

GEMEINDE ALFTER



Bebauungsplan 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“

1. Änderung und Ergänzung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfsbegründung zur Satzung November 2022

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · www.staedtebauliche.de
Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Bauleitplanverfahren	3
2.1 Art des Verfahrens.....	3
2.2 Plangebiet.....	4
2.3 Übergeordnete Planungen.....	5
2.4 Vorhandenes Baurecht.....	6
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Umweltgefahren.....	6
2.6 Natur und Umweltschutz.....	7
3 Städtebauliches Konzept	9
4 Erschließung	9
4.1 Verkehrsflächen.....	9
4.2 Ruhender Verkehr	9
4.3 ÖPNV – Fuß- und Radverkehr.....	9
4.4 Entsorgung	9
4.5 Medienversorgung.....	11
5 Festsetzungen	11
6 Auswirkungen	13
6.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	13
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter	13
6.2.1 Mensch / Gesundheit.....	13
6.2.2 Fläche	13
6.2.3 Boden.....	14
6.2.4 Wasser.....	14
6.2.5 Tiere und Pflanzen	15
6.2.6 Klima / Luft	16
6.2.7 Kultur- und Sachgüter.....	17
6.2.8 Landschaftsbild und Erholung	17
6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	17
7 Textliche Festsetzungen	19

1 Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 23.12.2017 rechtskräftige Bebauungsplan 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ soll im rückwärtigen Bereich des Hausgrundstücks Bahnhofstraße 8 geändert und auf den rückwärtigen Teil des Hausgrundstücks Bahnhofstraße 10 erweitert werden. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohngebäudes auf einem insgesamt größeren Grundstück, das in seinen Proportionen den bereits fertiggestellten Wohngebäuden im Plangebiet entspricht. Gleichzeitig kann der ruhende Verkehr auf dem größeren Grundstück deutlich wirtschaftlicher in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung ist erforderlich, weil zum einen die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Baugrenze keine Bebauung bis an die östliche Plangebietsgrenze erlaubt und zum anderen Vorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Bebauung an der Bahnhofstraße mangels entsprechender Prägung der näheren Umgebung nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden können.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung erstreckt sich jeweils auf die rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 1137 und 883 der Flur 14 der Gemarkung Alfter.

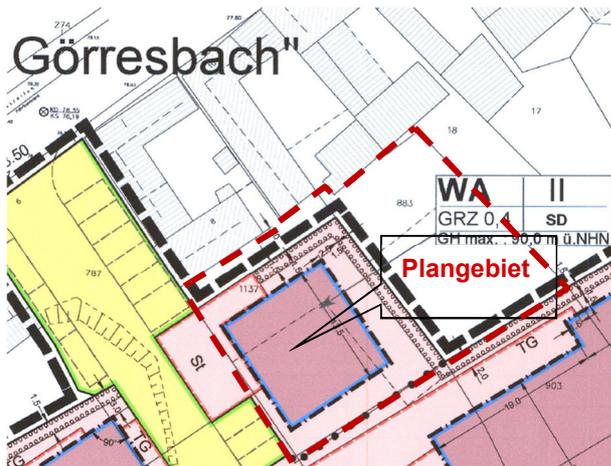
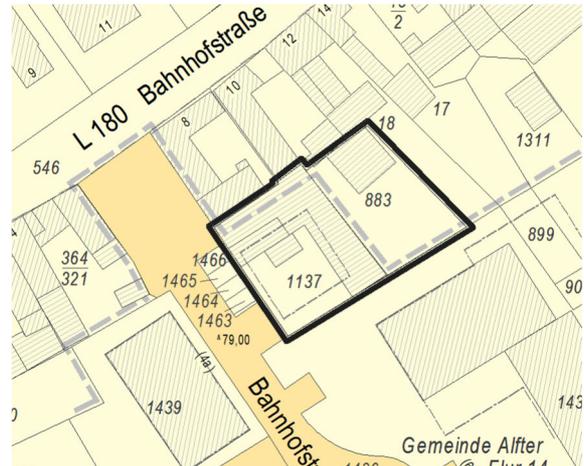


Abb. 1 – rechtskräftiger BP 089 (Gemeinde Alfter)



Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für den Änderungsbereich auf Grund seiner Lage und seiner Zweckbestimmung nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind jedoch unabhängig von der Art des Planverfahrens gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichwohl bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend festzusetzen.

Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger abgesehen, da mit dem Ende 2017 beschlossenen, rechtskräftigen Plan alle wesentlichen Belange erhoben wurden und mit hinreichender Aktualität vorliegen.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB. Mit der Planung wird dem Bedarf der potentiellen Einwohner auf modernen und nachhaltigen Wohnraum entsprochen.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange in Form der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG beachtet werden. Hierfür wurde zusammen mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 089 im Jahr 2017 eine Artenschutzprüfung (ASP)¹ durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens sind hinreichend aktuell und müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden durch die geplante Bebauung grundsätzlich nicht verletzt. Zu bauvorbereitenden Vermeidungsmaßnahmen siehe Abschnitt 6.2.5.

2.2 Plangebiet

Das knapp 750 m² große Plangebiet (0,075 ha) liegt am nördlichen Rand der Ortslage Alfter. Jeweils etwa die Hälfte der Fläche des Geltungsbereichs entfällt dabei auf den zu ändernden und den zu ergänzenden Bereich. Der Eigentümer plant, die beiden Teilflächen aus den Flurstücken 1137 und 883 der Flur 14 der Gemarkung Alfter auszuparzellieren und zu einem neuen Grundstück zu vereinen.

Das Plangrundstück ist im Südwesten durch eine öffentliche Stichstraße von der Bahnhofstraße erschlossen. Nordwestlich grenzt die Bestandsbebauung der Bahnhofstraße mit grenzständigen Nebengebäuden an. Nordöstlich befinden sich Gärten der Grundstücke an der Bahnhofstraße und südöstlich die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 089 errichteten neuen Wohngebäude.

Teile des Plangrundstücks sind derzeit noch mit Nebengebäuden bestanden, die zur Vorbereitung der geplanten Wohnbebauung abgebrochen werden. Auf dem Grundstück Bahnhofstraße

¹ GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT: Gemeinde Alfter Bebauungsplan Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ in Alfter, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Prüfung, Mckenheim, 2017

10 steht ein großer Laubbaum, der bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht erhalten werden kann. **Der Baum ist gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter zu ersetzen.**



Abb. 3 Lage des Plangebietes (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW)

2.3 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Köln (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

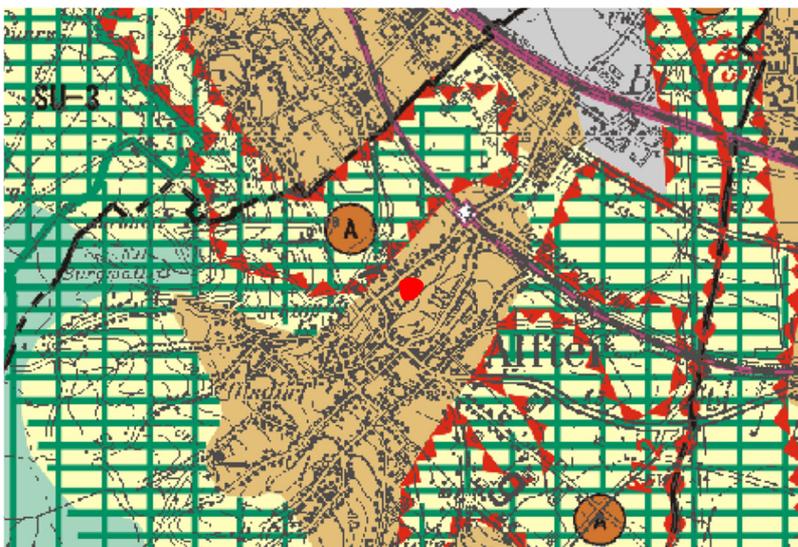


Abb. 4 Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (2009), Ausschnitt

Nach dem Regionalplan sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige

Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW).“

Somit entspricht die mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 089 beabsichtigte Entwicklung innerhalb des Plangebiets in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) den Zielen des Regionalplans.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter stellt den Planbereich einschließlich der Erweiterungsfläche bereits als Wohnbaufläche dar.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Teileinzugsgebiet des Rheins, Überschwemmungsgebiet *Alfterer Bornheimer Bach*, Stand: Juli 2012 (Kartenblatt Nr.: 05/14) liegt das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Der Landschaftsplan Nr. 3 „Alfter“ befindet sich in der Aufstellung. Derzeit wird der Vorentwurf erstellt, der die Grundlage bildet für die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Einschränkende Festsetzungen des Landschaftsplanes sind für den Planbereich nicht zu erwarten.

2.4 Vorhandenes Baurecht

Der südöstliche Teil des Flurstücks 1035 (Bahnhofstraße 8) liegt innerhalb des seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem symmetrischen Satteldach fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde zu Gunsten einer maximalen Gebäudehöhe abgesehen. Diese entspricht mit 90 m über Normalhöhennull einer Höhe von rund 11,00 m über der erschließenden Verkehrsfläche. Damit ist neben den beiden Vollgeschossen ein ausgebautes Dach mit einer Firsthöhe bis zu 11 m möglich.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Umweltgefahren

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb festgesetzter als auch geplanter Überschwemmungsgebiete. Das Überschwemmungsgebiet des nahen Görresbaches bleibt auf den unmittelbaren Gewässerbereich begrenzt. Die Hochwassergefahrenkarte weist im Plangebiet auch für seltene Ereignisse kein Überschwemmungsrisiko aus.

Starkregengefahren

Laut der interaktiven Karte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für Nordrhein-Westfalen² sind lediglich für punktuelle Mulden bei Extremen Ereignissen einer Einstauhöhen der Klasse 0,1 m bis 0,5 m zu erwarten. Diese Mulden werden mit der geplanten Bebauung und Neuanlage der Gartenflächen entfallen.

Für die Fahrbahn der Bahnhofstraße weist die Karte gleichfalls ein geringes Überflutungsmaß in der Klasse von 0,1 m bis 0,5 m aus. Die Ausdehnung der Überflutungsfläche beschränkt sich auf die Fahrbahn, was auf eine maximale Überflutung bis zur Oberkante der Kantensteine schließen lässt. Bereiche mit Fließgeschwindigkeiten über 0.2 m/s sind für die Straße nicht kartiert.

² https://geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw/ Abruf über tim.online.nrw.de, WMS Starkregengefahrenhinweise https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?

Eine Gefährdung von Menschen, Gebäuden und sonstigen Sachwerten durch Starkregenereignissen ist aus den vorliegenden Daten damit nicht abzuleiten. Maßnahmen, um mögliche Folgen von seltenen und extremen Starkregenereignissen zu vermeiden, sind nicht erforderlich. Gleichwohl wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, Gebäude bis zur Rückstauenebene des öffentlichen Kanals in Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche gegen Rückstau zu sichern und Gebäudeöffnungen unterhalb des Geländeneivaus gegen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser zu sichern.

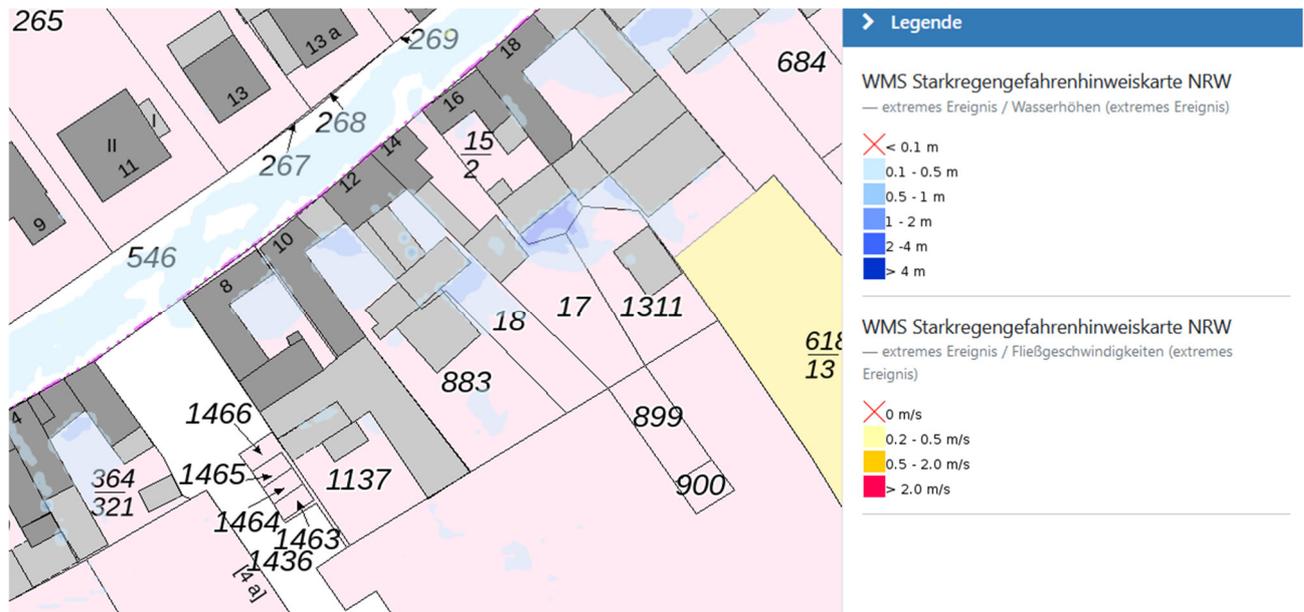


Abb. 5 Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)BKG

Lärm/ Luftschadstoffe

Die Kartierung des Umgebungslärms verzeichnet für das Plangebiet weder eine Vorbelastung durch Straßenlärm noch durch Bahnanlagen des Bundes.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Ersteinschätzung der ACCON GmbH, Köln, zum Verkehrslärm der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzflächen im Plangebiet vor. Nach dieser ist kein Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung gegeben und ein solcher kann auch durch die 1. Änderung & Erweiterung nicht ausgelöst werden.

Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden, geplant oder zu erwarten.

2.6 Natur und Umweltschutz

Das Plangebiet der vorliegenden Planung liegt innerhalb der Naturräumlichen Haupteinheit Ville (552). Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen außerhalb förmlich festgesetzter Schutzgebiete sowie kartierter schutzwürdiger Biotope und Verbundflächen.

Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten, der Kleinteiligkeit der Planung und derer Lage innerhalb der bereits bebauten Ortslage kann eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete bzw. negative Einflüsse auf die einzelnen Schutzelemente bereits ohne vertiefende Prüfung ausgeschlossen werden.

Boden

Laut der Bodenkarte von NRW IS BK 50 (Basisinformationen / Bodenhaupttyp) sind die Böden im Plangebiet als Parabraunerde ohne Staunässe klassifiziert Als *fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürlicher Bodenfruchtbarkeit*³ zählen diese Böden zu den kartierten schutzwürdigen Böden. Aufgrund der Lage zum Ort und der bestehenden Nutzung ist die Fläche mit geringer Wahrscheinlichkeit eines naturnahen Zustands des Bodens kartiert. Aufgrund der kleinen Flächeninanspruchnahme und der ansonsten relativ großflächigen Ausbreitung der Böden in der Region, ist der Eingriff in den Boden als hinnehmbar zu bewerten.

Gewässer

Oberflächen- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Südosten verläuft der Görresbach in einer Entfernung von etwa 100 m. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch die Planung ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

³ Bodenkarte 1: 50 000 Nordrhein-Westfalen, Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz, Geologischer Dienst NRW, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb, Geobasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes 089 wird für den Erweiterungsbereich auf dem Flurstück 883 übernommen und schlüssig weitergeführt. Mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche werden zum einen die Proportionen des möglichen Baukörpers an die der übrigen Gebäude im Plangebiet angepasst. Zum anderen ermöglicht der erweiterte Zuschnitt des Bauplatzes auch für dieses Gebäude eine Tiefgarage, so dass die Freiflächen vom Flächenanspruch des ruhenden Verkehrs entlastet werden.

Bei der Neuplanung wurde der sparsame Umgang mit der Fläche und dem Boden berücksichtigt und eine vertretbare städtebauliche Dichte angestrebt, um die vorhandene Grundfläche und Infrastruktur optimal zu nutzen. Außerdem soll an dem Standort eine sich in die Nachbarschaft harmonisch einfügende Bebauung geschaffen werden.

Die geplante Erweiterung der Wohnnutzung fügt sich in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Nachbargebiete ein. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht notwendig. Die vorliegende Planung ermöglicht damit eine Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlung und vermeidet so die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die im Bebauungsplan 089 festgesetzte Stichstraße von der Bahnhofstraße erschlossen. Die Teilfläche der Erweiterung wird mit dem straßenseitigen Grundstück vereinigt und als ein Grundstück bebaut, sodass keine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich ist.

Durch die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs muss der dort in der unverbindlichen Aufteilung des Straßenraums nach dem Bebauungsplan 089 vorgesehene Behindertenstellplatz um eine normale Stellplatzbreite nach Nordwesten verschoben werden, wodurch in der Summe ein Stellplatz entfällt. Bei insgesamt 35 verbleibenden öffentlichen Stellplätzen zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisenden Stellplätzen ist dies ohne Schaffung eines Ersatzstellplatzes vertretbar.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan kann nach Vergrößerung des Baufeldes auch unter dem Gebäude im Änderungsbereich eine Tiefgarage angelegt und die Freiflächen etwas von den Flächenansprüchen des ruhenden Verkehrs entlastet werden.

4.3 ÖPNV – Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV sowie die Attraktivität des im rechtskräftigen Plan vorgesehenen Wegenetzes zum Görresbach und zur Kronenstraße bleiben mit der Planänderung erhalten und behalten ihre positive Wirkung auch für die leicht erhöhte Zahl von Wohnungen.

4.4 Entsorgung

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der Mischwasserkanalisation in der Bahnhofstraße zugeführt.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung des gesamten Baugebiets des Bebauungsplans 089 wurde ein Entwässerungskonzept⁴ mit Einleitung des Niederschlags in den Görresbach als örtlichen Vorfluter aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Kern dieses Konzepts ist die Drosselung des Volumenstroms des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet auf den Zufluss des natürlichen Einzugsgebiets des Görresbachs. Technisch erfolgt dies über die Anlage eines Staukanals innerhalb des Plangebiets, der die mit der Überbauung und Befestigung verbundenen zusätzlichen Ablaufmengen zwischenspeichert und zeitlich gestreckt an den Vorfluter abgibt.

Das Konzept geht von einer abflusswirksamen Fläche von 4.628 m² nach dem rechtskräftigen Plan aus, die unter Abzug des natürlichen Ablaufs auf 0,396 ha gemindert angesetzt wurde. Die Auslegung des Stauraums erfolgte für ein 10-jährliches Regenereignis unter Berücksichtigung eines Drosselabflusses von 10 l/s ha, mithin 3,96 l/s. Nach Merkblatt DWA-A 117 ergibt sich das maximal erforderliche Rückhaltevolumen von 128,9 m³ für ein Regenereignis von 90 Minuten Dauer mit einer Regenspende von $R_{90/0,1} = 62,4$ l/s ha.

Mit der Planänderung wird die überbaubare Fläche um $380 \text{ m}^2 \times 0,4 = 152 \text{ m}^2$ erweitert. Zusätzliche abflusswirksame Nebenanlagen sind nicht geplant, da Zuwegungen, Stellplätze etc. bereits innerhalb des im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen Baufeld berücksichtigt sind. Für die intensiv begrünten unterirdischen Nebenanlagen (Tiefgarage) und ihre zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 sind keine zusätzlichen Ablaufbeiwerte zu berücksichtigen. Der Abflussbeiwert für die geplante Gebäudeerweiterung ist mit 0,9 für ein geneigtes Dach anzunehmen. Der für die Berechnung des zusätzlichen Ablaufs mindernd zu berücksichtigende natürliche Ablauf ist mit 0,1 festgesetzt.

Somit ist die Regenspende aus dem Plangebiet für das in der Bemessung des Rückhalteriums maßgebliche Regenereignis $R_{90/0,1}$ mit

$$((0,0152 \text{ ha} * 0,9) - (0,0152 \text{ ha} * 0,1)) * 62,4 \text{ l/s ha} = 6 \text{ l/s zu ermitteln.}$$

Über die Dauer des Regenereignis entspricht diese zusätzliche Zulaufmenge bei Berücksichtigung eines auf die erhöhte Fläche von 4.112 m² angepassten Drosselabflusses

$$(0,76 \text{ l/s} - (0,0152 \text{ ha} * 10 \text{ l/s ha})) * 60 \text{ s} * 90 \text{ min} = 3.277 \text{ l}$$

Bezogen auf das bisher notwendige Gesamtvolumen des Staukanals von 128,9 m³ entspricht dies $3,28 \text{ m}^3 / 128,9 \text{ m}^3 = 2,54\%$. Angesichts des in der Stauraumberechnung angesetzten Zuschlagsfaktors von 15 % und der Tatsache, dass das Stauvolumen des Rohrnetzes bisher nicht in Ansatz gebracht wurde, ist auch nach Erweiterung des Baugebietes durch die vorliegende Änderung eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet.

Die Sicherheit der Berechnung wird weiter dadurch erhöht, dass für das neu zu errichtende Gebäude zwei Zwerchhäuser mit flach geneigten Dachflächen geplant sind, die extensiv begrünt werden und den Abflussbeiwert dieser rund 50 m² großen Teilflächen von 0,9 auf 0,5 absenken.

Abfallentsorgung

Die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Sie sind einzuhausen oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterflurbehälter) zu errichten, um das Ortsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

⁴ Gemeinde Alfter, Integratives Wohnen am Görresbach, Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser, Kohlenbach & Sander, Bonn, 18.03.2016

4.5 Medienversorgung

Die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation wurden bereits im Rahmen der Vorauserschließung in die öffentlichen Verkehrsflächen des neuen Baugebiets erweitert. Der Anschluss und die Versorgung des geplanten Gebäudes im Bereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung ist über diese Netze gesichert.

5 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaugebiet (WA)

Das Plangebiet wird einschließlich seiner Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind auch sonstige das Wohnen nicht störende Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für die Zulässigkeit von nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen und diese werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ ist aus der direkten Nachbarschaft abgeleitet und entspricht der Obergrenze für die Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Zur Realisierung einer unterirdischen Unterbringung von Kfz- Stellplätzen unter bei gleichzeitiger Beibehaltung von Kellerräumen für Fahrradabstellplätze und zu den Wohnungen gehörigen Abstellräumen ist eine Ausdehnung der unterbauten Fläche über die Grenzen des oberirdischen Gebäudes hinaus erforderlich. Hierzu wird die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird analog zu den anderen Baufeldern im rechtskräftigen Bebauungsplan bis zu **0,7** zugelassen.

Diese Überschreitung über die nach § 19 (4) BauNVO **im Regelfall** zugelassene Überschreitung bis zu 0,6 hinaus ist insofern vertretbar, als für die Tiefgaragen eine intensive Begrünung mit mindestens 0,50 m Substrat gefordert ist. Mit dieser werden die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen einer Versiegelung auf den Wasserhaushalt, die vegetationsfähige Fläche und die lokale Erwärmung in den Sommermonaten wirksam minimiert. **Bereits im Ursprungsplan wurde die Notwendigkeit einer Überschreitung mit den geplanten Tiefgaragen sowie erforderlichen oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangebietes begründet. Durch diese Festsetzung werden auch nach der bisherigen Planbegründung keine Umstände vorbereitet, welche die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Gegenüber der im Ursprungsplan enthaltenen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 wird die Obergrenze für den Änderungsbereich um mehr als 20 % niedriger festgesetzt.**

Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) bezogen auf Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe von rund 11,00 m über Straßenniveau lässt in Verbindung mit dem festgesetzten symmetrischen Satteldach eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zu.

Die Festsetzung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäusern, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) soll laut der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung eröffnen, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

Bauform und Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans von einem Quadrat mit 13,50 m Kantenlänge zu einem knapp doppelt so großen Rechteck von 13,50 m x 25 m erweitert. Dies entspricht der mit der Erweiterung vorgenommenen Verdoppelung der Grundfläche des Baugrundstücks. Durch die Lage der Baugrenze zu den Nachbargrenzen wird auch ohne eine ausdrückliche weitere Festsetzung eine offene Bauweise wie bei den übrigen Gebäuden im Plangebiet erreicht.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Treppenhäuser (als 2. Rettungsweg) um bis zu 3,00 m wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Vorschriften der Bauordnung über die einzuhaltenden Abstandsflächen bleiben davon unberührt, so dass ausreichende Abstände der Baukörper zu den Grenzen und zur Nachbarbebauung gleichwohl gewahrt bleiben.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen sind einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Da in der Planzeichnung im Unterschied zum übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 089 keine entsprechenden Flächen festgesetzt sind, sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Eingrünung des Plangebietes mittels einer Hecke vor. Daher wird die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ für eine freiwachsende bzw. Schnitthecke mit Gehölzen übernommen und entlang der Grenzen des Erweiterungsbereichs festgesetzt. Einer Fläche von 43,5 m² nach dem bisher rechtskräftigen Plan stehen 51,4 m² nach der geänderten Festsetzung gegenüber. Dabei ist sichergestellt, dass keine Pflanzfestsetzung über einer Tiefgarage erfolgt, um die Entwicklung und den langfristigen Erhalt der Hecke zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen. Die Breite des Streifens beträgt 1,50 m, womit sichergestellt wird, dass eine ausreichende Breite zur Verfügung steht.

6 Auswirkungen

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 089 „Integratives Wohnen am Görresbach“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Durch den Plan vorbereitete Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig.

Die Auswirkungen der Planung sind jedoch als Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Vorliegend werden durch die Erweiterung des Plangebiets und Ausweisung eines vergrößerten Allgemeinen Wohngebiets rund 150 m² zusätzlicher Fläche überbaut. Dieser Inanspruchnahme steht die Schaffung von vier zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde Alfter gegenüber. Die Planänderung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen. Die Planänderung bewirkt eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Ortslage von Alfter. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen gewährleisten die Versorgung auch der zusätzlichen Wohneinheiten und ihren Bewohnerinnen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

6.2.1 Mensch / Gesundheit

Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise mit Nebengebäuden bebauten und teilweise als Garten genutzte Fläche im rückwärtigen Bereich einer Mischbebauung.

Während der Bauphase ist vom Plangebiet eine Belastung für die Umgebung durch Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung im Wesentlichen auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm. Alle diese Auswirkungen entsprechen denen der Nachbarschaft.

Das Plangebiet ist nicht wesentlich durch Immissionen außenliegender Quellen vorbelastet.

Bewertung

Mit der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die geplante Nutzung der Wohnnutzung in der näheren Umgebung entspricht.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Ein gutes Baustellenmanagement, entsprechende Kooperationsvereinbarungen mit den einzelnen Bauunternehmen, die eine rechtzeitig in einander übergehende Ausführung von Bauarbeiten garantieren, wirkt sich positiv - bzw. mindernd auf die Belastung für die Umgebung aus.

6.2.2 Fläche

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfasst eine bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter dargestellte Wohnbaufläche (W). Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher lediglich extensiv genutzte Fläche als Wohnbauland ausgewiesen.

Bestand

Die Gemeinde Alfter weist, wie die gesamte Region Bonn-Rhein-Sieg – einen angespannten Wohnungsmarkt und eine hohe Nachfrage nach Bauland auf.

Bewertung

Der Planungsumfang beschränkt sich auf die erforderlichen Flächen innerhalb der bestehenden Siedlung. Für das Bestandsgrundstück erfolgt eine Nachverdichtung.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung _ Kompensation

Die Standortwahl orientiert sich an der vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Siedlungsfläche. Die Erweiterung bestehenden Baurechts vermeidet zusätzliche Aufwendungen und Flächeninanspruchnahme durch Ausbau der Infrastruktur.

6.2.3 Boden

Die Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden. Gemäß § 1a BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden empfohlen. Der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (offenen Böden) für bauliche Nutzungen ist grundsätzlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzuziehen.

Bestand

Die Böden des Plangebiets sind nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 883 ist teilweise mit einem Nebengebäude bebaut. Obwohl grundsätzlich schutzwürdig, wird die Wahrscheinlichkeit eines natürlichen Zustands der im Plangebiet anstehende Parabraunerde als gering angenommen.

Laut des Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (FIS StoBo)⁵ sind keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte für das Plangebiet bekannt.

Bewertung

Die Böden innerhalb des Flurstücks 883 sind zum Teil mit Nebenanlagen versiegelt. Bei Nichtrealisierung der Bebauung in der geplanten Lage bedürfte es einer neuen Ausweisung von Wohnbauflächen an einem anderen Standort. Dies würde jedoch auch Verluste des Bodens nach sich ziehen. Aufgrund der kleinen Flächeninanspruchnahme und der relativ großflächigen Ausbreitung der Böden in der Region ist der Eingriff in den Boden als hinnehmbar zu bewerten.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da mit der Planänderung lediglich ein bereits erschließbares Gebäude erweitert wird, beschränkt sich die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden lediglich auf die Vergrößerung eines Gebäudes und zieht keine weiteren dauerhaften Eingriffe durch **Erschließungs- und** Nebenanlagen nach sich.

Eine Kompensation der Eingriffe **in den Boden** erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung nicht.

6.2.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse des Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt (Neubildung), die Grundwasserqualität und vorliegend die Heilquellenwasserqualität sowie die Beeinträchtigung von fließenden und stehenden Oberflächengewässern zu beurteilen.

Bestand _ Grundwasser / Grundwasserqualität

Die bis jetzt nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen sind ökologisch aktiv für die Neubildung des Grundwassers. Schutzgebiete sind jedoch nicht betroffen

⁵ Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (FIS StoBo NRW), <https://www.stobo.nrw.de/>

Bewertung

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen für die Grundwasserneubildung retentionsaktive Flächen verloren. Jedoch lässt die Kleinteiligkeit der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate annehmen.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen wird durch die Verpflichtung zur intensiven Begrünung und Aufbringen von 50 cm Substratstärke gemindert.

Bestand _ Oberflächenwasser

Oberflächen- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Südosten, in einer Entfernung von rund 100 m verläuft der Görresbach, der jedoch von der Planänderung nicht nachteilig betroffen ist.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Realisierung der Planung in der gegebenen Lage nicht erkennbar.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Die dem Bach zugeleitete Niederschlagsmenge wird weiterhin auf den natürlichen Abfluss begrenzt. Darüber hinaus sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.2.5 Tiere und Pflanzen

Gemäß den Zielen und Vorgaben des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen Umgebung zu schützen. Deren natürliche aber auch anthropogen überformte Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und nach Eingriffen wiederherzustellen.

Bestand

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura-2000-Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Funktionale Zusammenhänge des Plangebiets mit Schutzgebiets- oder Biotopkatasterflächen im weiteren Umfeld sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines von Mischbebauung geprägten Gebiets innerhalb der Ortslage Alfter. In der als Garten genutzten Teilfläche des Flurstücks 883 steht ein großkroniger Laubbaum.

Bewertung

Bis auf den Baumbestand des Flurstücks 883 ist das Plangebiet als eher strukturarm zu bezeichnen und weist nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. **Die südöstliche Ecke des Plangrundstücks wird von einem durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter geschützten Baum mit einem Kronendurchmesser von rund 9 m eingenommen.** Bis auf die Fällung dieses Einzelbaums wird die bisherige Gartenfunktion auf den nicht überbauten Flächen **zeitnah** wieder ersetzt.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffs ist die Anpflanzung einer umlaufenden Hecke entlang der Plangebietserweiterung festgesetzt. Die mit dem Pflanzgebot belegte Fläche ist mit 51,4 m² geringfügig größer (18 %) als im rechtskräftigen Bebauungsplan 089.

Den Eingriffen durch eine Vergrößerung der Wohnbaufläche um rund 150 m² steht der Abbruch eines Nebengebäudes von rund 65 m² eingriffsmindernd gegenüber. Eine Kompensation des verbleibenden **naturschutzrechtlichen** Eingriffs erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung nicht.

Artenschutz

Eine förmliche Artenschutzprüfung Stufe I zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum rechtskräftigen Plan 2017 durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt.

Vor Beginn einer Rodung und der Fällung des Einzelbaums auf dem Flurstück 883 ist eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Standvogelarten durch einen Fachkundigen durchzuführen.

6.2.6 Klima / Luft

Klima und Luft sind gemäß § 1 BNatSchG zu schützen. Großflächige biologisch aktive Flächen sind bedeutsam für die ungehinderte Luft- und Wasserzirkulation. Gute Luftqualität ist die Grundlage für das Leben des Menschen und seine Regeneration, ebenso für andere Komponenten des Naturhaushalts - Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere. Das lokale Klima bildet den Rahmen für die biologische Artenvielfalt.

Bestand

Das Plangebiet liegt klimatisch begünstigt westlich von Bonn. Das Klima ist als mild zu charakterisieren, mit angenehmen 24⁰ als durchschnittliche Tageshöchsttemperatur im Juli und August und -5⁰ als niedrigste Durchschnittstemperatur im Januar und Dezember. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 14,0° und der mittlere Niederschlag beträgt 56 mm. Der regenreichste Monat ist der Dezember mit 63 mm, der trockenste Monat ist Mai mit 49 mm.

Gemäß der *Klimawandelanpassungsstrategie für die IFGE Rhein*⁶ wird für das gesamte Rheineinzugsgebiet ein Temperaturanstieg in der Periode 2021 bis 2050 zwischen 1 °C und 2 °C prognostiziert.

Bewertung

Schädliche Belastungen des Bodens und der Luft werden durch die Umwidmung zu Wohnbauflächen, wenn überhaupt, dann nur in geringem Maße hervorgerufen. Der Niederschlag auf dem Baugrundstück ist auf die natürliche Abflussrate gedrosselt ortsnah in das Gewässer einzuleiten, was den Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Tiefgaragen vermeiden Flächenversiegelung durch ausgedehnte Stellplatzflächen und sind intensiv zu begrünen.

Lediglich das lokale Klima wird durch das Vorhaben insbesondere durch die Vergrößerung der Wärmeinsel mit höheren Tagestemperaturen und flacherer Temperaturgradienten in Folge der Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt. Großräumige Klimaeffekte sind hingegen auf Grund der begrenzten Größe der Baufläche nicht zu erwarten.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Der negative Einfluss der geplanten Bebauung auf das lokale Klima wird durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Anlage von privaten Gärten und Anpflanzung von Hecken,
- Überdeckung von Tiefgaragen,

⁶ Klimawandelanpassungsstrategie für die IFGE Rhein, Internationale Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR), Bericht Nr. 219, Koblenz, 2015.

- mindestens teilweise extensive Begrünung von Dachflächen auf dem geplanten Treppenhäuser in der nördlichen Dachhälfte sowie gegenüber auf der südlichen Dachhälfte vorgesehen.

Diese Maßnahmen sind als klimaschonend und eingriffsmildernd zu bewerten.

6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Zeitzeugen der Zivilisationsentwicklung am gegebenen Standort und sind bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen.

Bestand

Laut der Liste der Baudenkmäler existieren keine denkmalgeschützten Bauwerke im Plangebiet. Archäologische Funde- und Befunde sind zurzeit nicht bekannt. Mögliche römische Siedlungsstellen haben sich weder bei der Vorauserschließung noch bei den bereits ausgeführten Baumaßnahmen gezeigt.

Das bestehende Nebengebäude auf dem Flurstück 883 ist entbehrlich und für eine Wiedernutzbarmachung oder Umnutzung nicht hinreichend geeignet.

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme für einen Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich.

6.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Gemäß § 1 (4) 2 BNatSchG sind geeigneten Flächen in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage zum Zweck der Erholung zu schützen und zugänglich zu gestalten.

Bestand

Ein Teil der Plangebietsfläche wird derzeit als private Gartenfläche genutzt. Die von Privatgrundstücken und deren Bebauung umschlossene Lage sowie das Fehlen einer öffentlichen fußläufigen Anbindung bilden keine Voraussetzung zur Entwicklung eines Erholungsraumes für die Allgemeinheit. Für das Gebäude Bahnhofstraße 10 bleibt mit dem Hof des Vorderhauses ein kleiner aber hochwertig zu entwickelnder Außenwohnbereich erhalten.

Bewertung

Erholungsraum oder Grünflächen gehen den Menschen nicht verloren. Das Vorhaben ist nicht als bedeutender Eingriff in Landschaft zu beurteilen, da das Plangebiet bereits einer wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland entzogen und bereits durch Wohngebiete eingefasst ist. Bei der Bebauung ist durch die angepasste Begrenzung der Bauhöhen gewährleistet, dass die Kubatur, vor allem die Geschossigkeit der entstehenden Gebäude, der Nachbarschaft angepasst ist.

Minderung und Kompensationsmaßnahmen

Es besteht kein Ausgleichsbedarf und es sind keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen, die nicht bereits mit den einzelnen Schutzgütern erfasst wurden.

Tabellarische Übersicht möglicher Wechselbeziehungen

Wirkung auf ↻ Wirkung von	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft
Mensch		Störungen (Lärm etc.), Verdrängung, Entnahme	Nutzung, Pflege, Verdrängung, Entnahme	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag, Entnahme, Versiegelung	(Schad-)Stoffeintrag, Aufheizung durch Stoffeintrag	Überformung, Gestaltung, Störeffekte durch intensive Nutzung	Veränderung, Beschädigung, Störeffekte durch intensive Nutzung
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis		Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung (Bodenfauna)	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...)	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc., Atmosphärenbildung	Gestaltende Elemente	Beschmutzung, Beschädigung
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O ₂ -Produktion, Lebensraum, Schutz		Durchwurzelung (Erosionsschutz), Nährstoff-, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Regulation Wasserhaushalt, Reinigung, Transpiration	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Atmosphärenbildung, Filterfunktion	Strukturierung	Beschädigung, Bewuchs, Strukturierung, Landschaftsästhetische Wirkungen
Boden / Fläche	Lebens- & Nutzungsraum, Ertragspotential Landwirtschaft, Rohstofflagerstätte	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoff- und Wasserversorgung, Schadstoffquelle		Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Trübung, Sedimentbildung, Filterfunktion	Regulation bodennahes Klima, Freisetzung klimarelevanter Gase, Staubbildung	Strukturelemente	Überdeckung, Veränderung
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Nutzung, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraumstrukturierung	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart u. -struktur, Erosion		Regen, Stoffeintrag, Lokalklima (Luftfeuchtigkeit, Temperatur, Wind), Wolken, Nebel	Strukturelemente	Zerstörung, Beschädigung
Klima / Luft	Lebensgrundlage, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage (Bestäubung) Wuchs- u. Umfeldbedingungen	Bodenluft u. -klima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenbildung	Belüftung, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Beeinflussung Dargebot		Luftqualität, Erholungseignung, Element der gesamtästhetischen Wirkung	Zerstörung, Beschädigung
Landschaft	Ästhet. Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klima- u. Reinluftbildung, Kaltluftstömung		Raum / Weite, Visuelles Empfinden
Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft	Ort-Identifikation, Ästhet. Empfinden, Wohlbefinden	Lebensraum	Lebensraum	Verformung, Erosionsschutz	Strömungsverhalten	Strömungsverlauf, Kaltluftstömung	Identifikation, gestaltende Elemente	

7 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S 139).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA
Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von **0,7** überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 (1) BauNVO gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über **Normalhöhennull** (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf die Attika und bei Gebäuden mit Satteldach auf den Dachfirst.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlüberfahren, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und Treppenhäuser (als 2. Rettungsweg) die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.2 Tiefgaragen

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig sind.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Bereiche sind als freiwachsende bzw. Schnithecken mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste 1 unter Nr. 5.4 dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnithecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen.

5.2 Die Flachdächer der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

- 5.3 Abdeckung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.
- 5.4 Pflanzenliste 1
Schnitthecken:
Baumarten (Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, geschnitten)
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Freiwachsende Hecken, siehe vorstehende Arten sowie folgende Arten:
Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*),

7 Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Dachform
Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach (SD) zulässig. Bei Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.
- 7.2 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) Nr. 4 und § 86 (4) BauO NRW wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen einzuhausen oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterflurbehälter) zu errichten sind.
- 7.3 Satellitenschüsseln
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) Nr. 1 und § 86 (4) BauO NRW wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind.

KENNZEICHNUNGEN

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe hierzu auch Ziffer 3 der nachfolgenden Hinweise).

HINWEISE

1. Abfallwirtschaft

Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt und Naturschutz zulässig. Der Einbau von RCL-Material ist nur in technischen Bauwerken (z. B. unter Gebäuden, Straßen, Parkplätzen, zur Böschungsstabilisierung) zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg-

Kreis - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Artenschutz

Um Tötungs- und Verletzungstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den beanspruchten Strukturen bzw. auf den beanspruchten Flächen keine Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln befinden.

Des Weiteren muss vor Beginn einer Rodung eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Standvogelarten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

3. Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Bodendenkmalpflege:

Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet römische Siedlungsstellen befinden. Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Dem LVR ist durch den Bauherrn die Gelegenheit einzuräumen, während der Baureifmachung der Grundstücksflächen die Erdarbeiten vor Ort fachlich zu begleiten.

5. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1/T. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6. Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert

sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

7. Kampfmittel

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschieben. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Landschaftspflegerische Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt mit Stand vom Juni 2017 ist in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

9. Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

10. Überflutung

Bei der Modellierung der Oberfläche ist darauf zu achten, dass umliegende Grundstücke nicht in Mitleidenschaft gezogen werden, d.h. dass auf den umliegenden Grundstücken keine Senke oder Mulde entstehen dürfen. Dies ist bei der Überflutungsbeurteilung für evtl. Starkregenereignisse besonders zu beachten. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hängt erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausinstallation ab. Die Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. und unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.

Weitere Informationen sind unter dem Thema „Hochwasserschutz“ auf der Homepage der Gemeinde Alfter unter www.alfter.de abrufbar.

11. Vorbeugender Brandschutz

Da die Gemeinde Alfter nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist bei den Pflegeeinrichtungen mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.