

Begründung

Zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 044 „L 113 –Wegscheid- Am Rathaus-

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 044 „L 113 –Wegscheid- Am Rathaus- sind im Änderungsgebiet Wohnbau- und Mischflächen ausgewiesen.

Diese Flächen liegen zum Teil in der Anbauverbotszone der „Alfterer Straße-L113“.

- a) Im Zusammenhang mit der Bearbeitung eines Bauantrages wurde festgestellt, dass für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet die Erschließung nicht gesichert ist. Zur „Alfterer Straße“ ist die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau erforderlich, die dieser im vorliegenden Fall nicht erteilt hat; zum Innenbereich des Plangebietes kann eine Erschließung derzeit nicht geschaffen werden, da die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke, auf denen die Erschließung durchgeführt werden soll, nicht vollständig grundbuchlich erfasst sind. Darüber hinaus liegt zwischen der geplanten Erschließungsanlage für die innere Erschließung des Plangebietes und den Grundstücken im Gebiet der 1. Änderung ein Geländestreifen, so dass die Grundstücke derzeit auch aus diesem Grunde nicht über den Innenbereich des Plangebietes erschlossen werden können. Auch für diesen Streifen stehen die Grundstückseigentümer nicht vollständig fest.
- b) Ziel der Planung ist es einmal, eine Erschließung von der „Alfterer Straße“ aus zu ermöglichen, zum anderen, die überbaubare Fläche im WA-Gebiet soweit auf die „Alfterer Straße“ hin zu verschieben, dass zum Innenbereich des Plangebietes hin Gartenflächen entstehen. Im übrigen dient die Planung der Stärkung der Zentralität im Bereich des Rathauses.
Zur Zeit wird die K 12 n von Oedekoven in Richtung Bonn Tannenbusch gebaut. Diese bindet an die „Medinghovener Straße“, die zukünftige L 113 n, mit einem Brückenbauwerk über die DB-Strecke Bonn-Euskirchen an die B 56/“Konrad-Adenauer-Damm“ an.
Somit werden die Voraussetzungen für eine Abstufung der „Alfterer Straße“ geschaffen mit der Folge, dass diese für die Erschließung und für das Heranrücken des Baufensters des WA-Gebietes genutzt werden kann.

2. Inhalt der Planung

Die Planungsinhalte des rechtswirkenden Bebauungsplans werden bis auf die nachfolgenden Änderungen übernommen. Im Änderungsgebiet wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgeschrieben. Damit wird einmal dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, zum anderen das vorhandene Erscheinungsbild des Plangebietes, in dem zwei- bis fünfgeschossige Baukörper entstanden sind, berücksichtigt .

Das Baufenster des WA-Gebietes wird bis auf drei Meter an die Hinterkante der vorhandenen Straße herangeschoben. Somit wird der Bedarf an größeren Gartenflächen zum Innenbereich des Plangebietes hin, also hinter den geplanten Häusern, berücksichtigt.

Carports bzw. Garagen sollen nur in der überbaubaren Fläche zulässig sein und sieben Meter von der Straßengrenzungslinie errichtet werden dürfen. Mit dieser Regelung wird ein ausreichend großer Stauraum vor den Carports oder Garagen geschaffen, der für ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von und zur „Alfterer Straße“ notwendig ist. Schließlich soll mit dieser Planung das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur „Alfterer Straße“ aufgehoben werden.

Für den Standort der Abfallbehälter ist ein Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßengrenzungslinie einzuhalten. Die Einfriedungen in den Vorgärten mit Hecken und Zäunen dürfen 0,70 m nicht überschreiten.

Nur so kann ein ausreichend großes Ausfahrtsichtfenster gesichert werden. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Verkehrssicherheit beim rückwärtigen Ausfahren.

3. Grünordnung

Gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind bei Änderung von Bauleitplänen Entscheidungen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nur zu treffen, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Gebiet der 1. Änderung werden die bereits im Urplan festgesetzten Eingriffsflächen in ihrer Größe nicht verändert. Es sind also keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, so dass auf Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen und damit auf einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und einen Umweltbericht verzichtet werden kann..

4. Hinweise

In die textlichen Festsetzungen sollen folgende Hinweise aufgenommen werden:

a) Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/6484120 zu benachrichtigen.

Falls bei Ausschachtungsarbeiten gegen alle Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, kann aufgrund dieses Hinweises kurzfristig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufgenommen werden.

b) Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einen Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z. B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Bereits bei den Bauarbeiten schon errichteten Gebäude hat sich herausgestellt, dass der Untergrund nicht versickerungsfähig ist.

c) Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Konkrete Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde, Tel.: 0228/6484175 oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, Endenicher Straße 129, Tel.: 0228/98340, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Mit diesem Hinweis wird sichergestellt, dass kurzfristig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufgenommen werden kann.

5. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall um eine Bauzeile entlang einer vorhandenen Straße handelt.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Gemeinde. Die 1. Änderung wird in der Verwaltung der Gemeinde Alfter durchgeführt. Außer den Planungskosten entstehen keine Kosten.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Haushalt der Gemeinde Alfter.

Alfter, den 12. Januar 2004