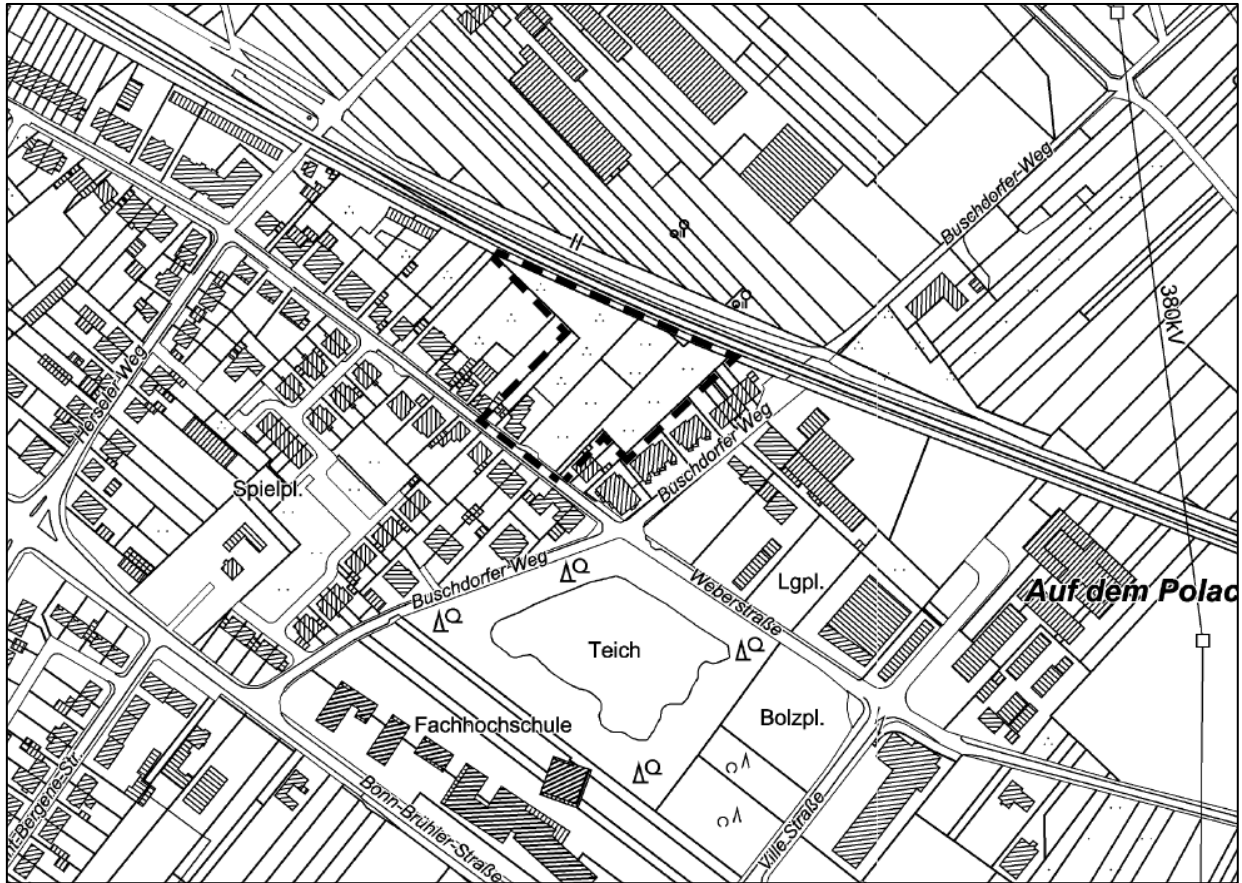


GEMEINDE ALFTER



Bebauungsplan
096 „Weberstraße Ost - Innenentwicklung“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfsbegründung zur Frühzeitigen Beteiligung

Mai 2023

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Biemsmaar 11 · 53343 Wachtberg · Tel.: 0228 / 96 63 09- 95 · www.staedtebauliche.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ralf Thielecke

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Bauleitplanverfahren	4
2.1 Art des Verfahrens.....	4
2.2 Plangebiet.....	4
2.3 Übergeordnete Planungen.....	5
2.4 Vorhandenes Baurecht.....	8
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Umweltgefahren.....	8
2.6 Natur und Umweltschutz.....	10
3 Städtebauliches Konzept	11
4 Erschließung	12
4.1 Verkehrsflächen.....	12
4.2 Ruhender Verkehr	12
4.3 ÖPNV – Fuß- und Radverkehr.....	12
4.4 Entsorgung	12
4.5 Medienversorgung	13
5 Festsetzungen	14
6 Auswirkungen	16
6.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	16
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter	16
6.2.1 Mensch / Gesundheit.....	16
6.2.2 Fläche	17
6.2.3 Boden.....	17
6.2.4 Wasser.....	18
6.2.5 Tiere und Pflanzen	19
6.2.6 Klima / Luft	19
6.2.7 Kultur- und Sachgüter.....	20
6.2.8 Landschaftsbild und Erholung	21
6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	21
7 Textliche Festsetzungen	23

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Weberstraße 114-116 wird aktuell mit einem zweigeschossige Gebäude mit Etagenwohnungen bebaut. Für das westlich angrenzende Grundstück liegt ein positiver Bauvorbescheid für ein ebenso großes Gebäude vor. Östlich grenzt ein Gartengrundstück an, aus dem straßenseitig die Grundstücke Weberstraße 110-112 herausparzelliert und mit einem Doppelhaus bebaut wurden. Alle drei Grundstücke erstrecken sich über eine Tiefe von rund 100 m bis an die nordöstlich verlaufende Trasse der linksrheinischen Bahnlinie Köln- Bonn.

Die Eigentümer der drei Grundstücke haben sich darüber verständigt, die rückwärtigen Teile ihrer Grundstücke gemeinsam zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Zur Vorbereitung dieser Entwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, da in der näheren Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils keine Prägung in Form eine Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 096 „Weberstraße Ost – Innenentwicklung“ erstreckt sich auf die Flurstücke 182, 506/183, 468/185, 187, 768 und 785 der Flur 5 der Gemarkung Alfter. Er umfasst rund 0,734 ha (7.340 m²)

2 Bauleitplanverfahren

2.1 Art des Verfahrens

Mit der Planaufstellung wird die Zulässigkeit einer gemischten Nutzung auf Flächen im Innenbereich begründet.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 20.000 m² wird bei weitem nicht überschritten und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor.

Nach Auswertung der Kartierung der bestehenden Schutzgebiete sowie der örtlichen Bestandsituation bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäisch geschützte Gebiete).

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 vollumfänglich bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend festzusetzen.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum und Raum für Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzung bereits erschlossener Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs folgt dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange in Form der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG beachtet werden. Hierfür wird zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens sind nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes zu beurteilen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

2.2 Plangebiet

Das rund 0,734 ha große Plangebiet liegt nördlich der Alanus- Hochschule am Rand der Ortslage Alfter. Die Eigentümer planen, die Grundstücke im Plangebiet entsprechend der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung neu aufzuteilen.

Das Plangebiet ist mit der Weberstraße im Südwesten durch eine öffentliche Straße erschlossen. Die Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung soll mittels privater Verkehrsflächen

über das Flurstück 768 sowie über die Bauwiche der Gebäude 114/116 bzw. 118 erfolgen. Nordöstlich grenzt die zweispurig ausgebaute Trasse der linksrheinischen Bahnlinie Köln- Bonn an; im Südosten die Bebauung am Buschdorfer Weg. Nordwestlich befinden sich die Gärten der Grundstücke Weberstraße 122 ff.

Gegenüber dem Stand des Luftbildes vom Juni 2021 wurden weite Flächen des Plangebiets beräumt und auf dem Grundstück Weberstraße 114-116 ein Wohngebäude errichtet.

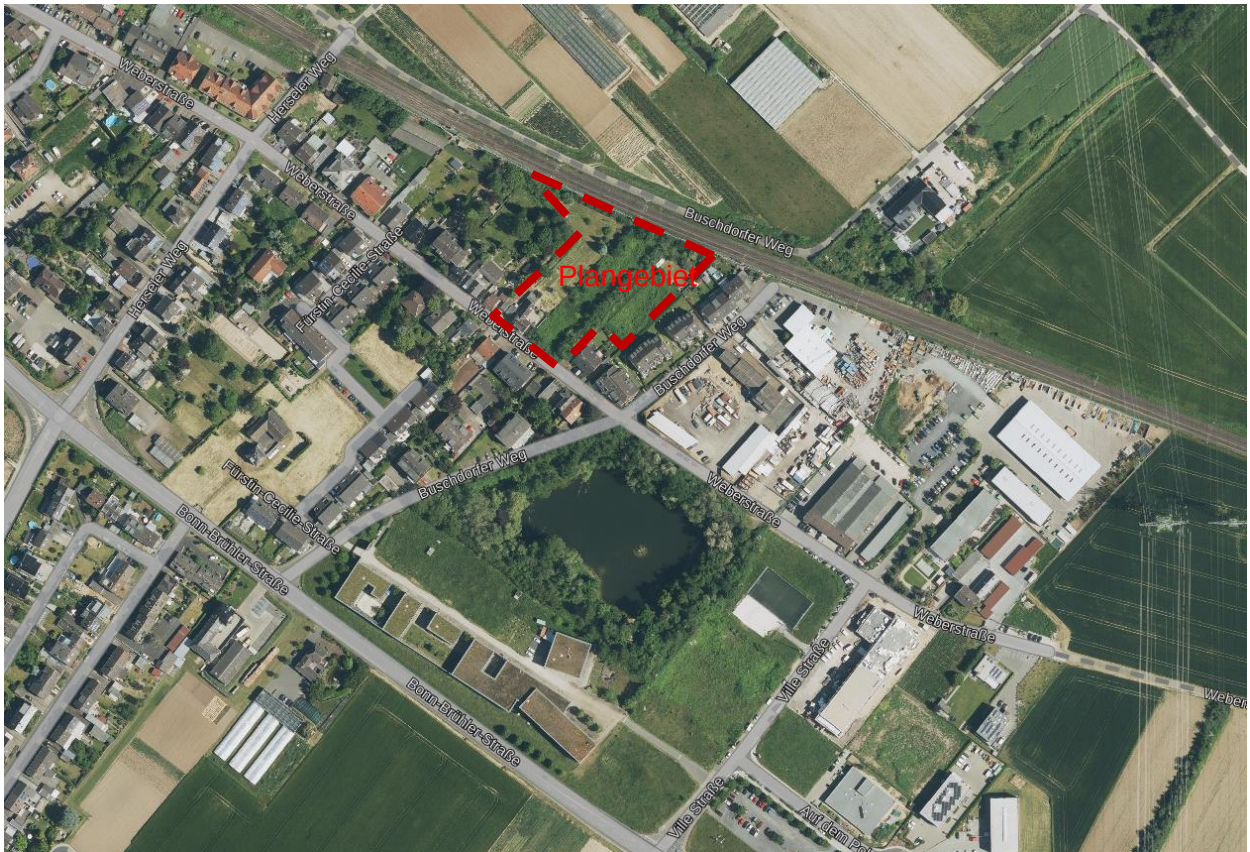


Abb. 1 Lage des Plangebietes (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Aufnahmedatum 02.06.2021)

Ein etwa 2.300 m² großer Teil des Plangebiets ist dem bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude gemäß Vorbescheid unmittelbar an der Weberstraße zuzurechnen. Weitere 700 m² innerhalb der nordwestlichen Dreiecksspitze des Flurstücks 506/183 sind nicht für einen Bebauung geeignet. Somit verbleibt eine Fläche von rund 4.375 m² für eine bauliche Entwicklung.

2.3 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des aktuell gültigen Regionalplans Köln₂₀₀₉ (Abb. 2) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereichs für Gewerbe und Industrie (GIB). Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und -nutzung ist die Abgrenzung des GIB vom Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) in diesem Bereich als unscharf anzusehen. Im Entwurf zur Neuauflistung des Regionalplans (Abb. 3) ist die Abgrenzung entsprechend zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) korrigiert

Nach dem Regionalplan sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah 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 dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung eines Gemischten Baugebiets (MI) den Zielen des Regionalplans.

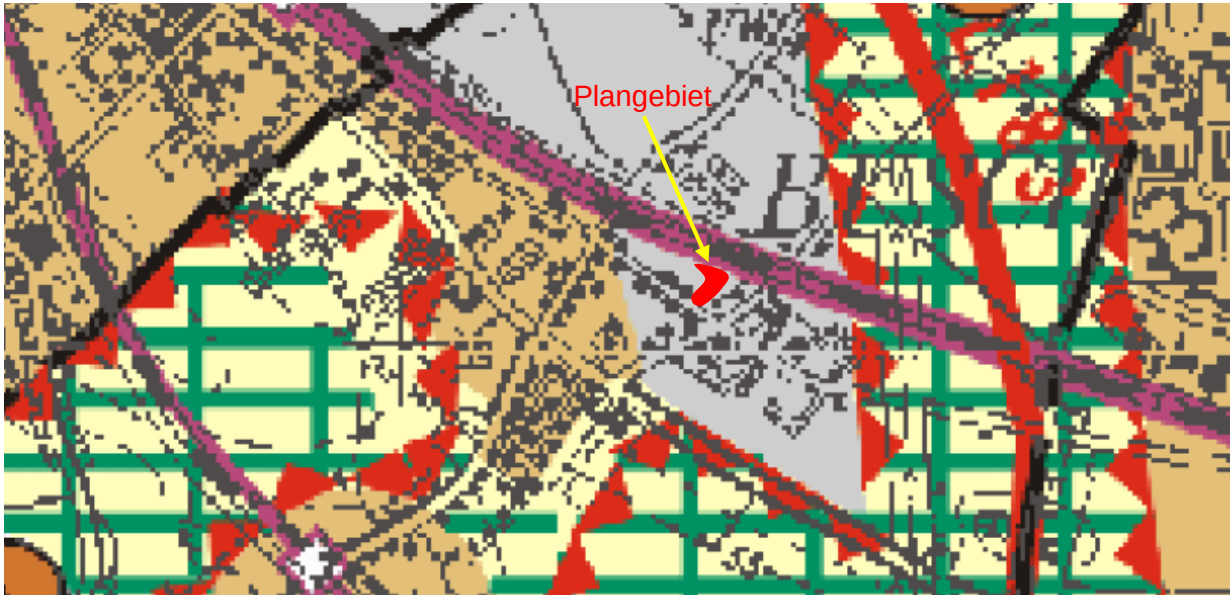


Abb. 2 Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (2009), Ausschnitt

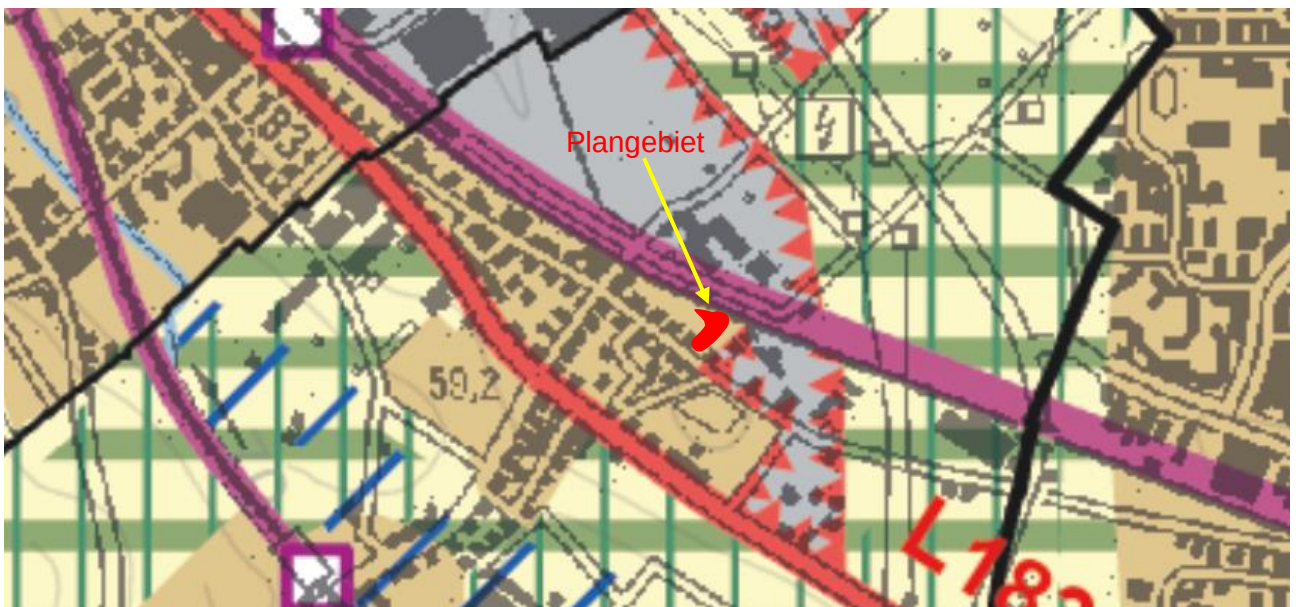


Abb. 3 Regionalplan, Neuaufstellung Entwurf (Dezember 2021), Ausschnitt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter stellt den Planbereich bereits als Gemischte Baufläche dar.

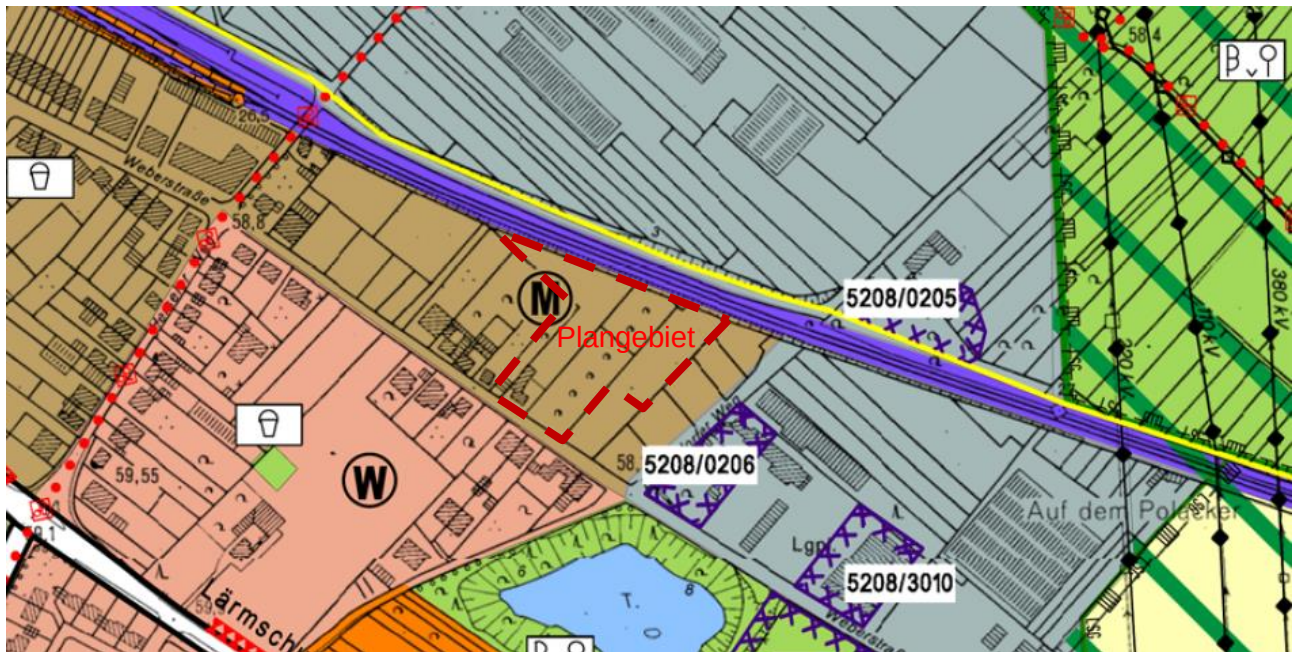


Abb. 4 Flächennutzungsplan, Gemeinde Alfter, Planfassung 2015, Ausschnitt

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. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 2. September 2022 frühzeitig beteiligt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzung für die Festsetzungen des Landschaftsplans.



Abb. 5 Landschaftsplan, Rhein-Sieg-Kreis, Vorentwurf 24.03.2022, Festsetzungskarte

2.4 Vorhandenes Baurecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Möglichkeiten einer Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch entsprechend der Prägung der näheren Umgebung ist mit der bereits errichteten bzw. mit Vorbescheid gesicherten Bebauung ausgeschöpft.

Östlich des Buschdorfer Weges schließt der Bebauungsplan 076 „Buschdorfer Weg“ aus dem Jahr 2002 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes an. Innerhalb des nächstgelegenen Gliederungsbereichs GE2 sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlasse des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Im Nordwesten reicht der Bebauungsplan 054 „Zwischen den Straßen“ aus dem Jahr 1985 mit der Festsetzung eines Mischgebietes bis an den Herseler Weg. Südwestlich liegt zwischen der Weberstraße und der Bonn-Brühler Straße im Bereich der Fürstin-Cäcilie-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans 086 „Weberstraße“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Alle vorstehend genannten Bebauungspläne setzen eine maximal zweigeschossige Bebauung in überwiegend offener Bauweise fest.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Umweltgefahren

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb festgesetzter als auch geplanter Überschwemmungsgebiete. Die Hochwassergefahrenkarte weist im Plangebiet auch für seltene Ereignisse kein Überschwemmungsrisiko aus.

Starkregengefahren

Laut der interaktiven Karte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für Nordrhein-Westfalen¹ sind lediglich für punktuelle Mulden bei extremen Ereignissen Einstauhöhen der Klasse 0,1 m bis 0,5 m zu erwarten. Diese Mulden werden mit der geplanten Bebauung und Neuanlage der Gartenflächen entfallen.

Eine Gefährdung von Menschen, Gebäuden und sonstigen Sachwerten durch Starkregenereignisse 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 Geländeneiveaus gegen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser zu sichern.

¹ https://geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw/ Abruf über tim.online.nrw.de, WMS Starkregengefahrenhinweise https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?

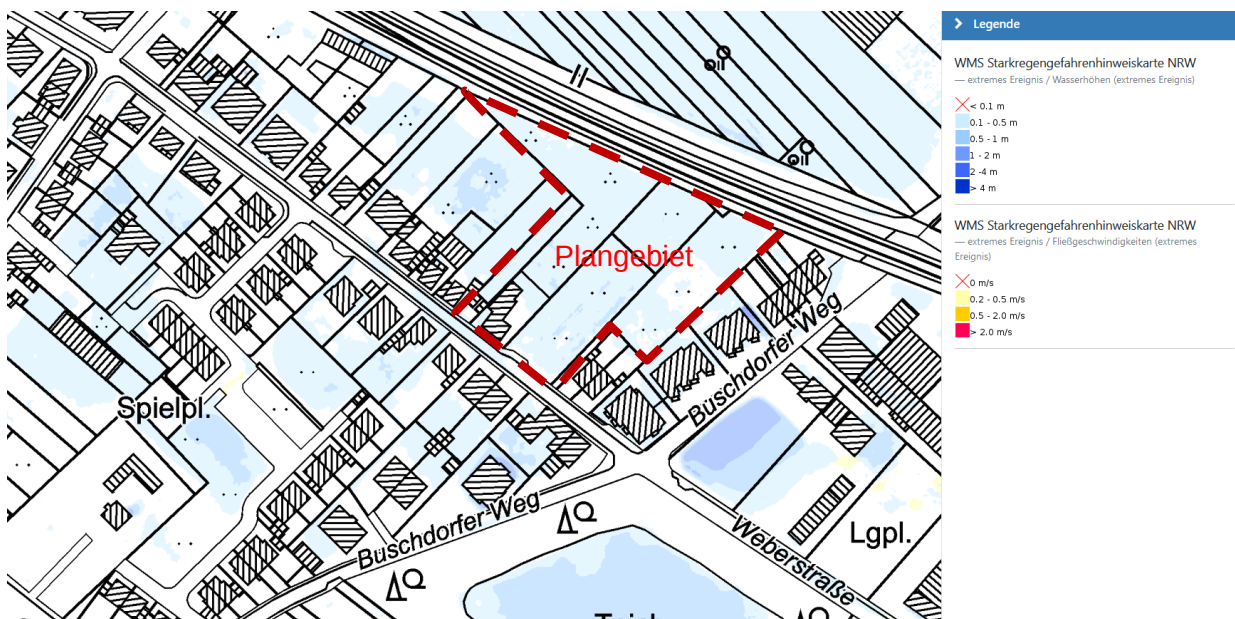


Abb. 5 Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021) BKG

Lärm/ Luftschadstoffe

Die Kartierung des Umgebungslärms der Stufe 3 (2017) verzeichnet für das Plangebiet eine erhebliche Belastung durch Bahnanlagen des Bundes. Im Zuge der 4. Runde der Kartierung nach der Umgebungsrichtlinie wurde die vorhandene Lärmschutzwand entlang der Gleisstrecke zwischen dem Buschdorfer Weg und dem Herseler Weg berücksichtigt.

Die Streckenbelastung betrug im Jahr 2021 rund 117.000 Zugbewegungen, davon rund 60.000 tagsüber (06:00 Uhr bis 18:00 Uhr) und 22.000 abends (18:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Dies entspricht im Mittel 20 Zügen pro Stunde am Tag und 6 Zügen je Stunde in der Nacht.

Umgebungslärm Bahn, Runde 4 mit bestehender Schallschutzwand

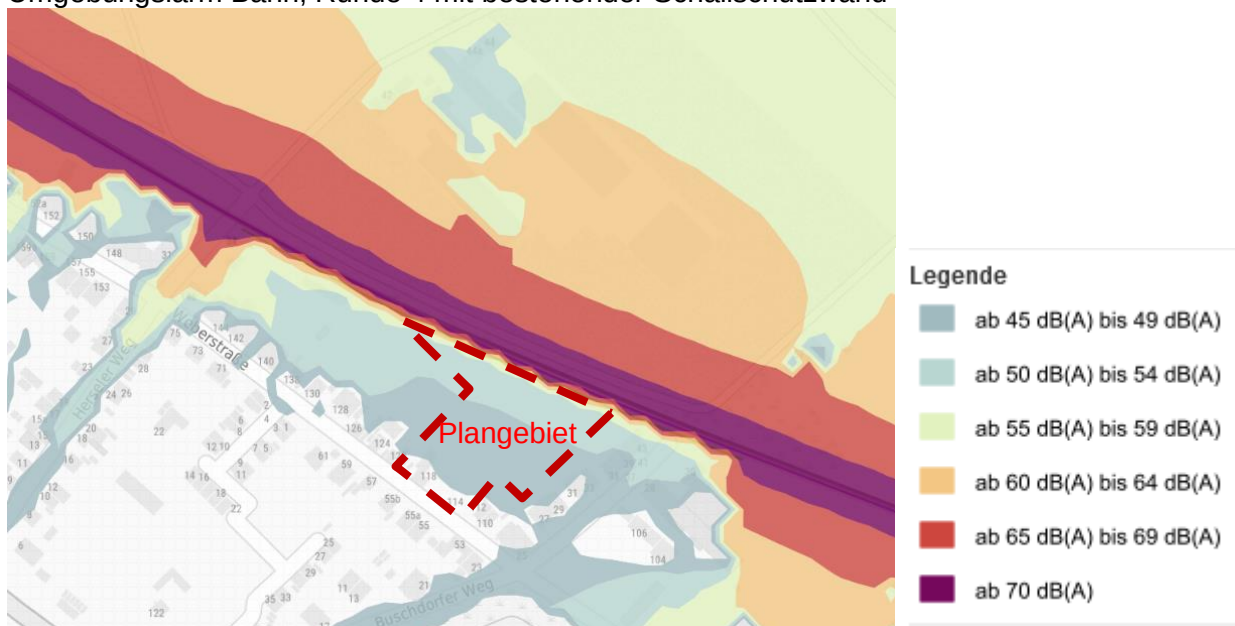


Abb. 6 Umgebungslärmkartierung Stufe 4, Schienenlärm nachts, Eisenbahnbundesamt

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB wird ein schalltechnisches Prognosegutachten zur voraussichtlichen Geräuscheinwirkung im Plangebiet erstellt. Aufgrund der vorliegenden Umgebungslärmkartierung muss die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden gutachterlich geprüft werden.

2.6 Natur und Umweltschutz

Das Plangebiet der vorliegenden Planung liegt innerhalb der Naturräumlichen Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene (551). 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. Die Böden im Plangebiet sind als stark sandiger Lehm anzusprechen und trotz hoher Wertzahlen der Bodenwertschätzung zwischen 60 und 75 nicht als besonders schutzwürdig kartiert. 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 und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Gewässern durch die Planung ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Urfeld in der Schutzzone 3B. Die Auflagen des § 3 der Schutzgebietsverordnung, zuletzt geändert durch die 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2005, sind insbesondere bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten. Eine Genehmigung der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie einer Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone ist auch innerhalb der Schutzzone erlaubnis- bzw. genehmigungsfähig.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Innenentwicklung im Bereich Weberstraße 114-118 sieht zwei dreigeschossige Baukörper entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets vor sowie einen zweigeschossigen Baukörper an der südöstlichen Grenze. Mit dieser Anordnung wird ein Binnenraum aufgespannt, der die Erschließung und wohnungsnahen Freibereiche aufnimmt. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude ist dieser Innenbereich einschließlich der Balkone und Freisitzbereiche an den Gebäuden gegen den Bahnlärm geschützt.

Die Abmessungen der dreigeschossigen Gebäude sind mit 18 m x 35 m so gewählt, dass sich in ihnen geförderter Wohnraum errichten lässt. Gleichzeitig können in dieser Kubatur Wohngruppen mit außerklinischer Pflege sowie für Menschen mit Demenzerkrankung eingerichtet werden.

Das kleinere dritte Gebäude kann gewerblich genutzt werden. Ebenso kommt eine Wohnnutzung als Doppelhaus mit zwei Eigenheimen oder als kleineres Gebäude mit 4 bis 5 Etagenwohnungen in Betracht.

Je nach Anteil der Wohn-, Pflege- oder Gewerbenutzung sind unterschiedliche Anforderungen an den Stellplatznachweis zu erfüllen. Bei einer Nutzung alleine in Form geförderter Wohnungen mit einer mittleren Wohnfläche von 75 m² wären rund 45 Wohneinheiten mit 45 Stellplätze bei einem Stellplatz je WE zu berücksichtigen. Die hierzu erforderliche Fläche von rund 1.125 m² müsste überwiegend in einer Tiefgarage abgebildet werden. Diese kann bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudetiefe unmittelbar unter den Gebäuden angeordnet werden.



Abb. 7 3D- Skizze der Umgebung (CityGML LOD2) mit Darstellung der zulässigen Baumassen

Die geplante Innenentwicklung erweitert die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Nachbargebiete um eine zweite Bautiefe zwischen der Weberstraße und der Bahnlinie. 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 Weberstraße erschlossen und über den Buschdorfer Weg an die Bonn-Brühler-Straße (L183) und das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die rückwärtigen Teilflächen der heutigen Baugrundstücke sollen nach der geplanten Bebauung neu geordnet werden. Die Erschließung der Gebäude ist über private Verkehrsflächen vorgesehen, die über das Flurstück 768 sowie über die Bauwiche der Gebäude Weberstraße 114-116 und 118 verlaufen. Zur Sicherung der Erschließung sind auf diesen Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke einzutragen.

Öffentliche Erschließungsstraßen müssen nicht hergestellt oder erweitert werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr von Besuchern und Lieferanten ist zusätzlich zu den nachzuweisenden Stellplätzen auf den neuen Baugrundstücken bzw. im Bereich der gemeinsamen Erschließung herzustellen, da im Bereich der Weberstraße kein zusätzlicher öffentlicher Parkraum geschaffen werden kann.

Unter den geplanten Gebäuden kann eine Tiefgarage angelegt werden, die die Freiflächen etwas von den Flächenansprüchen des ruhenden Verkehrs entlastet.

Abstellplätze für den nicht motorisierten Verkehr (insbesondere Fahrräder) sind vorzugsweise in Gebäuden unterzubringen.

4.3 ÖPNV – Fuß- und Radverkehr

Der Schienenhaltepunkt Roisdorf mit den Linien RB26 Köln-Bonn-Mainz und RB 48 Bonn- Wuppertal liegt in einer Entfernung von 1,00 Kilometern günstig zum Plangebiet. Die Stadtbahnhaltestelle Alfter Alanus mit den Linien 18 Köln-Bonn und 68 liegt in gleicher Entfernung. Beide Haltestellen verfügen über Bike- & Ride- Anlagen und Sharing- Angebote für Fahrräder. Die Bushaltestelle Alfter Im Benden ist rund 500 m entfernt.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an den ÖPNV, was den Standort für eine Entwicklung weiterer Wohneinheiten attraktiv macht.

4.4 Entsorgung

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Weberstraße zugeführt.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung der geplanten Bebauung ist im weiteren Planverfahren ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Hierbei sind die technischen und rechtlichen Möglichkeiten einer Versickerung des Niederschlagswassers wie einer gedrosselten Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal zu prüfen. Die zusätzliche abflusswirksame Fläche umfasst voraussichtlich bis zu 3.000 m².

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. Die Zufahrt über die privaten Verkehrsflächen sowie das Wenden der Fahrzeuge ist mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

4.5 Medienversorgung

Die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation sind bereits in der Weberstraße vorhanden. Der Anschluss und die Versorgung der geplanten Gebäudes kann über die Erweiterung dieser Netze gesichert werden. Entsprechende Leitungsrechte sind auf den Zufahrtsflächen einzutragen.

5 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierunter fallen nach Absatz 2 neben 1. Wohngebäuden u.a. 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 4. sonstige Gewerbebetriebe und 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Für 3. Einzelhandelsbetriebe, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten wird im Bereich der Weberstraße insgesamt kein geeigneter Standort gesehen und diese werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für den bereits errichteten bzw. positiv vorbeschriebenen Teil der Bebauung an der Weberstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus der bestehenden Bebauung abgeleitet und festgesetzt. Diese GRZ liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet von 0,6.

Die Grundflächenzahl für den inneren Bereich wird mit 0,35 nochmals geringer gewählt. Der Anteil der innerhalb der Baugrenzen überbaubaren Fläche erreicht nur etwas über 30 %. Der festgesetzte Rahmen von 35 % soll jedoch sicherstellen, dass den einzelnen Gebäuden funktional geschnittene Grundstücke zugeordnet werden können.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche bleibt der Flächenanteil der nordwestlichen Spitze des Flurstücks 506/183 mit rund 700 m² unberücksichtigt, da dieser städtebaulich nicht der zweiten Grundstückstiefe hinter den Häusern Weberstraße 110 bis 118 zuzuordnen ist. Diese Teilfläche wird dazu als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Realisierung einer unterirdischen Unterbringung von Kfz- Stellplätzen bei gleichzeitiger Beibehaltung von Kellerräumen für Fahrradabstellplätze und zu den Wohnungen gehörigen Abstellräumen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, analog zu vergleichbaren Bauvorhaben bis zu einer GRZ von 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.

Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Gebäude wird für Gebäude mit einem Flachdach eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe von bis zu 12,50 m über Straßenniveau lässt eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu.

Für Gebäude mit einem Satteldach werden die zulässigen Höhen über Festsetzung einer First- und einer Traufhöhe bestimmt. Mit den hier gewählten Höhen von etwa 12,50 m über Straßenniveau für den First und etwa 7,00 für die Traufe sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss möglich.

Die Festsetzung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäusern, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien soll einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung eröffnen, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild ist die Überschreitung ausschließlich bei Zurücktreten der jeweiligen Bauteile gegen die Außenwand zulässig.

Bauform und Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der vorhandenen und der geplanten Bebauung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Offene Bauweise wird aus der Umgebungsbebauung übernommen und im Plan festgesetzt.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Eingangsüberdachungen um bis zu 3,00 m wird getroffen, um die Baugrenzen für den eigentlichen Baukörper eng an der geplanten Bebauung orientiert festzusetzen. 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. Die bereits bestehenden bzw. positiv vorbeschriebenen oberirdischen Stellplätze werden durch Festsetzung einer Fläche für Stellplätze berücksichtigt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Eingrünung des Plangebietes und die Fortsetzung der bestehenden Linearstruktur entlang der Bahntrasse mittels einer Hecke vor. Daher wird entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ für eine freiwachsende bzw. Schnitthecke mit Gehölzen festgesetzt. Diese Fläche umfasst etwas mehr als 400 m².

Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen. Die Breite des Streifens beträgt 3,00 m, womit sichergestellt wird, dass eine ausreichende Breite zur Verfügung steht.

Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Als Beitrag zur Energiewende wird festgesetzt, dass Gebäude mindestens so vorzurüsten sind, dass eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermie bzw. ein Verbund aus derartigen Anlagen ohne Änderung der Gebäudesubstanz installiert werden kann. Aufgrund der sich aktuell stetig wandelnden Rahmenbedingungen für die Nutzung solarer Energie und die gegebenenfalls mit dem Betrieb einer Photovoltaik entstehende gewerbliche Tätigkeit wird von einer statischen Festlegung einer Verpflichtung im Bebauungsplan abgesehen. Gleichwohl wird die Entscheidung für die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie begünstigt, wenn Kosten für die Vorrüstung der Gebäude unabhängig von einer Nutzung bereits mit der Errichtung des Gebäudes anfallen. Zudem muss diese Entscheidung nicht zwingend mit dem Bau des Gebäudes getroffen und finanziert werden.

6 Auswirkungen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 096 „Weberstraße Ost – Innenentwicklung“ 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

Durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen im Innenbereich der Bebauung an der Weberstraße/ Buschdorfer Weg können auf einem Grundstück von rund 4.375 m² etwa 1.500 m² zusätzliche Fläche überbaut werden. Dieser Inanspruchnahme steht die Schaffung von etwa 45 zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde Alfter gegenüber, was einem Flächenbedarf von weniger als 100 m² Bruttobauland je Wohneinheit entspricht. Die Planung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen und bewirkt eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Ortslage von Alfter. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen gewährleisten die Versorgung auch der zusätzlichen Wohneinheiten. Mit der gewählten Bauform entsteht zusätzlich die Option, an Stelle einer Wohnnutzung ganz oder teilweise Pflegeeinrichtungen zu errichten.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

6.2.1 Mensch / Gesundheit

Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich heute um teilweise extensiv als Garten genutzte Grünflächen im rückwärtigen Bereich einer Mischbebauung.

Das Plangebiet ist wesentlich durch Immissionen entlang der nordöstlich verlaufenden linksrheinischen Bahntrasse Köln-Bonn vorbelastet.

Auswirkung

Mit der geplanten zusätzlichen Bebauung im Plangebiet ist ein Schutz vor Verkehrslärm zu untersuchen und zu planen.

Weiter sind die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der näheren Umgebung zu berücksichtigen. 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.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen

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

Für die Stellplatzanlagen und die Zufahrt zu Tiefgaragen ist eine lärmindernde Ausführung zu wählen. Für verkehrsintensive Nutzungen sollten Standortalternativen gesucht werden.

Für die geplante Bebauung sind lärmangepasste Grundrisse sowie ein passiver Schallschutz möglich.

6.2.2 Fläche

Bestand

Die Gemeinde Alfter weist, wie die gesamte Region Bonn-Rhein-Sieg – einen angespannten Wohnungsmarkt und eine hohe Nachfrage nach Bauland auf. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfasst eine bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter dargestellte Gemischte Baufläche (MI). Die Fläche im Plangebiet zählt damit in der Statistik der Flächennutzung zur Siedlungsfläche der Gemeinde Alfter. Obwohl die Fläche bereits erschlossen ist, wird sie derzeit lediglich extensiv genutzt.

Auswirkung

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher zwar erschlossene aber lediglich extensiv genutzte Fläche als Bauland ausgewiesen.

Der Planungsumfang beschränkt sich auf die erforderlichen Flächen innerhalb der bestehenden Siedlung. Für das Bestandsgrundstück erfolgt eine Nachverdichtung. Aufgrund der mehrgeschossigen Bauweise und der Ausrichtung auf Etagenwohnungen wird lediglich eine geringe Bruttobaulandfläche von weniger als 100 m² je Wohneinheit beansprucht.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen Kompensation

Die Standortwahl orientiert sich an der vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Siedlungsfläche. Die Schaffung zusätzlichen Baurechts auf bereits bebauten Grundstücken 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. Die Grundstücke sind straßenbegleitend bereits bebaut. Die Böden im Plangebiet sind trotz hoher Werte der Bodenwertschätzung von 60 -75 nicht als besonders schutzwürdig kartiert und die Wahrscheinlichkeit eines natürlichen Zustands der im Plangebiet anstehende Parabraunerde wird als gering angenommen.

Laut des Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (FIS StoBo)² sind keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte für das Plangebiet bekannt.

Auswirkung

Mit der geplanten Bebauung gehen rund 2 /3 des Bodens im rückwärtigen Bereich der heutigen Bebauung verloren.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen Kompensation

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren wird für die neu zu bebauende Teilfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt und die überbaubare Fläche auf etwa 30 % des

² Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (FIS StoBo NRW), <https://www.stobo.nrw.de/>

Baugrundstücks beschränkt. Die nordwestliche Spitze des Plangebiets wird nicht auf das Baugrundstück angerechnet. Da mit dem Bebauungsplan lediglich die Bebaubarkeit für bereits erschlossene Grundstücke erweitert wird, beschränkt sich die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden auf die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und zieht keine weiteren dauerhaften Eingriffe durch Erschließungsanlagen nach sich.

Aufgrund der kleinen Flächeninanspruchnahme und der relativ großflächigen Ausbreitung der Böden in der Region ist der Eingriff in den Boden als hinnehmbar zu bewerten.

Teile der Auswirkungen auf die Bodenfunktion für den Wasserhaushalt, als Träger der Vegetationsschicht und für das lokale Klima werden durch Festsetzung einer einfach intensiven Dachbegrünung sowie einer Begrünung möglicher Tiefgaragen gemindert.

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 fließende und stehende Oberflächengewässer sowie auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität zu beurteilen.

Bestand Oberflächengewässer

Oberflächen- und Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des im Südwesten verlaufenden Alfterer Bornheimer Bachs (Abschnitt Roisdorfer Bornheimer Bach). Dieser verläuft in einer Entfernung von etwa 0,9 km und ist von der Planung nicht betroffen.

Auswirkung

Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer bei Realisierung der Planung in der gegebenen Lage erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen _ Kompensation

Mangels Betroffenheit von Oberflächengewässern sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bestand Grundwasser / Grundwasserqualität

Die derzeit vorhandenen Grünflächen ermöglichen durch Versickerung von Niederschlag die Neubildung von Grundwasser.

Auswirkung

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Die geplante Nutzung erfolgt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Die geplante Nutzung ist jedoch mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vereinbar.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen _ Kompensation

Eine Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser erfolgt zum einen durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen auf ein Maß deutlich unterhalb der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung.

Zum anderen wird nach derzeitigem Stand der Kenntnisse mindestens eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen vorgesehen, um die Neubildungsrate des Grundwassers möglichst unverändert zu belassen. Die Bedingungen für eine Versickerung

von Niederschlagswasser der Wege und Fahrflächen über die belebte Bodenschicht werden im weiteren Verfahren geprüft.

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 der Ortslage Alfter. Nach Nordosten bildet die Trasse der linksrheinischen Bahnstrecke mit der bestehenden Lärmschutzwand eine Zäsur. Entlang dieser Lärmschutzwand hat sich eine Struktur aus Büschen und mehrjährigen Stauden entwickelt.

Eine vertiefende Bestandserhebung der geschützten Arten erfolgt mit der durchzuführenden Artenschutzprüfung der Stufe I.

Auswirkung

Durch die geplante Bebauung geht Vegetationsfläche verloren. Die derzeit geringe Pflanzendeckung und das Fehlen größerer Gehölze wird mit der Anlage von Gärten leicht verbessert.

Negative Auswirkungen auf geschützte Arten können erst auf der Grundlage der noch durchzuführenden Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen Kompensation

Zur Minderung des Eingriffs ist die Anpflanzung einer Hecke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die mit dem Pflanzgebot belegte Fläche von etwas mehr als 400 m² dient dem Erhalt und der Verbesserung der linearen Gehölzstruktur entlang der Bahntrasse als einem vernetzenden Element im Siedlungs- und Landschaftsraum.

Durch Festsetzung einer mindestens einfach intensiven Dachbegrünung und einer Begrünung möglicher Tiefgaragen werden Ersatzflächen für Pflanzen und insbesondere Insekten geschaffen.

Der Ausschluss von Schottergärten und anderen vegetationslosen Gartenflächen sichert den Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf den nicht für die Nutzung auszubauenden Flächen.

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 24° als durchschnittliche Tageshöchsttemperatur im Juli und August und -5° 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.

Die begünstigte Lage innerhalb der Köln- Bonner Bucht geht jedoch einher mit einer hohen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten im Sommer. Unabhängig von einer Bebauung im Plangebiet ist mit einem Anstieg der Wärmebelastung in den Sommermonaten der kommenden Jahrzehnte zu rechnen.

Auswirkung

Schädliche Belastungen des Bodens und der Luft werden durch die Umwidmung zu Wohnbauflächen, wenn überhaupt, dann nur in geringem Maße hervorgerufen.

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 Klimateffekte sind hingegen auf Grund der begrenzten Größe der Baufläche nicht zu erwarten.

Zur Herstellung der geplanten Gebäude ist – abhängig von den gewählten Baustoffen und der Konstruktion – Material erforderlich, dessen Herstellung Treibhausgase direkt oder indirekt über den Energieaufwand für Herstellung, Transport und Verarbeitung freisetzt.

Der Betrieb von Gebäuden erfordert Energie für die Klimatisierung, Brauchwasser und Haushaltsstrom sowie für die Mobilität der Nutzer.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen_Kompensation

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,
- mindestens einfach intensive Begrünung von Dachflächen.

Durch die Standortwahl innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs, die Ausweisung als gemischte Baufläche und die Wahl eines Standortes im Einzugsbereich zweier Schienenhaltepunkte (Roisdorf und Alfter Alanushochschule) folgt die Planung der Leitidee einer Stadt der kurzen Wege. Die erzwungene (Kfz-)Mobilität wird dadurch begrenzt.

Die geplante kompakte Bauweise ermöglicht die Senkung des Gebäudeenergiebedarfs bei gleichzeitiger Begrenzung des Materialaufwands für den Wärmeschutz.

Die mindestens geforderte Vorrüstung der Dachflächen für Photovoltaik/ Solarthermie unterstützt den Ausbau der erneuerbaren Energien.

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.

Das noch bestehende Gebäude Weberstraße 118 ist für eine Wiedernutzbarmachung oder Umnutzung nicht hinreichend geeignet. Unter Beibehaltung dieses Gebäudes ließe sich nur ein wesentlich geringerer Umfang an Wohnfläche und -einheiten errichten.

Auswirkung

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind mit dem Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Von einem Erhalt und einer Sanierung des bestehenden Gebäudes Weberstraße 118 wird zu Gunsten einer Gesamtkonzeption mit einer dichteren Bebauung nach aktuellem Standard abgesehen.

Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen Kompensation

Kompensationsmaßnahme für einen Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich. Planungsrechtliche Möglichkeiten, den Erhalt des bestehenden Gebäudes im Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben bestehen im Rahmen der gebotenen Abwägung nicht.

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 Grünfläche 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.

Auswirkung

Erholungsraum oder Grünflächen gehen den Menschen nicht verloren. Das Vorhaben ist nicht als bedeutender Eingriff in Landschaft zu beurteilen, da das Plangebiet bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch Wohnbebauung eingefasst ist. Nordöstlich anschließend an die Bahntrasse wird derzeit der Bebauungsplan 092 „Gewerbegebiet Alfter Nord Teil II“ aufgestellt. Bei der geplanten Bebauung ist durch die angepasste Begrenzung der Bauhöhen gewährleistet, dass die Kubatur der entstehenden Gebäude trotz der gegenüber dem Bestand abweichenden Bauweise in die Nachbarschaft integriert 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.

Wesentliche Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Vegetation, Wasserhaushalt und Klima. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wiederum mündet in Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Aus diesem Grund sind Änderungen bei den

Auswirkungen auf diese Schutzgüter auch im Hinblick auf das Klima sowie den Menschen und seine Gesundheit zu prüfen.

7 Textliche Festsetzungen

I 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
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 zulässige Nutzungen im Mischgebiet - MI
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 (2) BauNVO Nr.
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Sonstige Gewerbebetriebe und
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVOnicht zulässig sind.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Mischgebiet - MI
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf 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 ist durch Eintrag in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Attika der Gebäude mit Flachdach. Bei Gebäuden mit Satteldach bezieht sich die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des auf den Dachfirsts; die Traufhöhe auf den höchsten Punkt der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der harten Bedachung.

Die maximale Gebäudehöhe GH darf durch technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien um maximal 2,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen 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 Eingangsüberdachungen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

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

- Stellplätze und Carports innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
- Tiefgaragen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen.

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

- 5.1 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teile der Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden oder Gräsern bzw. Rasen anzulegen. Die Verwendung von Folien, mineralischem Mulch sowie von Kies und Schotter unter den Pflanzungen ist unzulässig.

- 5.2 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 oder Schnithecke mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste 1 unter Nr. 5.5 dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnithecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen.

- 5.3 Die Flachdächer der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind mindestens einfach intensiv zu begrünen.

- 5.4 Abdeckung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

5.5 Pflanzenliste 1

Schnithecken:

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*),

6. Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Bei der Errichtung der Hauptanlagen sind Dachlasten bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Tragwerks aufgebracht werden können. Zum Anschluss von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen an das Leitungsnetz ist ein Leitungsweg von der Dachfläche bis in den Hausanschlussraum baulich vorzurüsten.

Hinweise

1. 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.

2. Bodendenkmalpflege:

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 Bauherren die Gelegenheit einzuräumen, während der Baureifmachung der Grundstücksflächen die Erdarbeiten vor Ort fachlich zu begleiten.

3. 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.

4. Kampfmittel

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.

5. 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.

6. Abfallwirtschaft

Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt und Naturschutz 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.

7. Überflutung

Das Plangebiet ist insgesamt nur geringfügig nach Nordwesten geneigt und ohne ausgeprägte Zu- und Abflusswege. Bei der Überflutungsbetrachtung sind Tiefgaragen, Lichtschächte und andere Öffnungen unterhalb der Geländeebene durch Einstau bei extremen Regenereignissen gefährdet.

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

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Urfeld. Die Auflagen des § 3 der Schutzgebietsverordnung insbesondere zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

9. Vorbeugender Brandschutz

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