zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

Der geforderte Durchlaß für Kleintiere soll den Kleintierarten einen vergrößerten Aktionsradius und damit den Kontakt zu Kleintieren in der Nachbarschaft ermöglichen.

Die im Südosten des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche geht nahtlos in eine private Grünfläche über. Um diesen Gesamteindruck optisch zu erhalten, darf die Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche hin lediglich als Drahtzaun ausgebildet werden.

4.3 Werbeanlagen

Die Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen sind begründet in dem Ziel der Planung, innerhalb des Plangebietes eine Baustruktur zu entwickeln, die im Maßstab und der äußeren Gestaltung den städtebaulichen Zielvorstellungen für einen Gewerbepark moderner Prägung entsprechen.

Überdimensionierte Anlagen oder Laufbänder würden den vorgenannten Zielen entgegenstehen.

4.4 Fassadenmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

5. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme ggf. auch durch mehrere Träger vorgesehen.

Soweit weiterer Bedarf an Grundstücksmodifizierungen besteht, ist das Instrumentarium der freiwilligen Grenzregelung vorgesehen.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Gemeinde Alfter gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

7. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Da sich die Grundstücke innerhalb des Plangebietes in weiten Teilen im Eigentum der Gemeinde befinden, wird von einer kurzfristigen Realisierung der geplanten Maßnahmen ausgegangen.

8. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR

In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Unabhängig von der Forderung des Gesetzgebers betreibt die Gemeinde Alfter seit Jahren eine bewußte Wohnraumpolitik, wonach insbesondere in der näheren Umgebung von Gewerbe- und Industrieanlagen Bebauungspläne aufgestellt werden, die zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen.

In unmittelbarem Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 078 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 047, in dem der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 078 hervorgerufene Wohnbedarf gedeckt werden kann.

9. BODENDENKMÄLER

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, wonach bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

10. KOSTEN

Die erforderlichen Mittel für den Grunderwerb, für die Erschließung und die Landschaftsgestaltung werden durch Umlegung der Erschließungs- und Ausgleichskosten, den Grundstücksverkauf und durch Zuschüsse aufgebracht.

Die Gemeinde Alfter wird den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil übernehmen. Haushaltsmittel für auf die Gemeinde Alfter zukommenden Kosten werden in den folgenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Alfter, den 9. März 1995

Vorstehende Begründung hat gemäß Ratsbeschluß vom 30.3.1995 in der Zeit vom 18.04. - 18.05.1995 zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

Alfter, den 26.5.1995
- Anlagen (Gutachten)

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:


(Berbuir)

gehört zur Verfügung

vom 05.09.1995

St. 2. 12 - 8001-107.95

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

