

GEMEINDE ALFTER



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 093 der Gemeinde Alfter

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	2
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit	5
4.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden	27
4.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit	27
4.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	38
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Es ist geplant, die im Flächennutzungsplan im Norden des Ortsteils Witterschlick als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich dargestellte Flächen zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“ aufgestellt, sowie parallel dazu die 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlass der Planung ist der anhaltende Mangel an Flächen für Wohnen und Gewerbe aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der gesamten Region Bonn/Rhein-Sieg sowie die hohe Nachfrage an Wohnraum und ein steigender Wohnflächenbedarf. Die nördlich an der Witterschlicker Ortslage und westlich des Gewerbegebiets „Witterschlick Nord“ gelegene Fläche soll daher überplant werden.

Ziel ist die Bereitstellung von generationsgerechten, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnbauflächen mit gewerblichem Anteil im "Buschkauler Feld".

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen daher auf der Ebene des Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, im nördlichen Bereich Gewerbegebiete sowie im östlichen bzw. zentralen Bereich Urbane Gebiete. Das Konzept sieht die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets um einen rund 5,0 ha großen Bereich von Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten vor, die neben der Wohnnutzung auch solche das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen und einen MobilitätsHub zulassen. Dem kommunalen Bedarf entsprechend können zudem soziale Einrichtungen im Urbanen Gebiet untergebracht werden. Innerhalb der Gewerbegebiete und der Urbanen Gebiete wird ein Raum für gewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzungen entwickelt.

Darstellungen von Grünflächen und Flächen für Regenrückhaltung berücksichtigen die diesbezüglichen Belange.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	22.09.2016 - 31.10.2016
Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.10.2016
Bürgerversammlung	26.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	26.10.2016 - 16.11.2016
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.05.2020
Beschluss Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	03.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB	11.09.2020 - 16.10.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	12.09.2020
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.09.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.09.2020 - 27.10.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.02.2021

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Verkehr – „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers Buschkauler Feld“ / 2016 und August 2018,
- Lärm – „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“ in Alfter, Ortsteil Witterschlick / Januar 2020,
- Geruch – Geruchsuntersuchung zum Bebauungsplan 093 Buschkauler Feld, Oktober 2020
- Entwässerung – „Buschkauler Feld _ Entwässerungstechnisches Gutachten zur Bauleitplanung“, Oktober 2019
- Artenschutz - Bebauungsplan „Buschkauler Feld“ Gemeinde Alfter Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I /Juli 2018 und Stufe II / Oktober 2019

- Landschaftspflegerischer Begleitplan / Juni 2020
- Klima – Kaltluftgutachten für den Bebauungsplan 093 „Buschkauler Feld“, August 2020
- Bodendenkmalpflege – Archäologische Grunderfassung B-Plan 093 „Buschkauler Feld“, November 2020

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung war die Vorlage einer Änderung der Bauflächenart sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Durch die Umsetzung der Planung und die damit verbundenen neuen Verkehre und Lärmimmissionen ergeben sich für die Bevölkerung Belastungen, die als mittelhoch anzurechnen sind. Auf eine dem festgesetzten Lärmpegelbereich geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu achten.

Die Wertigkeit der Flora des Änderungsbereiches ist als gering einzuschätzen. Der Schutz des Vorkommens von nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten kann durch die Umsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen gesichert werden. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kann vorab ausgeschlossen werden. Durch die Entwicklung der Grünfläche innerhalb des Plangebiets Nordwestlich der Ortslage Witterschlick und die Entwicklung von der Kompensationsfläche wird das Biotop angereichert und der Lebensraum für einige Arten geschaffen bzw. erweitert.

In Bezug auf Versickerungsfähigkeit und Klima bzw. Wärmespeicherung sind eher geringe negative Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die Integration der Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken in die Planung sichert weiterhin die Kaltluftschneise entlang des Wassergrabens und stellt einen Retentionsraum für Niederschlagswasser der Starkregenereignisse. Um den Retentionsraum teilweise herzustellen, ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien angeraten. Durch die Bauart ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen.

Zwar kann durch bedarfsgerecht festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) der Grad der Überbauung im vorliegenden Bebauungsplan minimiert werden, jedoch aufgrund der Großflächigkeit der Planung wird der Verlust der Bodenbildungsprozesse und natürlicher Bodenfruchtbarkeit als erheblich bewertet.

Dem Änderungsbereich ist momentan eine geringe bis mittlere Bedeutung als Erholungsraum zu zuschreiben, da er keine besonderen Elemente aufweist. Durch die Realisierung der Bebauung wird sich das Landschaftsbild der bebauten Ortslage angleichen.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Die Begrünungsmaßnahmen tragen insgesamt zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe bei. Die Ermittlung der Kompensationsmaßnahme und des überschüssigen Kompensationsbedarfs der Planung ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 093 „Buschkauler Feld“ zu entnehmen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anregungen oder Hinweise die berücksichtigt wurden bzw. als Hinweise aufgenommen wurden bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

- Bürgeranregung, dass die Verkehrssituation in Alfter überprüft werden solle, auch hinsichtlich des Themas wieviel Zuzug Alfter noch verkraften könne. Der Anregung wurde gefolgt, das bereits vorliegende Verkehrsgutachten werde im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und erweitert.
- Bürgeranregung, dass ein Radwegenetz nicht zur Verfügung stehe und auch nicht realisierbar sei. Radfahren in Alfter sei lebensgefährlich. Es solle ein Radweg von Witterschlick nach Volmershoven gebaut werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein eigenes Radwegenetz sei keine Voraussetzung für die Entwicklung von Baugebieten. Die Gemeinde Alfter arbeite an einem verbesserten Radwegenetz. Ein Radweg zwischen Witterschlick und Volmershoven sei vorhanden.
- Anregung, die B 56 sei bereits überlastet. Der überörtliche Verkehrsfluss solle untersucht werden. Der Anregung wurde durch eine Verkehrsuntersuchung gefolgt. Durch den Verkehrsgutachter wurde die voraussichtliche Verkehrsbelastung und –qualität im Prognosezeitraum bis 2030 anhand der Knoten B56/ Raiffeisenstraße und B56/ Hauptstraße-Ahrweg untersucht und nachgewiesen.
- Der Verkehr an der Ramelshovener sei schon heute unerträglich. Es solle verhindert werden, dass die Ramelshovener Straße genutzt wird, einen Stau auf der B 56 zu umfahren. Dazu solle die Anbindung der Straße „Am Wassergraben“ durch Einbau von Hindernissen reduziert werden. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach Verkehrsentlastung werde als übergeordnetes Ziel der Gemeindeentwicklung zur Kenntnis genommen. Verkehrslenkende Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren könnten ohne Festsetzung im Bebauungsplan durchgeführt werden, soweit sie erforderlich werden sollten.
- Das z.Z. im Bau befindliche Neubaugebiet „Gartenweg“ würde den Ortsverkehr noch erhöhen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zusätzliche Verkehrsbewegungen seien für kleine Baugebiete jedoch bereits über die Ansätze für die allgemeine Verkehrszunahme in den Prognosedaten enthalten.
- Der ÖPNV in Alfter sei schon jetzt überlastet. Die Busverbindung von Alfter nach Witterschlick sei zu verbessern. Der Anregung wurde gefolgt. Mit der Entwicklung des Baugebietes werde auch eine Ergänzung des Nahverkehrsangebots durch den Bus geplant. Eine entsprechende Abstimmung mit dem ÖPNV werde begleitend zum Planverfahren vorgenommen. Das Plangebiet sei nicht an den ÖPNV angeschlossen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die notwendigen Anbindungen an den ÖPNV würden bei der Planung berücksichtigt.
- Die Straße Am Gärtchen sei als Anliegerstraße ausgebaut und solle nicht zur Durchgangsstraße werden. Die Bauminiseln und Parkplätze sollten erhalten bleiben. Der

Anregung wurde gefolgt. Eine Anbindung an die Straße „Am Gärtchen“ erfolge nicht. Die Bauminselfn und Parkplätze blieben erhalten.

- Alternativen zur Erschließung über „Am Gärtchen“ seien zu prüfen. Der Anregung wurde gefolgt. Die Verbindung des bestehenden und des geplanten Baugebietes über die Verlängerung der Straße Am Gärtchen sei nicht zwingend notwendig.
- Das Plangebiet solle keine Erschließung im Südwesten erhalten: weder durch die Straße „Am Gärtchen“ noch durch die Anbindung des Buschkauler Weges an der Einmündung Neustraße. Der Anregung wurde gefolgt. Eine Anbindung an die Straße „Am Gärtchen“ oder über Buschkauler Weg erfolge nicht.
- Der Buschkauler Weg solle erhalten bleiben, nicht zur Durchgangsstraße umgebaut werden und nur noch Fuß- und Radweg sein, Anlieger frei. Der Anregung wurde gefolgt. Der landwirtschaftliche Weg zwischen der Straße Buschkauler Weg und den neuen Bauflächen würde nicht verändert.
- Es werde nach der künftigen Funktion der Ramelshovener Straße gefragt. Es wurde erklärt, dass die Ramelshovener Straße in dem bestehenden Abschnitt ihre Funktion beehelte. Sie werde um die neu geplante Trasse erweitert.
- Es sei ein hydrologisches Gutachten zu erstellen und die Entwässerung im Zusammenhang mit dem voranrückenden Tontagebau zu beurteilen. Es wird angezweifelt, ob der Wassergraben kapazitätsmäßig ausreiche, das Oberflächenwasser aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt. Für die Entwässerung werde eine Genehmigungsplanung zur Netzanzeige erstellt, die die Anforderungen an die hydraulischen Nachweise erfülle. Hierzu zähle auch der Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Gewässers.
- Die Entwässerungsplanung des Gebietes sei noch einmal genau zu prüfen und die Entwässerung auf ein 50-100jähriges Regenereignis zu rechnen. Es werden Probleme für die Hauptstraße/Ecke Henri-Spaak-Straße, Impekoven und den Hardtbach sowie das Überschwemmungsgebiet des Rheindorfer Baches befürchtet. Der Anregung wurde gefolgt. Für die Entwässerung werde eine Genehmigungsplanung zur Netzanzeige erstellt, die die Anforderungen an die hydraulischen Nachweise erfülle. Der Bau und der Betrieb von Kanalnetzen sei nur für regelmäßig auftretende Starkregenereignisse wirtschaftlich möglich. Der Überstaunachweis für neue Kanalnetze werde auf ein 10-jähriges Ereignis geführt. Seltenerere Ereignisse würden im Rahmen einer Überflutungsbetrachtung berücksichtigt. Ziel bliebe dabei weiter die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser.
- Es solle eine Genehmigung der Entwässerungsplanung bei der Stadt Bonn eingeholt werden, da der Rheindorfer Bach im Bonner Stadtgebiet überflutungsgefährdet sei. Der Anregung wurde gefolgt, die für die Einleitungsgenehmigung zuständige Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis berücksichtige die Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Gewässersystems.
- Die historische Bezeichnung „Wassergraben“ solle beibehalten werden und keine Umbenennung in „Buschkauler Graben“ erfolgen. Der Anregung wurde gefolgt. Die Bauleitplanung sei mit dem voranrückenden Tagebau neu zu bewerten. Es solle keine Doppelbelastung durch das Plangebiet und den Tonabbau zugelassen werden. Baugebiet und Tontagebau seien ganzheitlich zu betrachten, besonders hinsichtlich Entwässerung

und Verkehr. Der Anregung wurde gefolgt. Eine ganzheitliche Betrachtung des Tonabbaus und der Siedlungsentwicklung, die der Rahmenplanung bereits zu Grunde liege, sei Teil der gemeindlichen Abwägung. Der Tontagebau werde seine nördliche Grenze in rund 40 Jahren erreichen, während das Baugebiet innerhalb von 5 bis 7 Jahren umgesetzt werden könne. Es sei richtig, dass die Flächeninanspruchnahme durch den Tagebau nicht durch Anlage von wohnstandortnahen Erholungsflächen im Plangebiet kompensiert werden könne. Die Gemeinde Alfter habe daher frühzeitig die Forderung nach dem Erhalt des Lülzbacher Weges, der landschaftlichen Gestaltung der Flächen zwischen aktivem Tagebau und Siedlungsrand sowie der kontinuierlichen Rekultivierung der südlichen Flächen bei Wanderung des aktiven Tagebaus nach Norden erhoben und die Forderung in das Genehmigungsverfahren eingebracht. Damit bleibe der Zugang zur Landschaft im Rahmen des Möglichen erhalten und gesichert.

- Die Entwicklung des Tonabbaus sei in das Konzept „Buschkauler Feld“ einzubeziehen. Der Anregung wurde gefolgt.
- Die Entwässerung über den gleichen Graben wie auch das Plangebiet führe zu Mengenproblemen und solle durch ein hydrologisches Gutachten abgeklärt werden. Der Anregung wurde gefolgt. Die Begutachtung der Hydraulik des Wassergrabens für den Tontagebau berücksichtige bereits die Siedlungsentwicklung. Es erfolge eine Abstimmung und koordinierte Planung der Entwässerung über den Wassergraben.
- Der Abbaulärm und der Transport verminderten die Wohnqualität, führten zum Wertverlust der Immobilie, machten das Plangebiet unattraktiv. Kumulation der Lärmbelastung durch Neubaugebiet und Tonabbau. Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Die Wertentwicklung von Immobilien unterliege einer großen Anzahl von Einflussfaktoren. Der Einfluss der Baugebietsentwicklung sei nicht planrelevant. Insbesondere bei der Ergänzung der Siedlungsstruktur durch Wohnbauflächen bestehe aus dem erwarteten Einfluss auf die Wertentwicklung benachbarter Wohngebäude und -grundstücke kein Abwehrrecht. Vorliegend sei zu berücksichtigen, dass der Tontagebau seine nördliche Grenze erst in rund 40 Jahren erreichen werde, während das Baugebiet innerhalb von 5 bis 7 Jahren umgesetzt werden könne.
- Das Plangebiet solle nicht über die der frühzeitigen Beteiligung zugrunde liegenden Planbegrenzung Richtung Ramelshovener Straße ausgeweitet werden. Der Anregung wurde gefolgt. Die Plangebietsgrenze werde mit einer Bautiefe unterhalb der östlichsten Erschließungsstraße beibehalten.
- Einige Grundstückseigentümer an der Ramelshovener Straße möchten, dass die eigenen Grundstücke vom Bebauungsplanverfahren unberührt blieben, keine Anliegergebühren gezahlt werden müssten aber eine spätere Bebauung möglich wäre. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die Grundstücke nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Andere Eigentümer befürworteten ausdrücklich die Einbeziehung des eigenen Grundstücks und bitten um Stellungnahme über Art und Umfang der Bebauung. Der Anregung wurde gefolgt. Die Plangebietsgrenze werde mit einer Bautiefe unterhalb der östlichsten Erschließungsstraße beibehalten und schließe so den bebaubaren Teil des Grundstücks der Einwender ein.
- Ein Eigentümer habe gefragt, ob ein Baurecht im rückwärtigen Teil der Gärten besteht und ob eine Bauverpflichtung bestünde. Es wurde erläutert, dass für die Gärten ein

Baurecht ausschließlich durch einen Bebauungsplan der Gemeinde hergestellt werden könne. Ein von der Gemeinde aufgestellter Bebauungsplan sei nicht mit einer Bauverpflichtung verbunden, soweit der Plan nicht auf Veranlassung eines Vorhabenträgers vorhabenbezogen (§ 12 BauGB) aufgestellt werde.

- Es sollten keine MFH hinter dem Gartenland an der Ramelshovener Straße entstehen. Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nördlich der Erschließungsstraße und damit unmittelbar angrenzend an die Gärten der Ramelshovener Straße werde ausgeschlossen. Ein Ausschluss von Mehrparteienhäusern jenseits der geplanten Erschließungsstraße sei jedoch zur angemessenen Berücksichtigung der Belange der Nachbarn nicht erforderlich.
- Das neue Baugebiet in Buschhoven solle berücksichtigt werden. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Sowohl die Verkehrsentwicklung als auch die Bedarfsprognose für Wohn- und Gewerbebauland berücksichtigten die Entwicklung in den umliegenden Kommunen.
- Es wird gefragt, weshalb sich der Umfang der Maßnahme entgegen früherer Planungen um 1/3 verringere. Es wurde erläutert, dass sich die Reduzierung aus der Erörterung und Abwägung der Vor- und Nachteile einer Siedlungsentwicklung sowie der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Gemeinde Alfter ergebe. Die Flächen des beteiligten Entwurfs seien über die Bedingungen der Entwässerung und der verkehrlichen Erschließung sehr eng miteinander verknüpft. Der gegenüber der ersten Planung reduzierte Teil könne dem gegenüber selbständig betrachtet werden.
- Das Ergebnis der Abwägung oder die Gelegenheit zur Information hierüber sei mitzuteilen. Der Anregung wurde gefolgt. Eine gesonderte, über die öffentliche Sitzung hinaus, erfolgende Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolge nicht. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen seien nach § 3 (2) Satz 4 BauGB zu prüfen und das Ergebnis sei mitzuteilen. Hätten mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit wesentlich gleichem Inhalt abgegeben, könne die Mitteilung durch öffentliche Bekanntmachung der Gelegenheit zur Einsichtnahme ersetzt werden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolge in öffentlicher Sitzung. Insofern werde die Anregung aufgegriffen.
- Es wird gefragt, wie dem demographischen Wandel entgegengewirkt werde, damit die Schule erhalten bliebe. Es wurde erläutert, dass die Ausweisung eines neuen Baugebietes die Auswirkungen des demografischen Wandels in Teilbereichen mindern könne. Der Zuzug junger Familien stabilisiere beispielsweise die Zahl der Schülerinnen und Schüler der örtlichen Schulen.
- Der Lebensraum der Fledermäuse und anderer Tiere im Buschkauler Feld sei zu schützen. Das Gebiet diene Störchen und Kranichen als Rastplatz. Der Vogelschutz sei zu beachten. Ein Artenschutzgutachten sei zu erstellen. Der Anregung wurde gefolgt. Ein Artenschutzgutachten werde erstellt. Die Belange der übrigen Tierarten würden mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.
- Im Neubaugebiet seien neue Wege für Fußgänger und Radfahrer anzulegen, um den Naherholungscharakter trotz Tonabbau und Neubaugebiet zu erhalten. Am westlichen Rand des Buschkauler Feldes solle ein gestalteter Ortsrand mit Spazierwegen, Bäumen

und Bänken entstehen. Der Anregung wurde gefolgt. Die Planung berücksichtige sowohl- ein Fuß- und Radwegenetz als auch eine Ortsrandeingrünung.

- Das Gelände sei eine Frischluftschneise. Es wurde erläutert, dass das Klimagutachten zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter den Bereich entlang des Wassergrabens als Abflussgebiet für bodennahe Kaltluft ausweise. Aus diesem Grund bleibe diese auch von einer Bebauung frei.
- Kindergarten und Sportplätze lägen demnächst an einer Durchgangsstraße. Es wurde gefragt, ob ihr Bestand gesichert sei. Es wurde erklärt, dass sowohl der Kindergarten als auch der Sportplatz erhalten blieben.
- Es solle ein größerer Abstand zwischen Wohngebiet und Sportplatz als lediglich der Mindestabstand eingeräumt werden, damit der Erhalt des Sportplatzes sicher gestellt bliebe. Es wurde erklärt, dass die gegebenen Abstände durch die Abstufung der an den Sportplatz angrenzenden Siedlungsfläche von gewerblichen Bauflächen über ein Mischgebiet zur Wohnbebauung grundsätzlich ausreichend und sinnvoll seien. Zum Nachweis und zur Ermittlung der durch Sportlärm gegebenen Vorbelastung werde eine Immissionsprognose erstellt.
- Es wird gefragt, ob genügend Plätze in Kindergarten und Schule für die Neubürger vorhanden seien. Es wurde erläutert, dass die zusätzliche Bebauung u.a. dazu beitragen solle, dass die vorhandenen Einrichtungen in Alfter ausgelastet und in ihrem Bestand gesichert werden könnten. Nach den prognostizierten Einwohnerzahlen und Haushaltsstrukturen seien die vorhandenen Einrichtungen ausreichend groß. Sollte sich die Zahl der Kinder unter 10 Jahren durch weitere Zuzüge im bestehenden Ort erhöhen, sei im Plangebiet der Neubau einer weiteren Kita möglich.
- Das Neubaugebiet sei gut für die ortsansässigen Unternehmen und die örtliche Wirtschaft würde davon profitieren. Das Neubaugebiet sei eine Bereicherung des Vereins- und Dorflebens. Es wurde aufgeführt, dass auch aus Sicht der Gemeinde Alfter die positiven Effekte des geplanten Baugebietes überwiegen.
- Eine interessierte Familie fragt an, wie dort gebaut werden könne, ob ein Kindergartenneubau und ein Spielplatz geplant seien. Es wurde erklärt, dass das städtebauliche Konzept Eigenheime als Reihen-, Doppel-, und Einzelhäuser sowie Mehrparteienhäuser in einer Mischung von je einer Hälfte Eigenheimen und Mehrparteienhäusern umfasse. Innerhalb der zentralen Grünzone sei mindestens ein Spielplatz vorgesehen.
- Es solle eine Verträglichkeitsprüfung der Entwicklungs- und Folgekosten für Alfter erstellt werden und es wird eine Veröffentlichung aller Informationen über Kosten und Preise gefordert (Informationsfreiheitsgesetz), denn es werden zu hohe Kosten für Alfter befürchtet. Der Anregung wurde gefolgt. Eine erste Abschätzung der Folgekosten für den Gemeindehaushalt würde mit der Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung aufgestellt. Diese sei im Ratsinformationssystem öffentlich zugänglich. Eine Veröffentlichung der Kosten und Preise durch die WfA sei zur Entscheidung über die weiteren Schritte des Planverfahrens nicht erforderlich und nicht vorgesehen.
- Es werden weitere Gutachten gefordert: Boden, Entwässerung, Artenschutz. Der Anregung wurde gefolgt. Die erforderlichen Gutachten würden im weiteren Planverfahren eingeholt und ausgewertet.

- Archäologische Funde und Bodendenkmäler seien zu sichern. Der Anregung wurde berücksichtigt. Seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege liege keine Stellungnahme zu Bodendenkmalen bzw. zu erwartenden Bodenfunden vor. Im Textteil des Bebauungsplanes werde auf das Denkmalschutzgesetz und die Maßnahmen zum Schutz von Bodenfunden hingewiesen.
- Glasfaserkabel sollten vorbereitet werden. Der Anregung wurde gefolgt. Der Aufbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes werde mit der Erschließung des Baugebietes vorbereitet. Als aktueller Standard werde eine Versorgung mit Glasfaserhausanschlüssen ausgeschrieben.
- Zisternen seien verpflichtend vorzuschreiben. Es wurde erläutert, dass Zisternen eine Möglichkeit zur Regulierung des Niederschlagsabflusses darstellen würden. Eine weitere Alternative seien Gründächer oder auch reine Rückhalteinrichtungen. Abhängig vom Verhältnis der Dachfläche zum Wasserverbrauch bzw. zum Installationsaufwand solle hier jeweils die sinnvollste Lösung möglich sein.
- Es wird gefragt, ob die Richtwerte (400qm² für ein freistehendes und 250qm² für eine Doppelhaushälfte) eingehalten werden. Es wurde erklärt, dass die genannten Richtwerte einer realistischen Abschätzung der zu erwartenden Siedlungsdichte dienen. Die zu Grunde gelegten Größen verbünden die Erfahrungen sowohl mit weitläufigerer Bebauung als auch mit der kosten- und flächensparenden höher verdichteten Bauweise. Zum sparsamen Umgang mit dem Boden und zur Begrenzung des Erschließungsaufwands werde an Stelle einer weiteren Verdichtung der Eigenheimbebauung ein deutlicher Anteil an Etagenwohnungen vorgesehen.
- Es wird gefragt, weshalb der Mischgebietsstreifen erhalten und an der Festsetzung „GE“ festgehalten wird. Es wurde erklärt, dass aus Gründen des Immissionsschutzes der Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung eine Abstufung der störenden Nutzungen über weniger schutzbedürftige Nutzungen zum schutzbedürftigen Wohngebiet verlange. Neben einem sinnvollen und funktionsgerechten Aufbau der Siedlungsstruktur seien die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet auch für die Erweiterung des ortsnahe Gewerbegebietes und zur Förderung der Wirtschaftsstruktur in Witterschlick von Interesse.

Folgende Stellungnahmen blieben unberücksichtigt bzw. wurde nicht gefolgt:

- Bürgeranregung, dass die Straßen in Witterschlick bereits jetzt überlastet seien und dass die Wohnqualität besonders wegen des hohen Verkehrsaufkommens schlechter würde. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die zusätzlichen Fahrten durch ein neues Baugebiet zwar die Belastungen auf dem örtlichen Straßennetz verändern, aber nach objektiven Kriterien nicht zu dessen Überlastung führten. Eine wesentliche Minderung der Wohnqualität durch zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Baugebiet sei nicht festzustellen.
- Eine generelle Verkehrsentslastung für Witterschlick sei erforderlich. Dabei sei das Neubaugebiet einzubeziehen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Wunsch nach Verkehrsentslastung werde aber als übergeordnetes Ziel der Gemeindeentwicklung zur Kenntnis genommen. Eine generelle Entlastung der Ortslage sei weder durch Straßenbaumaßnahmen noch durch Verzicht auf neue Baugebiete realistisch.

- Es solle eine Umgehungsstraße für Witterschlick von der L113 zur B56 gebaut werden. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da gegen eine Ortsumgehung spräche, dass die verlagerungsfähige Verkehrsmenge zu gering sei, um die Baukosten und den zusätzlichen Landschaftsverbrauch der neuen Straße zu rechtfertigen. Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenvariante werde keine Realisierung gesehen. Eine ortsferne Trassierung würde die verlagerungsfähige Verkehrsmenge nochmals verringern.
- Die *Hauptstraße* sei bereits jetzt wegen des innerörtlichen Durchgangsverkehrs überlastet. Es wird angeregt, eine Entlastungsstraße neben der Bahn zu bauen. Es wurde eine Verlegung des derzeitigen Zebrastreifens gewünscht und ein barrierefreier Übergang an der Einmündung der Ramelshovener Straße in die Hauptstraße vorgeschlagen. Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Entlang der Bahn stünde keine entsprechende Trasse zur Verfügung. Eine Verlegung des Zebrastreifens sei möglich, wenn die hierfür erforderlichen Fußgängerzahlen an der neuen Stelle nachgewiesen werden können. Eine innerörtliche Umgehung sei nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens für das Buschkauler Feld.
- Ein weiteres Neubaugebiet erhöhe das Verkehrsaufkommen in Alfter und trüge zum Verkehrskollaps bei. Dem wurde entgegengehalten, dass ein Zusammenbruch des Verkehrs ausweislich der Modellrechnung des Verkehrsgutachtens nicht zu erwarten sei. Die Überlastung von Knotenpunkten in Spitzenzeiten sei weniger dem Zuwachs an Einwohnern, als dem Mobilitätsverhalten der Bevölkerung in Alfter wie in der Region insgesamt geschuldet.
- Es sollten geeignete Maßnahmen zur Minderung des bereits jetzt vorhandenen Verkehrslärms ergriffen werden. Eine Lärmschutzwand werde angeregt. Der Anregung wurde nicht gefolgt, Lärmschutzwände seien in der bebauten Ortslage in der Regel nicht zu realisieren. Der Wunsch nach Minderung des Verkehrslärms werde als übergeordnetes Ziel der Gemeindeentwicklung zur Kenntnis genommen.
- Durch den kürzeren Takt der S 23 wären die Schranken häufiger und zu lange verschlossen. Dies führe zu Stau in Witterschlick. Dem wurde entgegengehalten, dass der Ausbau des schienengebundenen Personennahverkehrs ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Mobilität sei und eine Alternative zu PKW böte.
- Verkehr (im Zusammenhang mit Plangebiet). Das vorgelegte Verkehrsgutachten beschönige die Realität. Erst sollten die Verkehrsprobleme in Alfter gelöst und dann erst ein neues Baugebiet entwickelt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachten beruhe auf den um das Gebiet der Gemeinde Alfter erweiterte Verkehrsmodell, das auch dem Generalverkehrsplan der Stadt Bonn zu Grunde liege. Dies seien die besten aktuell verfügbaren Grundlagen für eine solche Analyse und Prognose. Eine weiterer Umgriff des Verkehrsgutachtens sei vorgesehen.
- Es wird eine Lärmbelästigung durch den Verkehr zum Neubaugebiet befürchtet. Dem wurde entgegengehalten, dass mit der prognostizierten Verkehrsentwicklung keine planungsrelevanten Steigerungen der Geräuscheinwirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten seien.
- Das Verkehrskonzept solle überarbeitet bzw. neu erstellt werden. Ein neues, besseres Gutachten sei von einem unabhängigen Gutachter zu erarbeiten, das eine realistische Situation des zu erwartenden Verkehrs berücksichtige. Der Anregung wurde nicht

gefolgt. Das Gutachten werde jeweils mit zunehmender Konkretisierung der Planung fortgeschrieben.

- Es solle ein Gesamtverkehrskonzept mit der Stadt Bonn aufgestellt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine direkte Verbindung der Verkehrsstrukturen der beiden Kommunen bestünde nicht. Großräumige Verflechtungen zwischen der Stadt Bonn und dem Umland würden durch die jeweilige Lage neuer Baugebiete im Einzugsbereich nur unwesentlich beeinflusst.
- Die Straße Am Gärtchen sei nur für den Fuß- und Radverkehr zu öffnen. Mit einer Breite von 4,10 m sei die Straße zu schmal für mehr Verkehr. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Nach derzeitigem Stand der Verhandlungen über den Grunderwerb fehle die Möglichkeit einer Verbindung des neuen Baugebietes mit der Straße „Am Gärtchen“ auf freiwilliger Basis.
- Der Durchgangsverkehr verursache Lärm und Staub, führe zu einer gesundheitlichen Gefährdung durch Lärm- und Luftschadstoffe und einem Wertverlust der Immobilie. Das Kinderspiel auf der Straße würde eingeschränkt. Es wurde erwidert, dass grundsätzlich mit der Erweiterung von Wohngebieten keine unzumutbaren Belastungen für bestehende Gebiete verbunden seien.
- Es wurde hinterfragt, wie der Begegnungsverkehr im Buschkauler Weg zu realisieren sei. Es wurde entgegnet, dass der Buschkauler Weg ein landwirtschaftlicher Weg bliebe und seitens des Baugebietes keine zusätzliche Erschließungsfunktion erhalte.
- Der Verkehr solle gleichmäßig über die 3 Straßen „Am Gärtchen“, „Ramelshovener Straße“ und „Hauptstraße“ abfließen. Das Neubaugebiet dürfe die Straße am Gärtchen nicht zu sehr belasten. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Straßenanbindung des Baugebiets erfolge primär über die B56 (Raiffeisenstraße) und die Ramelshovener Straße. Eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf drei Anbindungen sei nicht sinnvoll, da ein wesentlicher Teil des induzierten Verkehrs aus Pendlerfahrten bestehe, die in den Raum Bonn und Köln sowie den übrigen Rhein-Sieg-Kreis führen. Derzeit könnten Teile der für eine Anbindung an die Straße Am Gärtchen benötigten Grundstücksflächen nicht erworben werden.
- Die T-Kreuzung mit dem „Lüsbacher Weg/ Am Gärtchen“ sei schon heute eine Engstelle, Linksabbieger zum Buschkauler Feld behindern schon heute den Verkehrsfluss auf der Hauptstraße. Es wurde erwidert, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung „Am Gärtchen/ Lüsbacher Weg“ ohne eine Verlängerung der Straße „Am Gärtchen“ in das neue Plangebiet nicht mehr relevant sei.
- Mehr Verkehr in der schmalen Straße erhöhe die Unfallgefahr. Die prognostizierten Mehrfahrten von 450/Tag seien „Am Gärtchen“ nicht verträglich. Dem wurde entgegnet, dass Ohne die Verlängerung „Am Gärtchen“ in das Plangebiet die direkte Belastung dieser Straße entfiele.
- *Buschkauler Weg* und *Am Gärtchen* seien für den Bauverkehr zu sperren. Es wurde erwidert, dass Straßensperrungen kein Gegenstand der Bauleitplanung seien. Weder „Am Gärtchen“ noch der Buschkauler Weg böten sich für die Routenwahl des Baustellenverkehrs an.
- Es wird eine Erschließung über die südliche Ramelshovener Straße bzw. über das unbebaute Grundstück Ramelshovener Straße 41 vorgeschlagen. Dem wurde

entgegnet, dass sich aus einer zusätzlichen Anbindung der Ramelshovener Straße kein wesentlicher Vorteil ergebe und eine zusätzliche Anbindung der Ramelshovener Straße nicht erforderlich sei.

- Die Anbindung des Baugebietes über die B 56 wird angeregt. Es wird gefragt, ob die „Schmale Allee“ zwecks Entlastung ertüchtigt werden könne. Den Anregungen wurde nicht gefolgt. An der freien Strecke der B 56 würden wegen der damit verbundenen Leistungseinbußen keine zusätzlichen Knotenpunkte zugelassen. Allenfalls der Ersatz eines vorhandenen Knotens käme in Frage. Ein Ausbau der Schmalen Allee wäre eine Option von mehreren im Rahmen eines Linienbestimmungsverfahrens für eine L113n. Die Gemeinde Alfter sehe keine Möglichkeit für einen weiteren Ausbau.
- Andere Bürger befürworten die Erschließung über „Am Gärtchen“. Sie lehnen eine Erschließung allein über die Ramelshovener Straße ab. Es solle eine Verbindung zwischen Ramelshovener Straße und Am Gärtchen geben. Die neuen Straßen sollten Anliegerstraßen werden, damit kein Durchgangsverkehr entstehe. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da bis jetzt für eine Anbindung an die Straße Am Gärtchen benötigten Grundstücksflächen nicht von der WfA erworben werden konnten. An dieser Stelle sei eine Anbindung auch nicht zwingend notwendig.
- Generell sei eine weitere Flächenversiegelung problematisch. Dem wurde erwidert, dass die gewässerverträgliche Ableitung des Niederschlagswassers mit den Entwässerungsanlagen im Plangebiet gewährleistet werde. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet orientiere sich am natürlichen Abfluss aus dem Gebiet.
- Eine Regenwasserrückhaltung und eine Mengenbegrenzung bei Starkregenereignissen seien zu planen. Das bisher geplante Rückhaltebecken erscheine zu klein. Dem wurde entgegengebracht, dass die Entwässerungsanlagen im Plangebiet nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Genehmigungen geplant seien. Der Bedarf an Rückhalteraum ergebe sich aus der Größe der geplanten zu entwässernden Flächen und liege noch nicht abschließend fest. Die Vorsorge gegen die Folgen von Starkregenereignissen sei Bestandteil der Planung.
- Es wird befürchtet, dass hinsichtlich der Entwässerung eine Kooperation mit der Firma Sibelco eingegangen werde, um Kosten zu reduzieren und dass dafür im Gegenzug Zugeständnisse an die Firma gemacht werden müssten. Dem wurde erwidert, dass eine koordinierte Planung der Entwässerung erforderlich sei. Die Abstimmung der Entwässerung diene zunächst der Sicherung der bestehenden Gewässer wie der Möglichkeit, das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet schadlos abzuleiten. Der Wunsch des Bergbautreibenden, zusätzlich Wasser in den vorhandenen Graben einzuleiten, verschlechtere die Position der Gemeinde bei der Durchsetzung ihrer Forderungen nicht. Insofern seien auch keine ungerechtfertigten Zugeständnisse zu befürchten.
- Das Plangebiet solle wegen des zu erwartenden Verkehrs und/oder des Tonabbaus verkleinert werden. Es sei in Relation zum restlichen Witterschlick zu groß. Witterschlick verlöre seinen dörflichen Charakter und hätte keinen Vorteil davon. Dem wurde entgegnet, dass eine Steigerung der Einwohnerzahl von rund 6.000 Einwohnern um etwa 10 % durch das geplante Baugebiet eine schlüssige Weiterentwicklung des Ortes darstelle, die den Charakter des Ortes nicht ursächlich verändere. Vielmehr solle der Zuzug von Einwohnern den Erhalt des öffentlichen Lebens und der Angebote im Ort

unterstützen. Zudem sei er aus sozialpolitischen Gründen geboten. Es wurde bereits eine deutliche Reduzierung des Plangebietes vorgenommen.

- Es solle nur bis zum Buschkauler Bach als südlicher Grenze entwickelt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da neben den vorgenannten Gründen eine isolierte Entwicklungsfläche nahe der B56 und dem Gewerbegebiet mit einer deutlichen Trennung vom Ort durch eine dreiseitig von Bebauung umfasste landwirtschaftliche Fläche nicht den Grundsätzen einer sinnvollen städtebaulichen Planung und einem achtsamen Umgang mit Boden, Natur und Landschaft entspreche.
- Es wird um Erweiterung der bebaubaren Fläche für zwei Mehrparteienhäuser in Richtung Ramelshovener Straße auf die kompletten Grundstücke der Flur 3, Nr. 1739 und 1740 gebeten. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Derzeit sei nur knapp die Hälfte der beiden Flurstücke von insgesamt rund 1.400 m² im Planungsumgriff enthalten. Auf Grund der Lage am Rand des Plangebietes und am Ende einer Stichstraße erscheine das Grundstück für eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern eher nicht geeignet. Dies könne jedoch durch Tausch von Grundstücken im Plangebiet gelöst werden. Ein zusätzliches Gebäude in zweiter Reihe ohne eigene öffentliche Erschließung weiche hingegen grundsätzlich von der Struktur der Bebauung im Plangebiet ab.
- Es wird beantragt, die Grundstücke der Flur 31 Nr.242/89+243/89 in das Plangebiet aufzunehmen, da eine Bewirtschaftung der Restflächen unwirtschaftlich sei. Der Anregung zur Erweiterung des Plangebiets parallel zum nördlichen Abschnitt der Raiffeisenstraße wurde nicht gefolgt. Die genannten Grundstücke könnten zum Erhalt der derzeitigen Bewirtschaftung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen werden. Von dem beteiligten Planumgriff sei lediglich das Flurstück 243/89 etwa zur Hälfte betroffen und hier überwiegend durch die Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Die Gewerbefläche könnten jedoch auf die Grenzen des Grundstücks zurückgenommen werden, um weiterhin eine vollständige Bewirtschaftung zu ermöglichen.
- Es wird beantragt, die Flur 3 Nr. 251, Flur 30, Nr. 100 und Nr. 99 im Bebauungsplan zu lassen, zu erschließen und die Erschließungskosten zu belasten. Ein Verkauf an die WfA wird jedoch abgelehnt. An Stelle eines Verkaufs werden für die insgesamt rund 2.000 m² großen Grundstücke mindestens zwei beitragsfreie Grundstücke mit jeweils 600 m² nach Wahl der Eigentümerin gefordert. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Grundstücke der Einwenderin würden nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans aufgenommen. Die genannten Grundstücke befänden sich zum einen quer hinter den Grundstücken Am Gärtchen / Buschkauler Weg sowie am westlichen Rand des Plangebietes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung habe sich mit der Beratung und Beschlussfassung über die Rahmenplanung festgelegt, dass eine Entwicklung des Plangebietes ausschließlich unter Erwerb der Flächen durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Gemeinde Alfter WfA erfolgen solle. Um dies erfolgreich umzusetzen, sei eine einheitliche Behandlung der Eigentümer im Plangebiet unabdingbar. Der Wert der geforderten erschließungsbeitragsfreien Grundstücke übersteige den von der WfA angebotenen Marktpreis um ein Vielfaches. Die Lage und Ausdehnung der Grundstücke ermögliche es, das Plangebiet um die rund 2.000 m² der Einsprachegeberin zu verkleinern, ohne wesentliche Änderung an den Planungszielen und dem am städtebaulichen Konzept vorzunehmen.
- Andere Stellungnahmen lehnen das ganze Plangebiet ab. Witterschlick solle keine Schlafstätte für Bonn werden. Ein neues Baugebiet sei unnötig. Ein Gutachten zur

Machbarkeit solle vorgelegt werden. Es gäbe genügend Baulücken und auf anderen Flächen sei kurzfristig Baurecht möglich. Belange der Neubürger seien hinten anzustellen. Die Verkehrsbelastung für Alfter sei zu groß und die Entwässerungsproblematik nicht gelöst. Der Flächenverbrauch solle reduziert werden und die Landwirtschaft erhalten werden. Es wird gefragt, ob das Baugebiet noch abgewendet werden könne. Der Anregung wurde nicht gefolgt. An der Entwicklung des für die Siedlungserweiterung uneingeschränkt geeigneten Plangebiets werde wegen der positiven Wirkung auf die Gemeindeentwicklung sowie der vorhandenen planungsrechtlichen Absicherung durch den Regionalplan und den Flächennutzungsplan der Gemeinde festgehalten. Sowohl unter dem Aspekt der Gemeindeentwicklung als auch der bestehenden Nachfrage sei die Entwicklung des Plangebietes notwendig und sinnvoll. Alternativen für einen quantitativ und qualitativ vergleichbaren Beitrag zur Gemeindeentwicklung und zur Wohnraumversorgung seien weder in den vorhandenen Baulücken noch in vereinzelter Außengebietsflächen zu finden. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen seien die Auswirkungen der Planung und Realisierung des neuen Siedlungsbereichs vertretbar. Die Erschließung sei technisch unter Einhaltung aller Vorgaben realisierbar. Mit der geplanten Siedlungsstruktur sei ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Boden und den landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

- Es wird angeregt, das Baugebiet in einen anderen Ortsteil zu legen, z.B. zwischen Witterschlick und Volmershoven oder zwischen Gielsdorf und Alfter. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Regionalplan stelle weder zwischen Witterschlick und Volmershoven noch zwischen Gielsdorf und Alfter einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Zusätzlich seien die Flächen mit wichtigen Freiraumfunktionen belegt. Der Bereich nördlich Gielsdorf sei darüber hinaus Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Die Entwicklung widerspräche dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter niedergelegten Ziel, die Orte jeweils für sich zu entwickeln und nicht zu einem Siedlungsband zusammenwachsen zu lassen.
- Ein Gutachten zur Machbarkeit solle vorgelegt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Mit der städtebaulichen Planung erfolge auch die Vorplanung der Erschließung. Auf dieser Basis kalkuliere die WfA die Umsetzung der Gesamtmaßnahme. Aus vergleichbaren Baugebietsentwicklungen in der Region sei ableitbar, dass die Machbarkeit am Standort Buschkauer Feld nicht in Zweifel stehe.
- Die Wohn- und Lebensqualität leide durch das Neubaugebiet. Der Baulärm sei nicht zumutbar. Hinzu käme die Mehrbelastung durch höheres Fahrzeugaufkommen, Emissionen und Staub und Ruß. Es wurde erwidert, dass grundsätzlich mit der Erweiterung von Wohngebieten keine unzumutbaren Belastungen für bestehende Gebiete verbunden seien. Der Baulärm sei eine temporär auftretende Belastung für die Nachbargebiete.
- Es wird die Auffassung vertreten, dass mit der Zeit bezahlbarer Wohnraum von alleine frei werde. Ein Neubaugebiet führe zur Verweisung des Altbestandes. Es sei zu prüfen, wo noch Potential im Altbestand sei. In „Herbstbenden“ und im „Lambertusviertel“ fände gerade ein Generationswechsel statt und junge Familien zögen ein. Es wurde erwidert, dass der Bedarf an zusätzlichen Neubaugrundstücken über das Potential des Altbestands hinaus gegeben sei. Die Untersuchungen zum demografischen Wandel berücksichtigten eine Reihe von Faktoren, anhand derer sich die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur beschreiben und ihre weitere Entwicklung sehr genau abschätzen

ließe. Die Potenziale im Bestand seien in der Praxis einer Steuerung der Gemeinde entzogen.

- Das Bauvorhaben berücksichtige nicht die Voraussagen des künftigen Wohnungsbedarfs. (Artikel GA vom 11.11.2016). Dem wurde entgegnet, dass das Planungskonzept den prognostizierten Wohnungsbedarf einschließlich der Perspektive eines nachlassenden Wohnungsmangels berücksichtige. Es sei sowohl auf den rein quantitativen Wohnungsmangel in der Region als auch auf den Mangel an attraktiven Alternativen zu Familieneigenheimen hin abgestellt.
- Durch das Neubaugebiet gingen Grünflächen und Naherholungsraum verloren. Die Natur solle erhalten bleiben. Auch die Straße „Am Gärtchen“ verlöre ihren Naherholungscharakter. Der alte „Buschkauler Weg“ solle zur Naherholung erhalten bleiben. Es wurde erwidert, dass der Belang der Naherholung mit der Planung umfassend berücksichtigt werde. Für die Bauflächen im Plangebiet würden mit Ausnahme eines schmalen Streifens rückseitig der Neustraße ausschließlich derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beansprucht. Die geplante Grünzone entlang des Wassergrabens schaffe zusätzliche nutzbare öffentliche Grünflächen. Der Buschkauler Weg bleibe unverändert erhalten. Zusätzlich würden Wegeverknüpfungen zum südlichen Ortsrand vorbereitet.
- Es solle keine weitere Bodenversiegelung erfolgen. Versiegelte Flächen beeinflussten das Kleinklima. Die Auswirkung seien zu prüfen. Für das Kleinklima des jeweiligen Wohnumfelds sei in erster Linie die Gestaltung der Baugebiete selber bestimmend. Das Aufheizen des Gebietes würde durch Begrenzung der Baumassen, Begrenzung der befestigten Flächen, Dachbegrünung, Wahl heller Materialien für Wände und Beläge sowie Verschattung durch Bäume begrenzt werden. Zur Gewährleistung der Durchlüftung (Nachtspülung) würden die privaten Freiflächen kammartig mit der zentralen Grünfläche entlang des Wassergrabens verbunden.
- Eine UVP sei durchzuführen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die städtebauliche Planung unter Einbeziehung der Fachgutachten, die Planbegründung mit dem Umweltbericht sowie die Abwägung durch den Rat der Gemeinde Alfter seien uneingeschränkt zur Bewältigung der mit dem Planverfahren aufgeworfenen Konflikte geeignet. Das Projekt unterliege nach Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) mit einer Grundflächenzahl nach § 19 Baunutzungsverordnung von 20.000 m² bis 100.000 m² der Allgemeinen Prüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c Satz 1 UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Dies sei nach dem derzeitigen Stand der Planung nach Auffassung der Gemeinde Alfter nicht der Fall.
- Es wird angezweifelt, dass für den Erhalt der Witterschlicker Schule ein neues Baugebiet erforderlich sei, da schon jetzt vermehrt junge Familien nach Witterschlick zögen. Es wurde erläutert, dass die Bevölkerungsprognose bereits die üblichen Wanderungsbewegungen berücksichtige. Diese seien nicht unbedingt gleichmäßig über das Siedlungsgebiet verteilt und konzentrierten sich häufig phasenweise auf Gebiete, die einheitlich in einem bestimmten Zeitabschnitt besiedelt wurden. Ein vermehrter Zuzug in einzelnen Gebieten bedeute keine Trendumkehr. Idealerweise würde die Bevölkerungsstruktur durch eine entsprechend Anzahl von Familiengründungen mit der

erforderlichen Geburtenrate stabil gehalten. In der gegenwärtigen Altersstruktur fehle aber zum einen ein Teil der Generation der potenziellen Eltern und zum anderen liege die Zahl der Kinder pro Familie im Durchschnitt wesentlich unterhalb von zwei.

- Die Argumentation, dass die jetzige Verkleinerung des Baugebietes sich noch rechne, eine Beschränkung auf den Teil südlich des Grabens aber nicht, sei unschlüssig. Dem wurde erwidert, dass sich auf Grund der notwendigen äußeren Erschließung, der Entwicklung einer sinnvollen Siedlungsstruktur einschließlich der darin enthaltenen Freiräume sowie der im Sinne des öffentlichen Wohls gewünschten Bebauung eine komplexe Betrachtung, aus der sich weder eine Mindestgröße noch eine ideale Baugebietsgröße errechnen ließe, ergebe. Schließlich stehe die Finanzierung der Grünflächen und ihrer Ausstattung in der Regel gegenüber der Finanzierung der unabdingbaren technischen Erschließung zurück, wenn diese Kosten nicht auf eine hinreichend große Anzahl von Grundstücken verteilt werden könnten. Die Einschätzung der Machbarkeit und Sinnhaftigkeit einer veränderten Abgrenzung erfolge insbesondere unter Bewertung qualitativer Aspekte der Baugebietsentwicklung. Dabei seien Skalen- und Sprungeffekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Zielkomponenten der Ortsentwicklung werde an der Größe des Plangebietes festgehalten.
- Wasserschäden an bestehenden Gebäuden, die auf bauliche Veränderungen zurückzuführen seien, sollen durch den Verursacher (Sibelco/Gemeinde) bezahlt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Aktuell seien die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet gekennzeichnet durch a) zum Teil sehr bodennahe Grundwasserleiter, b) eine natürliche Neubildungsrate und c) ein hohes Abflusspotenzial bei Starkregen. Durch eine Erschließung und Bebauung werde das Grundwasserniveau im Gebiet durch drainierende und die Neubildung reduzierende Effekte leicht abgesenkt. Das Abflusspotenzial bei Starkregen werde durch die Oberflächenentwässerung des Gebietes erheblich reduziert. Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete, aus denen sich eine erhöhte Gefahr von Gebäudeschäden ableiten ließe, sind daraus nicht gegeben.
- Die Neubebauung sei am Bestand zu spiegeln (freistehend) und das Maß der baulichen Nutzung, GFZ, GZ und Stockwerke anzupassen. 3,5 geschossige Bauweise sei ortsunüblich. Die Bauhöhe solle bei den MFH max. 3 Geschosse incl. Dach betragen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund knappen Baulands und der aktuellen Verteilung der Haushaltstypen werde die Bebauung für das neue Baugebiet als Mischung von Eigenheimen unterschiedlicher Größen und Typen mit Etagenwohnungen konzipiert. Damit solle sich das Gebiet einerseits an die Ortstruktur anlehnen, andererseits aber auch Wohnungs- und Haustypen ermöglichen, die über Familien hinaus einen weiteren Bewohnerkreis erschließt. Hierzu seien auch Bauhöhen über den ortsüblichen zwei Vollgeschossen erforderlich, um aktuelle Anforderungen z.B. an die Barrierefreiheit mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand zu erfüllen.
- Die Grundstücke sollten größer bemessen sein, geringere Auflagen erhalten: weniger Häuser, weniger Verkehr, weniger Probleme. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Mit zunehmender Größe der Hausgrundstücke stiegen für die Gemeinde die Erschließungs- und die Folgekosten der öffentlichen Infrastruktur bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten. Gleichzeitig werde der Kreis derer, die entsprechend größere Grundstücke finanzieren könnten kleiner und auf Grund der Dominanz des Faktors ‚verfügbares Einkommen/ Vermögen‘ sozial homogener.

- Gegenüber dem Kindergarten solle nicht gebaut werden, damit die Kinder den Blick in die Landschaft hätten. Dort solle ein Ackerrandstreifenprogramm umgesetzt werden. Dem wurde erwidert, dass auf Grund der Lage des Kindergartens unmittelbar angrenzend an die zur Erschließung des Baugebietes unabdingbare Verbindung zur B56 eine Freihaltung der westlich angrenzenden Fläche nicht umsetzbar sei.
- Es wird kritisiert, dass keine Einkaufsmöglichkeiten im Neubaugebiet geplant seien. Es wurde entgegnet, dass mit einem aktuell konkurrenzfähigen Markt ein Vielfaches mehr an Verkehr in das Gebiet hineingezogen, als durch die Fahrten der Bewohner zu bestehenden Geschäften verursacht würde. Gleichzeitig würde durch einen schnell über die B56 erreichbares Angebot die Versorgungsfunktion der bestehenden Ortszentren merklich beeinträchtigt.
- Die Wasserversorgung sei u.U. qualitativ und quantitativ nicht sichergestellt. Es wird nach den Kosten gefragt. Es wurde erwidert, dass nach der Stellungnahme der e-regio als Betriebsführerin des Wasserwerkes der Gemeinde Alfter die Versorgung des Plangebiets mit Wasser gesichert sei. Für die zusätzliche Versorgung von rund 600 Einwohnern sowie eine Löschwassermenge von 1.600 l/ min stünden die Wassermengen in einwandfreier Trinkwasserqualität zur Verfügung. Das Versorgungsnetz sei im Plangebiet entsprechend zu ergänzen.

Hinweise und Anregungen, die nicht direkt die Ebene des Bebauungsplanes betreffen, sondern in anderen Planverfahren zu berücksichtigen sind:

- Es wird generelle Kritik am Tontagebau geäußert. Die Gemeinde solle über den Genehmigungsstand informieren. Es wurde erläutert, dass der Tagebau nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei. Eine öffentliche Anhörung und Beteiligung sei Teil des bergrechtlichen Verfahrens.
- Besonders kritisiert wird der verkürzte Abstand von nur 110m und auf den Abstandserlass verwiesen. Dem wurde erwidert, dass die Immissionsprognose Teil des aktuell durch den Bergbautreibenden vorbereiteten bergrechtlichen Verfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg sei und nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.
- Der Beginn des Tonabbaus und der Umfang der geplanten Bebauung veränderte die Lebensqualität wegen des Lärms und Drecks des Tonabbaus. Es wurde erläutert, dass die Immissionsprognose Teil des aktuell durch den Bergbautreibenden beantragten bergrechtlichen Verfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg sei.
- Die Kosten der Gemeinde für die Entwässerung des Tagebaus seien offenzulegen. Es wurde erläutert, dass der Tagebau ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei.
- Es solle für den Tagebau ein Immissionsgutachten für das bestehende Wohngebiet erstellt werden, dem wurde erwidert, dass die Immissionsprognose Teil des aktuell durch den Bergbautreibenden vorbereiteten bergrechtlichen Verfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg sei.
- Es werden Folgeschäden durch den Tonabbau an den Immobilien befürchtet. Es wurde erwidert, dass dies Teil des aktuell durch den Bergbautreibenden beantragten bergrechtlichen Verfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg sei. Folgeschäden müssten vom Bergbauunternehmen ausgeschlossen werden.

- Archäologische Funde seien zu sichern. Es wurde erläutert, dass dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des bergrechtlichen Verfahrens sei.
- Bereits abgebaute Flächen seien bislang nicht renaturiert. Es wird um Information über Zeit und Umfang der Rekultivierung gebeten. Es wurde erläutert, dass dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des bergrechtlichen Verfahrens sei.
- Es wird befürchtet, dass beim Abbau hohe Wälle entlang des Lüsbacher Weges aufgeschüttet würden. Es wird nach der Wegeführung im alten und neuen Tonabbau gefragt. Es wurde erklärt, dass dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des bergrechtlichen Verfahrens sei.
- Es seien Ausgleichsflächen für den Tagebau zu schaffen. Es wurde erläutert, dass dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des bergrechtlichen Verfahrens sei.

4.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anregungen oder Hinweise die berücksichtigt wurden bzw. als Hinweise aufgenommen wurden bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

- In Bezug auf das Planungsrecht wird vom Rhein-Sieg-Kreis angeregt, im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und frühzeitig die benötigte Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung einzuholen. Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, dass bei der erforderlichen Artenschutzprüfung ein verstärktes Augenmerk auf eine mögliche Betroffenheit der Arten der freien Feldflur gelenkt werden sollte. Es wurde erklärt, dass die Aufgabenstellung der Artenschutzprüfung auch die Arten der freien Feldflur entsprechend dem heutigen Bestand ungegliederter Ackerflächen berücksichtige.
- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises, dass der Einbau von Recyclingmaterialien nur nach wasserrechtlicher Genehmigung zulässig sei, Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen sei und der abzufahrende Bodenaushub vor der Abfuhr dem Kreis anzuzeigen sei. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.
- Die Bodenschutzklausel sei zu beachten und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Eingriffe in den Boden erfolge im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.
- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, die im Bebauungsplan Nr. 076 Gewerbegebiet Witterschlick Nord festgesetzten Abstandsklassen der zulässigen Betriebe zu beachten. Die Anregung wurde berücksichtigt.
- Das beauftragte Verkehrsgutachten wird begrüßt. Konkrete Anregungen zum Verkehr könnten erst nach Vorliegen des Gutachtens gemacht werden. Es wurde erörtert, dass das Verkehrsgutachten zum Entwurf des Bebauungsplanes vertieft und mit der Offenlage beteiligt würde.
- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, dass die Mobilitätsentwicklung noch stärker in die Quartiersentwicklung einbezogen werden solle, eine weitere Bushaltestelle

eingerrichtet werden solle. Es wurde erklärt, dass an der Ramelshovener Straße Flächen für den Busverkehr und eine Verknüpfung mit anderen Verkehrsträgern vorgesehen werde.

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises, dass für die Ergänzungsfläche keine zusätzlichen Anregungen bestünden. Auch für diesen Bereich sei eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.
- Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, dass sich die Fläche des Bebauungsplanes über dem Bergwerksfeld „Anna Emilia“ befände. Da hier kein Abbau dokumentiert sei, sei derzeit weder mit bergbaulichen Einwirkungen noch mit Grundwasserabsenkungen zu rechnen.
- Hinweis des Polizeipräsidiums Bonn, dass der aktuelle Planungsstand noch keine abschließende Bewertung aus verkehrspolizeilicher Sicht zuließe. Der Bauleitplanung sei nicht zu entnehmen, in welcher Form der Radverkehr geführt werde. Zum derzeitigen Zeitpunkt bestünden keine Bedenken, da die Problematik der Anbindung an die B 56 bei entsprechender Verkehrsbelastung bereits Teil der Planung sei.
- Mitteilung des Wahnachtalsperrenverbandes, dass im Plangebiet keine Leitungen oder Wasserschutzgebiete der Verbände lägen.
- Anregung der Nahverkehr Rheinland GmbH, dass das Kapitel 2.2.3 um allgemeine Aussagen zur Nahmobilität, also Fußgänger- und Radverkehr, ergänzt werden solle. Es wird gefragt, welche Ansätze es in der Gemeinde Alfter gäbe, Verkehr zu vermeiden und ob es Bestrebungen gäbe, kurze Wege vom MIV auf den Fußgänger- und Radverkehr zu verlagern? Der Anregung wird gefolgt. Die Möglichkeiten der Gemeinde im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Nahmobilität zu fördern würden durch Nutzungsmischung, Anschluss an die bestehende Ortslage, Stärkung der örtlich vorhandenen Geschäfte und Einrichtungen sowie Ergänzung des Straßennetzes durch Fuß und Radwege umfassend genutzt.
- Die Nahverkehr Rheinland GmbH regt an, die Straßenbreite zwischen 6m und 8m genauer zu definieren und die Aufteilung zwischen KFZ-Verkehr, Parkständen und Fußgängern zu erläutern. Des Weiteren wird um Informationen zum öffentlichen Nahverkehr in der Begründung gebeten. Der Anregung wurde gefolgt. Die genaue Festlegung der Straßenbreiten und der -aufteilung erfolge im Entwurf des Bebauungsplans. Die Begründung werde in der Darstellung des ÖPNV ergänzt.
- Hinweis, dass das MIV-Aufkommen fehlerhaft berechnet sei. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Prognose des Verkehrsaufkommens werde nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens korrigiert.
- Anregung der Nahverkehr Rheinland GmbH, dass die angegebene Fahrtenzahl im ÖPNV nicht nachvollziehbar sei. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV solle erläutert werden. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Haltestellen Witterschlick Friedhof der Linie 800 und Nettekoven der Linie 845 seien für ein bedarfsgerechtes Angebot mit rund 500 m bzw. 800 m zu weit vom Plangebiet entfernt. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für den Nahverkehr im Bereich Raiffeisenstraße/ Ramelshovener Straße berücksichtigt und mit dem Träger des Nahverkehrs abgestimmt.
- Hinweis von Straßen NRW, dass die Unterlagen unzureichend seien. Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Unterlagen zum Verkehr ergänzt.

- Straßen NRW regte an, der Knoten B 56/ Raiffeisenstraße sei nicht geeignet weitere Verkehre aus den Nebenrichtungen ohne erhebliche Leistungseinbußen in der Hauptrichtung aufzunehmen. Es wurde erläutert, dass nach Erörterung der Anbindung zwischen der Gemeinde, dem Straßenbaulastträger und dem Verkehrsgutachter eine tragfähige Knotenlösung erarbeitet, nachgewiesen und abgestimmt wurde.
- Anregung von Straßen NRW, dass um die Vorlage eines Verkehrsgutachtens für die Knotenpunkte B 56/ Raiffeisenstraße, B 56/ L113 und L113/ Raiffeisenstraße mit Prognosehorizont 2030 unter Einbeziehung der Rad- und Fußgängerquerungen gebeten werde. Es seien realisierbare Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Die Anregung wurde berücksichtigt. Zwischenzeitlich liege der Planung eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers Buschkauer Feld, Variantenbildung samt Knoten 1 B56 / Raiffeisenstraße vor und auch ein mit dem Straßenbaulastträger abgestimmter Lösungsvorschlag.
- Hinweis von Straßen NRW, dass Änderungen an den genannten Knotenpunkten zu Lasten der Gemeinde Alfter gingen. Evtl. zusätzlich zu versiegelnde Fläche im Fahrbahnbereich seien evtl. auszugleichen.
- Hinweise von Straßen NRW, dass auch künftig kein Anspruch auf Lärmschutz bestünde. Bei Hochbauten sei mit Lärmreflexionen zu rechnen. Evtl. notwendige Maßnahmen gingen zu Lasten der Gemeinde. Sollte eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall hergestellt werden, sei weder der Baumbestand noch die Entwässerungseinrichtungen des Landesbetriebes in Mitleidenschaft zu ziehen, Unterhaltungsarbeiten seien nicht zu behindern und Fremdwässer – auch von Lärmschutzwällen- seien nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Bundes-/Landstraße einzuleiten. Im Plan sei zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen hinzuweisen und Schutzmaßnahmen gingen zu Lasten der Kommune/Vorhabenträger. Es wurde erläutert, dass auf Grund des geringen Schutzanspruchs der der B56 nahe gelegenen Gewerbeflächen und des Abstandes der Wohnbebauung sowie der Troglage der B56 kein Erfordernis von Lärmschutzeinrichtungen entlang der bestehenden Strecke bestünde. Für den Umbau des Knotenpunktes sei eine Prognose der Geräuscheinwirkungen (Lärmgutachten) erforderlich.
- Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorlägen. Eine Überprüfung des Bereichs sei nicht erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung werde eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Hinweis des Geologischen Dienstes NRW, dass Alfter-Witterschlick der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T zuzuordnen sei. Bei Hochbauten sei die DIN 4149:2005-04 für Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen. Es wurde erklärt, dass der Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen werde.
- Anregung des Geologischen Dienstes NRW, dass eine Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden zu leisten sei und Ausgleichsmaßnahmen empfehlenswert seien. Die Anregung wurde berücksichtigt, die Bewertung erfolge mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.
- Anregung des Geologischen Dienstes NRW, dass das Grund- und Oberflächenwasser einschließlich der Sickerwasserdynamik zu beschreiben seien. Die Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten sei zu bewerten. Beim Eingriff in den Untergrund

sei der hydrologische Aufbau zu beschreiben. Die Anregungen werden bei der Bearbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Vorplanung der Erschließung berücksichtigt.

- Anregung: Es werden die Wechselwirkungen und Maßnahmen für die Schutzziele zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser/Klima beschrieben und Anregungen für die Umsetzung gegeben. Die Anregungen würden bei der Bearbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt.
- Es wird eine Kompensation der „besonders“ schutzwürdigen Böden empfohlen. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Ermittlung der notwendigen Kompensation erfolge mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.
- Der Schutz des Mutterbodens sei zu beachten. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Hinweis auf den Schutz des Mutterbodens werde in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.
- Hinweis des Geologischen Dienstes NRW, dass eine bodenkundliche Baubegleitung diene der Minderung des Eingriffs diene und eine Kostenreduzierung herbeiführen könne. Der Hinweis wurde in den landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen.
- Der Erftverband habe keine Bedenken, weise aber darauf hin, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten könnten. Es wurde erwidert, dass mit der Untersuchung des Baugrundes entlang des geplanten Grünzugs und der nördlichen Siedlungskante zwei Geländeprofile erstellt wurden. Beide Profile zeigten Schichtenwasser innerhalb einer homogenen Bodenschicht, dessen Flurabstand von Westen nach Osten von etwa einem auf vier Meter zunehme. Dieses Schichtenwasser rühre mutmaßlich aus der Drainage der Äcker auf der angrenzenden Kuppe. Die Fortführung der Drainage werde im weiteren Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.
- Unitymedia sei daran interessiert ihr Glasfasernetz im Neubaugebiet zu erweitern. Es wurde erklärt, dass das Plangebiet mit einer zukunftsicheren Infrastruktur für Breitbandversorgung ausgestattet werden solle. Die Information zur Erweiterung der Netzinfrastruktur des Anbieters werde an die WfA als Träger der Erschließung weitergeleitet.
- Hinweise der Thyssengas GmbH, dass im Bereich des Bebauungsplanes die Gemeinschaftsgasfernleitung der Open GridEurope GmbH verlief. Weitere Auskünfte würden von dort eingehen.
- Hinweise der Pledoc GmbH, dass ein Übersichtsplan und Katasterpläne mit der Darstellung der im Plangebiet liegenden Versorgungsanlagen übersendet würden. Die Versorgungsanlagen verliefen in einem 8m breiten Schutzstreifen, auf dem keine Gebäude errichtet werden dürften. Die Baugrenzen seien entsprechend der Schutzstreifenaußengrenzen festzulegen. Der Schutzstreifen müsse jederzeit sichtbar und begehbar bleiben. Daher sei es zweckmäßig, für die Versorgungsanlagen Geh-, Fahr und Leitungsrechte einzuräumen. Es werde gebeten, den Verlauf der Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Leitungstrasse werde in der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

- Hinweise der Pledoc GmbH, dass detaillierte Ausbaupläne des Straßenausbaus und der Erschließungsmaßnahmen zur Beurteilung vorzulegen seien. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Koordinierung der Versorgungsleitungen erfolge durch die WfA als Erschließungsträger.
- Die Pledoc GmbH empfahl, Anpflanzungen, insbesondere von Bäumen, nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Es werde um einen Übersichtsplan der Kompensationsflächen für Eingriff und Ausgleich gebeten. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die vom Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen würden mit dem öffentlich auszulegenden Entwurf beteiligt.
- Hinweise der Pledoc GmbH, dass Rohrfernleitungen der Kokereigasnetz Ruhr GmbH nicht im Gemeindegebiet verliefen. Im Plangebiet verliefen keine Kabelschutzrohranlagen der Gas-LINE GmbH.
- Hinweise der RSAG AöR, dass eine detaillierte Stellungnahme nicht möglich sei, da keine Bemaßung der Straßen- und Wendeanlagen vorlägen. Unter Beachtung der von der RSAG aufgeführten Ausbauvorgaben für Straßen und Wendeanlagen würden keine Bedenken erhoben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Die Anforderungen der RSAG an die Wendeanlagen seien bekannt und würden bei der Vorplanung der Erschließung sowie bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und ggf. notwendiger Abstellplätze für Müllgefäße am Abholtag im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Hinweise der e-regio, dass bezüglich des Erdgasversorgungsnetzes und seitens des Wasserwerkes keine Bedenken sowie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestünden.
- Hinweise der e-regio, dass aus Sicht des Abwasserwerkes keine Bedenken bestünden. Die Fläche sei für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bonn-Duisdorf mit Mischkanalisation berücksichtigt. Bei der Planung seien die Hinweise zur Beseitigung des häuslichen und gewerblichen Abwassers zu berücksichtigen. Eine zentrale öffentliche Versickerung sei nicht vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kumpelsbach sei mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine dezentrale private Versickerung scheide aufgrund bislang bekannter hydrogeologischer Untersuchungen aus. Ein Anschluss an die Mischkanalisation sei in der Hydraulik berücksichtigt, jedoch müsse das Abwasser gedrosselt abgeleitet werden. Eine Überflutungsbetrachtung für Starkregenereignisse sei durchzuführen, wobei besonders die Überschwemmungsgefährdung der Grundstücke zu beachten sei. Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten und Zufahrten, die unterhalb der Rückstauenebene lägen, seien besonders gefährdet. Es werde empfohlen, die Versorgungsleitungen gebündelt in den Nebenanlagen unterzubringen und dabei Mindestbreiten einzuhalten seien. Es werde darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen, außerhalb der Leitungstrassen anzustreben sind. Ein Präventivschutz der Entsorgungsleitungen sei zu ergreifen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Entwässerung und der Erweiterung des Kanalnetzes werden an die WfA als Träger der Erschließung weitergeleitet.
- Anregung der RWE AG, dass der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche stünde und daher die Vorschriften der DIN 18195 zur Bauwerksabdichtung zu beachten seien. Die Anregung wurde berücksichtigt. In den Textteil des Bebauungsplanes und die

Begründung werde ein Hinweis auf die Boden- und Grundwasserverhältnisse aufgenommen.

- Der Naturpark Rheinland wies auf die Bedeutung der angrenzenden Naherholungszone hin und plädierte für Erhalt und Verbesserung dieses Gebietes. Die Anregung wurde berücksichtigt. Mit dem geplanten Baugebiet werde auch die Gestaltung des wohnumfeldnahen Landschaftsraums im Übergang zur Wanderzone des Naturparks im Bereich des Waldes berücksichtigt.
- Hinweis der Landwirtschaftskammer NRW, dass davon ausgegangen werde, dass die Abnahme an Gewerbeflächen keinen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf auslöse. Es wurde erklärt, dass für die bisher im Flächennutzungsplan ausschließlich für die gewerbliche Nutzung dargestellten Flächen keine weiteren Gewerbeflächen als Ersatz benötigt würden. Teile der bisher dargestellten Gewerbeflächen würden weiter für Gewerbebetriebe nutzbar sein, die das Wohnen nicht wesentlich störten. Darüber hinaus entwickle die Gemeinde Alfter mit dem Gewerbegebiet Nord entsprechend geeignete Flächen.
- Anregung der Landwirtschaftskammer NRW, dass die Erstellung eines Verkehrskonzeptes begrüßt werde. Es solle sichergestellt werden, dass die restlichen landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des neuen Baugebietes weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erreichbar blieben und die Dimensionierung der ländlichen Wege entsprechend des Regelwerkes erfolge. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werde in der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt und gewährleistet.
- Anregung der Landwirtschaftskammer NRW, dass um die Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsfürsorge im Hinblick auf die Festsetzungen des LEP-Entwurfs gebeten werde. Dies gelte auch für die Platzierung von Ausgleichsflächen. Die Anregung wurde berücksichtigt.
- Hinweis der IHK Bonn / Rhein-Sieg, gegen das Vorhaben bestünden keine Bedenken, sofern die gewerbliche Nutzung auf dem Gelände des Tontagebaus und im Gewerbegebiet Witterschlick Nord nicht beeinträchtigt würden. Es wurde auf die geplante Abstufung der Störempfindlichkeit von der Grenze des bestehenden Gewerbegebietes über ein in sich gegliedertes gemischtes Baugebiet zur neuen Wohnbebauung hingewiesen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen würden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Gegenüber dem gegenwärtig genehmigten und in Betrieb befindlichen Tontagebau sei ein hinreichend großer Abstand gegeben.
- Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bestünden keine Bedenken gegen die Maßnahme wobei davon ausgegangen wird, dass keine Bauten oder Gebäudeteile eine Höhe von 30m überschreiten würden. Es wurde erörtert, dass Bauten mit mehr als 30 m Höhe über Grund, das entspricht etwa 9 Geschossen, im Plangebiet nicht zugelassen würden.
- Hinweis der Stadt Bornheim, dass es in der Tabelle auf Seite 16 Unstimmigkeiten gäbe. Es wurde erläutert, dass der Fehler bei der Berechnung der Mittelwerte für die Einwohner/ WE und die KFZ/Person korrigiert würden.

Folgende Stellungnahmen blieben unberücksichtigt bzw. wurden nicht gefolgt:

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises, dass eine horizontale Zonierung eines Mischgebietes planungsrechtlich nicht zulässig sei. Es wurde erwidert, dass verschiedene Urteile der Verwaltungsgerichte die Auffassung des Kreises widerlegen würden. Die Gliederung eines Mischgebiets in dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung dienende Bereiche mögliche seien, sei bei kleinen Mischgebieten möglich, wenn die kleinräumige Gliederung die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen nicht vereitelte. (Leitsatz des OVG Niedersachsen im Urteil vom 13.03.2002). Unzulässig sei lediglich die Gliederung eines Mischgebietes in Teilgebiete von einer Größe, die als eigenständige Gewerbe- oder Wohngebiete hätten festgesetzt werden könnten.
- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, dass eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer Beschränkung auf mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen denkbar sei. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein weiteres Gewerbegebiet mit den dann notwendigen Einschränkungen der Betriebe hinsichtlich ihrer Störwirkung auf die angrenzend festzusetzende Wohnbebauung werde nicht festgesetzt, da es der Gemeinde Alfter bei der Entwicklung gerade um eine Nutzungsmischung mit einer verdichteten räumlichen Qualität gehe. Die Hauptzufahrt zu einem großen Wohngebiet und ein wichtiger Anschluss des Siedlungsbereichs Witterschlick solle nicht durch ein Gewerbegebiet erfolgen.
- Vom Rhein-Sieg-Kreis wurden oberirdische Fahrradabstellanlagen für die Mehrparteienhäuser angeregt. Dem wurde entgegnet, dass weder § 9 BauGB noch § 68 BauONW der Gemeinde eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen geben würden. Mit der Novelle der Bauordnung, die ab 28.12.2017 in Kraft getreten sei, sei der Gemeinde in § 50 lediglich die Begründung einer Stellplatzpflicht durch eigene Satzung ermöglicht. Ob eine solche Satzung auch die Lage und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen regeln könne, sei parallel zum weiteren Planverfahren zu ermitteln.
- Die Nahverkehr Rheinland GmbH regte an, die Beschreibung der Förderung des Radverkehrs solle genauer erfolgen und die Relevanz des Radweges an der B 56 sei zu hinterfragen. Es wurde entgegnet, dass der Radweg entlang der B56 aus Sicht der Gemeinde Alfter eine wichtige Verbindung im Radverkehrsnetz darstelle. Entlang der B56 sei primär auf Grund der Kraftfahrzeugdichte und -geschwindigkeit ein Radweg erforderlich. Die Bedeutung der B56 als direkte, dem Gelände angepasste Verbindung in Richtung Bonn grundsätzlich für den Radverkehr genauso bedeutsam, wie für das Kraftfahrzeug sei.
- Anregung von Straßen NRW, die Bauleitplanung überplane wesentliche Teile der L 113n und mache somit eine Realisierung zunichte. Dem wurde erwidert, dass entsprechend einer zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit dem Landesbetrieb die Kreuzungen mit den klassifizierten Straßen (B56/ L113) im Detail nachgewiesen würden. Einwände in Bezug auf die Trasse der L113n bestünden insoweit nicht, als die ortsnahe Trasse zwischen Ortsrand und Tagebau auch durch den Landesbetrieb sehr kritisch beurteilt werde. Für die Trassierung einer L113n stünden auch nach Realisierung des Baugebietes für die Zukunft mehrere Trassenvarianten zur Verfügung.
- Straßen NRW merkte an, dass sie für das GE und die Wohnbaufläche ein höheres tägliches Verkehrsaufkommen erwarten würden als angegeben. Es wurde erklärt, dass die vom Straßenbaulastträger auf Grund allgemeiner Strukturdaten über die

Plangebietsfläche ermittelten Zahlen durch die konkreten Daten auf Grund der gemeindlichen Planung ersetzt würden.

- Anregung der RWE AG, dass ein Teil des Plangebietes in einem Auengebiet läge. Dort seien besondere bauliche Maßnahmen vor allem im Gründungsbereich erforderlich. Es werde gebeten, in den textlichen Festsetzungen auf die entsprechenden DIN Normblätter zu verweisen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Bodenkarte weise den Bodentyp im Plangebiet fast ausschließlich als Typische Parabraunerde, schluffig/ lehmig, aus Löß gebildet, aus. Der zum Teil geringe Flurabstand des Wassers rühre von Schichtenwasser her, das über Drainagen aus der darüber gelagerten Kuppe zugeführt wird. Unterhalb des Oberbodens seien entlang der beiden Profile durch das Plangebiet Schluffe mit einer Mächtigkeit von 3,00 m bis zur Endteufe von 5,00 m erbohrt worden.
- Anregungen der Amprion GmbH, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Höchstspannungsfreileitungen in einem Abstand von ca. 250 m vorgesehen sei. Es werde darauf hingewiesen, dass der Entwurf zum künftigen Landesentwicklungsplan NRW (Stand 22.09.2015) unter dem Punkt 8.2- 3 als Grundsatz der Raumordnung vorsehe, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zur rechtlich gesicherten Trasse von Höchstspannungsfreileitungen eingehalten werden solle. Erfahrungsgemäß stelle Wohnbebauung im Nahbereich von Hoch und Höchstspannungsfreileitungen ein Konfliktpotential dar, das möglichst vermieden oder begrenzt werden solle. Es werde darum gebeten, die Ultranetplanung von Amprion bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es wurde entgegnet, dass das nächstgelegene Baugrundstück im Plangebiet von der Achse der nächstgelegenen bestehenden Leitung rund 320 m entfernt sei. In der Anlage 4 zum Abstandserlass NW werde der Schutzabstand zu Hochspannungsfreileitungen mit 380 kV lediglich mit 40 m angegeben. Auch die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zur 26. BimSchV sähen für Nutzungen mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen einen Schutzstreifen von lediglich 20 m angrenzend an den äußeren Leiter vor. Bei der Ermittlung einer Vorbelastung nach der 26. Bim-SchV blieben selbst Hochfrequenzanlagen außer Betracht, wenn sie weiter als 300 m entfernt seien. Der landesplanerisch zukünftig angezielte Abstand von 400 m zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen solle bei Ausweisung neuer Baugebiete nach Möglichkeit eingehalten werden, um vielerorts entstandene, im LEP nicht weiter beschriebene Konflikte zu vermeiden. Der geplante Mindestabstand von Höchstspannungsfreileitungen von der Trassenmitte zu Wohngebäuden von 400 m gehe nach der Begründung des LEP zu Punkt 8.2.4 „über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundes-Immissionsschutzrecht weit hinaus. Sie sollten dazu beitragen, mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes vorsorgend zu vermeiden.“ Bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen lägen die elektromagnetischen Auswirkungen auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung und seien insoweit nicht mehr messbar. Andererseits sollten Abstände entlang vorhandener und neuer Höchstspannungsfreileitungen dazu beitragen, zukünftig ggf. erforderliche neue Leitungsvorhaben konfliktvermeidend realisieren zu können. Der Grundsatz unter Punkt 8.2-5 ergänze jedoch auch: „Bei der Planung neuer Trassen für Höchstspannungsleitungen soll bei geeigneten Vorhaben die unterirdische Führung sowohl auf Teilabschnitten als auch auf größerer Distanz erprobt werden.“ Innerhalb des

400 m Abstandes lägen nordwestlich der Trasse etwa die Hälfte der Flächen von Oedekoven und die gesamte Ortslage Impekoven. Südöstlich lägen praktisch alle Flächen bis zur Stadtgrenze Bonn und die Ortslage Ramelshoven. In der Abwägung zwischen dem Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde Alfter und dem Bemühen der Landesplanung um Reduzierung von Konflikten zwischen der Wohnbebauung und notwendige Leitungstrassen sei eine Verkürzung des gemäß den geplanten Grundsätzen des LEP nach Möglichkeit einzuhaltenden Abstands heranrückender Wohnbebauung von 400 auf über 300 m vertretbar.

- Anregung der Landwirtschaftskammer NRW, dass Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgenommen würden und keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen stattfände. Es wurde erwidert, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich möglicherweise zusätzliche Flächen über die Grenzen des Plangebietes hinaus erforderlich seien. Das Ausloten des Ausgleichsbedarfs und die geeignete räumliche Verortung seien Gegenstand der Landschaftspflegerischen Begleitplanung. Über die aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen hinaus solle der Ausgleich der Eingriffe primär über bereits abgestimmte Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Alfter erfolgen.
- Anregung des Landessportbundes LSB, dass die Einhaltung der Richtwerte der 18. BimschV bei der Nähe der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Sportanlage fraglich erscheine. Neben der Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Sportanlage und Wohnbebauung sei auch an konstruktive und planerische Maßnahmen zum Schallschutz zu denken. Es werde um Information über die weiteren Planungen gebeten. Es wurde erklärt, dass zum Abstand des geplanten Mischgebiets und der Wohnbebauung eine Immissionsprognose durch einen Gutachter beauftragt werde. Grundsätzlich seien die gegebenen Abstände durch die Abstufung der an den Sportplatz angrenzenden Siedlungsfläche von gewerblichen Bauflächen über ein Mischgebiet zur Wohnbebauung ausreichend und sinnvoll. Der Abstand zur Wohnbebauung entspräche dem Abstand zur Wohnbebauung „Am Wassergraben“/ „Kunibertstraße“. Zum Nachweis und zur Ermittlung der gegebenenfalls vorhandenen Vorbelastung durch Sportlärm werde eine Immissionsprognose erstellt.

4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

4.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Ein Bürger sei Eigentümer eines Grundstücks Neustraße 34, welches im hinteren Bereich an die Bebauungsplanung Buschkauler Feld grenze, insbesondere an die Parzellen 1739 und 1740. Zudem verlief ein 2,50m breiter Weg von der Ramelshovener Straße entlang der Parzelle 1788. Der Weg gehöre zum Flurstück 1739 und verlief bis zum Anfang des eigenen Grundstücks. Im Planungsentwurf höre die Straßenplanung mit der Parzelle 1739 auf, somit auch die Planung einer möglichen Erschließung. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Grundstück Neustraße 34 liege mit seinem bebauten wie mit seinem unbebauten Gartenteil innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Vorhaben seien nach § 34 BauGB nach ihrem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen. Auf der südlichen Seite der Neustraße grenze der Bebauungsplan 003A Lambertusstraße an. Der angesprochene Fußweg von der Ramelshovener Straße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sei Teil einer privaten Grundstücksfläche und diene ausschließlich der Zuwegung zum rückwärtigen Gartenland. Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 093

hätten sich die Eigentümer des nördlich an diesen Weg angrenzenden Baugrundstücks gegen eine Wegeführung über diese Parzelle ausgesprochen. Weiter hätten sie sich gegen eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in diese Richtung ausgesprochen.

- Der Bürger regte an, das hintere Grundstück der Neustraße 34 in die Erschließung des Baugebiets mit einfließen zu lassen und bat um die Aufnahme ins Planungs- und Erschließungsverfahren. Dies werde mit der hohen Nachfrage Bauwilliger begründet. Zudem gäbe es in der Ramelshovener Straße bereits Bebauung in den hinteren Grundstücken. Eigentümer der Neustraße hätten daran ebenfalls Interesse. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Grundstück der Antragsteller sowie einzelne Nachbargrundstücke mögen auf Grund der Grundstückstiefe grundsätzlich für eine bauliche Verdichtung geeignet sein. Es handele sich jedoch um bereits bebaute Grundstücke an der Neustraße. Diese Straße besäße keine direkte Verbindung zu dem Erschließungsstraßennetz des Bebauungsplanes 093. Anders als bei den Außenbereichsflächen, für die der Bebauungsplan 093 erstmals ein allgemeines Baurecht schaffe, bestehe hier bereits durch die Zugehörigkeit zum Innenbereich ein Baurecht. Dieses Baurecht wäre zu Gunsten einer gegenüber dem Bestand dichteren Bebauung zu ändern. Die Planungsaufgabe stelle sich mithin als eine sowohl von der Abgrenzung des Plangebietes als auch vom Inhalt der Planung eigenständige Planungsaufgabe dar. Es sei auch nicht notwendig, die Planungsaufgaben zusammenzufassen, da keine Konflikte bestünden, deren Lösung über Festsetzungen im jeweils anderen Geltungsbereich erfolgen müsste oder sollte. Anders als in der Ramelshovener Straße, gäbe es für die Grundstücke nördlich der Neustraße (gerade Hausnummern) keine Prägung durch Bebauung in zweiter Reihe. Aus der Nachbarschaft liege eine weitere Stellungnahme vor, die jedoch dieselbe Beurteilung erfahre.
- Der Bürger regte an, der hintere Bereich des Grundstücks Neustraße 34, Flur 647 grenze an die Flurstücke 1739 und 1740. Zu diesen Parzellen verlaufe ein 2,50m breiter Fußweg. Im Bebauungsplanentwurf höre die Straßenplanung mit der Parzelle 1739 auf, somit auch die Planung einer möglichen Erschließung. Es werde gewünscht, mit bei der Erschließungsplanung berücksichtigt zu werden, um (den hinteren Teil) der Parzelle 647 zu bebauen. Der hintere Bereich des Grundstücks Neustraße 34, Flurstück 647 grenze an die Flurstücke 1739 und 1740. Zu diesen Parzellen verlaufe ein 2,50m breiter Fußweg von der Ramelshovener Straße entlang der Parzelle 1788. Der Weg gehöre zu Flurstück 1739. Im Bebauungsplanentwurf höre die Straßenplanung mit der Parzelle 1739 auf, somit auch die Planung einer möglichen Erschließung. Es werde beantragt, den hinteren Bereich des Flurstücks 647 mit 550 qm in die Erschließung des BP Buschkauler Feld einfließen zu lassen und um Aufnahme in das Planungs- und Erschließungsverfahren gebeten. Dies werde mit der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Buschkauler Feld begründet. Zudem gäbe es bereits in zweiter Baureihe Bebauung an der Ramelshovener Straße. Eigentümer der Neustraße hätten ebenfalls daran Interesse. Hier wurde auf den vorgenannten Beschluss verwiesen, da die Stellungnahmen inhaltlich mit der vorstehenden Stellungnahme übereinstimme.
- Ein weiterer Bürger regte an, er stelle eine Bauvoranfrage. Aufgrund einer Behinderung könne man das Haus in der Straße Am Gärtchen nicht mehr bewohnen. Man besäße ein Grundstück mit einem kleinen Haus in der Neustraße, das künftig von der Tochter bewohnt würde. Auf dem hinteren Teil des Grundstückes könne ein behindertengerechter Bungalow errichtet werden, falls dort eine geeignete Infrastruktur vorhanden wäre. Die bisherige Erschließung ende in der Nähe des

Grundstücks, wobei der hinter dem Grundstück verlaufende Feldweg, der eine Verbindung zur Ramelshovener Straße darstelle, bisher nicht in die Planungen einbezogen sei. Der Weg könne jedoch als Verbindung vom Buschkauler Feld zum Witterschlicker Ortskern vorgesehen werden. In zweiter Baulinie zur Ramelshovener Straße befänden sich bereits weitere Häuser. Es werde gebeten, auch das eigene Grundstück in die Planung zu integrieren. Ein Weg mit vorhandener Infrastruktur (Kanal; Wasser) würde das Bauvorhaben ermöglichen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Grundstück der Antragsteller sowie einzelne Nachbargrundstücke mögen auf Grund der Grundstückstiefe grundsätzlich für eine bauliche Verdichtung geeignet sein. Es handele sich jedoch um bereits bebaute Grundstücke an der Neustraße. Diese Straße besäße keine direkte Verbindung mit dem Erschließungsstraßennetz des Bebauungsplanes 093. Anders, als bei den Außenbereichsflächen, für die der Bebauungsplan 093 erstmals ein allgemeines Baurecht schaffe, besteht hier bereits durch die Zugehörigkeit zum Innenbereich ein Baurecht. Dieses Baurecht wäre zu Gunsten einer gegenüber dem Bestand dichteren Bebauung zu ändern. Die Planungsaufgabe stelle sich mithin als eine sowohl von der Abgrenzung des Plangebietes als auch vom Inhalt der Planung eigenständige Planungsaufgabe dar. Es sei auch nicht notwendig, die Planungsaufgaben zusammenzufassen, da keine Konflikte bestünden, deren Lösung über Festsetzungen im jeweils anderen Geltungsbereich erfolgen müsste oder sollte. Der angesprochene Fußweg von der Ramelshovener Straße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sei Teil einer privaten Grundstücksfläche und dient ausschließlich der Zuwegung zum rückwärtigen Gartenland. Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 093 hätten sich die Eigentümer des nördlich an diesen Weg angrenzenden Baugrundstücks gegen eine Wegeführung über diese Parzelle ausgesprochen. Weiter hätten sie sich gegen eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in diese Richtung ausgesprochen.

- Ein Bürger zitiere aus der Begründung zum Bebauungsplan, in der es hieße, die Bebauung sollte sich in ihrer Form, Kubatur und verwendeten Materialien an die Nachbarschaft orientieren. Es sollten sowohl die standortgerechten Materialien als auch neutrale Gestaltungselemente und Farben zur Anwendung kommen.“ Der Bürger regte an, dass der vorgelegte Plan in folgenden Punkten diesen Kriterien nicht gerecht werde:
 - Der Plan ließe auf dem Flurstück 488/254 zweigeschossige Bebauung zu. Damit rage die künftige Bebauung um ein Stockwerk über die bestehende Bebauung am Buschkauler Weg hinaus. Daher werde vorgeschlagen, die für die Flurstücke 100 bis 97 vorgeschriebene eingeschossige Bebauung auch auf die südöstlich angrenzenden Flure 488/254 zu erweitern. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die geplante zweigeschossige Bebauung sei von der Plangebietsgrenze rund 20 m entfernt, von den nächsten Gebäuden mindestens 30 m. Sie liege zudem im Nordwesten der Bestandsbebauung. Die zweigeschossige Bauweise und die Bauweise als Doppelhäuser seien gewählt, um auch bei einer flächensparsamen Planung den Bau von Eigenheimen zu ermöglichen. Eine eingeschossige Bauweise sei neben dem größeren Flächenverbrauch sowohl für die Bauenden, als auch für die Gemeinde Alfter ressourcenmäßig deutlich aufwendiger und teurer. Der Bebauungsplan sehe innerhalb des neu ausgewiesenen Siedlungsgebietes Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Wesentliches Kriterium bei der Verteilung der Bautypen sei neben ihrer Mischung die Ausrichtung der Gebäude nach Südosten bis Südwesten. Da Doppelhausgrundrisse kaum variabel seien, würden diesem Typ bevorzugt Bereiche zugeordnet, die von der Nordseite her erschlossen seien. Der

Bebauungsplan bilde wechselnde Abschnitte zwischen freistehenden Häusern am westlichen Plangebietsrand, Doppelhäusern parallel zum Buschkauler Weg, freistehenden Häusern parallel zum bestehenden Feldweg und Doppelhäusern rückwärtig der Bebauung an der Neustraße. Diese Gliederung werde als sinnvoll angesehen und beibehalten.

- Das östlichste und letzte geplante Haus am Feld- und Spazierweg Buschkauler Weg sei in seiner überbaubaren Fläche ohne jeden Abstand bis an den Straßenrand geplant. Hier sei eine Neuplanung in der Bauzeile notwendig. Am sinnvollsten erscheine die Ausweisung von Einzelhäusern in dieser Zeile statt einer Mischung mit Doppelhäusern. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es sei richtig, dass das östliche Baufenster der Zeile parallel zum Buschkauler Weg mit seiner nordöstlichen Ecke bis auf wenige Zentimeter bis an die festgesetzte Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges reiche. Das mögliche Gebäude grenze jedoch nicht mit einer Wand parallel an den Weg. Mit seiner Erschließungsstruktur und der vorgesehenen Parzellierung solle der Bebauungsplan einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der verfügbaren Fläche sichern. Dazu würden Zielwerte von 250 m² für die Grundstücke von Doppelhaushälften und 400 m² für freistehende Häuser angehalten. Insbesondere in den Eckbereichen des Plangebietes seien übergroße Grundstücke nur schwierig zu vermeiden. Daher würde beim Zuschnitt des oben beschriebenen Grundstücks ein Kompromiss ohne Abstand der Hausecke zur öffentlichen Fläche gewählt. Die vorgenommene Gliederung des Baugebiets nach Bautypen solle entsprechend der Begründung im vorigen Abschnitt beibehalten werden.
- Es sei aus energetischen Gründen festgesetzt, dass die Farbe der Dächer entweder weiß oder hellgrau zu sein habe. Eine Vorgabe wie „wärmereflektierende Dachbeschichtungen“ erscheine zielführender und stünde in einem geringeren Kontrast zur bestehenden Bebauung. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung vorgeschriebenen hellen Baumaterialien stellten sicher eine wesentliche Abweichung von den bisherigen Gestaltungsvorgaben für Baugebiete dar. Das Ziel, ein Baugebiet mit einem geringeren ökologischen Fußabdruck als bisher zu entwickeln, verlange jedoch, über bisherige Standards neu nachzudenken und – wie im Fall der Dachfarben – Änderungen vorzunehmen. Die Siedlungsfläche im Buschkauler Feld sei jedoch groß genug, ein eigenes Quartier mit einer eigenen Charakteristik auszubilden. Eine enge Vernetzung mit den angrenzenden Bestandsgebieten durch Wegeverbindungen wurde im Beteiligungsverfahren wiederholt abgelehnt. Damit grenzten nun unterschiedliche Quartiere mit erkennbar zeittypischen Gestaltungsmerkmalen mit den Gartenseiten aneinander. In der Vorschrift über die Farbe der Bedachung trafen sich zwei Ziele: Die Wärmerückstrahlung und die Regel für einen gestalterischen Konsens innerhalb des Gebietes. Hiervon würde die Festsetzung ‚wärmereflektierend‘ lediglich einen Aspekt absichern. Darüber hinaus würde ein weitgehend unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sofern nicht technische Kennwerte für das Rückstrahlvermögen nach Wellenlänge und Anteil der Einstrahlung angegeben würden. Diese lägen jedoch in der Regel nicht für alle gängigen Materialien vor. Eine wesentliche Verbesserung der Reflexion auf dunklen Flächen würde aktuell lediglich für den Infrarotbereich angeboten. Gute Werte für TSR (total solar reflectance) und SRI (solar reflectance index) würden nur von

hellen Oberflächen erreicht. Hochreflektierende Beschichtungen mit dunklen Farbtönen, wie sie bei Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem gefordert werden, erreichten ein TSR von gerade über 25%, helle Oberflächen aber mehr als 90 %.

- Im Bebauungsplan für die Bestandsbebauung seien keine Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zugelassen und daher auch die Aufstellung von Gartenhäusern nicht möglich. Zur Angleichung an die bestehende Bebauung wird angeregt, für die Flächen angrenzend an die bestehende Bebauung eine ähnliche Vorgabe zu machen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein vollständiger Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen fände sich häufiger in älteren Bebauungsplänen. Aus heutiger Sicht bestünde hierfür keine hinreichenden Gründe. Über die festgesetzten Baugrenzen erfolge aktuell eine erheblich genauere Steuerung der Baumassen der Hauptnutzung, als dies früher üblich war, so dass dort kein Platz für Nebenanlagen verbleibe. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Verträglichkeit für die jeweilige Nachbarschaft sei es hinreichend, wenn, wie vorliegend unter I 5.3 festgesetzt, die Grundfläche begehbarer Nebenanlagen auf 6,5 m² beschränkt werde.
- Zudem werde für das gesamte Baugebiet angeregt, die Vegetation nicht nur auf einheimische Pflanzen zu beschränken, sondern auch Pflanzen zuzulassen, die gegen hohe Temperaturen unempfindlich seien. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen zu Gehölzarten und -sorten betreffen lediglich Grün- und Maßnahmenflächen. Mit diesen Flächen erfolge eine Gestaltung der Landschaft mit fachkundiger Wahl von Pflanzen, Standorten und Pflegemaßnahmen. Für diese Fläche seien heimische, landschaftsangepasste Pflanzen auch unter Berücksichtigung von Hitzestress und schwankenden Niederschlagsmengen verfügbar. Für die Privatgärten enthielte der Bebauungsplan keine Vorschriften.
- Eine Bürgerin regte an, dass das eigene Grundstück direkt an das Neubaugebiet grenze. Die angrenzenden, geplanten Doppelhaushälften seien mit einer Firsthöhe von ca. 12,60m ausgesprochen hoch. Dies führe zu einem optischen Ungleichgewicht zur bestehenden Bebauung. Es werde gebeten, die Firsthöhe an die vorhandene Bebauung anzupassen und ein einheitliches Bild zu schaffen. Gartenhäuser sollten innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, um die Natur zu schützen. Dazu gehöre auch der Verzicht auf Schottergärten, die sich extrem aufheizten und Insekten und Tieren keinen Lebensraum böten. Der Anregung zur Anpassung der Firsthöhen der Bebauung parallel zum Buschkauler Weg und zur Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubare Fläche wurde nicht gefolgt. Es wurde auf die Entfernung der geplanten Bebauung und auf die flächensparsame Planung verwiesen. Zudem erfolge über die festgesetzten Baugrenzen aktuell eine erheblich genauere Steuerung der Baumassen der Hauptnutzung, als dies früher üblich war, so dass dort kein Platz für Nebenanlagen verbleibe. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Verträglichkeit für die jeweilige Nachbarschaft sei es hinreichend, wenn, wie vorliegend unter I 5.3 festgesetzt, die Grundfläche begehbarer Nebenanlagen auf 6,5 m² beschränkt werde. Schotterfläche in den Vorgärten würden im Plangebiet nicht zugelassen bzw. auf den für Nebenanlagen zulässigen Anteil angerechnet werden. Die weiteren folgenden Fragestellungen würden im Sinne der Begründung der Verwaltung beantwortet.

- Die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Farbe der Hausfassaden werden nicht genau verstanden. Es wird gefragt, ob auch grelle, farbreiche Töne möglich seien. Es wird die Ansicht vertreten, dass sich helle Farben eignen, von Signalfarben solle abgesehen werden. Es wurde erklärt, dass die Festsetzung zur Farbgestaltung der Fassaden unter II 2. neben der geforderten Helligkeit auch eine Begrenzung der Farbigkeit berücksichtige. Die Sättigung beschreibe wie stark sich ein farbiger Reiz von einem nicht bunten Reiz unabhängig von dessen Helligkeit unterscheide. Mit einer Farbsättigung von maximal 20 % seien Signalfarben ausgeschlossen.
- Als Dacheindeckung werden hellgraue Ziegel als sinnvoll und langlebiger erachtet als weiße. Es wurde erläutert, dass sowohl hellgraue als auch weiße Dacheindeckungsmaterialien zulässig seien. In Bezug auf die Haltbarkeit des optischen Eindrucks und der Rückstrahlfähigkeit seien eher die Oberflächenstruktur und die Einbausituation (Dachneigung) ausschlaggebend. Daher sollte die Vorgabe im Bebauungsplan nicht zu eng gefasst werden.
- Zu Beginn der Planung sei es Ziel gewesen, den demographischen Wandel besonders in der Planung zu berücksichtigen. Unter diesem Aspekt seien bei der derzeitigen Planung keine Aussagen zu finden. Die anfängliche Planung hätte seniorengerechte Wohneinheiten beinhaltet. Ziel sei es gewesen, Paare/Lebensgemeinschaften zu motivieren aus zu groß gewordenen Familienhäusern auszuziehen und diese Häuser für junge Familien freizumachen. Es werde gefragt, ob dieser Aspekt in der aktuellen Planung noch Berücksichtigung fände. Als Anwohnerin könne sie sich eine solche Bebauung für einen sanften Übergang von der bestehenden Bebauung zum Neubaugebiet gut vorstellen. Dies sei ein sanfter Übergang von bestehender Bebauung zu hohen Neubauten. Es wurde erörtert, dass der Aspekt des demografischen Wandels auf verschiedenen Ebenen in die Planung eingeflossen sei. Beginnend mit der Ausweisung von Flächen für eine Pflegeeinrichtung über unmittelbar benachbarte Seniorengerechte Wohnungen zu Grundstücken für ebenerdige und kleinere Häuser würden bauliche Voraussetzungen geschaffen. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermögliche die Ansiedlung von Dienstleistungen (z.B. Ärzte) unmittelbar in Wohnortnähe. Der Ausbau des Hofverkaufs ergänze die Versorgungsmöglichkeiten. Die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs zielen auf die Mobilität ohne eigenes Kraftfahrzeug. Schließlich gehe die Entwicklung des Gesamtgebietes darauf zurück, dem ohne Bautätigkeit unausweichlich steigenden Altersdurchschnitt und Anteil an Senioren entgegen zu wirken, um Sozialeinrichtungen und Infrastruktur der Gemeinde auch in Zukunft betreiben und finanzieren zu können.
- Der Feldweg Buschkauler Weg sollte ja für Spaziergänger und den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben. Es werde nachgefragt, wie jetzt die Verkehrsführung geplant sei. Der Feldweg solle kein Schleichweg zur B56 darstellen. Als Besitzer einer Parzelle dort solle er doch für sie anfahrbar bleiben. Es wurde erklärt, dass im Bebauungsplan der Weg als Geh- und Radweg festgesetzt worden sei. Für Anlieger der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke könne der Weg weiterhin freigegeben werden.

- Eine Bürgerin regte an, dass die Dachformen für Eigenheime und Doppelhaushälften seien hauptsächlich als Satteldach geplant, nur wenige mit Flachdach. Es wird angeregt, mehr Flachdach und auch Walm- und Pultdach zuzulassen. Mit diesen Dachformen könne effizienter gebaut werden, ohne das Erscheinungsbild zu stören. Die würde auch zu den Nachbarsiedlungen passen. Der Anregung zur weitergehenden Freigabe der Dachform wurde nicht gefolgt. Für die geneigten Dächer seien Sattel, Zelt- und Walmdächer zugelassen. Die Integration von Pultdächern in eine Dachlandschaft sei hingegen deutlich schwieriger, da die Novellen der Bauordnung den Vollgeschossbegriff und das Maß der Abstandsflächen deutlich zu einer verdichteten Bebauung und größeren Wandhöhen verändert hätte. Mit Rücksicht auf die begrenzten Grundstücksgrößen und die Vereinbarkeit der benachbarten Bebauung untereinander werde daher kein Pultdach zugelassen. Eine Bebauung mit Flachdach wäre im Sinne der Stellungnahmen insoweit effizienter, als auf demselben Grundstück mehr Wohnfläche (mit senkrechten Wänden) hergestellt werden könne. Im Sinne des Ressourceneinsatzes und des technischen Aufwands sei diese Bauweise jedoch die weniger effiziente. Das Ziel eines verkleinerten ökologischen Fußabdrucks solle im vorliegenden Plan auch durch eine zurückhaltende Größe der Wohnfläche und der hierzu herzustellenden Baumasse unterstützt werden. Das Einfügen einer Bebauung mit Flachdach und einem lediglich an einer Seite zurückspringenden Staffelgeschoss nach aktueller Bauordnung gestalte sich in der bestehenden wie in der geplanten Bebauung schwierig und konfliktträchtig. Daher würde die Gliederung im Baugebiet auch über die Dachformen bewusst differenziert vorgenommen.
- Ein Bürger regte an, dass um eine Erweiterung der Fläche des Bebauungsplans um die Grundstücke der Flur 3, Nr. 1739 und 1740 gebeten werde, da man auf den beiden Grundstücken ein 6-Familienhaus mit barrierefreien Mietwohnungen bauen wolle. Ein großer Bereich der Fläche verbleibe als Garten, der von den Mietern genutzt werden könne. Da das Grundstück auch einen Zugang zur Ramelshovener Straße habe, könne das Zentrum von Witterschlick fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden. Da in Alfter Wohnraum fehle, werde gebeten, die bebaubare Fläche entsprechend zu erweitern. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die beiden teilweise im Bebauungsplan 093 aufgenommenen Flurstücke fielen in Richtung der Ramelshovener Straße deutlich ab. Eine Freispiegelentwässerung sei dann nicht mehr über das Buschkauler Feld möglich. Diese topografische Grenze spiegele sich auch in der Baustruktur. Von der Ramelshovener Straße bestehe eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. eine Bebauung vor die zur Straße hin noch ein weiteres Gebäude Platz hätte. Daher ordne die Planung den östlichen Teil der beiden Grundstücke dem unbeplanten Innenbereich zu, der gegebenenfalls wie die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Neustraße in einem eigenen Planverfahren zu berücksichtigen wäre.
- Ein Bürger forderte die Berücksichtigung folgender Einwände:
 - Erhalt des Alten Buschkauler Wegs zur Anbindung an Naherholungsflächen und zur Bewirtschaftung. Erhalt der baugebietsbezogenen Erschließungsstraße (nach E 86), besonders „Am Gärtchen“ und „Buschkauler Weg“. Größere Abstände zwischen Wohngebiet und Sportplatz. Die schalltechnische Untersuchung beruhe auf hochgerechneten (irgendwelchen?) Angaben des Sportvereins und gehe nicht von realen Messungen aus. Das erscheine unzulässig und zu unsicher, um die Nutzung der Sportfläche sicherzustellen. Der Anregung zum Erhalt des Buschkauler Weges und der Straßen im südlich angrenzenden Baugebiet sei gefolgt. Der Anregung zur Vergrößerung der Abstände zwischen

Wohngebiet und dem Sportplatz Witterschlick Nord sowie der Abstände zwischen der Norderweiterung des Tontagebaus und dem Wohngebiet werde nicht gefolgt. Der Alte Buschkauler Weg sei in seiner heutigen Lage im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgeschrieben. Die Straßen „Am Gärtchen“ und „Buschkauler Weg“ seien nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung. Das Gutachten zum Sportplatzlärm weise eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV um mehr als 10 dB(A) aus. Es wurden also keine Mindestabstände ermittelt und ausgenutzt. Die deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte stelle sicher, dass auch ein veränderter Betrieb nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der Wohnnutzung führe. Eine Verdoppelung des Abstandes der Wohnbebauung zum Sportplatz würde lediglich 3 dB(A) geringere Pegel bzw. mehr zusätzliche Schalleistung erbringen. Um 10 dB(A) geringere Schallpegel zu erreichen, müsste der Abstand verachtfacht werden. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt könne aufgrund der fachlichen Beurteilung durch den Gutachter ohne Messung ausgeschlossen werden.

- Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms von der B56 im Vorgriff auf einen künftigen Ausbau der Straße. Es wurde erwidert, dass vorgezogene Lärmschutzmaßnahmen entlang der B56 nicht geplant seien. Der Lärm der B56 sei durch den Gutachter ermittelt worden und in der Planung durch Festsetzung geringer schutzbedürftiger Nutzungen berücksichtigt worden. Bei einem wesentlichen Ausbau der B56 läge die Last der Konfliktvermeidung beim Straßenbaulastträger als Veranlasser. Vorbeugende Maßnahmen seien mit Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kosten verbunden, die durch die gegebene Situation nicht gerechtfertigt würden.
- Verhältnismäßigkeit der Größe der Planungsfläche zur bisherigen Größe des Gemeindeteils (Konformität mit EU-Richtlinien und Empfehlungen des Deutschen Instituts für Urbanistik im Hinblick auf Einwohnerzahl und bebaute Fläche. Es wurde erläutert, dass die Fläche des Plangebietes 2009 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage einer gemeindeweiten Suche und Abwägung der Standorte festgelegt wurde. Eine Betrachtung auf der Ebene des Gemeindeteils Witterschlick sei nicht zielführend, da Witterschlick keine wirtschaftlich und politisch eigenständige Einheit darstelle. Das Difu sei eine gemeinnützige GmbH in der Trägerschaft eines Vereins, dem zwei Mitglieder des Landes Berlin und sechs des Deutschen Städtetages angehörten. Dieser habe im Jahr 2009 im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz eine Modellrechnung durchgeführt, welche Auswirkungen der Ansiedlung von 15 Eigenheimen mit je 4 Personen auf einem ha Nettobauland für die Gemeinde hätten. Trotz der erklärten Zielsetzung, die Baulandausweisung zu reduzieren, um das 30 ha Ziel der Bundesregierung zu unterstützen, gebe die Studie insbesondere für Wohngebiet in NRW keine fundierten Handlungsempfehlungen. Die „Leitlinien für bewährte Praktiken zur Begrenzung, Milderung und Kompensierung der Bodenversiegelung“ der Europäischen Kommission (2012) problematisiere den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen. Das Papier beleuchte einzelne kommunale und regionale Beschlüsse und gebe Hinweise zu Handlungsoptionen auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene. Die Leitlinie der EU-Kommission fasse Folgendes zusammen: Bodeneingriffe sollen vermieden werden. Seien sie nicht zu vermeiden, solle besser geplant werden. Diese

Leitgedanken würden mit der Planung umgesetzt. Es erfolge eine Beschränkung auf die notwendigen Siedlungsflächen, eine Begrenzung der überbaubaren und versiegelbaren Flächen, eine Freihaltung von Grünflächen und ein Ausgleich des Eingriffs in den Boden.

- Verträglichkeitsprüfung der entstehenden Entwicklungs- und Folgekosten mit der Haushaltslage der Gemeinde Alfter. Es wurde erklärt, dass eine Abschätzung und Beurteilung der finanziellen Folgen der Baugebietsentwicklung für die Gemeinde Alfter bereits mit der Rahmenplanung durchgeführt wurde. Der pauschale Einwand, eine Baugebietsentwicklung lohne sich für eine Kommune nicht, sei nicht gerechtfertigt. Die Unterstellung des Difu oder der REFINA (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement), neue Baugebiet sollten unabhängig vom langfristigen Bedarf als Einnahmequelle die Gemeindehaushalte sanieren, sei für die Gemeinde Alfter nicht zutreffend. Annahmen eines Bevölkerungsrückgangs ab dem Jahr 2025 in den Modellrechnungen vor 2010 seien mittlerweile überholt. Der regionale Trend im Raum Köln-Bonn- Rhein-Sieg sowie der großräumliche Trend entlang der Rheinschiene ließen keine Schrumpfungsprozesse erkennen. Damit seien Prognosen, der Verzicht auf eine Baulandausweisung stelle bis 2050 die profitabelste Variante für die Gemeinde dar, die Grundlagen entzogen.
- Berücksichtigung des Abstandes von 500m zwischen Tagebau und Wohngebiet. Mit dem Erweiterungsantrag der Sibelco sei die Abstandsverpflichtung unterlaufen, im Umkehrschluss bedeute dies gemäß dem politischen Willen in NRW, bei Neuplanungen von Wohngebieten diesen Abstand einzuhalten. Es wurde erörtert, dass Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm im Anhang des Abstandserlasses 2007 unter Nr.146 aktuell der Abstandsklasse V mit 300 m Abstand zugeordnet seien. Der Tontagebau Schenkenbusch fördere über einen langen Zeitraum relativ geringe Mengen hochwertiger Tone. Die Aufbereitungsanlagen für den Ton verblieben über die gesamte Zeit an der heutigen Stelle auf der Südseite der Grube. Weder die Fördermenge noch das Transportvolumen des Tagebaus würden sich gegenüber heute erhöhen. Daher sei es plausibel, dass die Regelvermutung für einen konfliktfreien Abstand vorliegend nicht greife.
- Ohne eine Verkleinerung der Planungsfläche würden jahrzehntelange Beeinträchtigungen in Teilen des Wohngebiets Buschkauler Feld in Kauf genommen. Es wurde erläutert, dass das Schalltechnische Gutachten zum Antrag zum Rahmenbetriebsplan der Norderweiterung eine geringe Schalleinwirkung auf das südliche Plangebiet bei Abbau der Stufe II bis 2040 und eine moderate Auswirkung bei Abbau der Stufe III bis 2060 zeige. Das Gutachten stelle fest, dass die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm an allen untersuchten Immissionsorten sicher eingehalten würden. Dies sei anhand der Lärmkarten mit den Flächen gleicher Schallausbreitung uneingeschränkt auf das Plangebiet übertragbar. Die Lärmkarten zeigten außerdem, dass sich die Beaufschlagung des Wohngebietes auch durch Erhöhung der Abstände zum Tagebau nicht wirksam mindern ließe. Dagegen mindere die Schallausbreitung durch die neue Bebauung, die das Gutachten noch nicht berücksichtigen konnte, die Belastung der dahinter liegenden Grundstücke, so dass sich der Umfang der betroffenen Grundstücke reduziere.

- Ein Bürger spreche sich gegen die Bebauung „Buschkauler Feld“ in der bisher geplanten Größe aus. Der Anregung, auf eine Bebauung in der geplanten Form zu verzichten, wurde nicht gefolgt.
 - 1. Verkehr: Der Durchgangsverkehr würde viel größer als angenommen und sei nicht richtig abgeschätzt worden. Die Annahme, ein Großteil des Verkehrs fließe direkt über die B56 ab, sei unrealistisch. Vernachlässigt werde der bisher schon existierende Verkehr auf die Hauptstraße Witterschlick, insbesondere zum Lebensmittelgeschäft. Vernachlässigt werde auch der zusätzliche Verkehr Richtung Rheinbach, Meckenheim und Hardtberg und die Verkehrsmenge, die durch die Umfahrung der zu erwartenden Staus auf der B56 hinzukäme. Zusätzliche Gewerbeflächen ließen auch zusätzlichen LKW-Verkehr erwarten, der schon zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr von den Witterschlicker Straßen aufgenommen werden könne. Es wurde erläutert, dass die Abschätzung der zukünftigen Verkehrsmengen durch ein Fachgutachten erfolge. Die Ergebnisse würden auf der Grundlage von Bestands- und Prognosedaten entwickelt. Im Rahmen der Abstimmung habe der Straßenbaulastträger die Ergebnisse geprüft. Subjektiv möge der Eindruck entstehen, das Straßennetz könne keinen weiteren Verkehr aufnehmen und zusätzliche Nutzungen erzeugten überproportional mehr Verkehr. Dies werde jedoch durch Verkehrsuntersuchungen nicht belegt. Weder der bestehende Verkehr, noch dessen zu erwartende Entwicklung würden im vorgelegten Gutachten vernachlässigt. Vielmehr hätten die Untersuchungen gezeigt, dass ein erheblicher Teil des zusätzlichen Verkehrs durch die allgemeine Verkehrsentwicklung verursacht würden. Die mit dem Ausbau der Ramelshovener Straße und der Anbindung an die B56 geplante Netzergänzung berücksichtigten auch diese Entwicklung.
 - 2. Flächenversiegelung: Aufgrund des Klimawandels verlören vor allem die Anwohner der Ramelshovener Straße die wichtigste Kaltluftschneise. Durch die Flächenversiegelung würde die Erwärmung noch zunehmen. Dies sei unverantwortlich im Hinblick auf die zu erwartenden Sommer. Die Kaltluftschneise am Wassergraben sei unterdimensioniert. Der Nutzen für die südlicher gelegenen Haushalte sei minimal. Die Zukunft brächte neben Hitzeperioden auch Starkregen mit sich. Das bislang von den Feldern aufgenommene Oberflächenwasser werde aufgrund der Bebauung zu den Haushalten der Ramelshovener Straße ablaufen. Vollgelaufene Keller seien zu erwarten. Durch die Erweiterung des Tontagebaus würden die zu erwartenden angesprochenen Probleme noch potenziert. Das Thema Immission aufgrund der Hanglage sei noch gar nicht angesprochen. Es wurde erklärt, dass die Gemeinde zur Überprüfung der Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss ein Kaltluftgutachten in Auftrag gegeben habe. Die Simulation ergebe lediglich geringe Auswirkungen auf den nächtlichen Kaltluftstrom in der unmittelbaren Umgebung. Die Wirtktiefe des Kaltluftabflussgebietes in die heutige Bebauung sei relativ gering, weshalb sich die Folgen einer Bebauung wesentlich auf die Bebauung selber beschränkten. Eine wirksame Strategie zur Klimaanpassung könne ausschließlich in dem jeweiligen Baugebiet selber durch Begrenzung der Versiegelung, Verschattung durch Bäume und Begrünung von Dachflächen ansetzen. Dies sei für das Neubaugebiet berücksichtigt. Die Starkregenvorsorge sei in der Planung berücksichtigt. Im Unterschied zur heutigen Situation einer homogen geneigten landwirtschaftlichen Fläche sei zukünftig etwa die Hälfte der Fläche über den Kanal entwässert. Die übrigen Flächen verblieben als

Vegetationsflächen. Dem natürlichen Ablauf über dem Wassergraben werde zukünftig ein Rückhaltebecken vorgeschaltet. Das Risiko wild ablaufender Niederschläge sei daher bei landwirtschaftlichen Flächen höher.

- 3. Natur und Umwelt: Ackerboden werde unwiederbringlich zerstört, ebenso der landwirtschaftliche Charakter Witterschlicks. Durch das Neubaugebiet würden weitere Flächen der Naherholung zerstört. Weiterer Lebensraum für Tiere und Insekten werde zerstört, wie in bisherigen Gewerbegebieten schon geschehen. Hauptaugenmerk sei auf Vogel- und Insektenschutz zu legen. Es wurde dargelegt, dass mit der Ausweisung neuer Baugebiete zweifelsfrei Eingriffe in den Boden, Natur und Landschaft verbunden seien, die nicht über ein gewisses Maß hinaus zu vermeiden seien. Hierfür sehe der Bebauungsplan einen funktionalen Ausgleich vor. Dazu habe sich die Gemeinde im Verfahren um den Rahmenbetriebsplan zur Norderweiterung durchgesetzt, dass Wege erhalten blieben, Grünstrukturen angelegt würden und der Tagebau in aufeinander folgenden Stufen jeweils nur Teilflächen in Anspruch nehme.
- Zwei Bürger baten um Berücksichtigung von Folgendem:
 - Damit keine Anwohnenden der Ramelshovener Straße noch mehr als nach den bisherigen Plänen belastet würden, werde darum gebeten, über die ausgelegte Plangebietsbegrenzung an keinem Punkt Richtung Ramelshovener Straße zu verschieben. Es wird gebeten, keine zusätzlichen Flächen einzubeziehen oder für die Erschließung zu nutzen. Der Anregung wurde gefolgt. Die von anderen Bürgern angeregte Einbeziehung von Grundstücksteilen im unbeplanten Innenbereich an der Neustraße und der Ramelshovener in den Bebauungsplan 093 sei weder von der Erschließungsstruktur noch von der Notwendigkeit zur Lösung von Konflikten im Bebauungsplan geboten oder sinnvoll.
 - Es werde darauf hingewiesen, dass durch den Starkregen am 12.08.2020 wieder Wasser in viele Keller eingedrungen sei. Es wurde erläutert, dass die Starkregenvorsorge in der Planung berücksichtigt sei. Im Unterschied zur heutigen Situation einer homogen geneigten landwirtschaftlichen Fläche sei zukünftig etwa die Hälfte der Fläche über den Kanal entwässert. Die übrigen Flächen verblieben als Vegetationsflächen. Dem natürlichen Ablauf über dem Wassergraben werde zukünftig ein Rückhaltebecken vorgeschaltet. Das Risiko wild ablaufender Niederschläge sei daher bei landwirtschaftlichen Flächen höher.
- Ein Bürger hat folgende Anregungen:
 - Es werde angeregt, den im südlichen Bereich des BP als Rad- und Fußweg ausgewiesenen Weg mit den Verkehrszeichen 240 (gemeinsamer Rad- und Fußweg) inklusive Zusatzzeichen 1026-36 (Landwirtschaftlicher Verkehr frei) und 1022-13 (E-Bikes frei) zu kennzeichnen. Diese Verkehrszeichen sollten im SO an der Einmündung Neustraße und im NW an der Einfahrt in die neue Ortslage am „Wassergraben“ angebracht werden. Sie sollten das aktuell angebrachte Verkehrsschild 260 (Verbot für mehrspurige KFZ, Kleinkraftträder und Mofas) in diesem Abschnitt ersetzen. Es werde angeregt, diese Verkehrsregelung durch das Anbringen einer Einfahrtsperre zu gewährleisten. Die Anregungen würden mit dem Einräumen einer Nutzungspriorität in der Bedeutung der Verkehrszeichen begründet. Der stärker werdenden Nutzung

durch Radfahrer und Fußgänger solle damit Rechnung getragen werden. Der Anregung zur genaueren Definition des Buschkauer Weges als Fuß- und Radweg in der Begründung wurde gefolgt. Die Hinweise zur Ausweisung und Gestaltung des Weges seien bei der Erschließungsplanung beachten. Die Beschilderung und Anordnung von Verkehrsregelungen sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregungen würden an den Erschließungsträger zur Abstimmung mit der Verkehrsbehörde weitergegeben.

- Es werde auf eine Unschärfe in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 7.3, S. 22 hingewiesen. Dort werde der Rad- und Fußweg als Wirtschaftsweg bezeichnet. Zu korrigieren sei: „...soll als Rad- und Fußweg auch für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben. Der Hinweis wurde als Korrektur in der Begründung übernommen.
- Für die Einhaltung dieser Verkehrsregelungen seien geeignete Einfahrsperrn anzubringen. Schon jetzt existiere ein erheblicher Schleichverkehr. Geeignet seien stark reflektierende Mittelpfosten, die bei Bedarf für den landwirtschaftlichen Verkehr abgesenkt werden könnten. Durch Straßenbeleuchtung an der Neustraße und in der Nähe des Wassergrabens werde zusätzliche Sicherheit gewährleistet. Alternativ zu einer Pfostenlösung könne über eine Komfort-Lösung in Form einer automatisiert betriebenen Einfahrsperrn nachgedacht werden.

4.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Hinweis des Polizeipräsidiums Bonn, Direktion Verkehr, dass außer den Ergebnissen, die in den Berichten der Verkehrsuntersuchungen bereits dokumentiert seien, zum derzeitigen Planungsstand aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken bestünden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Aspekte der Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz sowie der Verkehr innerhalb des Plangebietes wurden im Verkehrsgutachten ermittelt und seien in die Planung eingeflossen.
- Hinweis der Thyssen Gas GmbH, dass Innerhalb des Bebauungsplans die Gemeinschaftsgas-fernleitungen L003/023/009, L003/023/032 und L003/023/409 der Open Grid Europe GmbH und Thyssengas GmbH verliefen. Weitere Auskünfte erteile die Open Grid Europe GmbH.
- Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dass durch die Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt würden. Vorbehaltlich gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestünden seitens der Bundeswehr keine Einwände.
- Hinweise des Nahverkehrs Rheinland, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestünden. Der NVR unterstütze das Vorhaben, Elemente von Mobilstationen einzuplanen. Dazu gehörten u. a. Fahrradabstellanlagen sowie Abstellflächen für Lastenräder. Wichtig sei die Kommunikation dieser Angebote. Ebenso befürworte der NVR die Errichtung einer neuen ÖPNV- Haltestelle. Es werden Stellplätze mit Ladesäulen für E-Autos angeregt. Die zustimmende Stellungnahme zu den geplanten Mobilitätsmaßnahmen werde zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der erläuterten und der angeregten Maßnahmen erfolge auf der Projektebene.

- Seitens StraßenNRW wurde darauf verwiesen, dass die Herstellungskosten und die Mehrkosten der Unterhaltung von der Gemeinde zu tragen seien. Zudem seien für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Umbau des Knoten B56/Ramelshovener Straße entsprechende Entwurfsunterlagen vorzulegen. Es sei eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Alfter und dem Landesbetrieb erforderlich. Zuvor dürfe mit den Baumaßnahmen und der Realisierung des Bebauungsplanes nicht begonnen werden. Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen seien im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Es sei darauf hinzuweisen, dass diese innerhalb der Werbeverbotszone mit Wirkung zur B56 ausgeschlossen seien. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürften sie einer Genehmigung. Grundsätzlich seien sie nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig und müssten einen Abstand von 20m vom äußeren Rand der Fahrbahn einhalten. Retroreflektierende bzw. fluoreszierende dürften nicht verwendet werden, eventuelle Beleuchtung sei zur Bundesstraße abzuschirmen, damit Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt würden. Dies gelte auch für die Dauer der Baumaßnahmen für Bauausführende Firmen. Die Hinweise zur Erschließungslast für die Änderung der Anbindung an die B56 sowie auf das Werbeverbot an klassifizierten Straßen wurden zur Kenntnis genommen und seien bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen. Die Verwaltungsvereinbarung sei notwendig zwischen der Gemeinde Alfter und dem Landesbetrieb Straßen NRW zu schließen. Die Gemeinde Alfter wiederum übertrage die Kosten und Lasten durch eine komplementäre Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag auf die WfA.
- Hinweise der Deutschen Bahn, dass grundsätzlich davon ausgegangen werde, dass das Planvorhaben keine Auswirkungen auf den Bahnbetrieb habe. Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabenträgers verwiesen. Auswirkungen auf Bahndurchlässe, Sichtbehinderungen, Blendungen der Staubentwicklungen seien zu vermeiden. Bahnübergänge dürften durch vermehrtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Ein detailliertes Hinweisblatt wurde der Stellungnahme beigelegt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs seien nicht erkennbar. Durch die Verbesserung der Radinfrastruktur und des ÖPNV wird mittelbar auch die Attraktivität der Bahn als Teil des Umweltverbunds gestärkt.
- Verweis der Amprion GmbH auf die im Rahmen des Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes getätigten Stellungnahmen.
- Seitens der RSAG AöR wurden gegen die Bauleitplanung Bedenken erhoben. Ein Stichweg verfüge über eine Wendemöglichkeit, aber diese sei für 3 Achsige Müllsammelfahrzeuge zu klein geplant. Im Einmündungsbereich müsse ein Abstellplatz festgelegt werden. Die Erschließung sei so anzulegen, dass eine reibungslose Abfallentsorgung mit Dreiaxsern gewährleistet sei. Nach geltenden Arbeitsschutzvorschriften könne Müll nur abgeholt werden, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sei. Sackgassen müssten über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Weitere Anforderungen an Straßen und Wege seien der DGUV Information 214-033 und RAS 06 zu entnehmen. Die Bedenken in Bezug auf die im Plan festgesetzte, für Müllfahrzeuge nicht ausreichende Wendeanlage wurden durch Anlage eines Stellplatzes für Müllgefäße am Abholtag an der Durchfahrtstraße berücksichtigt. Die angesprochene Stichstraße sei nicht für das Befahren mit einem Müllfahrzeug vorgesehen. Ein Müllsammelplatz werde durch die WfA im Rahmen des Straßenausbaus parzelliert.

- Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, dass das beantragte ortsfeste Bodendenkmal SU 306 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt sei. Obstbaupflanzungen seien im Bereich des geplanten Bodendenkmals nicht mehr vorgesehen. Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, dass eine Grunderfassung durchgeführt worden und dem LVR-Amt zur Prüfung übergeben worden sei. Auf Basis der Grunderfassung seien keine Konflikte zwischen der Planung und den Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Auf die Regelungen der §§ 15 und 16 DSchG sei zu verweisen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der Anregung bezüglich des Verweises auf die §§ 15 und 16 DSchG wurde gefolgt.
- Hinweis der Pledoc GmbH, dass mit dem Schreiben eine Tabelle der betroffenen Anlagen vorliege. Es werde auf ein Schreiben an die Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft vom 11.10.2020 Bezug genommen. Der im Bebauungsplanentwurf eingetragene Verlauf der Ferngasleitung sei überprüft worden und es seien keine Abweichungen festgestellt worden. Die Baugrenzen seien auf die Schutzstreifenbegrenzungslinie angepasst worden. Es wird eine exakte Lageermittlung angeraten, um den Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Begründung werde unter Punkt 7.5 Versorgungsnetze richtigerweise auf das Vorhandensein der Ferngasleitung hingewiesen. Unter Punkt 2.3 Bauleitplanverfahren sei in der Begründung niedergeschrieben, dass der Ausschuss einen in seiner räumlichen Ausdehnung reduzierten Entwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen habe. Da der Geltungsbereich nun erweitert worden sei, hätte man der Vollständigkeit halber alle innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Ferngasleitungen ergänzt, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt dargestellt, das Mantelrohr mit Schildermesskontakt eingetragen und Leitungskennzahlen hinzugeschrieben. In der Zwischenzeit sei im Bereich des Buschkauler Wegs eine Anlage der Gasline in Betrieb genommen worden, für die noch keine Bestandsunterlagen vorlägen. Die Eintragung der Trasse diene der Übersicht. Die Bestandsunterlagen werden überlassen. Die Verläufe der Leitungen seien in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die neue Anlage sei ebenfalls nachrichtlich darzustellen. Ein Merkblatt der Open Grid werde beigelegt. Die dort genannten Anregungen und Hinweise seien bei der Aufstellung des Bebauungsplans zwingend zu beachten. Im Norden des Geltungsbereichs verliefen Leitungen in der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche. Das Befahren der Schieberstation und des Ausbläfers der Ferngasleitung sei grundsätzlich nicht gestattet. Die Funktionalität der Ausblaseleitung müsse erhalten bleiben. Die Fahrbahn der B56 darf grundsätzlich nicht über die Mantelrohr-enden der Ferngasleitung angeordnet werden, sonst seien Anpassungsmaßnahmen am Mantelrohr/ der Ferngasleitung erforderlich. Die Mantelrohrenden der Ferngasleitung dürften nicht durch Böschungen oder Fahrbahnkanten überdeckt werden. Im Endausbau darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1m nicht unterschritten werden. Detaillierte Ausbaupläne des gesamten Straßenausbaus seien zu Prüfzwecken zu übermitteln. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ferngasleitung eine Gemeinschaftsleitung der Open Grid und der Thyssengas ist. Von den externen Ausgleichsflächen seien die Versorgungsanlagen der Open Grid nicht betroffen. Die Hinweise zum Leitungsverlauf wurden zur Kenntnis genommen und durch Übernahme in die Planzeichnung berücksichtigt. Im Bereich der Gasleitung und ihrer Schutzstreifen blieben die bestehenden Straßenquerschnitte erhalten. Eine Absenkung der Fahrbahn- und Geländehöhen sei im Bereich der Gasleitung und ihrer Schutzstreifen nicht vorgesehen.

- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Ländliche Entwicklung und Bodenordnung, dass Bedenken geäußert würden. Durch die veränderte Ausweisung der Gewerbegebietsflächen an der Kreuzung der Euskirchener Straße mit der Raiffeisenstraße ginge die Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke verloren. Da die fehlende Erschließung der Grundstücke einen wesentlichen Einfluss auf deren Nutzbarkeit habe, könne diese Planung nicht mitgetragen werden. Die Einplanung eines Stichweges oder parallel verlaufenden Wirtschaftsweges könne diesen Mangel beheben. Den Bedenken ist im Vorfeld der Planung durch Erörterung und Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer Rechnung getragen. Die Flurstücke im Eigentum des Obstbaubetriebes grenzten weiterhin an die öffentliche Verkehrsfläche. Der nördliche Grundstücksteil sei bereits heute mit dem Hofverkauf bebaut. Dieser solle erweitert werden. Eine Zufahrt zum südlichen Teil der Parzelle bliebe weiterhin über das eigene Grundstück erhalten. Zusätzlich würde mit der Erschließungsplanung abgestimmt, dass ein Feldzufahrt zwischen Baugebiet und B56 angelegt würde, über die die landwirtschaftlichen Fahrzeuge direkt auf die Obstplantage gelangen würden.
- Seitens der Landwirtschaftskammer NRW werde begrüßt, dass der Anregung, den betroffenen Landwirt in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen, gefolgt worden sei.
- Die Anregungen der Landwirtschaftskammer, dass grundsätzliche Bedenken bezüglich des Kompensationsbedarfes bestünden, für die Ernährungsfürsorge wichtige Flächen zu schützen seien und dass kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden erforderlich sei, da die Rechtsgrundlage fehle und der errechnete Ausgleich zu Lasten der Landwirtschaft sowie des Planungsträger ginge. Dem Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass ein Eingriff in besonders schutzwürdige Böden besonders zu betrachten sei, könne nicht gefolgt werden. Ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in den Faktor Boden sei weder notwendig noch rechtmäßig. Die Bedenken in Bezug auf den im Bebauungsplan ermittelten und festgesetzten Ausgleich des Eingriffs in schutzwürdige Böden wurden zurückgewiesen. Die in anderen Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer von ihr selber zitierte Arbeitshilfe zum „Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES) gebe den aktuellen Stand der fachlichen Diskussion in Bezug auf die Berücksichtigung des Bodens als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung wieder. Die Entscheidungsregel unter AH 4.8 lautet darin: „Werden schutzwürdige Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (vgl. AH 1.2) anlagebedingt in Anspruch genommen, sind die Flächenverluste im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren.“ Lediglich Eingriffe in nicht speziell schutzwürdige Böden seien in der Bilanzierung nach Biotoptypen bereits mit abgebildet. Dass die gängigen Biotopwertverfahren keine Differenzierung des Biotopwertes nach der Schutzwürdigkeit des angetroffenen Bodens vorsehen, sei in der zeitlichen Abfolge in der Entwicklung der Methoden zur Biotopwertermittlung und der Bereitstellung der notwendigen Kartierungen der schutzwürdigen Böden begründet. Die Darstellung der Landwirtschaftskammer, der Bodenschutz finde in allen einschlägigen Verfahren zur Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung, sei insofern zumindest unvollständig. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz innerhalb der Planung durch die Standortwahl, die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken und einen sparsamen Zuschnitt der Erschließungsflächen begrenze gleichzeitig den Kompensationsbedarf und schont so in doppelter Hinsicht die Agrarflächen. Insgesamt fänden so die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der

Abwägung hinreichend Berücksichtigung. Ob Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/ argumentativ oder quantifizierend ermittelt und dargestellt würden, sei für den Ausgleichsbedarf zunächst unerheblich. Auch bei einer argumentativen Bewertung gehe es um die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und nicht darum, den Eingriff oder seinen Kompensationsbedarf wegzuarargumentieren. Der Einwand, die festgesetzte Kompensation sei nicht rechtmäßig, verkenne, dass die zur Ermittlung von Eingriffen herangezogenen Methoden lediglich den Mindestumfang der Kompensation nach fachlichen Gesichtspunkten lieferten. Das Ergebnis dieser Ermittlung sei der Abwägung der Gemeinde unterworfen und die Gemeinde sei nicht an einen Mindestumfang gebunden.

- Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises:
 - Bauaufsicht: Im Entwurfsplan finde sich die Bezeichnung WA*. Diese Kennzeichnung fehle in der Legende und sei zu ergänzen und zu definieren. Es wurde erklärt, dass der * der Zuordnung der textlichen Festsetzung unter Punkt I 6 diene und keines eigenen Legendeneintrags bedürfe.
 - Verkehrssicherung 1. Innere Erschließung
 - a) Hauptstraßenerschließung/Anliegerstraßen: Im Verkehrsgutachten werde empfohlen, ein Schleifensystem mit Abschnitten, die als verkehrsberuhigte Bereiche (VBB) gekennzeichnet werden sollten, anzulegen. In der Begründung zum BP werde erläutert, dass die Straßenbreite der Hupterschließung mit 8,00 m, die der Anliegerstraßen mit 6,00m vorgesehen seien. Es wird davon ausgegangen, dass die Anliegerstraßen später als VBB gekennzeichnet werden sollten. Zu diesen Anliegerstraßen wird auf Folgendes hingewiesen: Es wird empfohlen, Verkehrsflächen, die später als VBB gekennzeichnet werden sollen, in der Planzeichnung als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Derzeit gibt es keine Festsetzung, obwohl sowohl das Verkehrsgutachten als auch die Begründung darauf hindeuten. Zwar wäre eine Kennzeichnung auch nach dem Ausbau der Flächen möglich, jedoch nur dann, wenn der Ausbau entsprechen den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), der StVO und der VwVStVO erfolgt sei und die Flächen einen deutlichen Aufenthaltscharakter aufwiesen. Die Länge dieser Verkehrsflächen sei gemäß RAST 06 auf 100-150m zu beschränken und damit bei der vorgelegten Planung besonders im Süden des Plangebietes viel zu lang. Im vorliegenden Fall sei keine Aufenthaltsfunktion gegeben. Die Straßen hätten in erster Linie Erschließungsfunktion. Stichwege könnten dagegen niveaugleich ausgebaut und später als VBB gekennzeichnet werden, da sie eine geringere Länge auswiesen und von weniger Verkehrsteilnehmern genutzt würden. Beim Ausbau des VBB sei darauf zu achten, dass der Aufenthaltscharakter der Straße durch bauliche Maßnahmen wie Baumscheiben, alternierendes Parken und/oder Aufpflasterungen hergestellt werde. Die Ausbauplanung sei mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Hierauf wurde Folgendes dargelegt: Am 3. Dezember fand auf Einladung des Bürgermeisters ein Gespräch zwischen dem Fachbereich, der Verkehrsplanung des Rhein-Sieg-

Kreises, der WfA und den von ihr beauftragten Planern zur Erörterung der Einwendungen und der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahme statt. Bei diesem Termin wurde ein Vorentwurf zur Straßengestaltung für die einzelnen Funktionsbereiche und Abschnitte der öffentlichen Straße vorgestellt, dem die Verkehrsplanung des Rhein-Sieg-Kreises zustimmte. Alle Erschließungsstraßen im Plangebiet seien als angebaute Straße mit direkten Zugängen zu den anliegenden Grundstücken vorgesehen. Mit Ausnahme der Ramelshovener Straße nähmen die Verkehrsflächen keinen Durchgangsverkehr auf. Der Pkw-Verkehr des Wohngebiets werde im Übergang vom Urbanen Gebiet zum Wohngebiet in zwei Ströme geteilt. Von dort aus verzweige sich das Straßennetz, so dass die Querschnittsbelastung von Nordosten nach Südwesten kontinuierlich abnehme. Soweit dies von der Baustruktur und unter Berücksichtigung eines bedarfsgerechten Erschließungsnetzes sinnvoll gewesen sei, wurden die Straße als Schleifen angelegt und auf Stichstraßen verzichtet. Dabei würden durch die Straßenführung Abschnitte mit weniger als 150 m gebildet, die sich im Rahmen der Ausbauplanung weiter herausarbeiten ließen. Angesichts der innerhalb des Wohngebiets zurückzulegenden Fahrstrecke von zum Teil über 500 m und einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit um die 2 m/s – auch für Fahrräder z.B.- seien verkehrsberuhigte Bereiche -auch bei Aufteilung in mehrere kürzere Abschnitte- nicht bedarfsgerecht. Die Aufenthaltsfunktion verkehrsberuhigter Bereich werde nach aktueller Rechtsprechung bei einer Verkehrsdichte von mehr als 20 Fahrzeugen pro Stunde erschwert. Je größer die Anzahl der erschlossenen Haushalte, desto höher sei auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Auch aus diesem Grund solle die Länge eines VBB auf 100-150 m beschränkt bleiben. Straßenraum werde der Erschließungsfunktion wegen der lockeren Bebauung, dem großen Anteil privater Freiflächen und der Vernetzung aller Wohnquartiere mit dem zentralen Grünzug und seinen Wegeverbindungen untergeordnet. Die Anforderungen an die Funktion der öffentlichen Verkehrsflächen würden sich abhängig von der Lage im Wegenetz sowie abhängig von der Tageszeit und dem Wochentag unterschiedlich gestalten. Die Festlegung bestimmter Flächen für bestimmte Funktionen durch Ausbau und verkehrsrechtliche Anordnung trügen dem jedoch nur teilweise Rechnung.

- Für alle Verkehrsflächen, deren Kennzeichnung als VBB nicht geplant oder nicht möglich sei, werde der gewählte Straßenquerschnitt von 6m für eine Wohnstraße, als nicht ausreichend angesehen. Wohnstraßen in Tempo 30 Zonen sollten nicht länger als 300m sein und über separate Gehwege verfügen. Der Straßenquerschnitt solle Begegnungsverkehr ermöglichen (mind 4,75m) und Gehwege mit einer Mindestbreite von 1,50m (besser 2,50m) aufweisen. Es wurde Folgendes erwidert: Eine Separierung des Fußgängers auf häufig zu schmalen Gehwegen bevorteile einseitig den Kraftfahrzeugverkehr. Dies entspräche nicht dem Konzept des Baugebietes und den angestrebten Impulsen für eine Verkehrswende. Bei einer wirtschaftlichen Ausbauplanung von Anliegerstraßen führe eine Separierung der Verkehrsarten zu Raumknappheit für alle Verkehrsarten. Die schmalen Verkehrsflächen

fürten dann bei Begegnungsfällen zur Mitbenutzung der jeweils anderen Flächen, was angesichts der Betriebsgefahr und des Insassenschutzes der Kraftfahrzeuge in der Regel zu Lasten der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer einschließlich der Fußgänger ginge.

- Daher bliebe ein Ausbau mit separatem Gehweg auf das Urbane Gebiet und die Zufahrt zum Wohngebiet beschränkt.
- b) Es werde um Klarstellung gebeten, wie die Aufteilung in Fahrbahn und Nebenanlagen in den 8,00m breiten HAUPTerschließungsstraßen und in den Anliegerstraßen geplant seien. Es wurde dargelegt, dass eine Aufteilung in Fahrbahn und einseitigen Gehweg geplant sei. Ein Querschnitt des geplanten Ausbaus werde in der Begründung ergänzt.
- c) Im BP befänden sich 2 Stichwege, die eine Breite von 3,50m aufwiesen. Aufgrund der geringen Breite wird davon ausgegangen, dass diese Flächen später als Geh- / Radwege genutzt werden sollen. Hier wird um Klarstellung gebeten und empfohlen, die Fläche in der Planzeichnung als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh-/Radweg" festzusetzen. Es wurde erläutert, dass einer der beiden Wege der Erschließung von vier Doppelhäusern diene. Eine Zweckbestimmung des anderen, 25 m langen Weges in die öffentliche Grünfläche, durch den Bebauungsplan sei nicht erforderlich. Eine Beschränkung der Nutzung durch verkehrsrechtliche Anordnung reiche aus.
- d) Angebotstreifen: In der Begründung zum BP werde erläutert, dass auf der "neuen" Ramelshovener Straße für Radfahrer Angebotsstreifen (Schutzstreifen) auf der Fahrbahn angelegt werden sollten. Es wird darauf hingewiesen, dass Schutzstreifen gemäß StVO nur innerhalb geschlossener Bebauung zulässig sind und nur dort angeordnet werden dürfen, wo später eine Ortstafel aufgestellt werden kann und wo die Wohnbebauung/ Erschließung anfängt. Es wurde angemerkt, dass die Schutzstreifen erkennbar innerorts geplant seien. Eine Separierung erfolge im Kreuzungsbereich der B56.
- e) Stich zwischen dem LPB II und LPB III: Am Ende dieser Stichstraße sei eine Wendeanlage vorgesehen. Die Abmessungen scheinen zu gering zu sein und es gehe aus den Unterlagen leider nicht eindeutig hervor, ob die Wendenanlagen das Wenden für Müllfahrzeuge ermöglichen. Sollte dies nicht der Fall sein, werde darum gebeten, entweder die Abmessungen der Wendeanlage anzupassen oder Müllsammelplätze im Einmündungsbereich der Stichstraße vorzusehen. Es wurde erläutert, dass die angesprochene Stichstraße nicht für das Befahren mit einem Müllfahrzeug vorgesehen sei. Ein Müllsammelplatz werde durch die WfA im Rahmen des Straßenausbaus parzelliert und an die Gemeinde übertragen.
- 2. Verkehrsgutachten: Im Gutachten werde erläutert, dass der Knotenpunkt B56/L113 Hauptstraße/Ahrweg als Unfallhäufungsstelle geführt werde. Die konnte gelöscht werden, nachdem die Linkabbieger mittels Änderung der Signalplanung separiert werden konnten. Dies habe jedoch zu erheblichen Einbußen der Leistungsfähigkeit geführt, die im Rahmen der Analyse

entsprechend zu berücksichtigen seien. Es wurde erläutert, dass der Hinweis auf das Unfallgeschehen in der Begründung gestrichen werde. Die zukünftige Signalsteuerung und die daraus resultierende Verkehrsqualität seien mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

- Radverkehr:
 - Der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung, das Fahrrad als Verkehrsmittel zu stärken, werde unterstützt. Neben gesicherten Abstellmöglichkeiten am Bahnhof Witterschlick seien auch leicht zugängliche, überdachte und gesicherte Abstellmöglichkeiten im Wohngebiet selbst zu berücksichtigen. Diese müssten ausreichend dimensioniert sein, auch für Anhänger und Lastenräder. Es werde empfohlen, hierfür Flächen im BP vorzusehen. Es wurde erwidert, dass die Förderung des Radverkehrs durch die Gemeinde Alfter durch Angebote im geplanten Mobilty- Hub und die Vorgaben in der Stellplatz- und Abstellplatzsatzung erfolge. Die aufgelockerte Bebauung mit privaten Freiflächen auf jedem Baugrundstück biete die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Infrastruktur auch bei gesteigerter Nachfrage. Zusätzliche Öffentliche Einrichtungen außerhalb der Verflechtungspunkte der Verkehrsträger seien nicht erforderlich.
 - Die Ramelshovener Straße bilde die kürzeste Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Bahnhof. Dort verlief auch die Rheinische Apfelroute. Aufgrund der hohen Bedeutung der Strecke für den Radverkehr wird eine gesicherte und attraktive, eigenständige Radführung empfohlen. Dem wurde erwidert, dass ein separierter Radweg in der Ramelshovener Straße mit hohem Eingriff in den Bestand verbunden wäre, so dass sich in absehbarer Zeit kein Netzschluss erreichen ließe. Auch für den Fahrradverkehr gelte, dass eine Separierung tendenziell am Ende zu wenig Platz für alle Verkehrsarten hinterließe. Die mittelfristige Strategie einer Verkehrswende setze innerhalb der Gemeinde auf eine Verträglichkeit des Kfz- Verkehrs nach Zahl, Geschwindigkeit und Priorisierung der Kraftfahrzeuge und nicht auf den Ausbau eines selbständigen Wegenetzes für den Radverkehr. Touristische Radwegerouten seien als Ergänzung einer alltagstauglichen Radinfrastruktur zu sehen und begründeten alleine keine eigenständige Radwegeführung.
 - ÖPNV:
 - Im städtebaulichen Entwurf sei eine weitere Haltestelle auf der Ramelshovener Straße nördlich des anzulegenden Kreisverkehrs vorgesehen. Hier verkehre bislang keine Buslinie. Die Option einer zusätzlichen Kleinbuserschließung werde mit der Gemeinde geprüft. Bauliche Maßnahmen seien vorerst nicht erforderlich, lediglich die Bereitstellung potentieller Aufstellflächen. Es wird um Mitteilung gebeten, zu welchem Zeitpunkt das Gebiet voraussichtlich erschlossen und bebaut sei. Es wurde erörtert, dass der Bebauungsplan die Flächen für den ÖPNV im Bereich der Kreuzung Ramelshovener Straße/ Auf dem Schurweßel berücksichtige. Die weitere Abstimmung erfolge durch die WfA und die Gemeinde Alfter.
 - Im Verkehrsgutachten würden 100 bis 200 zusätzliche ÖPNV – Fahrten durch das neue Baugebiet angenommen. In der Begründung zum BP

werde von 60 zusätzlichen Fahrten ausgegangen. Es werde um Begründung der Abweichung gebeten. Es wurde dargelegt, dass die Begründung durch Verweis auf das Verkehrsgutachten angepasst werde. Die Zahl der tatsächlich realisierbaren Fahrten sei abhängig von der Nachfrageentwicklung und der wirtschaftlich vertretbaren Kapazität.

○ Umwelt und Naturschutz Immissionsschutz:

- Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden Bedenken. Aufgrund der Nähe zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Witterschlick Nord“ könnten schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Besiedlung des Gewerbegebiets Witterschlick Nord sei abgeschlossen. Neben Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben wurden auch verschiedene Inhaber- und Betriebsführerwohnungen errichtet. Immissionskonflikte seien hieraus bisher nicht erwachsen. Der Bebauungsplan 78 für das Gewerbegebiet Witterschlick Nord sehe jedoch keine Kontingentierung von Schallemissionen vor, auf die eine Prognose aufgebaut werden könnte. Eine nachträgliche Steuerung durch Änderung des Bebauungsplanes sei nicht realistisch umsetzbar. Eine Lärmkontingentierung sei in der Bauleitplanung üblich, um einer ersten Ansiedlung eine vollständige Inanspruchnahme des verfügbaren Immissionskontingents durch einzelne Nutzer entgegenzuwirken. Zur Bewältigung von Konflikten mit der angrenzenden neuen Bebauung sei diese jedoch nicht zu fordern. Die geplante abgestufte Nutzung trage der Nachbarschaft des Gewerbegebietes hinreichend Rechnung. Änderungen im Bestand, die eine konfliktfreie Nutzung des Plangebietes in Frage stellten, seien nicht zu besorgen.
- Bislang seien für das geplante Gewerbegebiet im nördlichen Planungsbereich bislang keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Abstandserlasses formuliert. Aufgrund der Entfernung zum ca. 200m entfernten Wohngebiet wird empfohlen, eine Festsetzung zu formulieren, welche die Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Abstands-klassen I –V ausschließen. Es wurde erwidert, dass die im Plan festgesetzte Gewerbefläche abgesehen von der Erweiterung des bestehenden Hofverkaufs als untergeordnete Ergänzungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets diene. Durch den Verkauf über die WfA erfolge eine erste Besiedlung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung. Festsetzungen nach dem Abstandserlass seien nicht erforderlich, um die Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen.

○ Gewässerschutz

- Es wird gebeten, den Bestands- und Konfliktplan des Landschaftspflegerischen Begleitplans dahingehend zu korrigieren, dass sich das Gewässer "Buschkauler Graben" bereits südlich des Buschkauler Weges befinde. Es wurde erklärt, dass die Pläne des Landschaftspflegerischen Begleitplans um die Gewässerdarstellung ergänzt würden.

- In der Planzeichnung, Teilplan 2-Süd, sei ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab der Gewässerparzelle darzustellen. Der Gewässerrandstreifen sei von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die textlichen Festsetzungen zu Punkt 2.2, 3., 5. und 10.3.2 seien entsprechend dieser Vorgabe anzupassen. Zudem werde auf die im Rahmen der informellen Vorabstimmung des Entwässerungskonzeptes abgegebene Stellungnahme verwiesen. Es wurde erklärt, dass die nachrichtliche Darstellung des Gewässerrandstreifens ergänzt würde. Die Parzelle sei nicht unbedingt Gewässergrenze. Die Aktivierung einer natürlichen Gewässerdynamik bedinge in Teilabschnitten eine Anpassung. Das Gewässer könne sich wegen der vorhandenen Geländekante nicht nach Süden verlagern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen und zu Nebenanlagen sowie zur Pflanzung einer Landschaftshecke würden hiervon nicht berührt.
- Es werde ferner darauf hingewiesen, dass laut Gutachten keine versickerungsfähigen Böden vorlägen und daher die Funktionstüchtigkeit der in den textlichen Festsetzungen geforderten, versickerungsfähigen Bodenbelege fraglich sei. Es wurde erklärt, dass versickerungsfähig als geeignet für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser einer größeren befestigten Fläche über eine wesentlich kleinere technische Versickerungsanlage zu verstehen sei. Die anstehenden Bodenverhältnisse würden auch für die auf der heutigen Ackerfläche stattfindende Versickerung des Niederschlags auf der Fläche selber ausreichen. Die Unterhalb der Oberflächenbefestigung anzuliegende Frostschutz- und Tragschichten wirkten dabei zusätzlich als Puffer.
- dass es sich bei der geplanten Umgestaltung des Gewässerverlaufs um eine wesentliche Umgestaltung bzw. um einen Gewässerausbau gem. § 67 WHG handele. Es wurde erklärt, dass Maßnahmen am Gewässer im Rahmen der Erschließung und der Grünordnungsmaßnahmen vor der Ausführung zur Genehmigung vorgelegt würden.
- dass der Teilplan 2-Süd nicht mit der Beschreibung in der Begründung, Punkt 7.3 Wegenetz übereinstimme. Es wurde erläutert, dass die Beschreibung des Wegenetzes Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche einbeziehe, die nicht separat festgesetzt, sondern im Rahmen der Gestaltung der Gesamtfläche geplant und umgesetzt würden.
- Bodenschutz Die zu betrachtenden Wertindikatoren führten zu einer Gesamtbewertung "mittel". Der Gesamtbewertung werde gefolgt, da sich diskussionswürdige Einstufungen einiger Wertindikatoren in der Gesamtschau gegenseitig aufheben. Die Kompensationsermittlung (Abb. 26 auf S. 42 des LBP) enthalte einen Rechenfehler. In Zeile 1 ergäbe sich aus der Fläche von 65.647m² und einem Eingriffsfaktor von 6 ein Biotopwertpunktverlust von 393.882 und nicht von 387.882. Hieraus resultiere ein Ausgleichsbedarf von 127.404 Biotopwertpunkten für die Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die in Abb. 26 angesetzten Flächengrößen könnten anhand der Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Es wird angeregt, die ermittelten Flächengrößen zu prüfen, den Rechenfehler in Abb. 26 zu korrigieren und das korrekt berechnete Defizit an Biotopwertpunkten für den Eingriff in das Schutzgut Boden bei der Kompensation zu berücksichtigen. Hierauf wurde Folgendes erklärt: Die Rechnung auf Abbildung 26 des LBP würde korrigiert und der geänderte Wert

bei der Bemessung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Flächengrößen ergäben sich entsprechend der im LBP vorab erläuterten Methodik aus den nach dem Bebauungsplan zulässigen Über- und Unterbauung sowie den versiegelbaren Flächen. Aus Abbildung 25 ergebe sich, dass es sich jeweils um wenige zusammenhängende Bereiche gleicher Eingriffsart und -intensität handelt, die dem Bild des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen eindeutig zuzuordnen seien.

- Natur-, Landschafts- und Artenschutz keine grundsätzlichen Bedenken: Es wird um nochmalige Überprüfung folgender Punkte gebeten:
 - 1. Artenschutzprüfung II Zu berücksichtigen seien Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Steinkauzes und des Stars. Dabei handele es sich um die Nisthilfe für den Steinkauz am Rande des Plangebietes sowie die natürlichen Niststätten der Stare. Die potenzielle Beeinträchtigung der Steinkauznisthilfe sei durch eine geeignete CEF-Maßnahme zu kompensieren. Die Verlagerung des Nistkastens an einen geeigneten Standort in der Nähe zähle damit nicht zu den Vermeidungsmaßnahmen, sondern sei Teil der CEF-Maßnahme. Diese sei verpflichtend durchzuführen. Es sei darauf zu achten, dass die Verlagerung mit ausreichend zeitlichem Vorlauf durch eine fachkundige Person und unter Einbindung der betreuenden Institution (NABU oder EG-Eulen) erfolgt. Ggf. sei am Ausweichstandort auch parallel vorab ein zweiter Kasten aufzuhängen und dessen Annahme durch den Steinkauz zu prüfen. Für die geplanten Ersatzkästen für die Stare seien bestehende Gehölzflächen in der Umgebung auszuwählen. Eine Platzierung inmitten der frisch angelegten werde nicht befürwortet. Auch diese Maßnahme habe vorlaufend vor den geplanten Eingriffen zu erfolgen. Es wurde erläutert, dass unabhängig von der Bezeichnung der Maßnahmen die Gemeinde Alfter und die WfA sicherstellen würden, dass die im LBP genannten Maßnahmen zum Artenschutz rechtzeitig und vorlaufend zum Beginn der Erschließung der betroffenen Flächen durchgeführt sowie fachkundig begleitet und überwacht würden.
 - 2) Landschaftspflegerischer Begleitplan: Im Plangebiet seien verschiedene Maßnahmen der Grüngestaltung geplant, die auch zu einer ökologischen Aufwertung der Landschaft führen sollen. In diesem Zusammenhang sei in weiten Bereichen auch eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin geplant. Diese Eingrünung werde aber leider im südwestlichen Teil des Plangebietes entlang des dort vorhandenen Grabens und im Bereich der kartierten Obstwiese nicht fortgeführt. Dort seien derzeit schon größere Gehölze vorhanden, deren Erhalt für ökologisch zielführend erachtet wird (Vermeidungsmaßnahme). Es wird angeregt, auch hier eine Fläche für den Erhalt von Gehölzen festzusetzen (Breite 3-5 Meter). Für die geplante externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Witterschlick (ohne Obstwiese) sollte grundsätzlich auch die Option zur Bewirtschaftung als Wiese (Mahd) ermöglicht werden. Bei der Verwendung von Saatgut und Pflanzgut sei grundsätzlich auf autochthones Material und die einzuhaltenden Herkunftsgebiete zu achten. Eine Anpassung der Planunterlagen entsprechend den

vorgenannten Anmerkungen würde auch die textlichen Festsetzungen/Hinweise und den Umweltbericht betreffen. Es wurde erklärt, dass für den südwestlichen Bereich des Wohngebietes die Gemeinde Alfter mit dem Bergbaubetrieb des Tontagebaus ein Landschaftskonzept abgestimmt habe, dass den bestehenden und den durch den Bebauungsplan 093 an dieser Stelle erweiterten Ortsrand fassen würde. Wegen der Eigentumsverhältnisse und der Kostenträgerschaft würden diese Bereiche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie fügten sich später jedoch zu einem Gesamtkonzept zusammen. Eine Mahd und die Verwertung des Mahdgutes seien vorgesehen. Die regionale Herkunft des Saatgutes in Sinne des § 40 (4) BNatschG werde beachtet. Eine spezielle Festsetzung hierfür sei seit März 2020 nicht mehr erforderlich.

- Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters sowie der Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zukommen zu lassen. Dabei solle das beigelegte Formblatt verwendet werden. Es wurde erklärt, dass die notwendigen Daten von der WfA zusammengestellt und von der Gemeinde Alfter übermittelt würden.
- Anpassung an den Klimawandel: Die umfassenden Festsetzungen zur Klimaanpassung werden ausdrücklich begrüßt.
- Erneuerbare Energien: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollte die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Das Plangebiet verfüge über ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarenergie von 4080-4120kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1021-1031 kWh/m²/a. Es wird begrüßt, dass die Themen Energiewende und Solares Potential von der Gemeinde Alfter aufgegriffen werden. Es wird angeregt, Ausführungen zum Einsatz erneuerbarer Energien aus der Begründung als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Bei der Dachgestaltung bei Flachdächern sollte die Nutzung solarer Energien neben einer Dachbegrünung ermöglicht werden. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung des Neubaugebietes in die Prüfung einbezogen werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage könne unter www.energieund-klima-rsk.de berechnet werden. Es wurde erörtert, dass die Begründung - soweit nicht bereits vorhanden - um die Hinweise aus der Stellungnahme ergänzt würde. Eine Übernahme in die Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes erscheine angesichts der sich kontinuierlich weiter entwickelnden Vorschriften zur Energieverwendung und der Vielschichtigkeit der Aufgabenstellung nicht sinnvoll.
- Stellungnahme der e-regio GmbH: Abwasserwerk der Gemeinde Alfter
 - Bestandssituation: Die Bestandskanalisation (Mischsystem) verlief in der Ramelshovener Straße (östlicher Bereich des Plangebiets) zum einen in Richtung Raiffeisenstraße, zum anderen in Richtung Auf dem Schurweßel (Betrachtungsweisen in Fließrichtung). Die beiden Kanalabschnitte sollten bei Nichtbenutzung stillgelegt werden. Dies gälte auch für den Fall, dass der Weg für

die Gashochdruckleitung weiterhin vorhanden sein wird. Es werde empfohlen, den Auszug unseres Bestandsplans als DXF-Datei anzufordern und die Erschließungsplanung mit unseren Bestandsplänen zu verschneiden.

- Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung / ABK: Die zur Bebauung vorgesehene Fläche sei in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bonn-Duis-dorf berücksichtigt. In der Hydraulik wurde mit einem Befestigungsgrad von 50 % gerechnet – Mischkanalisation.
- Schmutzwasserbeseitigung: Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“: Die Beseitigung von häuslichem Schmutzwasser könne über die Leitungsinfrastruktur der geplanten Straße (parallel der bestehenden Ramelshovener Str.) in die bestehenden Mischwasserkanäle erfolgen. Das Schmutzwasser aus dem Erschließungsgebiet könne an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Raiffeisenstraße und der Straße Auf dem Schurweßel weitergegeben werden.
- Beseitigung „gewerbliches Abwasser“: Bzgl. der Beseitigung gewerblichen Abwassers gelten die Einleitungsbegrenzungen der AbwVO sowie der Entwässerungssatzung der Gemeindewerke der Gemeinde Alfter sowie evtl. weitergehender Anforderungen der Aufsichtsbehörden. Sofern das gewerbliche Abwasser die Anforderungen eingehalten werden, könne es an gleicher Stelle wie das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Gemäß Trennerlass sei es Maßgabe, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung sei grundsätzlich zu bevorzugen. Im entwässerungstechnischen Gutachten zur Bauleitplanung ist im ganzen Plangebiet ein Trennsystem vorgesehen. Aus Sicht des Abwasserwerkes könne das Trennsystem in den Straßenzügen, die nordöstlich gelegen sind und den Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsflächen entwässern in, durch einen Mischwasserkanal ersetzt werden. Trotz unserer geäußerten Bedenken zum entwässerungstechnischen Gutachten zur Bauleitplanung im Rahmen der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange wurde das Gutachten dahingehend nicht geändert. Wie im Termin am 24.09.2020 besprochen, sollten diese Bedenken in der Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Bis dato liegt uns keine veränderte Festsetzung vor, weshalb wir in folgendem Punkt Bedenken einreichen. Es wurde erwidert, dass die WfA das Büro für die Erschließungsplanung nach einem gemeinsamen Termin mit der e-regio beauftragt habe, für die Entwässerung der Gewerbeflächen und des Urbanen Gebiets einem Mischwasserkanal mit Anschluss an die Vorflutkanäle in der Raiffeisenstraße und „Auf dem Schurweßel“ vorzusehen. Der Bebauungsplan treffe keine Festsetzungen in Bezug auf die Entwässerung des Plangebietes. Das entwässerungstechnische Gutachten zum Bebauungsplan stelle lediglich in Form einer Vorstudie sicher, dass es mindestens eine genehmigungsfähige und funktionierende Lösung für die Entwässerung des Plangebietes gebe. Die notwendigen Festsetzungen von Versorgungsflächen im Bebauungsplan würden aus der Vorstudie abgeleitet und umgesetzt. Weiter wurden mittels der Vorstudie die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen so mit der Entwässerung

koordiniert, dass eine Vorsorge für Starkregenereignisse möglich sei. Insofern würden die Bedenken keine Wirkung auf den Bebauungsplan entfalten.

- Trennsystem - Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer: Durch das Plangebiet verlief ein Wassergraben (Buschkauler Graben). Gemäß des Einleitantrages zur geplanten Erweiterung der Tongrube Witterschlick (SIBELCO GmbH) könne nach Rückhaltung und Drosselung eine Einleitmenge von insgesamt 75 l/s (davon max. 55 l/s aus dem Baugebiet) in den Graben bis zur L113 (Betrachtung in Fließrichtung) schadlos eingeleitet werden. Die 55 l/s wurden im entwässerungstechnischen Gutachten zur Bauleitplanung auf 45 l/s proportional zur Fläche abgesenkt. Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Einleitantrag sich nur auf den Graben oberhalb der L113 und die Aufnahmekapazität des Hardtbaches in diesem Bereich beziehe, jedoch nicht den derzeitigen weiteren Verlauf des Grabens in der Henri-Spaak-Straße berücksichtige. Ein Nachweis zu dieser schadlosen Einleitung liegt dem Bauleitplanverfahren nicht bei. Nach unserem Wissenstand wurde zudem der Einleitantrag der SIBELCO GmbH bis zum heutigen Tag nicht genehmigt. Aufgrund von Parallelen zum Erschließungsgebiet Olsdorfer Kirchweg II, wo seitens der Unteren Wasserbehörde ein Nachweis über die Gewässerverträglichkeit hinter der Einleitstelle gefordert wurde, werden Bedenken geäußert, dass dem zu stellenden Einleitantrag für das Baugebiet zugestimmt wird. Es wird dringend dazu geraten, auch im Erschließungsgebiet „Buschlauer Feld“ die Gewässerverträglichkeit im Vorfeld mittels eines BWK M3/M7-Nachweises für den gesamten Buschkauler Graben zwischen der Einleitstelle am Baugebiet und der Einleitstelle am Hardtbach in der Henri-Spaak-Str. nachzuweisen. Hierauf wurde Folgendes erwidert: Zunächst sei für das vorliegende Planverfahren ausschließlich die Entwässerung des Plangebietes zu betrachten. Die Fläche des Tonabbaus sei lediglich zu einem sehr geringen Teil dem natürlichen Einzugsgebiet des Wassergrabens zuzurechnen. Der Tonabbau werde in diesem Bereich erst in mehreren Jahrzehnten beginnen. Genehmigungen zur Beaufschlagung des Wassergrabens wurden bisher nicht erteilt, die Gemeinde Alfter habe jedoch das Bauleitplanverfahren und den Antrag des Bergbautreibenden zum neuen Rahmenbetriebsplan eng begleitet und gemeinsame Schnittstellen koordiniert. Für den Wassergraben wurde durch das Büro Kisters nachgewiesen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Tagebau und dem Baugebiet nach Menge und Qualität gewässerverträglich sei. Die Verrohrung entlang der L113 diene der Straßenentwässerung in der Baulast des Landesstraßenbetriebes. Nach dem Trennerlass NRW bestehe für die klassifizierten Straßen grundsätzlich Behandlungsbedarf für das Regenwasser vor Einleitung in ein Gewässer. Die Sinkkästen auf der verrohrten Strecke seien an den verrohrten Bachlauf angeschlossen, wodurch eine Regenwasserbehandlung gem. Regeln der Technik nicht gewährleistet sei. Eine gemeinsame Behandlung mit dem Bachwasser sei unwirtschaftlich und widerspräche dem Vermischungsverbot. Die Querung der L113 in Höhe Henry-Spaak-Straße entspreche in ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit nicht dem Gewässerquerschnitt. Die Gemeinde Alfter habe bereits im Jahr 2016 wegen ihrer Zuständigkeit für das Gewässer eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, den Wassergraben von der Hauptstraße an in gerader Verlängerung unter der Bahnlinie zum Hardtbach zu führen und die Entwässerungssituation so zu entflechten. Diese Studie wurde auch der e-regio zur Verfügung gestellt. Im

Rahmen der weiteren technischen Planung wurden die verschiedenen Varianten einer Ableitung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Landesbetrieb Straßen, der e-regio und der Gemeinde Alfter erörtert. Hierbei käme neben Maßnahmen am Gewässer und seinem Unterlauf auch eine weitere Reduzierung der Ablaufmenge aus dem Baugebiet in Frage.

- Trennsystem- Versickerung: Aufgrund bislang bekannter hydrologischer Gutachten scheide eine Versickerung des Niederschlagswassers aus.
- Anschluss an die Mischkanalisation: Sofern die zuvor erwähnten Trennsystem-Varianten nicht realisiert werden können, bestünden gegen die Einleitung des Mischwassers keine Bedenken. Das Erschließungsgebiet sei in der Generalentwässerungsplanung als Mischgebiet ausgewiesen. Es sei der Nachweis zu führen, dass die zukünftig befestigte, abflusswirksame Fläche (inkl. der Straße) den Befestigungsgrad von 50 % nicht überschreite. Könne dies nicht eingehalten werden, sei eine entsprechend dimensionierte und abgestimmte Rückhaltung zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser könne in die bestehende Mischkanalisation ohne Bedenken eingeleitet werden. Es wurde erläutert, dass die Entwässerung des Plangebietes über den Mischwasserkanal vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit eine weitere Option der Entwässerung für das Plangebiet darstelle. Das Planungsziel einer möglichst umwelt- und naturhaushaltsverträglichen Baugebietsentwicklung werde jedoch durch eine Entwässerung im Trennsystem besser unterstützt.
- Überflutungsbetrachtung: Im Rahmen des entwässerungstechnischen Gutachtens zur Bauleitplanung wurde bereits eine Überflutungsbetrachtung durchgeführt. Das Gutachten wurde von der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft (Büro für Städtebau und Siedlungswesen) ausgearbeitet. Mittlerweile läge jedoch die Zuständigkeit für die wasserwirtschaftliche Planung beim Ingenieurbüro Kohlenbach & Sander. Dieses habe die Entwässerungsplanung nochmals überarbeitet und sei zu anderen Planungsergebnissen gekommen, welche nicht Teil des Bauleitplanverfahrens seien. Im Speziellen handele es sich um folgende widersprüchliche Angaben:
 - Laut entwässerungstechnischem Gutachten soll im Überflutungsfall das Niederschlagswasser über die Straßenflächen und über Notwasserwege abgeleitet werden, während das Ingenieurbüro Kohlenbach & Sander von einer vollständigen Ableitung über die Kanalisation in das RRB spricht. Sollte es zu einer Umsetzung nach dem entwässerungstechnischen Gutachten kommen, so sollte im Bauleitplan die abweichende Rückstauenebene für den Überflutungsfall definiert werden. Dies ermögliche den zukünftigen Grundstückseigentümern einen eigenen Schutz vor möglicher Überflutung des Grundstücks in ihren Planungen zu berücksichtigen. Des Weiteren weisen wir in diesem Falle darauf hin, dass über die Notwasserwege zusätzlich Wasser in den Graben geleitet wird und somit die beantragte Einleitmenge von 45 l/s bereits bei kleineren Regenereignissen überschritten werden könnte. Darauf wurde erwidert, dass die Definition einer Rückstauenebene kein Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach dem abschließenden Katalog der § 9 (1) BauGB sei. Die Überflutungsbetrachtung weise für kleinere Regenereignisse weder Überstaumengen noch ungefasst abschließendes

Wasser aus. Die gewässerverträgliche Einleitmenge in den Wassergraben werde entsprechend dem natürlichen Ablauf bei Extremereignissen planmäßig überschritten. Dies stehe auf Grund der Seltenheit der Ereignisse nicht im Widerspruch zur Gewässerverträglichkeit.

- Laut entwässerungstechnischem Gutachten soll der Regenrückhalteraum aus zwei Becken bestehen. Eingeleitet wird in das erste Becken, von wo aus erst nach Vollstau ein Überlauf Wasser in das zweite Becken abschlägt, von diesem dann in den Graben eingeleitet wird. Folglich wäre das erste Becken stets gefüllt und die notwendige Rückhaltmenge wäre mitunter nicht gegeben, da das Becken vor einem erneuten Regenereignis nicht leerlaufen kann. Das IB Kohlenbach & Sander sieht ein großes Becken als Regenrückhalteraum vor. Die Einleitmengen in das Becken, und damit die Dimensionierung, sei nicht nachvollziehbar. Es sei in Frage zu stellen, ob das Becken für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis (in der Überflutungsbetrachtung) ausreichend groß dimensioniert sei. Es wurde entgegnet, dass die Darstellung nicht richtig sei. Kaskadierende Becken seien so anzulegen, dass die Ablaufmenge aus dem oberen Becken mit einem geringeren Drosselablauf zu versehen seien, als die Gesamtablaufmenge, die an der Drossel des unteren Beckens zu regulieren sei. Bei jedem Drosselorgan werde baulich auch ein Überlauf vorgesehen, der bei Störungen oder einer von der Simulation abweichenden Kennlinie des Zuflusses für eine schadlose Ableitung in das darunterliegende Becken oder den Vorfluter Sorge. Eine Umplanung und Neudimensionierung gegenüber der Vorstudie könne im Rahmen der Genehmigungsplanung durchaus erfolgen. Der Bebauungsplan treffe über die technische Umsetzung der Entwässerung keine Festsetzungen.
- Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hänge erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausinstallation ab. Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führten etc. und unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) lägen, seien besonders gefährdet. Wir bitten um Stellungnahme zu unseren geäußerten Bedenken und um Information über die nun angestrebte Entwässerungsplanung. Es wurde erläutert, dass die Belange des Abwasserwerks zur Kenntnis genommen würden. Den Bauherren seien von der WfA mit der e-regio abgestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen. Die gewünschten Informationen würden mit der e-regio im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung abgestimmt und den Bauherren im Plangebiet von der WfA zur Verfügung gestellt.
- Zusammenfassend wurde bezüglich der Stellungnahme der e-regio als Abwasserwerk der Gemeinde Alfter festgehalten, dass die Hinweise auf die Rahmenbedingungen der Entwässerung zur Kenntnis genommen würden und bei der Entwurfs- und Genehmigungsplanung der Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen seien. Bedenken, soweit sie sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes richten würden, würden zurückgewiesen. Der Anregung zur Festsetzung einer Rückstauenebene des Kanals im Bebauungsplan werde nicht gefolgt.

- Die e-regio biete bzgl. Wärmeversorgung und Mobilität an, ein entsprechendes Wärmekonzept für den Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes in Einklang mit dem geplanten Mobilität-Hub zu erarbeiten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an die WfA als Trägerin der Erschließungsmaßnahme weitergegeben.
- Seitens der Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 Verkehr, bestünden unter folgenden Bedingungen keine Bedenken
 - Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit müssten die Knotenpunkte B56/Raiffeisenstraße und B56/Hauptstraße umgebaut und eine Optimierung der Lichtsignalanlagen vorgenommen werden. Der Hinweis, dass bei Umsetzung der Verkehrsplanung nach dem Konzept des Bebauungsplanes keine Bedenken der Bezirksregierung Köln bestünden, wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Planung liege vor und sei mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Die Umsetzung werde durch eine Verwaltungsvereinbarung und komplementäre Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Alfter und der WfA abgesichert.
 - Es solle keine Anbindung an die Straße „Am Gärtchen“ erfolgen: Der Gutachter gehe bei einer Anbindung an die Straße „Am Gärtchen“ von einer Belastung von zusätzlich 600 - 700 Kfz/Tag aus. Er schlage vor, zur Vermeidung von Durchgangsverkehren die Verbindung zu sperren oder geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Es sei davon auszugehen, dass bei einer Anbindung des Neubaugebietes an den Straßenzug „Am Gärtchen“ vermehrt Durchgangsverkehre durch die Straße „Am Gärtchen“ über Buschkauler Weg oder Buschhovener Straße bis zur Hauptstraße fahren werden. Lediglich eine Rad- und Fußgänger Verbindung sollte geschaffen werden. Es wurde erläutert, dass für eine Anbindung an die Straße „Am Gärtchen“ im Bebauungsplan keine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sei. Die Frage von Durchgangs- und Schleichverkehr stelle sich daher nicht.
- Anregungen der Kreisbauernschaft, dass erhebliche Bedenken in Bezug auf die Berechnung des Kompensationsbedarfs bestünden. Im vorliegenden LBP werde die Eingriffsbilanzierung nach Fröhlich&Sporbeck vorgenommen. Für eine weitere Kompensationsanforderung für das „Schutzgut Boden“ bestünden keine rechtlichen Grundlagen. Es werde im Bundesnaturschutzgesetz ausdrücklich der Erhalt des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zum Gesetzeswerk erhoben und fänden bei der Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung. Eine zusätzlich vorgenommene „Eingriffsbewertung Boden“ sei rechtswidrig. Der Ausgleich der hier zu Unrecht errechnete 125.424 Wertpunkte gehe gleichermaßen zu Lasten des Planungsträgers und der Landwirtschaft. Auch dabei gingen dringend benötigte landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine solche Verfahrensweise stünde im Widerspruch zu dem Ziel, möglichst viele landwirtschaftliche Flächen –auch für eine regionale Versorgung– zu erhalten. Ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in den Faktor Boden werde als rechtswidrig betrachtet und eine Ausweisung sollte daher unterbleiben. Keinesfalls könne davon die Rede sein, dass die Bewertung und Kompensation für den Eingriff Boden fachlicher Konsens sei. Ein solcher „Flächenfraß“ durch derartige rechtswidrige und zusätzliche Kompensationserfordernisse könne nicht hingenommen werden. Im Übrigen schließe man sich der Landwirtschaftskammer NRW-Kreisstelle Rhein-Sieg an. Die Bedenken in Bezug auf den im Bebauungsplan ermittelten und festgesetzten Ausgleich des Eingriffs in schutzwürdige Böden wurden

zurückgewiesen. Die in verschiedenen Stellungnahmen der Landwirtschaft zitierte Arbeitshilfe zum „Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (E-LES)“ gebe den aktuellen Stand der fachlichen Diskussion in Bezug auf die Berücksichtigung des Bodens als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung wieder. Die Entscheidungsregel unter AH 4.8 würde darin lauten: „Werden schutzwürdige Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (vgl. AH 1.2) anlagebedingt in Anspruch genommen, sind die Flächenverluste im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.“ Lediglich Eingriffe in nicht speziell schutzwürdige Böden seien in der Bilanzierung nach Biotoptypen bereits mit abgebildet. Dass die gängigen Biotopwertverfahren keine Differenzierung des Biotopwertes nach der Schutzwürdigkeit des angetroffenen Bodens vorsehen würden, sei in der zeitlichen Abfolge in der Entwicklung der Methoden zur Biotopwertermittlung und der Bereitstellung der notwendigen Kartierungen der schutzwürdigen Böden begründet. Die Darstellung der Landwirtschaftskammer, der Bodenschutz fände in allen einschlägigen Verfahren zur Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung, sei insofern zumindest unvollständig. Sofern ein Konsens in dieser Bewertung seitens der Landwirtschaft bestritten würde, verweise die Gemeinde Alfter auf die von ihrem Planungsbüro eingeholte Stellungnahme des Verfassers der Eingriffsbilanzierung nach Fröhlich&Sporbeck, dass die von ihm entwickelte Methode zwar grundsätzlich auch den Aspekt des Bodeneingriffs erfasse, die Schutzwürdigkeit von Böden jedoch nicht berücksichtige. Daher würde empfohlen, nach der E-LES-Arbeitshilfe zu verfahren. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz innerhalb der Planung durch die Standortwahl, die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken und einen sparsamen Zuschnitt der Erschließungsflächen begrenzten gleichzeitig den Kompensationsbedarf und schonten so in doppelter Hinsicht die Agrarflächen. Insgesamt fänden so die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung hinreichend Berücksichtigung. Der Einwand, die festgesetzte Kompensation sei nicht rechtmäßig, verkenne, dass die zur Ermittlung von Eingriffen herangezogenen Methoden lediglich den Mindestumfang der Kompensation nach fachlichen Gesichtspunkten lieferte. Das Ergebnis dieser Ermittlung sei der Abwägung der Gemeinde unterworfen und die Gemeinde sei nicht an einen Mindestumfang gebunden.

- Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebene Stellungnahme verwiesen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Änderung der Festsetzung Gewerbegebiet (GE) in Urbanes Gebiet (MU) wäre der Konflikt zwischen den unmittelbar aneinandergrenzenden Nutzungen Gewerbe und Wohnen mit dem Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“ nur durch starke Einschränkung der Emissionen der Gewerbeflächen zu lösen.

Bei Verzicht auf die Arrondierung der nordwestlichen Gewerbefläche bliebe der dortige Hofverkauf als privilegierte Nutzung innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche erhalten. Die Gemeinde Alfter müsste an einem anderen Standort eine Ausweisung von Gewerbeflächen sichern.

Eine Ausdehnung der Wohnbaufläche bis an das heutige Gewerbegebiet würde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“ erforderlich machen, um die

Immissionskonflikte zu Lasten des bestehenden Gewerbegebietes und der dort ansässigen Betriebe zu lösen.

Bei Verzicht der Überplanung bliebe eine aktuell nicht mehr verfolgte Trasse für einen innerörtlichen Hauptverkehrszug planungsrechtlich gegenüber anderen Planungsträgern gesichert.

Der benötigte Wohnraum müsste an einem anderen Standort realisiert werden. Unter der Berücksichtigung der Gesamtgröße und der direkten Anbindung an die B 56 erscheint der gewählte Standort als privilegiert.