

GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN 015 „MÜHLENWEG“, 7. ÄNDERUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

(Stand: frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 (1) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.1.1.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	4
1.1.2.	Mehrfachbeauftragung	5
1.2.	Planungsziel	7
1.3.	Geltungsbereich	7
1.4.	Planungsinstrument/ Verfahren	7
2.	Planungsparameter	7
2.1.	Flächennutzungsplan	7
2.2.	Bebauungsplan 015 „Mühlenweg“ (Ursprungsplan)	9
2.3.	Einzelhandel	10
2.4.	Erschließung des Plangebietes	11
2.5.	Gebäude- und Nutzungsstruktur	11
3.	Städtebauliches Konzept	12
3.1.	Städtebau/ Architektur (Königs-Architekten, Köln)	12
3.2.	Öffentliche Erschließung	15
3.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
4.	Planinhalte und Festsetzungen	16
4.1.	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet-SO/ Urbanes Gebiet- MU	16
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.	Ver- und Entsorgung	18
4.4.	Naturschutz und Landschaftspflege	18
4.4.1.	Umweltbericht/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	18
4.4.2.	Artenschutzprüfung	18
5.	Weiteres Verfahren/ Fachplanungen	19
6.	Anlagen	19

Stand: 27.10.2021

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Der Ortsteil Alfter-Ort bildet mit rund 8.700 Einwohnern den größten Gemeindeteil der Gemeinde Alfter. Die Ortsmitte von Alfter wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Alfter als Nahversorgungszentrum für die Ortsteile Alfter und Gielsdorf mit insgesamt 10.150 Einwohnern eingestuft. Die Entwicklungen in Alfter und Umgebung hat dazu geführt, dass die Ortsmitte ihrer Nahversorgungsfunktion nicht mehr vollständig gerecht werden konnte. Die Gemeinde Alfter hat daher bereits 2015 Entwicklungsziele zum Bereich Herrenwingert beschlossen. Es sollten Ideen für eine städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte entwickelt werden, um diesem „trading-down-Effekt“ entgegen zu steuern.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Zur städtebaulichen Aufwertung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte hat die Gemeinde Alfter 2017 das Planungsbüro StadtUmBau, Kevelaer, mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beauftragt. Einen wesentlichen Teil des ISEK-Prozesses bildete eine Mehrfachbeauftragung mehrerer Architekturbüros zur Neugestaltung und- nutzung der zentralen Ortsmitte „Am Herrenwingert“.

Nach einer *Stärken-Schwächen-Analyse* wurden im ISEK Entwicklungsziele sowie ein Leitbild für den Ortskern Alfter erarbeitet. Zu den Details des ISEK wird auf das Gesamtgutachten verwiesen, das in der Anlage beigefügt ist.

Entwicklungsziele (Auszug ISEK):

Mit Hilfe der Entwicklungsziele sollen Leitlinien für den mehrjährigen Umstrukturierungsprozess geschaffen werden.

Entwicklungsziele sind:

- Funktionale und gestalterische Neuordnung des Platzes „Am Herrenwingert“
- Integration Schloss und Park in den städtebaulichen Kontext
- Etablieren des „Herrenwingert“ als zeitgemäßes Nahversorgungszentrum
- Nachhaltige Optimierung der Verkehrssituation
- Bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Zeitgemäße Stärkung der Bausubstanz und Ortsgestalt
- Verknüpfung des Ortskerns mit der Landschaft



Abb. 2: Maßnahmenplan ISEK (ohne Maßstab)

1.1.2. Mehrfachbeauftragung

Für den Bereich Mühlenweg/ Am Herrengarten/ Herrenwingert wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Bereiches „Herrenwingert“ in Form einer Mehrfachbeauftragung (sechs teilnehmende Büros) durchgeführt. Die Mehrfachbeauftragung diente als Qualifizierungsmaßnahme im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Am Vorabend der Sitzung der Bewertungskommission wurde eine öffentliche Bürgerinformation im Rathaus der Gemeinde Alterf durchgeführt. Die teilnehmenden Büros haben ihre Entwürfe vorgestellt.

Die Bewertungskommission zur Mehrfachbeauftragung Herrenwingert hat das Büro Königs Architekten und stern landschaften, Köln mit dem 1. Preis bedacht.

Das Planungskonzept von Königs-Architekten und stern landschaften wurde vom Gemeinderat als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung bestimmt.



Abb. 3: Konzept- Königs Architekten und stern landschaften, Stand 2019 (ohne Maßstab)



Abb. 4: Ansicht- Königs Architekten und stern landschaften, Stand 2019 (ohne Maßstab)



Abb. 5: Ansicht- Königs Architekten und stern landschaften, Stand 2019 (ohne Maßstab)

1.2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungskonzeptes des Büros Königs-Architekten zu schaffen. Kernthemen sind hierbei die Anlage des Grünzugs als „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Stärkung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes. In der Gesamtheit der Maßnahmen aus dem ISEK- Prozess auch weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus entsteht ein attraktiver Ortsmittelpunkt von Alfter-Ort. Die Umsetzung der „Grünen Mitte“ führt durch die Entsiegelung von Teilflächen auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 21.267 m². Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Gemarkung Alfter, Flur 3, Flurstücksnummern: 544 (tlw)
- Gemarkung Alfter, Flur 17, Flurstücksnummern: 1110, 1113, 1122, 1191, 1207 (tlw), 1209, 1210, 1211, 1285 (tlw), 1290, 1291, 1313 (tlw)

1.4. Planungsinstrument/ Verfahren

Der Bebauungsplan 015 „Mühlenweg“ 7. Änderung wird im 2-stufigen „Normal-Verfahren“ als so genannter „Projektbezogener 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 Flächennutzungsplan (FNP) enthält für den Bereich des Bebauungsplanes 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung folgende Flächendarstellungen:

- Für den bebauten Bereich wird entsprechend den bestehenden Nutzungen Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M) sowie Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten, kirchliche Einrichtungen) dargestellt
- Der zentrale Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Parkplatz) dargestellt
- Der nördlich gelegene Bereich (Lindhain) wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

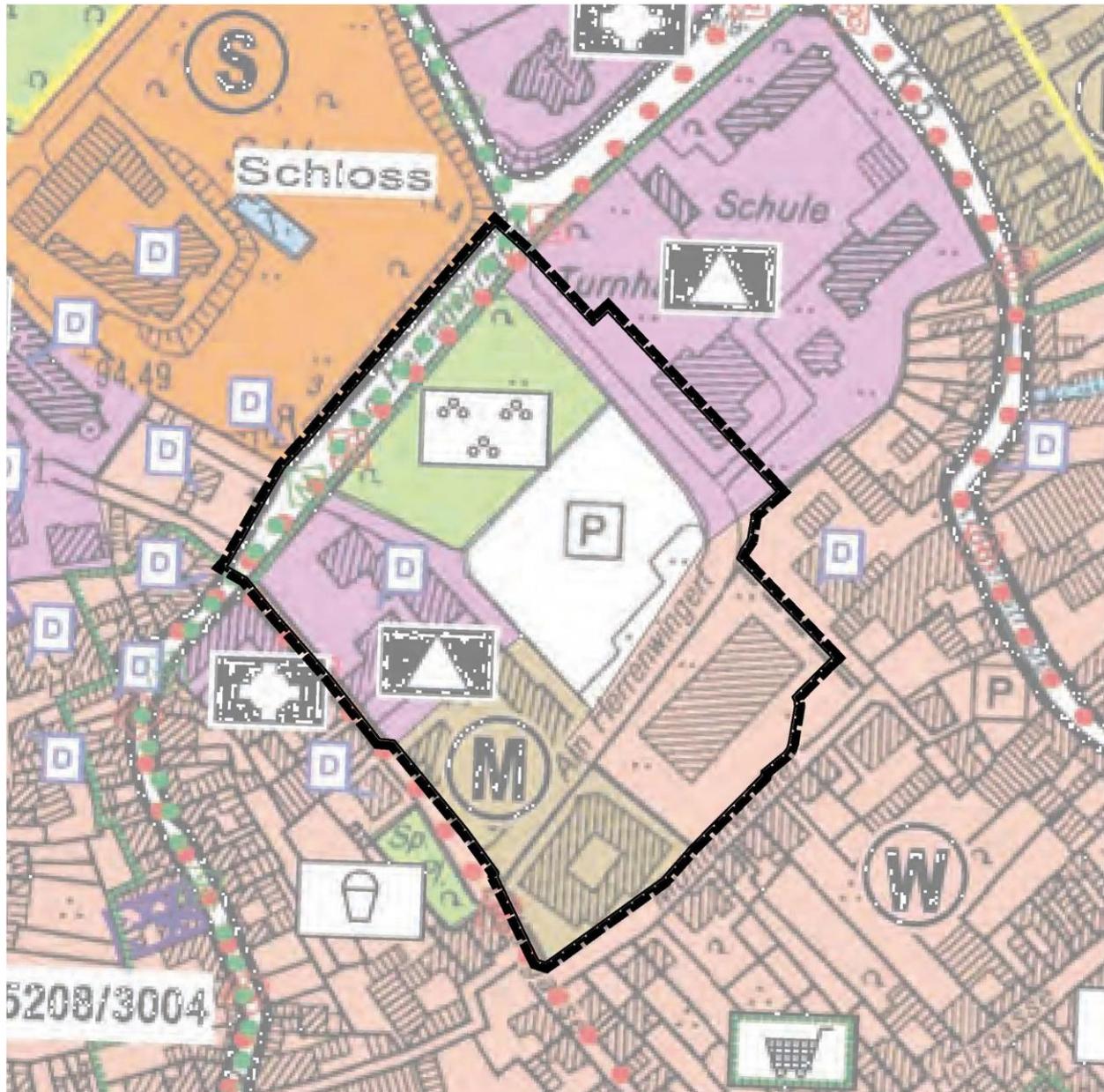


Abb. 6: Darstellungen FNP, Bestand (ohne Maßstab)

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen ist der FNP in einem gesonderten Aufstellungsverfahren wie folgt zu ändern:

- Darstellung eines Sondergebietes (SO) im Sinne des § 11 BauNVO für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Zweckbestimmung Nahversorgungsbetrieb und Wohnen); maximale Verkaufsfläche (VK): 1.600 qm
- Darstellung eines Urbanen Gebietes (MU) für die Entwicklungsperspektiven der Bestandsbebauung
- Darstellung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug/ Park“.

2.2. Bebauungsplan 015 „Mühlenweg“ (Ursprungsplan)

Für die Grundstücksflächen im Plangebiet besteht der Bebauungsplan 015 „Mühlenweg“, für dessen Geltungsbereich zwischenzeitlich 6. Änderungsverfahren durchgeführt wurden. Die Verfahren zur 2. bis 5. Änderung wurden nicht vollständig durchgeführt. Inhaltlich sind diese gemäß § 33 BauGB zu beurteilen.

In der nachfolgenden Übersicht ist der aktuelle Planungstand nach Durchführung der Änderungsverfahren dargestellt. Die aktuellen Festsetzungen entsprechen größtenteils den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP), beziehungsweise den bestehenden Nutzungen.



Abb. 7: 1. bis 6. Änderung (Zuschnitts Stadtplanung Zimmermann, ohne Maßstab)

2.3. Einzelhandel

Die Gemeinde Alfter verfügt seit 2013 über ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (CIMA). Darauf aufbauend hat die Gemeinde Alfter begleitend zum ISEK- Prozess Alfter sowie zur Mehrfachbeauftragung 2019 die Untersuchung „Einzelhandelsentwicklung Alfter-Ort, 2019“ vom Büro CIMA erarbeiten lassen. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes städtebaulich verträglich ist. Die Untersuchung wird nachfolgend in den wichtigsten Auszügen zitiert.

Zitat Anfang.

Aufgabenstellung:

Der zentrale Versorgungsbereich ist gekennzeichnet durch einen aufgelockerten Besatz an Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen, wobei sich der Schwerpunkt der Nutzungen im Bereich „Am Herrenwingert“ befindet mit dem dort ansässigen EDEKA Supermarkt sowie zahlreichen Anbietern des täglichen bzw. persönlichen Bedarfs (insgesamt 25 Betriebe mit 2.450 qm Verkaufsfläche). Abgerundet wird das Angebot durch öffentliche und private Dienstleistungsangebote, so z. B. einem Teil der Alanus Hochschule und der katholischen Grundschule Alfter.

Zur städtebaulichen Aufwertung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte hat die Gemeinde Alfter 2019 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern von Alfter beschlossen. Übergeordnetes Ziel des Konzeptes ist es, einem möglichen Funktionsverlust des Ortskerns entgegenzusteuern. Neben der Sicherung des Schul- und Einzelhandelsstandortes verfolgt das ISEK auch die städtebauliche Attraktivierung des zentralen Ortskerns. In den ISEK-Erarbeitungsprozess integriert war ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrbeauftragung für den Bereich „Am Herrenwingert“. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf der Büros Königs Architekten und Stern Landschaften sieht u. a. wie in den Ausschreibungsunterlagen vorgegeben die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 qm Verkaufsfläche (VKF) vor. In einer Erstprüfung hatte die CIMA in Vorbereitung bereits einen Markt mit bis zu 1.600 qm VKF im Zusammenhang mit der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes als standortgerecht dimensioniert bewertet.

Mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten soll nunmehr der im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche vollumfängliche Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit für einen Vollsortimenter in der Ortsmitte Alfter erbracht werden. Zur Flexibilisierung der weiteren Planung wurde der Verträglichkeitsprüfung nicht der im Siegerentwurf enthaltene Vollsortimenter mit 1.503 qm VKF und einem separaten Backshop, sondern ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.600 qm VKF zugrunde gelegt.

Konkret sollen dabei folgende Fragestellungen behandelt werden:

- *Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation der Gemeinde Alfter bzw. im Einzugsbereich des Vorhabens dar?*
- *Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Alfter sowie den angrenzenden Stadtbereichen der Bundesstadt Bonn und der Stadt Bornheim?*
- *Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten?*
- *Steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept :rezk und den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, dargelegt im LEP NRW?*
- *Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?*

Zitat (Auszug) CIMA: „**Abschließende Bewertung**“

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Verlagerung und damit die verbundene Erweiterung des bestehenden EDEKA Supermarktes im Ortszentrum des Gemeindeteils Alfter auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm.

Eine zentrale Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung bildet eine Vollerhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Alfter sowie dem entsprechenden projektrelevanten Besatz in Teilbereichen der angrenzenden Städte Bonn und Bornheim.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Zentren der Gemeinde Alfter oder die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bonn und Bornheim zu erwarten sind. Ebenso werden keine negativen Effekte für die übrige wohnungsnahe Versorgung ausgelöst. Diese Einschätzung gilt auch für die Neuansiedlung eines Vollsortimenters unter einem anderen Betreiber. In diesem Fall ist von der Betriebsaufgabe des vorhandenen Marktes auszugehen. Da auch in diesem Fall durch das Vorgeben eine dauerhafte Nahversorgung für Alfter-Ort sichergestellt wird und in Form der Ansiedlung eines Drogeriemarktes auch eine mögliche Nachnutzung des dann freiwerdenden Objektes benannt werden kann, ist auch einer solchen Lösung planerisch zuzustimmen.

Zudem entspricht das Planvorhaben den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Alfter. Auch erfüllt das Planvorhaben die Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes :rezk sowie die Ziele und Grundsätze der Landesplanung, dargelegt im LEP NRW.

Die CIMA sieht daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarktes bzw. ersatzweise auch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ortszentrum Alfter als erfüllt an und stimmt dem Planvorhaben zu.“

Die vollständige Verträglichkeitsuntersuchung (Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Alfter, Gemeinde Alfter, CIMA, 21.02.2020) wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

2.4. Erschließung des Plangebietes

Über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Herrenwingert“ werden aus nördlicher Richtung kommend sowohl der zentrale öffentliche Parkplatz, als auch die den Parkplatz umgebenden Gebäude verkehrlich erschlossen. In südlicher Richtung besteht derzeit eine verkehrliche Anbindung an die Lukasgasse. Über diese Verkehrsfläche wird auch die Tiefgarage des so genannten VR- Gebäudes erschlossen. Der Bereich St. Matthäus wird sowohl von der Straße „Am Herrenwingert“, als auch durch die Lukasgasse erschlossen.

Auf der nördlichen Seite des öffentlichen Parkplatzes liegt die Bushaltestelle „Hertersplatz“, über die auch die Schülerverkehre der Katholischen Grundschule angebunden sind. Der Bus nutzt den Parkplatz als Wendeschleife.

Im Bereich der Haltestelle bestehen ebenfalls Fahrradabstellplätze.

2.5. Gebäude- und Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird derzeit geprägt durch den mittig gelegenen, öffentlichen Parkplatz, der im Westen und Süden durch eine weitgehend geschlossene 2- bis 3-geschoßige Bebauung geprägt ist. Das so genannte „VR-Gebäude“ an der südöstlichen Seite des Parkplatz stellt durch seine Architektur und Gebäudehöhe (3-4- geschoßig) eine Sonderform dar. Nordöstlich grenzen unmittelbar die Gebäude der Katholischen Grundschule an.

In dem L-förmigen südlichen Gebäudebereich sind unterschiedliche Nutzungen des täglichen Bedarfs vorhanden wie zum Beispiel Lebensmittelmarkt, Friseur, Postdienstleistungen, Apotheke, Zahnlabor, Optiker, Ärzte, Blumen und Bücher sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen. Ergänzende Nutzungen befinden sich im Nordwesten des Plangebietes wie Pfarrheim und

öffentliche Bücherei St. Matthäus. In der Gesamtheit der Nutzungen besteht der Baugebietscharakter eines Mischgebietes (MI) im Sinne der Baunutzungs-Verordnung (BauNVO).

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Städtebau/ Architektur (Königs-Architekten und stern landschaften, Köln)

Zentrales Thema des Gestaltungskonzeptes ist die Bildung eines angemessen großen, durchgrünten Freiraumes als weitestgehend autofreie „Grüne Mitte“ und Schaffung eines ansprechenden, raumbildenden Neubaus mit hoher Nutzungsqualität. Der 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. Zusammen mit dem Neubau soll so eine hohe Aufenthaltsqualität für alle BürgerInnen am Herrenwingert geschaffen werden.

In dem kleinmaßstäblich geprägten Ortskern von Alfter dominieren 2-3 geschossige Häuser mit gemischt giebel- oder traufständigen Satteldächern. Das Gebäude der VR-Bank aus den 1970er Jahren stellt mit seiner Gestaltung, den Flachdächern und der drei- bis vier-Geschossigkeit einen Solitär dar. Der Neubau des Wohn- und Geschäftsgebäudes (WGG) möchte hingegen in Dialog mit der kleinteiligen Umgebungsbebauung treten und diese sinnhaft fortsetzen. Das WGG übernimmt daher die Geschosshöhe und Dachstruktur der Umgebungsbebauung auf.

Im Erdgeschoss sind große bogenförmige Öffnungen angeordnet. Diese Arkatur ist gestaltprägend für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. Die großflächige Verglasung hinter bzw. in diesen ellipsen- und parabelförmigen Öffnungen erfüllt eine wichtige städtebauliche und architektonische Funktion. Sie vermeiden eine sonst typischerweise komplett geschlossene Fassade größerer Geschäftsgebäude. Das innere und äußere Geschehen bleibt visuell miteinander verbunden und vermitteln den Eindruck einer offenen Markthalle. Diese Bogenreihung findet in der gegenüberliegenden Gebäudestruktur mit zurückversetzten Erdgeschoss-Fassaden und freiliegenden Stützen ihr maßstäbliches Pendant.

Der optischen Gliederung und Öffnung des Baukörpers in Erdgeschoss folgen ein relativ geschlossenes Obergeschoss und wieder einer Gliederung und Auflösung in der Giebelstruktur der Dachgeschosse. Es stellt damit auch gestalterisch ein Hybrid aus großem Volumen und feiner Gliederung dar.

Der Neubau des Wohn und Geschäftsgebäudes wird die nordöstliche Raumkante der Neuen grünen Mitte Alfters maßgeblich prägen. Das WGG weist eine oberirdisch überbaute Fläche von rd. 2.538 qm auf. Seine Grundfläche wird im Wesentlichen aus der bisher als Parkplatz genutzten Freifläche, der Parkplatz-Zufahrtsstraße und Teilen der Grundfläche der abgängigen Bestands-Sporthalle gewonnen. Zur Bebauung ist daher der Abbruch der Bestands-Sporthalle und die voraussichtliche Umverlegung der unterirdischen, straßenbegleitenden Versorgungs-Leitungen notwendig. Die Grundstückfläche umfasst nur die Gebäudekubatur inkl. der unterirdischen Gebäudeteile und beträgt rd. 3.676 qm.

Im Südosten grenzt der Neubau an einen kleinen Platz, der Mühlenterrasse und bildet dort das Gegenüber zum bestehenden VR-Gebäude. Im Nordosten schließt sich das Schulgrundstück mit einem öffentlich nutzbaren Zwischenbereich an. Die neue Kultur- und Sporthalle (KSH) verbindet das Schulgelände mit dem öffentlichen Straßenraum und befindet sich an der Nordwest- Nordost-Ecke des Gebäudekomplexes. Sie bildet den nordöstlichen Abschluss des Gesamtkonzeptes der Neuen „Grünen Mitte“ Alfters. Zwischen der im Nordwesten gelegenen Straße „Am Herrenwingert“ mit neu gestalteten Bushaltestelle und dem WGG liegt ein Lindenhain mit oberirdischen Parkplätzen und der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt.

Da die oberirdische Kubatur des Neubaus kleiner ist als die unterirdische, ergeben sich unterbaute Flächen.

Angrenzend an den Lindenhain ist auf der Tiefgaragendecke eine großzügige Fläche für nicht PKW-gebundene Mobilitätsangebote (mobility hub) vorgesehen. Bei dem mobility hub handelt es sich um eine Fläche mit einem großen Angebot mit emissionsfreien Mobilitätsangeboten (E-Bike Ladestation, Scooter-Sharing, Lastenräder-Verleih etc.).

Hier verläuft entlang der Nordwestfassade die so genannte Kulturachse, welche die vorhandene Bibliothek mit der neuen Kultur- und Sporthalle und der Grundschule verbindet. Die komplette Südwestfassade begleitet die neue grüne Mitte und bildet zusammen mit den Bestandsgebäuden deren baulichen Rahmen. Der Neubau (WGG) ist damit ein unverzichtbarer Baustein für das Gesamtkonzept.

Der Neubau ist ein dreigeschossiges, vollunterkellertes Gebäude. Das Untergeschoss geht über die oberirdische Kubatur hinaus und schafft im Außenraum unterbaute Bereiche. Die Brutto-Grundfläche beträgt für das gesamte Gebäude inkl. des Untergeschosses rund 10.500 qm.

Es gibt drei übereinander gestapelte Nutzungen:

- eine öffentliche zugängliche, geschlossene Großgarage im Untergeschoss,
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (1.600 qm VK) im Erdgeschoss
- und einer 1-2 geschossigen Wohnnutzung mit großzügigen Freiflächen sowie Technikräumen im Obergeschoss, sozusagen auf dem Dach des Geschäftsgebäudes.

Die unterirdische Großgarage bietet Platz für 101 Pkw-Stellplätze, wovon bisher zwei rollstuhlgerecht ausgebildet sind. Die Tiefgarage soll öffentlich zugänglich sein und hat daher auch zwei eigene barrierefreie Aus-/ Zugänge.

Es besteht die Möglichkeit die geplante Tiefgarage im weiteren Planungsprozess in nördlicher und östlicher Richtung zu erweitern. Hierdurch könnten ca. 60 Stellplätze als Ersatz für die wegfallenden ebenerdigen Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes, die derzeit durch Baulast gesichert sind, geschaffen werden.

Die nach derzeitigem Planungsstand geplanten neun Wohneinheiten im Obergeschoss mit insgesamt 1.270 qm Wohnfläche wirken für den Bewohner wie eigenständige Häuser in verdichteter Anordnung. Es wechseln sich klassische Reihentypen und ausgebautem Dachgeschoß mit Patio-Häusern ab. Die Wohngrößen variieren von 133 bis 164 qm Wohnflächen und haben 2 bzw. 3 Individualräume. Sie eignen sich daher sowohl für junge Familien, ältere Paare oder solvente Einzelpersonen. Die Reihenhäuser haben trotz der Obergeschoss-Lage Gärten mit intensiver Dachbegrünung. Sonnendecks auf dem Flachdach der Patio-Häuser geben auch diesen Freiflächen mit weitem Ausblick. Über einen Aufzug und max. Höhenunterschieden von 2 cm in den Freiflächen sind die Wohnungen barrierefrei erschlossen.

3.2. Öffentliche Erschließung

Die Erreichbarkeit der bestehenden sowie der geplanten Gebäude ist weiterhin über einen Anschluss der öffentlichen Verkehrsflächen an die Lukaskasse im Süden und die Straße „Am Herrenwingert“ im Norden gewährleistet. Durch die Ausgestaltung und Dimensionierung der inneren Erschließungsflächen wird die Befahrung mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen gewährleistet. Wendemöglichkeiten sind hierfür nicht erforderlich.

Die Versorgungsfahrzeuge des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sattelaufleger) erreichen den Markt über die Straße „Am Herrenwingert“ aus nördlicher Richtung. Die Andienung der Dienstleitungen und weiteren Einzelhandelsbetriebe erfolgt mit kleineren Fahrzeugen (so genannte „Sprinter-Klasse“) darüber hinaus über die Lukaskasse.

Öffentliche ebenerdige Stellplätze sind vorgesehen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage sowie innerhalb der erweiterten Tiefgarage (ca. 60).

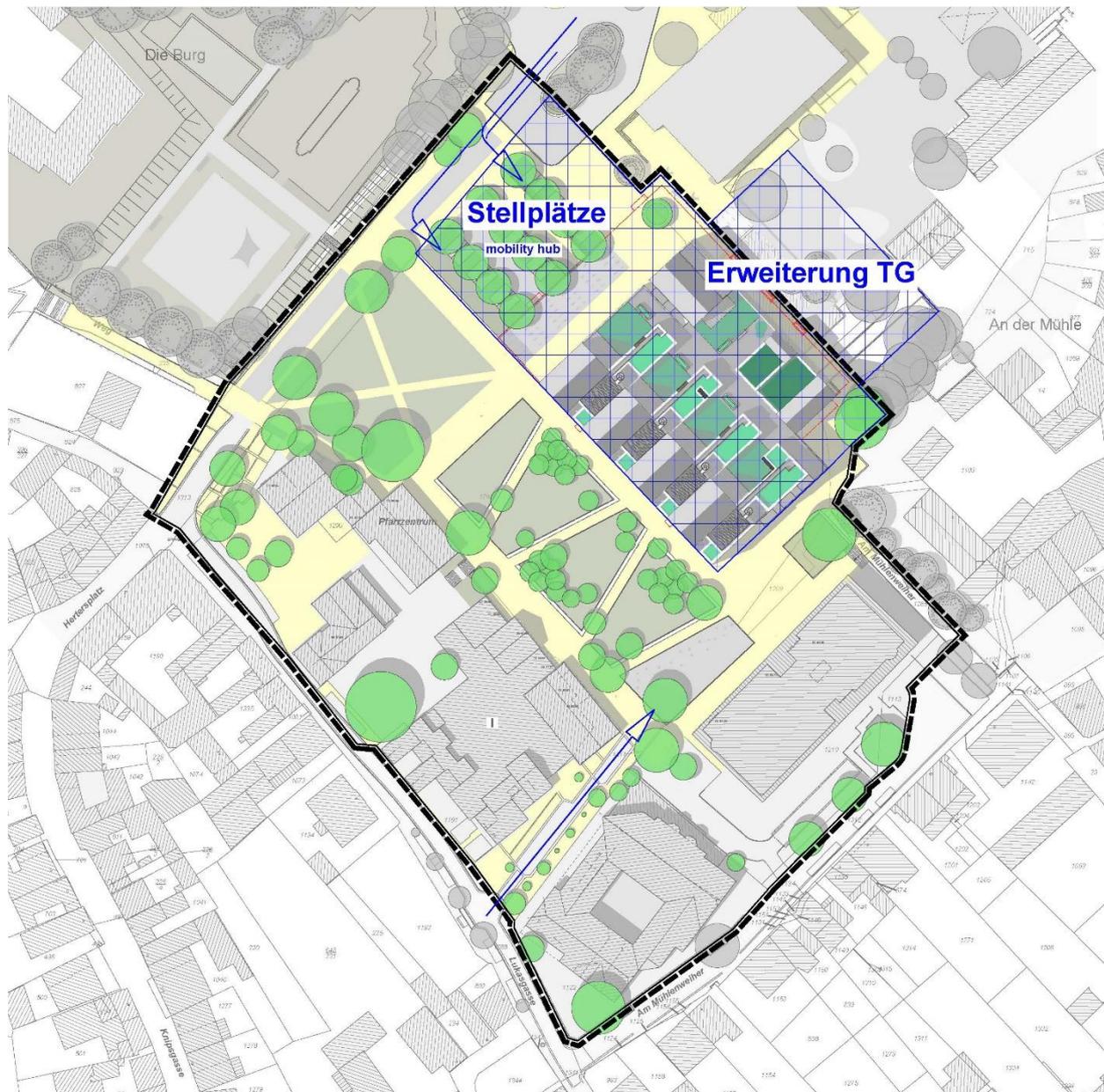


Abb. 9: Fahrbeziehungen (Stadtplanung Zimmermann, ohne Maßstab)

3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch den Entfall des öffentlichen Parkplatzes „Am Herrenwingert“ wird auch der Haltepunkt „Hertersplatz“ verlegt. Im Bereich vor der Katholischen Grundschule bzw. dem Kultur- und Sporthaus (KSH) wird eine Buswendeschleife im Straßenraum geplant. Fahrradabstellplätze werden bei der weiteren Durchplanung in ausreichender Anzahl berücksichtigt.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet-SO/ Urbanes Gebiet- MU

Sondergebiet (SO):

Der Bebauungsplan-Entwurf für die frühzeitigen Teilnehmungsverfahren basiert auf den wesentlichen Entwurfsselementen des städtebaulichen Konzeptes des Büros Königs Architekten mit sternlandschaften, Köln. So wird neben der Festsetzung eines Grünzuges („Grüne Mitte“) im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet (SO) Wohn- und Geschäftshaus mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“ festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.600 qm begrenzt.

Textliche Festsetzungen (Entwurf):

Zulässig sind:

- (Lebensmittel-) Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 qm im Erdgeschoss (EG)
- Wohnen in den oberen Vollgeschossen (VG)
- Stellplätze in Tiefgaragen

Urbanes Gebiet (MU):

Für den baulichen Bestand südlich und westlich des geplanten Sondergebietes wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Baugebietsart wird es ermöglicht, dass sich die Nutzungen über den heutigen Bestand hinaus attraktiv entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich bzw. eine Ortsmitte entwickeln können. Der Nutzungskatalog des § 6a BauNVO bietet hierfür die Grundlage. So können sich Dienstleistungen, Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnen miteinander vermischen. Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet (MU) bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm VK) zulässig. Ein bestimmtes Mischungsverhältnis (Wohnen und Gewerbe) wie im Mischgebiet (MI) besteht im Urbanen Gebiet nicht. Außerdem kann die Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet bis 0,8 genutzt werden; dies ist im MI für Gebäude auf maximal 0,6 begrenzt.

Textliche Festsetzungen (Entwurf):

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (max. 800 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Grünzug/Park („Grüne Mitte“):

Der öffentliche Grünzug als Teil des gesamträumlichen Freiflächenkonzeptes „Schlosspark“ wird in Nord-Südausrichtung in das Ortszentrum integriert. Die in unterschiedlichen Abschnitten ge-

stalteten Parkbereiche stellen sowohl für die Anwohner, als auch für die Nutzer des Herrenwinger eine hohe Aufenthaltsqualität dar. Darüber hinaus wird die Entsiegelung von Flächen bei der Herstellung des Parkgeländes zu einer kleinklimatischen Aufwertung führen.



Abb. 10: Bebauungsplan-Entwurf (Stadtplanung Zimmermann, ohne Maßstab)

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl (GRZ): SO: 0,8; MU: 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ); SO: 2,4; MU: 3,0
- maximal zulässige Höhen der Gebäude (über Normal-Höhe-Null) als Planeintrag

4.3. Ver- und Entsorgung

Medien:

Die Versorgung mit Medien (Strom, Wasser, Gas) ist im bebauten Siedlungsbereich Herrenwingert vorhanden.

Niederschlagsentwässerung:

Das anfallende Regenwasser muss aus Kapazitätsgründen mindestens teilweise versickert werden, da der vorhandene Kanal zu geringe Kapazitäten aufweist. Die Versickerung wird über Rigolen angestrebt, die unter den Grünflächen der neuen Grünen Mitte liegen. Hinzukommen bei Bedarf Rückhaltungen in und auf den neuen Gebäuden. Es ist vertragstechnisch darauf zu achten, dass die Versickerung dann auf einem fremden Grundstück erfolgt. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem der Umgang mit Niederschlagswasser einen Schwerpunkt einnehmen wird.

Wärmeschutz:

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind alle Verglasungen mit außenliegenden Sonnenschutzelementen ausgestattet. Dies sind Raffstore-Anlagen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, Klapp- und Klappschiebe-Läden für die Lochfenster der Wohnungen und Technikräume und feststehende Sonnenschutzlamellen für die großformatigen Verglasungen der Giebelwohnungen.

4.4. Naturschutz und Landschaftspflege

4.4.1. Umweltbericht/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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 der 7. Änderung überlagert den Ursprungsbebauungsplan 015 „Mühlenweg“. Dies ist bei der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt bis zur Offenlage des Bebauungsplans die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags (inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) sowie eines Umweltberichtes.

4.4.2. Artenschutzprüfung

Eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (Vorprüfung) wurde bereits durchgeführt. In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Die Umgestaltung des Ortszentrums mit der Festwiese und dem Parkplatz führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Säugetieren. Innerhalb der Umgestaltungsbereiche liegen voraussichtlich keine Fledermausquartiere vor. Zu rodende Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vorsorglich auf eine Quartiernutzung zu untersuchen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Bebauungsplangebiet wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Zum Schutz der allgemein verbreiteten Vogelarten sind die Gehölzrodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Das Vogelschlagrisiko an dem neuen Gebäude ist zu reduzieren. Die Beleuchtung ist insekten- bzw. fledermausfreundlich zu gestalten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Amphibien- und Reptilienarten werden aufgrund der fehlenden Lebensräume im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrm. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) in Folge der Umgestaltung des Ortszentrums „Am Herrenwingert“, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten ist“

Auf die vollständige Artenschutzuntersuchung, die in der Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

5. Weiteres Verfahren/ Fachplanungen

Mit den vorliegenden Planungsunterlagen werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Träger öffentlicher Belange/ Behörden; Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange stellen der Gemeinde Alfter fachliche Erkenntnisse für das weitere Aufstellungsverfahren (Offenlage) zur Verfügung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden folgende Fachplanungen erforderlich:

- **Umwelt-/ Landschaftsplanung:** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Stufe 1
- **Immissionsschutz:** Gewerbelärm (Einzelhandel/ Anlieferung) und Verkehrslärm
- **Verkehrsuntersuchung:** Auswirkungen der verkehrlichen Planungsansätze auf das bestehende Verkehrsnetz
- **Niederschlags- Entwässerung:** Entwässerungskonzept/ Überflutungsprüfung mit – nachweis
- **Einzelhandel:** die Auswirkungsanalyse (CIMA, Köln) liegt bereits vor.

6. Anlagen

- Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Alfter, Gemeinde Alfter, **CIMA**, 21.02.2020
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), StadtUmBau GmbH, Kevelaer, September 2019
- Artenschutzprüfung, Stufe 1 (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 11.12.2020