

**GEMEINDE ALFTER**

**BEBAUUNGSPLAN 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung**

**STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

(Stand: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1.	Planungsanlass .....	2
1.2.	Planungsziel .....	3
1.3.	Sicherung der Bauleitplanung .....	3
1.4.	Geltungsbereich .....	4
1.5.	Planungsinstrument/ Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsparameter</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.	Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ (Ursprungsplan) .....	4
2.3.	Einzelhandelskonzept .....	5
2.4.	Bestandssituation .....	5
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Weiteres Verfahren/ Fachplanungen</b> .....	<b>6</b>

**Stand: 09.08.2021**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

### 1.1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Osten des Gemeindegebiets im Ortsteil Oedekoven und in Nachbarschaft zur Stadtgrenze von Bonn. Vom Ortszentrum Alfter ist das Plangebiet circa einen Kilometer entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der L 113n (Medinghovener Straße), dem Hardtbach mit Grünstreifen und der Alfterer Straße. Er entspricht somit dem Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ aus dem Jahre 2015 und weist eine Fläche von insgesamt rund 4,5 ha auf.



**Abb. 1:** Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist eingebettet in den Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, der 1983 zur Rechtskraft gebracht wurde. Die Gemeinde hatte sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans 090 „Medinghovener Straße“ und dessen 1. Änderung (sowie dem hierzu aufgestellten sog. Heilungsplan) dazu entschieden, von der ursprünglichen Planungsidee des Bebauungsplanes 012 abzurücken und die Entwicklung des Plangebietes teilweise in eine andere Richtung zu steuern. So wurden durch diesen Bebauungsplan 090 seinerzeit die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Brückenbauwerks (Medinghovener Straße/ B 56) als planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan geschaffen. Darüber hinaus sollte die zwischenzeitlich begonnene Entwicklung des Gebietes hin zu einem Einzelstandort mit überörtlicher Bedeutung gesteuert werden. Die zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungspläne 090 „Medinghovener Straße“, Heilungsplan II (Satzungsbeschluss vom 22. Juni 2006) und der Bebauungsplan 090 Medinghovener Straße 1. Änderung, Heilungsplan II (Satzungsbeschluss vom 22. Juni 2006) der Gemeinde Alfter sind aufgrund des Urteils des OVG Münsters vom 30. Januar 2009 7D 83/07.NE jedoch für unwirksam erklärt worden. Auf Grundlage dieser Bebauungspläne wurden vor der Unwirksamkeit bereits Baugenehmigungen erteilt und neue Gebäude errichtet. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 012 Nord wurde anschließend erforderlich, da der (genehmigte) Bestand an (Einzelhandels-) Nutzungen und Gebäuden deutlich von den Festsetzungen des damals rechtskräftigen Bebauungsplans 012 Nord abwich, ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen nicht mehr gegeben war und um zu vermeiden, dass der Rhein-Sieg-Kreis und die Gemeinde Alfter wegen einer möglichen Amtspflichtverletzung in Anspruch genommen werden konnte. Die Teilaufhebung wurde im Jahre 2015 rechtskräftig.

Gemäß der aktuellen Rechtslage ist das Plangebiet des nun aufzustellenden Bebauungsplanes als „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Bereits im Zuge des Teilaufhebungsverfahrens wurde dargelegt, dass diese Teilaufhebung den Weg für eine Neuauflistung eines Bebauungsplans zur Neuordnung der gewachsenen Strukturen im Bestand ermöglichen soll. Diesem soll nun Rechnung getragen werden.

## **1.2. Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Bestand innerhalb des Plangebietes mit seinen Einzelhandelsnutzungen im überwiegend nicht-zentrenrelevanten Bereich zu sichern. Dabei soll aber zukünftig im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter (2013) vermieden werden, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln, die bestehende Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) gefährden können.

## **1.3. Sicherung der Bauleitplanung**

Das Ziel der Gemeinde Alfter ist es daher, die Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten auch in anderen Ortsteilen des Gemeindegebietes, wie vor allem im Bereich „Am Herrenwingert“ bzw. in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zu steuern.

Für den Bereich „Am Herrenwingert“ ist zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden, dessen Ergebnisse zu einer deutlichen Stärkung der Versorgungsfunktion sowie zu einer der Attraktivierung des gesamten Ortsteils Alfter-Ort führen sollen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs (Mehrfachbeauftragung/) wurden in das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK 2019) aufgenommen und ergänzt. Für die einzelnen Maßnahmen werden vom Land NRW auch städtebauliche Förderungen in nicht unmaßgeblicher Höhe zur Verfügung gestellt. Daher trägt die Gemeinde Alfter durch ihre Bauleitplanung dafür Sorge, dass diese Aufwertungsmaßnahmen nicht durch Entwicklungen in anderen Einzelhandelsstandorten gefährdet werden.

Das städtebauliche Konzept „Am Herrenwingert“ sieht vor, dass ein Grünzug als „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität angelegt wird. Im Zuge der Umgestaltung dieses Bereichs soll auch eine Aufwertung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (Vollsortimenter) erfolgen. In der Gesamtheit der Maßnahmen aus dem ISEK 2019 soll

am Herrenwingert ein auch weit über den Geltungsbereich des dort aufzustellenden Bebauungsplans 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung hinausgehender attraktiver Ortsmittelpunkt von Alfter-Ort entstehen. Der in diesem Bereich geplante Neubau stellt als Hybrid-Gebäude aus einer Tiefgarage, Geschäfts- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Obergeschoss ein innovatives bauliches Konzept dar. Die „Grüne Mitte“ beginnt mit dem Grünzug rund um das Schloss Alfter und setzt sich über unterschiedliche räumlich und topographisch akzentuierte Abfolgen von Grünflächen bis zur durchgrünten Ortsmitte „Am Herrenwingert“ fort.

Um das Planungsziel der Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten im Bereich „Am Herrenwingert“ bzw. in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen erreichen zu können, soll für das hier zu betrachtende Plangebiet auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde bei einer Veränderungssperre beschließen, dass Vorhaben nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und das erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Generell soll mit der Verfolgung des Planungsziels auch Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet für die Planungsakteure und Investoren im Bereich des Almaparks entstehen.

#### **1.4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Gemarkung Oedekoven (4146), Flur 2, Flurstück Nr. 2306
- Gemarkung Oedekoven (4146), Flur 3, Flurstück Nr. 2325

#### **1.5. Planungsinstrument/ Verfahren**

Der Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung wird im zweistufigen „Normal-Verfahren“ als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im „beschleunigten Verfahren“ gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen aufgrund der Thematik „Großflächiger Einzelhandel“ und dessen Auswirkungen nicht vor.

## **2. Planungsparameter**

### **2.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alfter aus dem Jahre 2009 weist für den Geltungsbereich „Sonderbauflächen“ für „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ im östlichen Plangebietsteil und „Großflächiger Einzelhandel“ im westlichen Plangebietsteil aus.

### **2.2. Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ (Ursprungsplan)**

Der teilaufgehobene Bebauungsplan 012 Nord setzte für den östlichen Teil des Geltungsbereichs des nun aufzustellenden Bebauungsplanes eine großzügig dimensionierte Verkehrsfläche (L 113n) fest. Diese verlief in unterschiedlicher Breite quer über das Plangebiet. Von ihr zweigten weitere, schmalere Verkehrsflächen ab mit den Bezeichnungen „Verlängerter Almaweg“ und „Verlängerte Alfterer Straße“.

Zwischen dem „Verlängerten Almaweg“ und der quer über das Plangebiet verlaufenden, damals geplanten Verkehrsfläche der L 113n war ein Gewerbegebiet festgesetzt. Darin waren Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen, mit Ausnahme solcher, die nach ihrem Warenangebot dem hier zulässigen Gewerbe betrieblich zugeordnet waren, d. h. sog. Annex-Handel.

Südlich der L 113n war ein Gewerbegebiet mit denselben Einschränkungen für Einzelhandel festgesetzt.

Weiter westlich befand sich zwischen dem „Verlängerten Almweg“ im Norden und der L 113n im Süden ein Sondergebiet, in dem nur Bau- und Heimwerkermärkte und ein Parkhaus zulässig waren.

Die beiden Gewerbegebiete nördlich und südlich der L 113n waren vergleichsweise kleinflächig und errangen gemeinsam bei Weitem nicht die Größe des festgesetzten Sondergebiets.

Im Jahre 2015 erfolgte die Teilaufhebung des vorstehend beschriebenen Bereiches. Demnach ist der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aktuell gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

### **2.3. Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde Alfter verfügt seit 2013 über ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (CIMA).

Zu dem Sonderstandort „Almapark“ führt dieses Gutachten auf Seite 44 aus: „Der Standort kommt für eine über die im Rahmen des Bestandsschutzes hinausgehende Erweiterung des Einzelhandels mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht in Betracht, da es sich nach den einschlägigen Kriterien (u. a. städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit Wohnbereichen, Nähe zu öffentlichen Einrichtungen) um einen nicht-integrierten Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche handelt.“

Generell empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen folgende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- In Gewerbegebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.

### **2.4. Bestandssituation**

Die quer über den Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht realisiert worden. Heute besteht lediglich eine Zufahrt zur Grundstückerschließung aus Nordosten, die - im Vergleich zu der aufgehobenen Bebauungsplanfestsetzung - deutlich schmaler ist und dem Verlauf des im Bebauungsplan ausgewiesenen „verlängerten Almwegs“ folgt.

Statt der im aufgehobenen Bereich festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich heute im Osten des geplanten Geltungsbereichs ein OBI-Baumarkt mit Gartencenter. Dieser besetzt u. a. die Fläche, für die der Bebauungsplan 012 das nördliche der beiden Gewerbegebiete festsetzte. Das weitere Gewerbegebiet ist heute mit Teilen der Stellplatzanlage OBI belegt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches haben sich verschiedene weitere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Es befinden sich dort u.a. ein Dänisches Bettenlager, ein Baby-Fachmarkt, ein Küchenstudio, ein Getränkemarkt, ein Sonnenstudio, eine Bäckerei, ein Imbissstand, ein Fitness-Studio sowie die Verwaltung der Fa. Faßbender (diese Aufzählung der Nutzungen ist nicht abschließend). Das im Bebauungsplan vorgesehene Parkhaus wurde nicht verwirklicht; an seiner Stelle befindet sich das „Dänische Bettenlager“ auf der unteren Ebene sowie ein Parkdeck auf der oberen Ebene, das von der Medinghovener Straße ohne Höhenunterschied erreicht werden kann.

### **3. Umweltbericht/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung**

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aktuell gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Dies ist bei der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt bis zur Offenlage des Bebauungsplans insbesondere die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags (inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), eines Umweltberichtes sowie die Durchführung einer Artenschutzprüfung, Stufe 1.

### **4. Weiteres Verfahren/ Fachplanungen**

Mit den vorliegenden Planungsunterlagen soll ein Aufstellungsbeschluss erfolgen, um die Planungsziele für den Geltungsbereich sicherzustellen. Im Anschluss daran sind die Unterlagen weiter auszuarbeiten, um die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Träger öffentlicher Belange/ Behörden; Öffentlichkeitsbeteiligung) durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange stellen der Gemeinde Alfter fachliche Erkenntnisse für das weitere Aufstellungsverfahren (Offenlage) zur Verfügung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden folgende Fachplanungen erforderlich:

- Einzelhandel: Bewertung der aktuellen Einzelhandelssituation (CIMA, Köln)
- Umwelt-/ Landschaftsplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Stufe 1
- Immissionsschutz: Gewerbelärm (Einzelhandel/ Anlieferung) und Verkehrslärm
- ggf. Niederschlagsentwässerung: Überflutungsprüfung mit -nachweis
- ggf. Verkehrsuntersuchung: Auswirkungen der verkehrlichen Planungsansätze auf das bestehende Verkehrsnetz