



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Alfter

Stand: September 2019
Gemeinde Alfter



Auftraggeber: Gemeinde Alfter



Der Bürgermeister

Am Rathaus 7
D. 53347 Alfter

T. 0228 / 6484-0
F. 0228 / 6484-199
rathaus@alfter.de
www.alfter.de

Auftragnehmer: StadtUmBau GmbH

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T.: +49 (0)2832 / 97 29 29
F.: +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



Schlussredaktion: Gemeinde Alfter

Projektleitung: Bianca Lorenz M.A.
Fachgebietsleitung
Planung und Bauleitplanung

Bearbeitungsstand: 25. September 2019

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen teilweise in vereinfachter Form dargestellt sind. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, sind immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen, gemeint. Männer und Frauen sind immer gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Einführung</i>	11
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	11
1.2	Instrument ISEK.....	11
1.3	Projektorganisation, Akteure und Beteiligungsprozesse.....	12
1.4	Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess.....	13
2	<i>Ausgangssituation und Rahmenbedingungen</i>	20
2.1	Räumliche Einordnung.....	20
2.2	Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen.....	21
2.3	Planerische Vorgaben.....	22
2.4	Untersuchungsgebiet.....	24
2.5	Vorangegangene Ortskernsanierung.....	27
2.6	Vorhandene Konzepte.....	32
2.7	Bereits ergriffene Maßnahmen.....	36
2.8	Geplante Maßnahmen im Ortskern (unabhängig vom ISEK).....	39
3	<i>Bestandsanalyse</i>	41
3.1	Historie und Ortsgestalt.....	41
3.2	Jüngere Vergangenheit und heutige Situation.....	44
3.3	Gemeindeentwicklung.....	49
3.4	Arbeitsmarkt und Pendler.....	52
3.5	Dienstleistung und Einzelhandel.....	53
3.6	Soziale Infrastruktur und Schule.....	55
3.7	Verkehr.....	59
3.8	Natur, Kultur und Erholung.....	61
3.9	Konzept zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr in der Ortslage Alfter.....	66
3.10	Beteiligungsprozesse.....	67
4	<i>Stärken - Schwächen - Analyse</i>	72
4.1	Stärken, Schwächen und Lösungsansätze.....	72
4.2	Zwischenfazit.....	74
5	<i>Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder</i>	76
5.1	Entwicklungsziele.....	76
5.2	Leitbild für den Ortskern Alfter.....	81
6	<i>Gesamtkonzept und Rahmenplan</i>	82
6.1	Handlungs- und Maßnahmenprogramm.....	82

6.2	Fokus: Mehrfachbeauftragung Herrenwingert.....	85
6.3	Maßnahmenübersicht	101
6.4	Projektdatenblätter.....	103
7	<i>Strategie zur Umsetzung</i>	104
7.1	Einsatz von Städtebaufördermitteln	104
7.2	Abgrenzung der Gebietskulisse	105
7.3	Projektsteuerung und -organisation	108
8	<i>Anhang</i>	110
8.1	Übersichtplan der Maßnahmen	110
8.2	Projektdatenblätter der Maßnahmen	110
8.3	Zeit-/ Maßnahmen Übersicht für 2020-2027	110
9	<i>Literatur- und Quellenverzeichnis</i>	111

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bearbeitungsschritte und Beteiligungsprozesse (Darstellung StadtUmBau, angepasst)	12
Abbildung 2: Luftbild Ortskern Alfter 2013, Quelle: Geobasisdaten des Landes und der Kommunen NRW, 2013	13
Abbildung 3: Flächendiskussion der Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung/Verwaltung (o.J.)	14
Abbildung 4: Planvarianten zur Umgestaltung Herrenwingert, Quelle: Gemeinde Alfter, 2015	15
Abbildung 5: Studentische Arbeiten Beispielhaft: Alternativstandort EDEKA und Alternatives Verkehrskonzept (Quelle: Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft 2018, S.31,32).....	16
Abbildung 6: : Kunstaktion auf dem Herrenwingert „Platzintervention Himmelsspiegel“ (Quelle: Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft 2018, S. 48).....	17
Abbildung 7: Präsentation der Ergebnisse in einem offenen Dialog im Zuge einer Bürgerwerkstatt (Quelle: Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft 2018: S.54)	17
Abbildung 8: Lage der Gemeinde Alfter im Kreisgebiet (Quelle: Darstellung StadtUmBau nach Bezirksreg. Köln (o.J.)) .	20
Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan, Stand 2003 (Quelle: Bezirksregierung Köln)	22
Abbildung 10: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand 2015	23
Abbildung 11: Abgrenzung des ISEK (Darstellung StadtUmBau / Kartengrundlage: tim-online.nrw	24
Abbildung 12: Verortung der gültigen Bebauungspläne, Stand 2017 (Quelle: Gemeinde Alfter).....	25
Abbildung 13: Bebauungsplan Nr. 015 "Mühlenweg" am Herrenwingert (Zuschnitt)	26
Abbildung 14: Verortung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Darstellung StadtUmBau; Quelle: Büro für Stadtplanung und Dorfgestaltung SCHRÖDER BAVAJ (1987))	28
Abbildung 15: Lage des Sanierungsgebietes laut Sanierungssatzung 1990 (Darstellung StadtUmBau)	30
Abbildung 16: Ungefähre Verortung der Zweckbindungsfristen laut Bezeichnung der Maßnahmenbescheide (Darstellung StadtUmBau).....	31
Abbildung 17: Bewertung von Image- und Infrastrukturfaktoren in Schulnoten für Alfter.....	33
Abbildung 18: Lage des Zentralen Versorgungsbereiches laut Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Darstellung StadtUmBau nach CIMA Beratung + Management GmbH 2013).....	33
Abbildung 19: Problemzone Kreisverkehr: aus dem Luftbild heraus erkennbar (Darstellung StadtUmBau).....	34
Abbildung 20: Beispiele der Straßenraumgestaltung in Alfter Ort (Darstellung StadtUmBau)	35
Abbildung 21: Impressionen der Apfelroute (abrufbar unter https://apfelroute.nrw/downloads-2/)	37
Abbildung 22: Thematische Routen um das Schloss von Alfter (Quelle: BUND Rhein-Sieg-Kreis 2017)	38
Abbildung 23: Städtebauliches Konzept zu "Integratives Wohnen am Görresbach", Stand 2017 (Quelle: Gemeinde Alfter 2019, S.8).....	39
Abbildung 24: Konzeptstudie zum Neuen Feuerwehrgerätehaus, Darstellung: kplan AG	40
Abbildung 25: Karte mit Schloßumfeld von Johann Michael Wintzen 1793, LVR-Archiv Brauweiler.....	41
Abbildung 26: Historischer Karten: Lageplan mit Kirche, Schloss und Kloster, 1801-1828, Tranchot.....	42
Abbildung 27: Historischer Karten 1801-1828 und Preußische Uraufnahme, 1836-1853	42
Abbildung 28: Schloss Alfter 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.	43
Abbildung 29: Springbrunnen u. Turnhalle 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.	44
Abbildung 30: Anna Grundschule 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.	44
Abbildung 31: Perspektiven auf Herrenwingert und Umgebung (Darstellung StadtUmBau)	45
Abbildung 32: Verortung der Hofstrukturen in Alfter-Ort (Darstellung StadtUmBau)	46
Abbildung 33: Typische Haus-Hofstrukturen im Ortskern von Alfter / Bahnhofstraße / Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW.2013.....	47
Abbildung 34: Typische Haus-Hofstrukturen im Ortskern von Alfter / Hertersplatz/ Meiersgasse / Knipsgasse / Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW.2013	47
Abbildung 35: Ortsbildprägende Fachwerkfassaden (Darstellung StadtUmBau).....	48
Abbildung 36: Ortsbildtypische Klinkerfassaden (Darstellung StadtUmBau)	48
Abbildung 37: Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von 1985 bis 2015.....	49
Abbildung 38: Grafische Darstellung der Gemeindemodellrechnung 2014-2040 (Quelle: IT.NRW 2018).....	50
Abbildung 39: Wanderungsbewegungen (links) und natürliche Wanderung (rechts) für die Gemeinde Alfter (Quelle: IT.NRW 2018: Kommunalprofil Alfter)	51
Abbildung 40: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Alfters im Vergleich zur Kreis- und Landesebene (Quelle: IT.NRW 2018: Kommunalprofil Alfter	52
Abbildung 41: Einzelhandel und soziale Infrastruktur im Ortskern von Alfter-Ort (Darstellung StadtUmBau)	53

Abbildung 42: Parkplatzsituation (oben links) und Sichtbeziehungen / Raumkanten (oben rechts) sowie Flächengrößen (unten) am „Herrenwingert“ (Darstellung StadtUmBau)	54
Abbildung 43: Schrägluftbild / StadtUmBau GmbH: Schulcampus am Herrenwingert	56
Abbildung 44: Turnhalle Annagrundschule Alfter (Gemeinde Alfter)	57
Abbildung 45: Gefahrenabwehr: Straßen sind mit Tempo 20 beschildert, jedoch nicht befahren. Fahrbahnverengungen werden improvisiert zur Straßenraumbegrünung genutzt (Darstellung StadtUmBau)	59
Abbildung 46: Haltepunkt Alfter/Alanus Hochschule außerhalb des Ortskerns und temporäre Engstelle am Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	60
Abbildung 47: Schmale Fußwege kennzeichnen das Ortsbild, Radwege sind nicht präsent (Darstellung StadtUmBau) ..	60
Abbildung 48: Grafische Darstellung der prozentualen Flächennutzung der Gemeinde Alfter (Darstellung StadtUmBau nach IT.NRW 2018)	61
Abbildung 49: Schlosspark; Aufnahmen Gemeinde Alfter)	62
Abbildung 50:Alfterer Kulturlandschaft: Birnenallee, Kunst-und Kulturlandschaftspfad Streuobstwiesen, Wiesen um den Siedlungsbereich, Blick auf Schloss, Kirche und Haus der Alfterer Geschichte, Haus der Alfterer Geschichte mit Uhr (Darstellung StadtUmBau)	62
Abbildung 51: Probe der Prinzen гарде Alfter im Schloss am 27.10.2018, ©Frank Engel-Strebel, Schaufenster Bonn	63
Abbildung 52: Darstellung der Grünanbindung mit Aufwertungspotential zur „Ville“ mit dem Schloss als Ausgangspunkt (links) (Darstellung StadtUmBau nach TIM-Online), Wegweiser im Alfterer Ortskern (rechts)	64
Abbildung 53: Angegebenes Aufsuchverhalten des Herrenwingert der Befragten in Prozent	67
Abbildung 54: Bürgerwerkstatt am 20.03.2018 in Alfter-Ort (Darstellung des Büros StadtUmBau)	69
Abbildung 55: Leitbild und Entwicklungsziele für den Ortskern Alfter (Darstellung Gemeinde Alfter 2019)	81
Abbildung 56: Bestandsituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	85
Abbildung 57: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	86
Abbildung 58: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	87
Abbildung 59: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	87
Abbildung 60: Schrägluftbild Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	88
Abbildung 61: Schrägluftbild Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)	88
Abbildung 62: Städtebauliches Szenario "Herrenwingert" (2a) (Darstellung StadtUmBau)	89
Abbildung 63: Flächenkonzept Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau nach Stadt Alfter 2018)	90
Abbildung 64: Lageplan: Städtebauliches Konzept Büro Königs Architekten, Köln	93
Abbildung 65: Städtebauliches Konzept Büro Königs Architekten, Köln	97
Abbildung 66: Blick vom Herrenwingert zum Schloß Alfter, Büro Königs Architekten, Köln	98
Abbildung 67: Blick auf Herrenwingert und Schulcampus, Büro Königs Architekten, Köln	98
Abbildung 68: Maßnahmenübersicht (Gemeinde Alfter)	101
Abbildung 69: Zeit-/Maßnahmenübersicht (Gemeinde Alfter)	102
Abbildung 70: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes für den Ortskern Alfter	105
Abbildung 71: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Gemeinde Alfter)	107
Abbildung 72: Organigramm zum ISEK (Gemeinde Alfter)	108

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als ländliche Gemeinde im Agglomerationsraum Köln/Bonn liegt Alfter am Rande der prosperierenden Bundesstadt Bonn. Gleichzeitig ist Alfter ein Ort mit einer eigenen Identität, die seitens der Bürger wertgeschätzt und als erhaltenswert empfunden wird.

Lagebedingt entsteht ein kontrastreiches Anforderungsprofil, das die rund 25.000 einwohnerstarke Gemeinde erfüllen muss. Zum einen werden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe der umliegenden Großstädte auf Alfterer Gebiet, teils in interkommunaler Kooperation, gedeckt, zum anderen ist die Gemeinde bestrebt, das typische Dorfleben, mit seiner stabilen sozialen Gemeinschaft sowie Traditionen und Brauchtumspflege aufrecht zu erhalten.

Dem Ortsteil Alfter der Gemeinde Alfter fällt hierbei die Rolle zu, den noch funktionierenden Ortskern zu stärken und zeitgemäß weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Alfter beschlossen ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Alfter zu erstellen.

Das vorliegende Konzept bildet die Grundlage für eine nachhaltige Ortskernentwicklung für die nächsten Jahre. Zudem ist es Grundlage für eine Förderung von baulichen Maßnahmen nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes NRW. Der Auftrag zur Konzepterstellung für die Gemeinde Alfter wurde Ende des Jahres 2017 an das Büro StadtUmBau GmbH aus Kevelaer vergeben.

1.2 Instrument ISEK

Stadtentwicklung ist ein facettenreicher, kontinuierlicher Prozess, der nie abgeschlossen ist, da sich aufgrund aktueller Trends und Entwicklungen in verschiedenen Bereichen wie Wirtschaft, Demographie, Gesellschaft etc. stetig neue Rahmenbedingungen und Herausforderungen ergeben. Auch in Alfter waren und sind Veränderungsprozesse deutlich erkennbar.

Seit 2008 sind Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in NRW verpflichtende Grundlage für alle Teilprogramme der Städtebauförderung. Wesentlich ist die gesamtheitliche Betrachtung eines Stadtteils oder Ortsteils bzw. eines Stadtquartiers. Dem Adjektiv „integriert“ kommt in diesem Zusammenhang ein besonderer Stellenwert zu. Es bedeutet auf der einen Seite, dass das Konzept in einem kommunikativen Prozess erarbeitet wird, bei dem möglichst alle relevanten Akteure mit einbezogen werden. Auf der anderen Seite lassen die Komplexität und der Umfang der Aufgabe es nicht zu, einzelne Themenbereiche getrennt voneinander zu behandeln. Maßnahmen und Themenbereiche müssen aufeinander abgestimmt sein und „integriert“ in das Gesamtkonzept eingebunden werden, sodass die Gesamtentwicklung des Quartiers gesteuert werden kann. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept greift auch bestehende planerisch-gutachterliche Konzepte auf und bindet deren Zielsetzungen mit ein.

Das Konzept beinhaltet eine Bestandsanalyse, auf deren Grundlage Stärken und Schwächen herausgearbeitet und einander gegenüber gestellt werden. Eine umfangreiche Analyse der

Bestandssituation sowie der Stärken und Schwächen sind notwendig, um daraus Ziele und Leitlinien für das Konzept zu entwickeln. Handlungsfelder und Maßnahmen, die notwendig sind, um die zukünftige Entwicklung des Ortsteils positiv zu gestalten, werden aus den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes abgeleitet. Die im Konzept dargestellten Maßnahmen konzentrieren sich auf einen klar abgegrenzten Handlungsraum, den es im Vorfeld der Fördermittelakquise klar zu definieren gilt. Denn nur innerhalb dieses Handlungsraumes können Maßnahmen und Projekte im Rahmen des ISEK realisiert und gefördert werden. Des Weiteren wird der Zeit- und Investitionsplan dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes umfasst einen Zeitraum von 8 Jahren.

1.3 Projektorganisation, Akteure und Beteiligungsprozesse

Aufgrund des benannten Sachverhalts wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortskern Alfter“ (ISEK Ortskern Alfter) in gegenseitiger Abstimmung mit dem Rat und der Verwaltung sowie in einem ständigen Dialog mit wichtigen Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde erarbeitet. Das Konzept soll die Grundlage für die städtebauliche, ökonomische, soziale und ökologische Weiterentwicklung dieses Alfterer Ortsteils in den kommenden Jahren bilden.

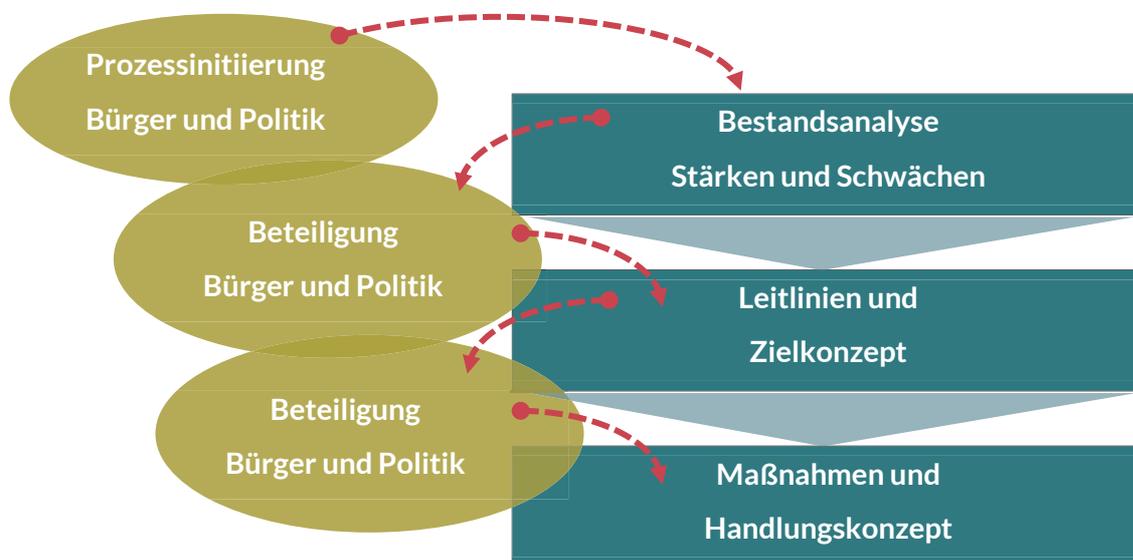


Abbildung 1: Bearbeitungsschritte und Beteiligungsprozesse (Darstellung StadtUmBau, angepasst)

1.4 Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess

Die Initiative zur Veränderung und Gestaltung des Ortskerns wurde vor rund sechs Jahren, mit der Gründung der Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung des Ortsausschusses Alfter, ergriffen. Mit diesem Impuls wurde der Grundstein für einen mehrjährigen Transformationsprozess gelegt. Sehr früh wurde beschlossen, sich an dem Ziel eines lebendigen und funktionsfähigen Ortsmittelpunktes auszurichten.



Abbildung 2: Luftbild Ortskern Alfter 2013, Quelle: Geobasisdaten des Landes und der Kommunen NRW, 2013

In der Folge entspann sich ein mehrjähriger Prozess mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und weiteren Akteuren, die in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie in gemeinsamen Diskussionsrunden mit den politischen Entscheidungsträgern den Beschluss zur Erarbeitung eines ISEK für den Ortskern Alfter fassten.

Verlauf-, Analyse und Zielfindungsphase zur Ortskernerneuerung

2013	Ortsausschuss Alfter, Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung
2014	Bürgerumfrage zum Herrenwingert
09. 2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschließt Entwicklungsziele „Herrenwingert“
2017/2018	Projekt „Himmel und Ähd“ Studentenentwürfe zum Herrenwingert der Bachelor und darauffolgend der Masterstudenten der Alanus Hochschule, Alfter Bürgerbeteiligung in Form einer Intervention auf dem Platz Herrenwingert sowie begleitender Ausstellung mit Aufnahme und Dokumentation von Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft

12. 2017 Beauftragung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
ISEK Ortskern Alfter
03. 2018 Bürgerinformation im Rahmen des ISEK zu Analysen und Leitbild

Ortsausschuss Alfter: Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung¹

Die Gemeinde Alfter hat die Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung des Ortsausschusses Alfter 2013 beauftragt, Vorschläge zur Neugestaltung des Dorfplatzes zu machen. Mitwirkende der Arbeitsgruppe waren der Vorstand des Ortsausschusses, Vertreterinnen und Vertreter des Gewerbevereins Alfter, des Heimatvereins, der St. Hubertus-Matthäus-Schützenbruderschaft, des St. Josefsvereins, des Männergesangvereins Concordia, der Freilichtbühne Alfter, des Deutschen Roten Kreuzes und der Gewerbetreibenden rund um den Herrenwingert.

Zunächst einmal wurde die Bestandssituation des Herrenwingerts aufgenommen und erste Rückschlüsse gezogen. Die Hauptaussagen lassen sich in folgende Oberpunkte gliedern:

- Verkehr
- Einzelhandel
- Gestaltungsaspekte



Abbildung 3: Flächendiskussion der Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung/Verwaltung (o.J.)

Den Verkehr betreffend wird von Seiten der Arbeitsgruppe ausgesagt, dass die Anzahl der Stellplätze für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung im Ortskern ausreicht. Einen Stell-

¹ ORTSAUSSCHUSS ALFTER (Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung): Präsentation „Ortsausschuss Alfter: Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung“, 2013

platzmangel gäbe es dort nicht, jedoch sei die Busspur zu flächeneinnehmend und gefahren-trächtig für den Parksuchverkehr.

Unter dem Aspekt Einzelhandel wird darauf hingewiesen, dass der EDEKA Markt als einziger Nahversorger in Alfter-Ort als Frequenzbringer fungiert, die geringe Verkaufsfläche jedoch nicht ausreicht, um finanziell ansprechend zu wirtschaften. Die Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers, wie eines Drogeriemarktes, sei zu begrüßen. Die vorhandene Ausstattung und Gestalt der Festwiese ermögliche nur eine eingeschränkte Nutzung, da die Flächenausnutzung durch den „Hügel“, sowie die Bäume stark begrenzt sei. Da es sich bei der Festwiese um eine zum Großteil mit einer Rasenschicht bedeckte Wiese handelt, ist die Benutzung wetterabhängig. Bei Nässe verwandle sich die wasseraufnehmende Decke in „Matsch“. Der (Pflege-) Zustand sei außerdem als „vernachlässigt“ und „desolat“ zu beschreiben.

Aus dieser Gesamtbetrachtung heraus hat die Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung folgende Lösungsansätze formuliert:

- Optimierung der Festwiese
- Verlagerung der Buswendeschleife
- Neugestaltung des Parkplatzes
- Schaffung weiterer Parkplätze im Umfeld
- Voraussetzung zur Schaffung eines Ausbaus der EDEKA-Verkaufsfläche prüfen und bereitstellen

Übergeordnet wurde das Ziel eines lebendigen und gleichwohl funktionsfähigen Ortsmit-telpunktes formuliert.



Abbildung 4: Planvarianten zur Umgestaltung Herrenwingert, Quelle: Gemeinde Alfter, 2015

Im Laufe der folgenden Jahre wurden von verschiedenen Akteuren weitere Varianten zur Umgestaltung des Herrenwingerts erarbeitet. Eine der zentralen Fragestellungen war dabei der Umgang mit dem vorhandenen Stellplatzbedarf. Ein Beispiel wird in Abbildung 4 aufgezeigt.

Studentenentwürfe der Alanus-Hochschule („Himmel un Ähd“)²

Das Projekt „Himmel un Ähd“ der ortsansässigen Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft befasste sich im Sommersemester 2017 (Bachelorstudenten) und Wintersemester 2017/2018 (Masterstudenten) mit der städtebaulichen Situation des „Herrenwingerts“. Hierzu wurden, in Form eines andauernden Kommunikationsprozesses, von den am Projekt beteiligten Studierenden in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Gemeinde Alfter und den Bürgern des Ortsteils Alfter verschiedene Varianten für eine anstehende Umstrukturierung bzw. Umgestaltung des „Herrenwingerts“ erstellt.

Ein Bestandteil der Ausarbeitung bezieht sich auf eine durchgeführte Kunstaktion auf dem „Herrenwingert“. Hierzu wurde der für den Verkehr gesperrte, autofreie Platz mit Hilfe von Rettungsdecken in einen Himmelsspiegel verwandelt. Zweck der Aktion war es unter anderem, den Alfterer Bürgern zu verdeutlichen, welche Ausmaße dieser Platz besitzt. Die Kunstaktion eignete sich auch, um mit den Einwohnern in ein Gespräch zu treten und den Kommunikationsprozess zu starten. Dieser Kommunikationsprozess führte zu einer Ausstellung, in welcher die Studierenden in einem leerstehenden Gewerberaum des Atrium-Gebäudes ihre Varianten und Modelle zur Umgestaltung des „Herrenwingerts“ präsentierten. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde so die Möglichkeit gegeben mit den Entwerferinnen in ein Gespräch zu treten und Lob und Kritik, sowie Wünsche zu äußern.

Bei der Ausarbeitung handelt es sich um kreative Studentenarbeiten, die die Grundlage bzw. Auftakt für einen Bürgerdialoge bildeten.

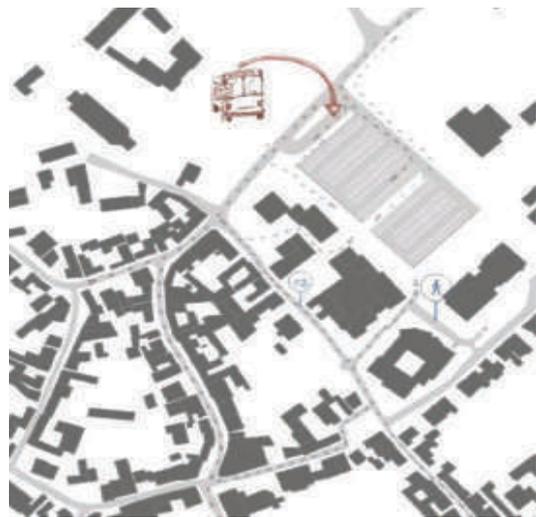


Abbildung 5: Studentische Arbeiten Beispielhaft: Alternativstandort EDEKA und Alternatives Verkehrskonzept (Quelle: Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft 2018, S.31,32)

² ALANUS HOCHSCHULE FÜR KUNST UND GESELLSCHAFT (2018): „Himmel un Ähd“, Alfter

- 06.-10. 2018 Verkehrsgutachten, Einzelhandelsgutachten, Städtebauliche Szenarien
11. 2018 Ausschuss für Gemeindeentwicklung,
Grundsatzbeschluss zum Flächenkonzept Ortskern und zur
Durchführung eines städtebauliche Qualifizierungsverfahrens
in Form einer Mehrfachbeauftragung
- 11.03.2019 Abstimmungstermin zusammen mit Vertretern der Bezirksregierung beim
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes
NRW
- 12.03.2019 Beschluss zur Weiterbearbeitung des ISEKs durch den Ausschuss für Ge-
meinde Entwicklung unter Ausklammerung einer Investition in das Schloss,
jedoch mit Integration des Schlossparks in die Förderkulisse
- 12.03.2019 Beschluss der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung durch den
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, stellvertretend für den Rat
04. 2019 Kolloquium für Teilnehmer und Bewertungsgremium der Mehrfachbeauftra-
gung zum Ortskern / Herrenwingert
- 04 - 06.2019 Bearbeitungszeitraum der Entwürfe
27. 06. 2019 Bürgerinformation zu den eingereichten Entwürfen
28. 06. 2019 Tagung Bewertungsgremium, Ergebnis und Empfehlung an den Rat
08. 07. 2019 Bürgerinformation zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
11. 07. 2019 Rat diskutiert die Empfehlung des Bewertungsgremiums
sowie Beschlussfassung und Bestätigung des Ergebnisses

Mit dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie mit einem klaren Votum der Öffentlichkeit und der politischen Gremien für den durch die Bewertungskommission empfohlenen Entwurf wurde das architektonische und landschaftsplanerische Konzept essenzielle Grundlage des ISEKs. Die ausgewählte Arbeit wurde wiederum gemeinsam mit den Preisträgern bei der Bezirksregierung präsentiert, diskutiert und verifiziert.

Konzeptphase und Vorbereitung der Antragsunterlagen zur Städtebauförderung

- 08.-09. 2019 Ausarbeitung des ISEKs „Ortskern Alfter“
12. 09. 2019 Beratung des ISEK im Rat sowie
Beschluss der Erhaltungssatzung für den Ortskern Alfter
26. 09. 2019 Beschluss des ISEK durch den Rat sowie
Beschluss des Sanierungsgebietes
- 30.09.2019 Abgabe des Förderantrags bei der Bezirksregierung

Unter erneuter Einbeziehung aller Fachbereiche der Gemeindeverwaltung wurde das ISEK erörtert, abgestimmt und finalisiert.

Für die Realisierung der baulichen Maßnahme Einzelhandel/ Vollversorger in Kombination mit Wohnen wird im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens angestrebt, einen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks zu verpachten. Somit behält die Gemeinde eigentumsrechtlich die Hand über den gesamten Herrenwingert. Im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten, als kommunale Hoheitsaufgabe, steuert und sichert die Gemeinde Alfter die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Ortskern Alfter.

Anschließende Umsetzungsphase der Maßnahmen

Unter der Voraussetzung der Bewilligung von Städtebaufördermitteln werden die vorgeschlagenen Maßnahmen konkretisiert. Unabhängig davon wird die Realisierung des neuen Vollversorgers angestrebt. Somit sind folgende Schritte erforderlich:

- ab 09.2019 Änderung des Baurechts für den Bereich Herrenwingert
 Einbindung der Projektsteuerung für die Koordination der Baumaßnahmen rund um den Herrenwingert
- ab 10.2019 Vorbereitung der Ausschreibung zum Vollsortimenter

In Abhängigkeit von Fördermitteln beginnt in den folgenden Jahren der Transformationsprozess des Ortskerns.

- Ab 2020 ff Umsetzungsphase zum ISEK mit jährlichen Förderanträgen zu Projekten
 Konkretisierung der Projekte, je nach Planungsstand
 Beschlussfassung der einzelnen Maßnahmen durch den Gemeindeentwicklungsausschuss oder Rat
 Festlegung der Bauphase durch die Projektsteuerung in Absprache mit der Gemeinde Alfter

2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Einordnung

Alfter liegt im Rhein-Sieg-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Köln.



Abbildung 8: Lage der Gemeinde Alfter im Kreisgebiet (Quelle: Darstellung StadtUmBau nach Bezirksreg. Köln (o.J.))

Die Gemeinde Alfter wurde im Zuge der kommunalen Neugliederung 1969 aus den Orten Impekoven, Oedekoven, Gielsdorf, Witterschlick und Alfter gebildet. Auch wenn es sich um eine junge Gemeinde handelt, weist Alfter-Ort, als Namensgeber des Gemeindeverbundes, eine lange Geschichte auf. Erste Siedlungsspuren der Gemeinde gehen bis in die Jungsteinzeit zurück. Besonders aber prägten die Römer die zwischen Vile-Voreifel und Bonn gelegene Ortschaft. Das Ortsbild ist durch die historische Bebauungsstruktur geprägt. In den historischen Karten der preußischen Uraufnahme und von Tranchot sowie eines sich in Privatbesitz befindlichen Lageplanes aus dem Jahre 1793 lassen sich die alten Ortsstrukturen erkennen. Im direkten Umfeld des ehemaligen Klosters St. Anna erkennt man eine Haufendorf-Struktur. Die Bebauung entlang der „Holzgasse“ war straßendorfähnlich ausgeprägt. Um die Ortschaft herum war und ist die Landwirtschaft prägende Nutzungsart, früher überwiegend von Weinbau bestimmt, heute bekannt für den Spargel und die Erdbeeren. Eine weitere Besonderheit ist der bekannte Brombeerwein „Rebellenblut“, der gerne von Touristen als Mitbringsel gekauft wird.

2.2 Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen

Agglomerationskonzept

Wie unter Kapitel 1 bereits dargelegt, ist Alfter Teil eines hoch verdichteten Raumes, in dem Ansprüche an Flächen und Bedarfe der Bevölkerung, Kommunen und Netzbetreiber stetig steigen. Der Raum Köln-Bonn unterliegt vielfältigsten Anforderungen, die sich bis auf Ortsteilsebene niederschlagen. Wo sich bis vor rund zehn / fünfzehn Jahren in Stadtrandgemeinden die Kommunen mit Themen wie Leerstandsproblematik befassten, sind heute Flächenknappheit und hohe Immobilienpreise die neuen Herausforderungen. So bedarf es einerseits der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen und gleichzeitig der Sicherung von Freiräumen. Durch eine stetig wachsende Einwohnerzahl ist auch Alfter gefordert hinreichend soziale Infrastruktur anzubieten und zentrale Versorgungsstrukturen vorzuhalten. Beides ist die Grundlage für einen intakten Ortskern.

Ein innovatives und strategisches Projekt zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Region Köln/Bonn

„Die Region Köln/Bonn sieht sich aktuell und in den nächsten zwei Jahrzehnten vielfältigen Herausforderungen der räumlichen Entwicklung gegenüber. Die daraus hervorgehenden, auf engem Raum zusammenkommenden Nutzungsansprüche stehen in Wechselwirkung (z.B. Flächen- und Verkehrsinfrastrukturentwicklung) und zum Teil in Konkurrenz zueinander (z.B. Siedlungsentwicklung vs. Freiraumschutz). Lösungen zur Bewältigung der Entwicklungsaufgaben sind zunehmend in einem überlokalen, regionalen Maßstab und in Form integrierter Entwicklungskonzepte zu suchen. Hierüber lassen sich für die Zukunft Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume der Kommunen und Teilräume der Region und damit für die Region als Ganzes sichern.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Projektes „Agglomerationskonzept“, in einem auf ca. drei Jahre angelegten kooperativen regionalen Dialog- und Planungsprozess Ziel- und Strukturbilder sowie Zukunftsprofile für die räumliche Entwicklung der Region Köln/Bonn im Zeithorizont bis 2040 zu erarbeiten und Perspektiven für eine raumverträgliche und integrierte Siedlungs-, Mobilitäts- und Freiraumentwicklung der Region aufzuzeigen. Dafür werden die Akteure der Region in einem intensiven Dialog in Form von Workshops, Kolloquien und Foren aktuelle und zukünftige Herausforderung der Raumentwicklung in der Region sowie sich daraus für die kommenden zwei Jahrzehnte ergebende Szenarien diskutieren. Vier Interdisziplinäre Planungsteams aus Stadt- und Regionalplanern, Landschaftsplanern und Mobilitätsexperten erarbeiten in diesem Prozess räumliche Zielbilder und Strukturkonzepte für die Gesamtregion und ihre Teilbereiche.

Durch die Erarbeitung von Ansätzen für den zukunftsfähigen Um- und Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur, die Beförderung kompakter Siedlungsstrukturen im Einklang mit dem Freiraumschutz im Rahmen des Prozesses soll das Projekt Beiträge zum Klimaschutz in der Region leisten, Perspektiven für eine integrierte Raumentwicklung aufzeigen und als pro-aktiver Fachbeitrag der Region in das laufende Planverfahren zum neuen Regionalplan eingebracht werden.“

(Auszug aus dem Agglomerationskonzept; Quelle: <https://www.region-koeln-bonn.de/de/themen/integrierte-raumentwicklung/agglomerationskonzept/index.html>)

2.3 Planerische Vorgaben

Regionalplan³

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Stand: 2003) ist Alfter-Ort als Allgemeiner Siedlungsbereich (braun, kurz: ASB) dargestellt. Umgeben wird dieser von allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen. Von denen sich nördlich und südöstlich des ASB Alfter zwei großräumige Flächen, die als nicht weiter beschriebene „Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung“ (rot umgrenzte Flächen mit „A“-Kennzeichnung) bezeichnet sind, befinden. Die als „Regionale Grünzüge“ (horizontale, grüne Linien-Schraffur) gekennzeichneten Flächen umschließen den ASB-Körper Alfters. Sie sind außerdem, wie die eingetragenen Waldbereiche südwestlich von Alfter, als „Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ (vertikale, grüne Linien-Schraffur) dargestellt.

Aus dem Regionalplan lassen sich Themenfelder zur Entwicklung von Handlungszielen ableiten, vor allem bezogen auf die Themenfelder Natur, Kultur und Erholung durch die an den ASB angrenzenden Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung sowie die umgebenden Flächen zur Stärkung des Natur- und Umweltschutzes.

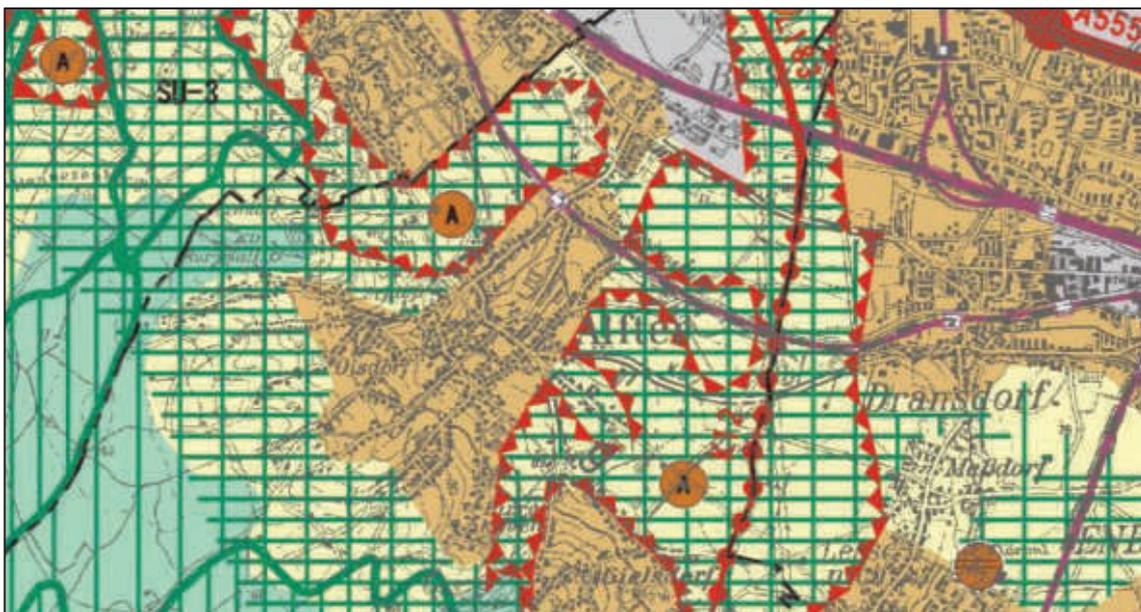


Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan, Stand 2003 (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Flächennutzungsplan⁴

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (kurz: FNP) aus dem Jahr 2009 (aktuell: 2. Änderung 2015) ist der Großteil von Alfter-Ort als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Verbindungsstraßen nach Süden und Osten sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Auf-

³ BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2004, 2. Aufl. Mai 2009): „Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln“, Köln

⁴ STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT DR.-ING. B. HECKENBRÜCKER, DIPL.-ING. R. THIELECKE STADTPLANER UND BERATENDE INGENIEURE (2009, 2. Ä. 21.07.2015): „Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter“, Bonn

fallend sind die zwei als Sonderbaufläche (S) gekennzeichneten Flächen westlich des Siedlungskörpers (Johannishof als Standort der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft) und nördlich-zentral des Siedlungskörpers (Schloss Alfter) jeweils zur kulturellen Nutzung. Südlich des Schlosses ist der „Herrenwingert“ als „Park- und Grünanlage“ im nördlichen Teil und als „Verkehrsfläche“ im südlichen Teil dargestellt. Charakteristisch ist die punktuelle Ansammlung von Flächen für Gemeinbedarf um den „Herrenwingert“ und das Schloss Alfter. Der nördlich angrenzende Friedhof ist im FNP im Vergleich zur Realnutzung um die östlich angrenzende Fläche erweitert dargestellt. Eingetragen sind ebenfalls der Zentrale Versorgungsbereich⁵ und ein Sanierungsgebiet⁶ im Ortskern.

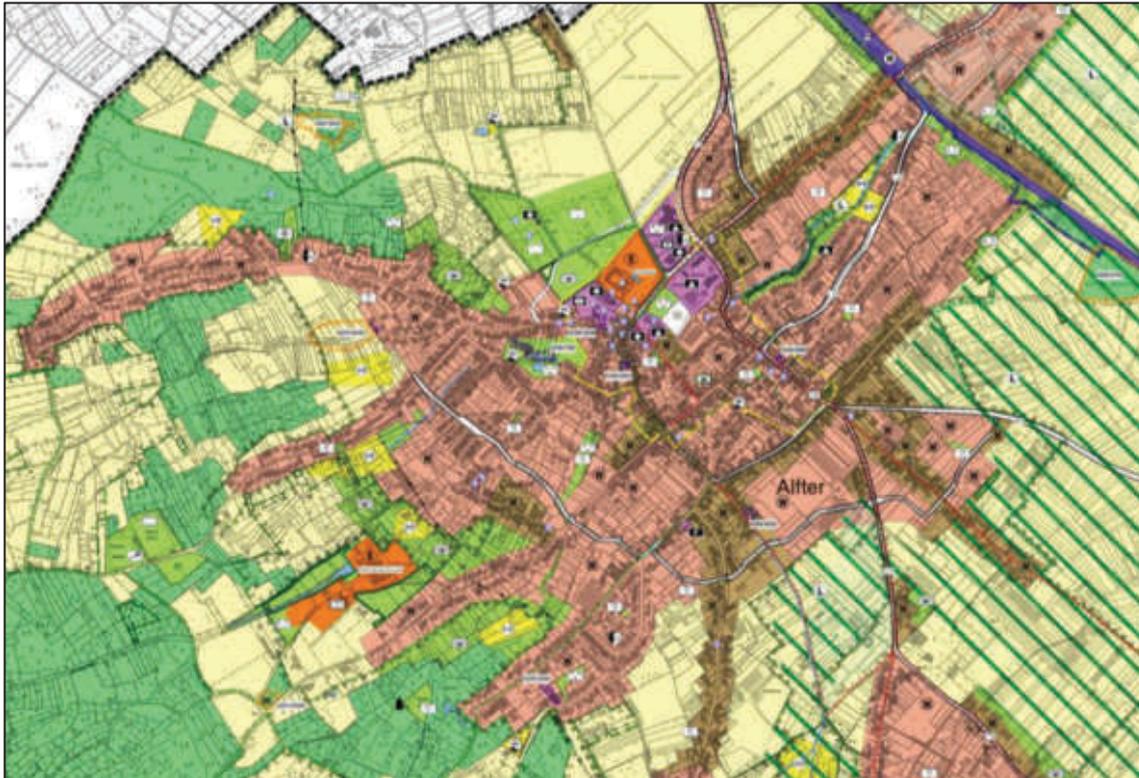


Abbildung 10: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand 2015

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen entlang der Straßen lässt sich die historische Straßendorfstruktur erkennen. Auffällig ist außerdem, wie oben erwähnt, die Ansammlung von Flächen für Gemeinbedarf um die Sonderbaufläche und den Herrenwingert. Dieses Nutzungszentrum wird nur von drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen, es liegt nördlich versetzt zur optisch zentralen Ausprägung des Siedlungskörpers. Die verorteten Hauptrad- und Hauptwanderwege sind bei Planungen zu berücksichtigen und ihrer Funktion nach zu stärken.

Der Flächennutzungsplan wird in Zukunft an die nunmehr am Herrenwingert geplanten Nutzungen angepasst und dementsprechend geändert.

⁵ CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (2013)

⁶ GEMEINDE ALFTER (1990)

Landschaftsplan⁷

Der Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises hat am 4.4.2017 die Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 „Alfter“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Fläche der Gemeinde Alfter. Es können daher den Landschaftsplan betreffend noch keine Aussagen getroffen und im Zuge der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt werden. Es wird jedoch empfohlen den Zielen und Aussagen des Landschaftsplanes zukünftig Folge zu leisten und diesen in darauffolgenden Planungen zu berücksichtigen.

2.4 Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsraum des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst den „Herrenwingert“ mit umliegender Bebauung, den Ortskern und die Schullandschaft, sowie den Siedlungsbereich bis zu den östlichen Gleisen der Stadtbahnlinie 18 und dem südwestlichen Siedlungsbereich bis zur Straße Olsdorf. In den Untersuchungsraum werden auch das Schloss Alfter und Umfeld, sowie der Friedhof einbezogen. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes bildet keine statische Barriere für die Ausweisung von Maßnahmen bzw. deren Auswirkungen.

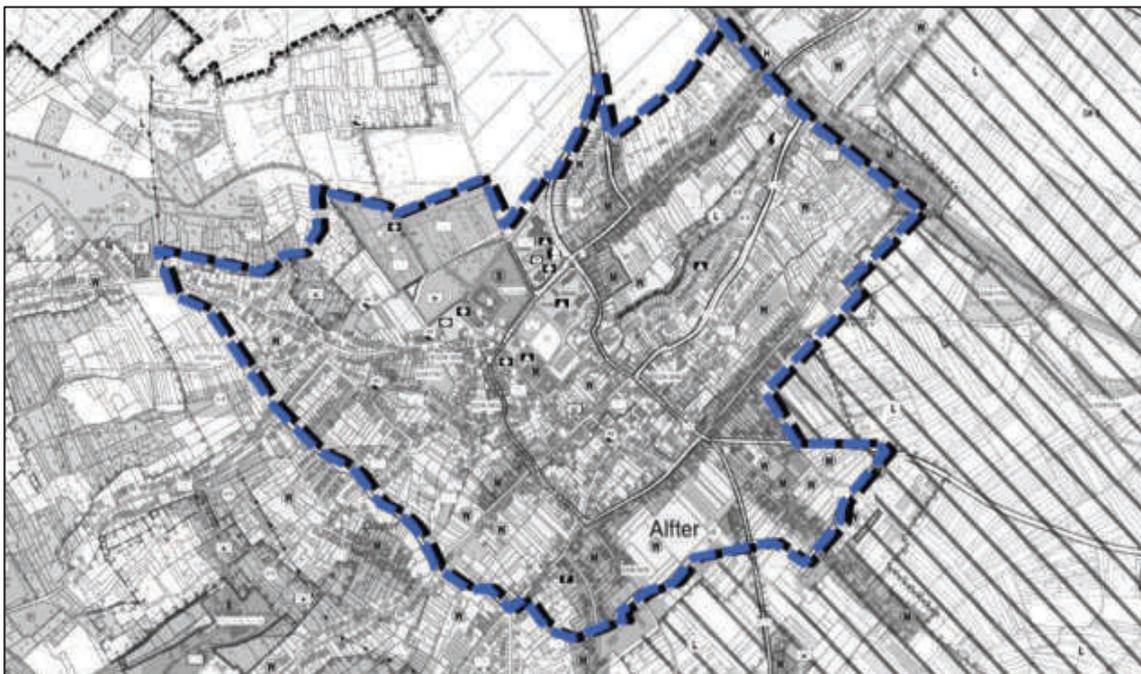


Abbildung 11: Abgrenzung des ISEK (Darstellung StadtUmBau / Kartengrundlage: tim-online.nrw)

Vor der Jahrtausendwende wurde der „Herrenwingert“ weiterentwickelt und ist zu einem wichtigen Versorgungszentrum für die Bevölkerung der Ortschaft geworden.

Doch die Flächenressourcen des zentralen Versorgungsbereiches sind fast ausgeschöpft.

⁷ RHEIN-SIEG-KREIS (06.07.2017): Landschaftsplan Nr. 3 Alfter (Aufstellung) <http://www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/images/cms100/buergerservice/aktuelles/beschaffungen/0270_-_bekanntmachung.pdf>, Abrufdatum: 02.05.2018

Bebauungspläne

Im Ortsgebiet gibt es einige Bebauungspläne. Die meisten Bebauungspläne liegen im Ortsrandbereich (siehe Abbildung 13), in dem neue Bauflächen zur Innenverdichtung ausgewiesen wurden (Vgl. Bebauungspläne Nr. 019, 026, 029, 035, 049, 069, 070, 072, 083, und 085). Ortskernnah liegen die Bebauungspläne Nr. 015 „Mühlenweg (siehe Abb. 14)“ und Nr. 039 „Appelallee“.

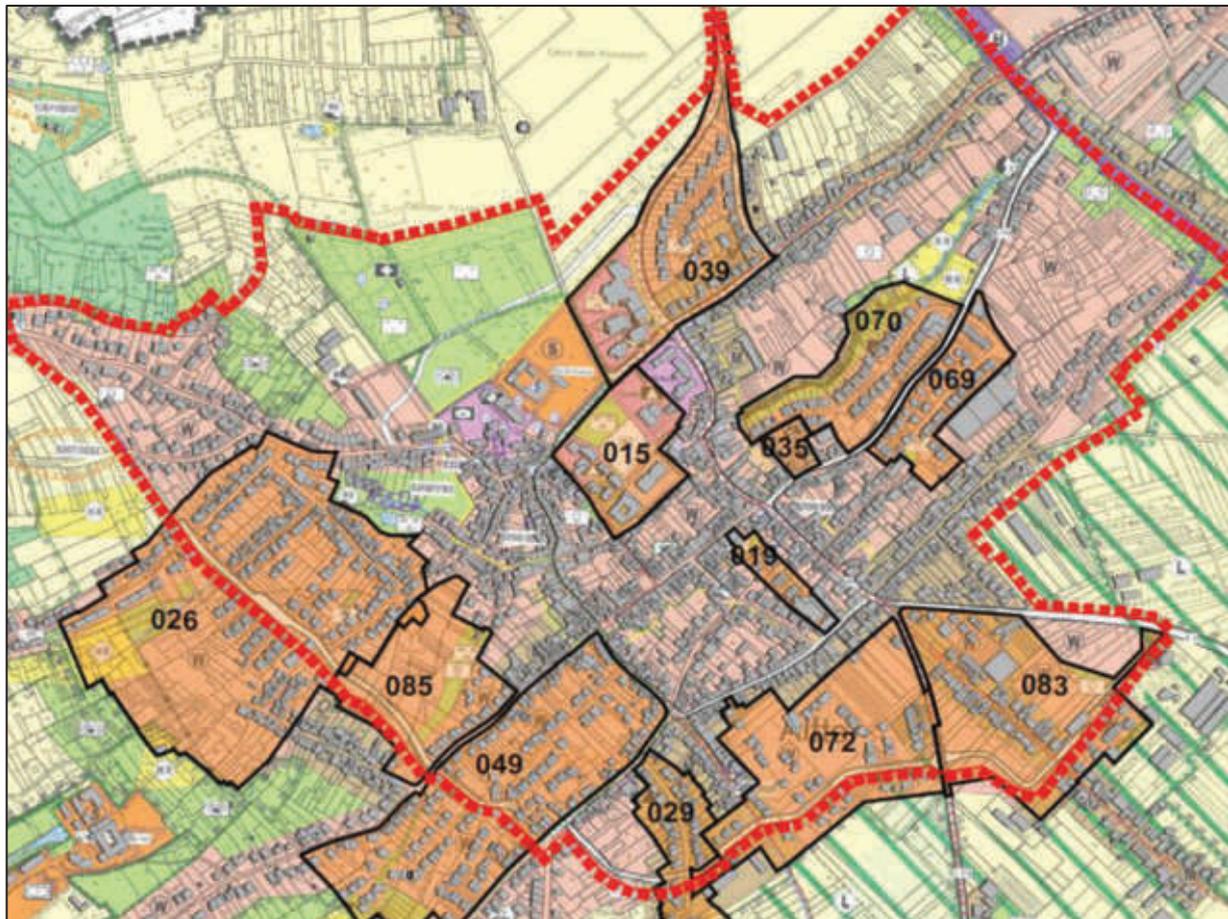


Abbildung 12: Verortung der gültigen Bebauungspläne, Stand 2017 (Quelle: Gemeinde Alfter)

Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“-Zuschnitt

Der Bebauungsplan Nr. 015 umfasst den heutigen „Herrenwingert“. Erkennen lassen sich die mittige ausgewiesene Verkehrsfläche mit der Nutzung Parkplatz und die östliche Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen Schule. Eingetragen ist der veränderte Verlauf der „Lukasgasse“ zur Straße „Am Herrenwingert“. Die 1. Änderung umfasst die im Süd-Osten liegende Teilfläche, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die in der 6. Änderung ergänzte Teilgebietsfläche im Süden des Geltungsbereiches wurde als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

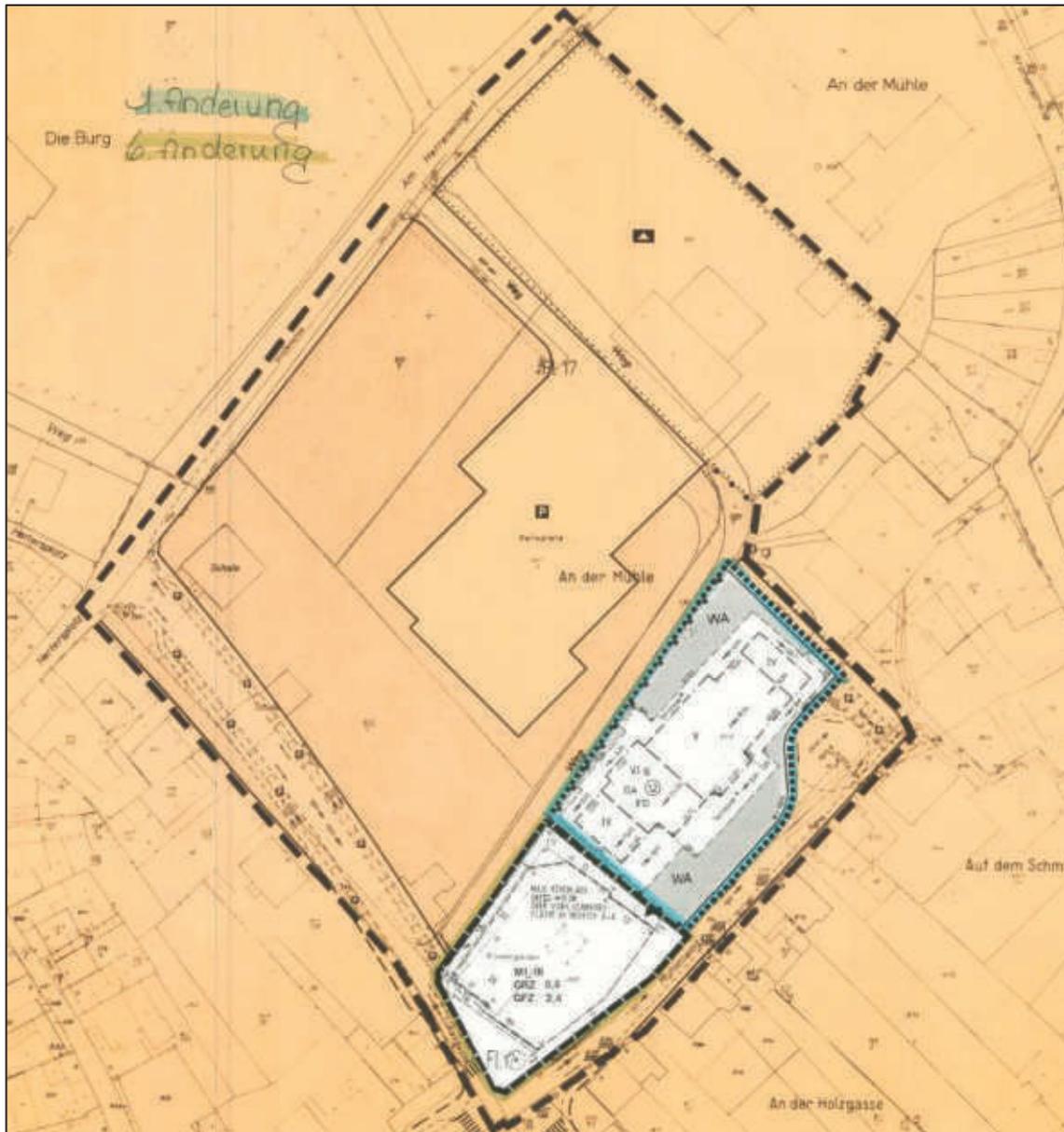


Abbildung 13: Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“ am Herrenwingert (Zuschnitt)

Die Erarbeitung und Durchführung dieses Konzeptes begründet das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“ anzupassen, um einzelne am Herrenwingert geplante Maßnahmen verwirklichen zu können.

Der diesbezügliche Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wird voraussichtlich Ende September gefasst werden. Der Geltungsbereich wird nach jetzigem Stand beibehalten. Im Wesentlichen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung und die entsprechenden Baufenster angeglichen.

2.5 Vorangegangene Ortskernsanierung

Städtebauliche Rahmenplanung „Ortskernerneuerung Alfter“⁸

Das Aachener Büro Schröder Bavaj wurde 1986 mit der städtebaulichen Rahmenplanung „Ortskernerneuerung Alfter“ beauftragt. Diese städtebauliche Rahmenplanung wurde veranlasst, um städtebauliche Missstände aufzuzeigen und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu untersuchen sowie Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen vorzuschlagen. In der Ausarbeitung wurde der Schwerpunkt auf Alfter-Ort gelegt. Es wurde hierzu der Ortskern hinsichtlich der Themenfelder Verkehr, funktionale und gestalterische Aufwertung, Ortsgestalt, Freiraumqualität und Wohnraumqualität/-erhaltung untersucht. Die in Bezug auf und aus den Ergebnissen der Analyse entwickelten Maßnahmen sollten den Ortskern hinsichtlich seiner Funktion als Standort zum Wohnen, für Einzelhandels- und Dienstleistungen verbessern und stärken.

Die städtebauliche Rahmenplanung gelangte zu folgenden Erkenntnissen:

Bezogen auf die analysierten vorhandenen Wohnverhältnisse und baulichen Mängel, wurden einige Missstände aufgedeckt. Es wurden bauliche Mängel an Dächern, Fassaden und Fundamenten festgestellt. Von den betroffenen 70 Gebäuden seien mehr als die Hälfte denkmalgeschützt. Das Thema Verkehr betreffend, wurden vor allem der desolate Zustand der Gehwege und das Konfliktpotential im Hausvorbereich bemängelt. Zudem seien wichtige Fußwegbeziehungen unattraktiv gestaltet und das Fehlen einer Durchgrünung des Straßenraumes festzustellen. Der Kontrast von zu groß ausgebauten Kreuzungsbereichen und unübersichtlichen Kurven bilde eine Gefahr für Fußgänger.

Aus dem Verkehrsgutachten des Rhein-Sieg-Kreises aus dem Jahr 1987 resultierte die Klassifikation der Pelzstraße, Kronenstraße und Am Herrenwingert als Straßen mit „hohem Verkehrsaufkommen“. Die hohe Verkehrsbelastung, die unübersichtlichen Straßenräume und das ungeordnete Parken, bedingt durch den Stellplatzmangel, erhöhen die Gefahr der Überquerung für Fußgänger und belasten das Umfeld durch Erschütterungen und Abgase. Unmaßstäblich veränderte Fassadengestaltungen und störende Fassadenverkleidungen seien störend für das Ortsbild. Fassadenöffnungen würden durchgeführt, ohne auf den Charakter des Bauwerks Rücksicht zu nehmen. Baulücken und rückversetzte Häuser reißen Lücken in die Straßenkanten. Kahle Giebel fügen sich nicht in die lineare Struktur des Ortscharakters ein. Als Beispiel der unmaßstäblichen, sich nicht in die Ortsgestalt einfügenden Bebauung kann das VR-Gebäude am Herrenwingert angeführt werden. Die flächige, unmaßstäbliche Versiegelung von potentiellen Freiräumen zur Erholung, wie die Versiegelung des „Herrenwingerts“ wurde als ökologische bedenklich eingestuft. Die vorhandene Bepflanzung der Straßenzüge mit Kotonaster und Koniferen entsprach nicht dem zu erwartenden ortstypischen Erscheinungsbild.

Sichtbeziehungen und Sichtachsen sind ein wichtiges Thema in Alfter. Straßen- und Raumkanten, gebildet durch versetzte Gebäude (z.B. alte Schule), schaffen wichtige Sichtbeziehungen zu markanten Landmarken (z.B. Kirche, Schloss Alfter), die nicht unbedingt denk-

⁸ BÜRO FÜR STADTPLANUNG DORFGESTALTUNG UND STRASSENRAUMGESTALTUNG SCHRÖDER BAVAJ (1987): „Ortskernerneuerung Gemeinde Alfter“, Aachen

malgeschützt sind, aber doch als denkmalwürdig eingestuft und in der Auswertung erwähnt wurden.

Daraus resultierten neben Maßnahmenvorschlägen zur Förderung der Instandsetzung von Fassaden, Dächern und Hofflächen auch die Verortung der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, sowie die Planung und Bürgerberatung zu diesen.

Die vom Architekturbüro Schröder Bavaj vorgeschlagenen Maßnahmen wurden auf der unten stehenden Grafik verortet. Zur besseren Lesbarkeit sind die einzelnen vorgeschlagenen Handlungsbereiche farbig gekennzeichnet.

Maßnahmenvorschläge Ortskernerneuerung Alfter (1987)

1. Hertersplatz/westlicher Bereich (hellblau)
2. Lukaskasse/Hertersplatz (pink)
3. Holzgasse (gelb)
4. Herrenwingert (rot)
5. Görresgäßchen (grün)
6. Bereich Schulen (orange)
7. punktuelle Einzelmaßnahmen (Bereich Görresbach, Bereich Fußweg) (dunkelblau)
8. Knipsgasse (violett)

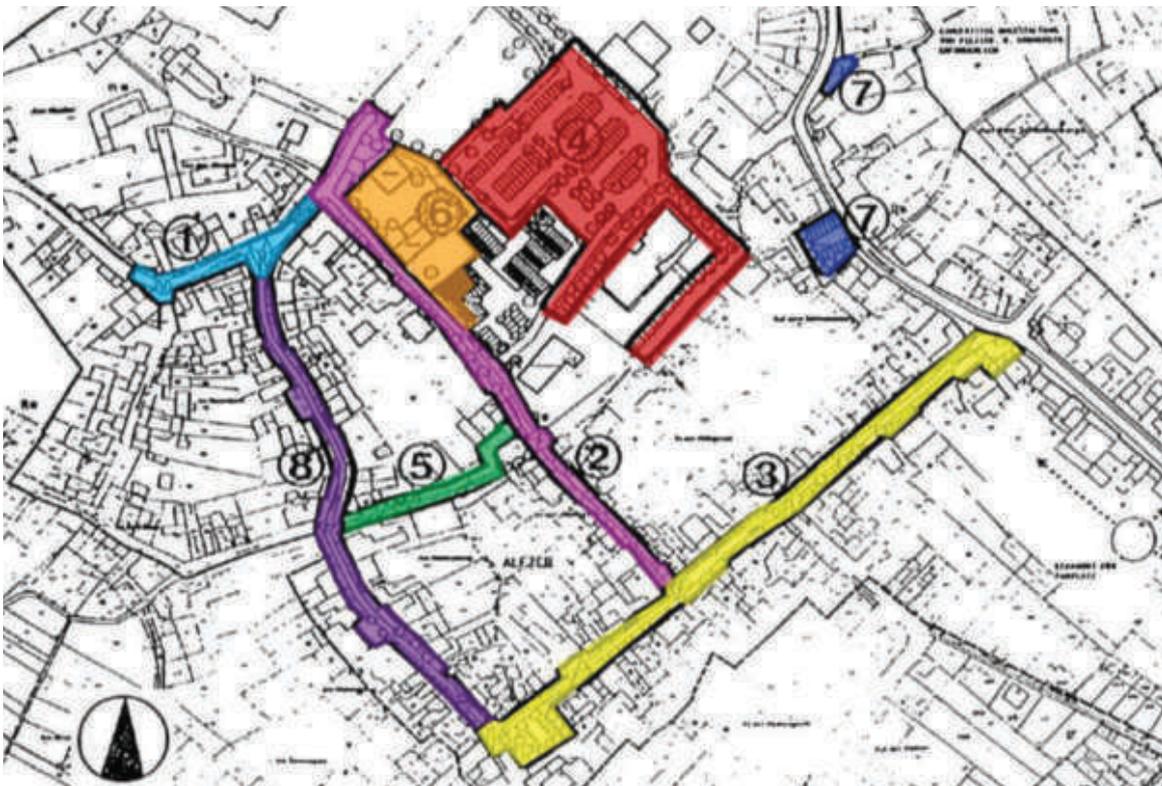


Abbildung 14: Verortung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Darstellung StadtUmBau; Quelle: Büro für Stadtplanung und Dorfgestaltung SCHRÖDER BAVAJ (1987))

All diese schon 1987 analysierten Themenfelder sind noch bzw. wieder aktuell, weshalb diese Rahmenplanung eine wichtige Grundlage für das ISEK bildet.

Unter dem Kapitel „Ziele und Lösungsansätze“ wurde vor über 30 Jahren schon auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Gesamtkonzeptes hingewiesen, das den Zusammenhang über die in der städtebaulichen Rahmenplanung „Ortskernerneuerung Alfter“ beschriebenen Einzelmaßnahmen hinaus betrachtet und so einer reinen, akuten Funktionsverbesserung entgegenwirken kann, um eine langfristige Wirkungsweise auch außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes zu erzielen.

Auch lässt sich daraus ableiten, dass es sich bei der städtebaulichen Entwicklung des Alfterer Ortskerns um einen kontinuierlichen Prozess des Ausgleichs herrschender Wechselwirkungen zwischen dem Aufzeigen aktueller, kurzfristiger Probleme, wie der Gestalt der Straßenräume, der Versorgungsfunktion des Ortskerns und des baulichen Zustandes von ortsbildprägenden Gebäuden und zukünftiger, langfristiger Planungsstrategien handelt.

Erlass des Sanierungsgebietes durch die Gemeinde Alfter (1990)⁹

Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung „Ortskernerneuerung Alfter“ des Büros Schröder Bavaj aus dem Jahr 1987¹⁰ hat der Rat der Gemeinde Alfter in der Sitzung vom 28. Juni 1990 das Sanierungsgebiet „Ortskern Alfter“ im vereinfachten Verfahren beschlossen und öffentlich 6. Juli 1990 bekannt gemacht.

Die nach § 142 BauGB vorgeschriebene Vorgehensweise, um die förderfähigen Maßnahmen umzusetzen, ist der Erlass eines Sanierungsgebietes. Hierzu wurde im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung ein Vorschlag zum Geltungsbereich unterbreitet. Diese vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst nicht nur den direkten Bereich um den „Herrenwingert“, sondern auch das Schloss Alfter mitsamt dem Schlossgarten, sowie den südlichen Siedlungsbereich bis zur Straße „Landgraben“.

Mit Erlass des Sanierungsgebietes begann die Umsetzung der in Anlehnung an die „Ortskernerneuerung Alfter“¹¹ gebildeten Maßnahmen.

Folgende Maßnahmenbescheide betreffen den Ortskern:

- 05/116/86 Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung zur Ortskernerneuerung“
- 05/82/87 „Verkehrsberuhigung Hertersplatz“
- 05/02/88 „Wohnumfeldverbesserung Ortskern Alfter“
- 05/53/89 „Umbau des Denkmals „Hertersplatz 14“ zur örtl. Begegnungsstätte 2.BA“
- 05/51/9 „Nachfinanzierung zum Denkmalumbau „Hertersplatz 14“ und
„Platzgestaltung Teilfläche Hertersplatz“
- 05/31/93 „Umbau des Denkmals „Lukasgasse 2“ zur örtl. Begegnungsstätte“
- 05/42/93 „Platzgestaltung zwischen den Denkmalen „Hertersplatz 14“ und „Lukasgasse“
(Restfläche), obere Lukasgasse & Hertersplatz“

⁹ GEMEINDE ALFTER (1990): „Sanierungssatzung Ortskern Alfter“, Alfter

¹⁰ BÜRO FÜR STADTPLANUNG DORFGESTALTUNG UND STRASSENRAUMGESTALTUNG SCHRÖDER BAVAJ (1987)

¹¹ BÜRO FÜR STADTPLANUNG DORFGESTALTUNG UND STRASSENRAUMGESTALTUNG SCHRÖDER BAVAJ (1987)



Abbildung 15: Lage des Sanierungsgebietes laut Sanierungssatzung 1990 (Darstellung StadtUmBau)

Zweckbindungsfristen

Wie bereits in vorherigen Kapiteln beschrieben hat die Gemeinde Alfter bereits in den 1990er Jahren in Anlehnung an die „Ortskernerneuerung Alfter“ Maßnahmen umgesetzt. Von den Maßnahmen ist „Umbau des Denkmals „Lukasgasse 2“ zur örtl. Begegnungsstätte“, Bescheid 05/31/93, (rot) erst 1998 abgeschlossen worden und hat eine 25-jährige Zweckbindungsfrist bis zum Jahr 2023. Die „Platzgestaltung zwischen den Denkmälern „Hertersplatz 14“ und „Lukasgasse“ (Restfläche), obere Lukasgasse und Hertersplatz“ (blau), Bescheid 05/42/93, wurde bereits 1996 abgeschlossen, sodass hier die Zweckbindungsfrist bereits im Jahr 2021 endet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen des aktuellen ISEK betreffen heute zum einen andere Gemeindebereiche, wie Schlosspark oder die verkehrlichen Umstrukturierungen von Tonnenpütz, Mirbachstraße, Holzgasse und Möthengasse (nicht Bestandteil des Förderantrages). Zum anderen schließt die Umgestaltung des Herrenwingerts direkt an die damaligen Maßnahmen an. An dieser Stelle wird die Ortskernsanierung der 90er Jahre konsequent durch das ISEK fortgeführt und entsprechend der neuen Handlungsbedarfe angepasst.

Es kommt im Ortskern zu keinen Überschneidungen in Bezug auf die Zweckbindungsfristen.



Abbildung 16: Ungefähre Verortung der Zweckbindungsfristen laut Bezeichnung der Maßnahmenbescheide (Darstellung StadtUmBau)

Die o.g. Sanierungssatzung aus dem Jahr 1990 ist mit Beschluss vom 12.09.2019 durch den Rat der Gemeinde Alfter aufgehoben worden. In einem Zug hat der Rat die Aufstellung einer neuen, an die aktuellen Gegebenheiten in Größe und Form angepassten Sanierungssatzung beschlossen. Diese wurde am 26.09.2019 durch Rat zum Satzungsbeschluss geführt.

2.6 Vorhandene Konzepte

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter¹²

Das von der CIMA Beratung und Management GmbH im Jahre 2013 erarbeitete „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter“ betrachtet die Gemeinde Alfter vor allem als ein räumliches Quartier und legt bei der Betrachtung und Analyse der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Wert auf die vorhandenen Wechselwirkungen in Bezug auf die Ausstattung der einzelnen Ortskerne mit Einzelhandel. Für die einzelnen Ortsteile werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und Ziele definiert.

Die Ziele für das Gesamtgemeindegebiet in Alfter beinhalten vor allem allgemein gefasste Aussagen, wie die Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, Förderung der Versorgungsstandorte und die Baurechtschaffung für die Anlage von Sonderbauflächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Zusätzlich trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch weiterführende Aussagen zum „Herrenwingert“ als zentralen Platz im Ortskern von Alfter-Ort. So wird die Erweiterung des ansässigen EDEKA-Marktes aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche befürwortet und auf den notwendigen Erhalt der vorhandenen Parkmöglichkeiten auf dem „Herrenwingert“ hingewiesen. Als Lösungsansätze für den vorhandenen Parkplatzmangel auf dem „Herrenwingert“ wird vorgeschlagen, die Höchstparkzeitdauer auf max. 2 Stunden zu begrenzen sowie einen weiteren Parkplatz nördlich des Schlosses für Dauerparker einzurichten. Diese vorgeschlagene Maßnahme wurde 2017 bereits von der Gemeinde Alfter umgesetzt.

1. Teilergebnis

In Bezug auf Alfter Ort werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Einzelhandelsbesatz soll in seiner Funktion der Nahversorgung gestärkt werden und erhalten bleiben

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept betrachtet die Verflechtungen des Einzelhandels der Gemeinde Alfter hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bornheim-Roisdorf.

Im Fokus der damaligen Betrachtung stand daher die Bedarfserforschung/-ermittlung der Alfterer Warengruppen. Hierzu wurden Umfragen durchgeführt, deren gesammelte Ergebnisse Aussagekraft für die Gemeinde Alfter besitzen, jedoch keine differenzierten Aussagen zu weiterführenden Maßnahmen bezogen auf den Einzelhandel der einzelnen Ortschaften treffen.

¹² CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (2013): „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter“, Köln

Bewertungskriterium	Mittelwert der Benotungen (1 = sehr gut bis 5 = schlecht)
Wohnqualität	2,0
Einkaufsmöglichkeiten	2,8
Servicequalität im Handel	2,9
Sauberkeit in der Gemeinde	3,0
Gastronomie	4,1
ÖPNV	4,2

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Abbildung 17: Bewertung von Image- und Infrastrukturfaktoren in Schulnoten für Alfter

Um Maßnahmen im Rahmen des ISEK vorschlagen zu können, war eine Vertiefung des Gutachtens speziell im Hinblick auf die Einzelhandels- und Nutzungsstruktur von Alfter-Ort notwendig. Die Ergebnisse dieser sind in die Auslobung der Mehrfachbeauftragung miteingeflossen.

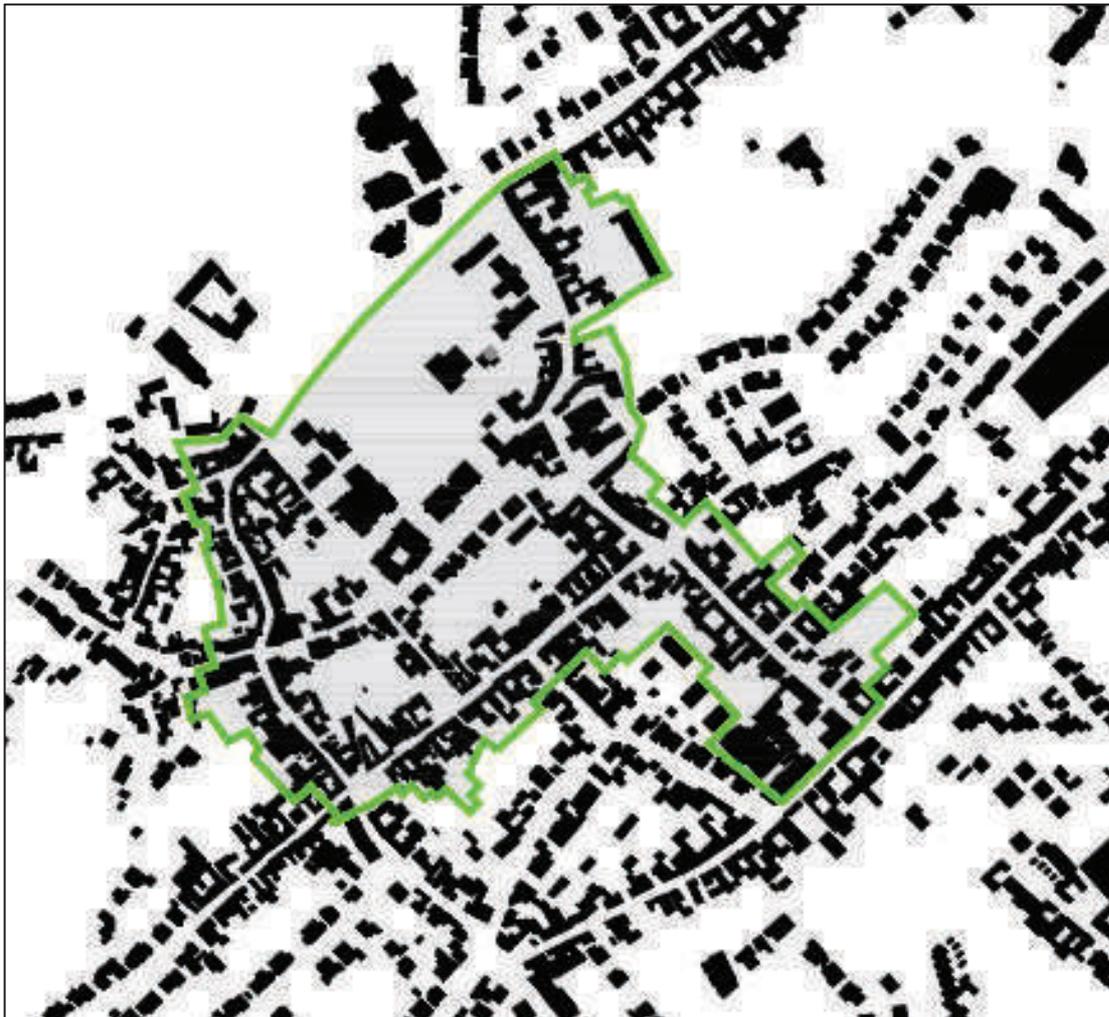


Abbildung 18: Lage des Zentralen Versorgungsbereiches laut Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Darstellung StadtUmBau nach CIMA Beratung + Management GmbH 2013)

Mobilitätskonzept

Die Gemeinde Alfter hat die Planersocietät Dortmund mit einem Mobilitätskonzept für das Gemeindegebiet beauftragt. Dieses untersucht auf der Ebene der Gemeinde unter den Aspekten der Verkehrsqualität und Vernetzung die vorhandenen Verkehrsstrukturen unter anderem bezogen auf die Ausstattung, Qualität und Barrierefreiheit. Untersucht werden diesbezüglich der Fußverkehr, der Radverkehr, die ÖPNV-Linien und -Erschließung sowie der fließende und ruhende KFZ-Verkehr.¹³

Um gezielte Maßnahmen im Rahmen des ISEK erarbeiten zu können, ist eine detaillierte und differenzierte Grundlagenermittlung der Verkehrssituation in Alfter notwendig. Themen für eine Verkehrsuntersuchung, die eine fundierte Grundlage zur Planung von Maßnahmen im Rahmen des ISEK bilden kann, sind bezogen auf den Ortsteil Alfter auch die Immissionswerte und die Verkehrsbelastung. Dabei muss auch die Stellplatzkapazität des Herrenwingerts Beachtung finden. Unter der Berücksichtigung eines Strukturwandels im Ortskern ist die Einzelhandelssituation bei der Erarbeitung der Maßnahmen verstärkt einzubeziehen.

Verkehr und Mobilität sind in Alfter wichtige zukunftssträchtige Themen. Laut Pendlerstatistik 2016 liegt Alfter mit 83,7% Auspendlern auf Platz 3 in NRW. Das wirkt sich auch auf die Verkehrsbelastung der schmalen Straßen aus.



Abbildung 19: Problemzone Kreisverkehr: aus dem Luftbild heraus erkennbar (Darstellung StadtUmBau)

¹³ PLANERSOCIETÄT DORTMUND (2018): „Mobilitätskonzept Gemeinde Alfter“, Alfter

Das Ortsteilzentrum in Alfter – Ort rund um den Herrenwingert ist stark durch den fließenden und ruhenden motorisierten Verkehr geprägt. Daraus resultieren unübersichtlich gestaltete und wenig attraktive öffentliche Räume.

Der Bereich des Sanierungsgebietes ist zudem durch schmale und selten abgesenkte oder gar fehlende Gehwege gekennzeichnet. Auch Querungen und Kreuzungsbereiche sind hinsichtlich der Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit verbesserungsbedürftig. Des Weiteren ist während des Berufsverkehrs erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.



Abbildung 20: Beispiele der Straßenraumgestaltung in Alfter Ort (Darstellung StadtUmBau)

Hier zeigt das Mobilitätskonzept der Gemeinde Alfter Lösungsansätze auf (vergleiche insbesondere Steckbriefe L 1 –Schulwegsicherheit, A 1 –Gehwege und Querungen optimieren und A 2 –Aufenthaltsqualität in Ortszentren stärken sowie weitere Steckbriefe in der Anlage).

Es formuliert als strategisches Planwerk die grundsätzlichen Leitlinien und Schwerpunkte der Mobilitätsentwicklung in der Gemeinde Alfter. Ein besonderes Augenmerk wird u.a. auf die Schulwegsicherheit (Leitprojekt L 1) sowie auf die Kampagne „Mehr Freiraum für Kinder – Ein Gewinn für alle!“ (Leitprojekt L 2) gelegt.

Schulwegsicherheit (Leitprojekt L 1 des Mobilitätskonzeptes):

Die Verkehrssituation im betroffenen Areal rund um den Herrenwingert ist insbesondere mit Blick auf die Sicherheit für junge Fußgänger, Roller- und Fahrradfahrer zu betrachten und überdenken, da im unmittelbaren Umfeld des Bereiches Herrenwingert die Katholische Grundschule Alfter (KGS Alfter -Anna Schule) angrenzt. So ist dieser Bereich größtenteils offiziell ausgewiesener Schulweg. Schulwege bieten bestenfalls gut begehbbare und gut einsehbare Geh- und Rad-/Rollerwege mit wenig Kraftfahrzeugverkehr.

Der für die Anna Schule erstellte Schulwegplan (siehe Anlage) weist die Problemstellen auf den ausgewiesenen Schulwegen aus. Wünschenswert im Rahmen des ISEK ist eine nachhaltige Erhöhung der Verkehrssicherheit und eine Fußgänger, Roller- und Fahrradfahrer

freundlichere Gestaltung der Straßen und Wege rund um den Herrenwingert. Eine Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Verlegung der Buswendeschleife im Bereich des Herrenwingert. Die genaue Position der Buswendeschleife ist bereits gutachterlich geprüft und befindet sich aktuell in der Abstimmung mit allen Beteiligten.

Kampagne „Mehr Freiraum für Kinder – Ein Gewinn für alle!“ (Leitprojekt L 2 des Mobilitätskonzeptes):

Der Kampagne ist ein gesondertes Kapitel (= Teilkonzept) gewidmet. Zu Beginn der Kampagne wurde festgelegt, dass die Konkretisierung der Kampagnenziele am Beispiel des Ortsteils Alfter-Ort erfolgen soll.

Bei der Ausarbeitung des ISEK wird besonderer Wert darauf gelegt, dass die Kampagnenziele von „Mehr Freiraum für Kinder – Ein Gewinn für alle!“ sowie die Ziele und Handlungsempfehlungen aus dem am 06.12.2018 beschlossenen Mobilitätskonzept Berücksichtigung finden.

Das Teilkonzept „Mehr Freiraum für Kinder – Ein Gewinn für alle!“ sowie die Ziele und die das Sanierungsgebiet rund um den Herrenwingert betreffenden Inhalte des Mobilitätskonzeptes sind auszugsweise als Anlage beigefügt.

2. Teilergebnis

Als Fazit aus dem Mobilitätskonzept werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Verlagerung der Buswendeschleife
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, Roller- und Radfahrer
- Mehr Freiräume für Kinder

2.7 Bereits ergriffene Maßnahmen

Alfterer Kunst- und Kulturlandschaftspfad „Streuobst“

Nördlich des Schlosses Alfter beginnt auch der Alfterer Kunst- und Kulturlandschaftspfad „Streuobst“. Die Route verläuft nach Nordwesten zum Herrenhaus Buchholz und von dort in Richtung Süden bis nach Impekoven durch die offene Landschaft. Die Route ist geprägt durch diverse Streuobstwiesen, Skulpturen und verschiedene Gastronomieangebote. Insgesamt hat der Pfad eine Länge von 10 km, auf denen sich die Streuobstlandschaft von Alfter erleben lässt. Auf dem Pfad finden sich verschiedene Informationstafeln, die über die Landschaft und ihre Entwicklung informieren.

Apfelroute

Die im Rahmen des EFRE-Projektes „Die rheinische Apfelroute“ entstandene Themenradroute durch die größte Obst- und Gemüseanbauregion Nordrhein-Westfalens besteht aus einer 124 km langen Hauptroute und sechs lokalen Schleifen zwischen 15 und 40 km. Die Hauptroute verknüpft alle sechs linksrheinischen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises: Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg. Somit besteht auf ca. 250 Routenkilometern für Gäste und einheimische Bevölkerung die Möglichkeit, die regionale Kulturlandschaft und deren Akteure, insbesondere im Bereich Obst- und Gemüseanbau mit dem Rad zu erfahren. Die sechs lokalen Schleifen bieten jeweils tiefere Einblicke in die örtlichen Gegebenheiten und kommunalen Sehenswürdigkeiten. Das Projekt „Die rheinische Apfelroute“ wird durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Projektträger ist der Rhein-Voreifel-Touristik e. V., in dem die Gemeinde Alfter Mitglied ist.



Abbildung 21: Impressionen der Apfelroute (abrufbar unter <https://apfelroute.nrw/downloads-2/>)

Das Projekt soll insbesondere die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) der Region durch den Ausbau touristischer Infrastruktur fördern. Dabei stehen die Verbesserung der touristischen Wertschöpfung, die Profilierung der Region Rhein-Voreifel sowie die qualitative und quantitative Aufwertung des touristischen Angebotes im Vordergrund. Bei der Planung aller Routen wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsbelastung niedrig ist, unnötige Steigungen vermieden werden und der thematische Bezug entlang der Route groß ist. Dies wurde besonders im Hinblick auf die angestrebten Zielgruppen des Projektes, aktive Familien und „Best Ager“, fokussiert, um stressfreie und erholsame Touren zu ermöglichen. Vorhandene Radwege in der Region werden genutzt und themenfokussiert miteinander verknüpft. Die Alfterer Nebenschleife der Apfelroute bietet auf ca. 22 km zahlreiche tiefe Einblicke in die spannende Umgebung der Kommune abseits der Hauptroute: Die Wälder des Kottenforstes oder die Gemüsefelder vor den Toren Bonns lassen sich entspannt bei einer Halbtagestour mit dem Rad erkunden.

Obstblütenlandschaft Bornheim

Die Landschaft nordwestlich von Alfter zwischen den Bornheimer Orten Brening, Botzdorf und Roisdorf ist als Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis und Landschaftsschutzgebiet LP Bornheim gekennzeichnet. Die Landschaft ist Zeugin eines jahrhundertelangen Kulturprozesses. Diese Landschaft lässt sich über verschiedene Routen entdecken. Der BUND Rhein-Sieg Kreis hat dazu im Jahr 2017 eine Karte mit verschiedenen thematischen Routen veröffentlicht. Der Herrenwingert und das Schloss Alfter sind Gegenstand verschiedener Routen. Dazu gehören der „Schlossweg“ (dunkelgrün), der „Alte-Burg-Weg“ (hellgrün) und der „Talblickweg“ (rot).



Abbildung 22: Thematische Routen um das Schloss von Alfter (Quelle: BUND Rhein-Sieg-Kreis 2017)

2.8 Geplante Maßnahmen im Ortskern (unabhängig vom ISEK)

Wohnprojekt „Integratives Wohnen am Görresbach“

Der demografische Wandel ist bereits heute ein wichtiges Thema der Gemeindeentwicklung in Alfter. Die Gemeinde Alfter verfügt bisher nur im Ortsteil Oedekoven über eine Einrichtung zur stationären Altenpflege. Aufgrund des prognostizierten Bedarfs von ca. 160 weiteren Pflegeplätzen plant die Gemeinde ein integratives Wohnprojekt an der Bahnhofstraße, westlich des Herrenwingerts. Schwerpunkt des Konzeptes sind Senioren- und behindertengerechtes Wohnen, betreutes bzw. Servicewohnen, Wohnen von Demenzkranken, Wohngemeinschaften sowie stationäre Pflege. Der gesamte Bereich der Freianlagen ist barrierefrei zugänglich. Auf diese Weise werden Senioren und Menschen mit Behinderung in ein bestehendes Wohngebiet integriert. Die zentrale Lage in räumlicher Nähe zum Herrenwingert ermöglicht die Teilhabe von Senioren und Menschen mit Behinderung am alltäglichen Leben, indem kurze Wege zu zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden.



Abbildung 23: Städtebauliches Konzept zu "Integratives Wohnen am Görresbach", Stand 2017 (Quelle: Gemeinde Alfter 2019, S.8)

Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Alfter: Treffpunkt für Jung und Alt

Aufgrund gravierender Mängel an der Bausubstanz des aktuellen Feuerwehrgerätehauses an der Steinergasse und des mangelnden Platzes zur Unterbringung der Löschgruppe Alfter besteht das Erfordernis nach einem Neubau des Gerätehauses. Auch die räumliche Situation im Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß. Das bestehende Gerätehaus wird daher erneuert und um weitere der Feuerwehr dienliche Anlagen zur Einsatzabwicklung sowie um Räumlichkeiten für ein Begegnungszentrum für Jung und Alt ergänzt.

Auf diesem Wege erfüllt die Gemeinde Alfter über die Freiwillige Feuerwehr (FFW) Aufgaben des sozialen Zusammenhalts.

Insbesondere in der Kinder- und Jugendarbeit ist die FFW sehr aktiv. Sie ist fester Bestandteil des Ortslebens und unterstützt aktiv die Pflege der Traditionen, wie beispielsweise das Stellen der Ortsmaibäume, die Begleitung von Martins- und Karnevalszügen sowie Prozessionen, die Durchführung des Osterfeuers und die Begleitung von kirchlichen Festen und Goldhochzeiten. Durch die Etablierung der Kinder- und Jugendfeuerwehr und der Ehrenabteilung sowie das Angebot von generationenübergreifenden Veranstaltungen wird das soziale Zusammenleben gestärkt und Integration und Identitätsstiftung gefördert.

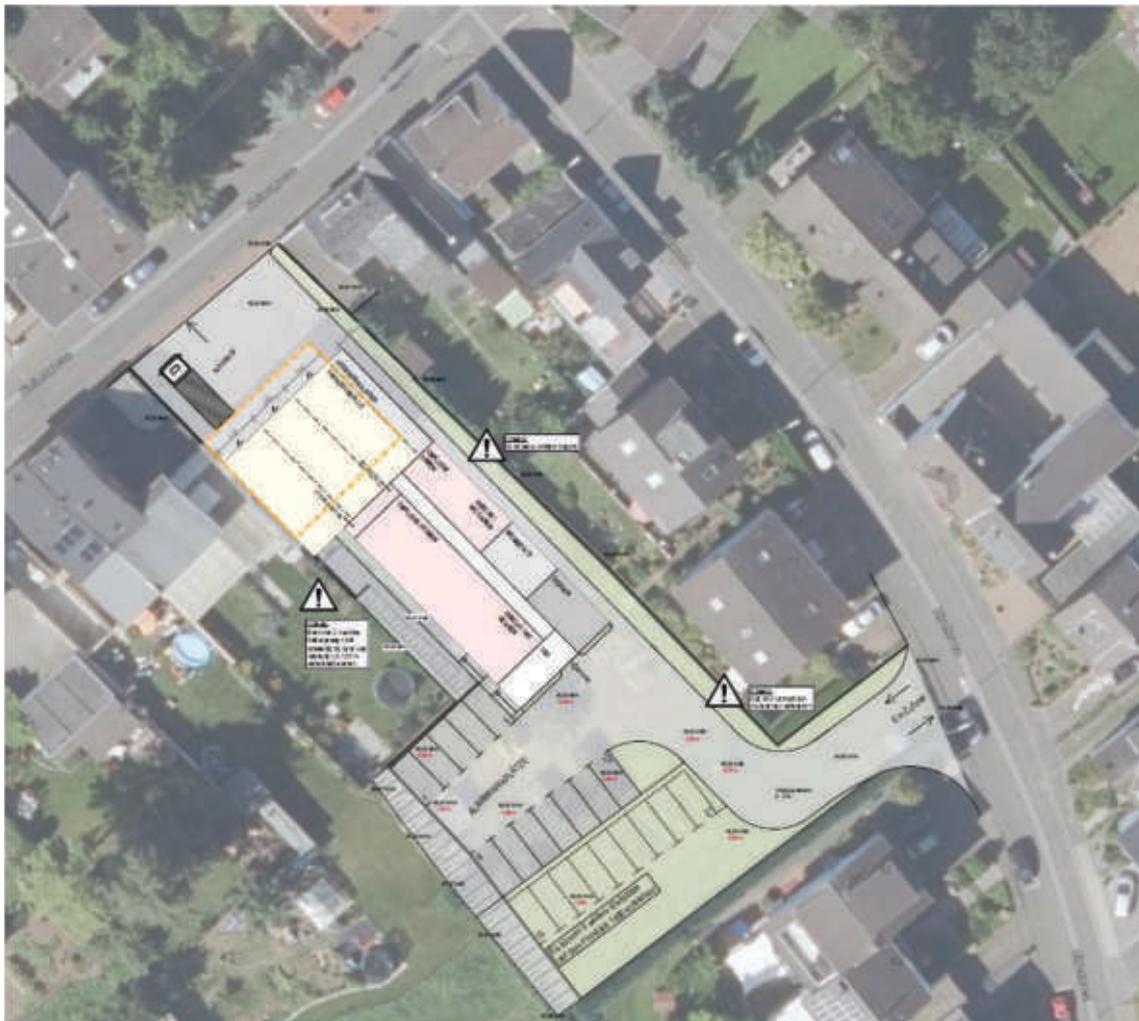


Abbildung 24: Konzeptstudie zum Neuen Feuerwehrgerätehaus, Darstellung: kplan AG

3 Bestandsanalyse

Die Bestandsaufnahme orientiert sich an den unter Kapitel 2 aufgeführten Konzepten und Vorplanungen. Hierzu wurde die Bestandsaufnahme in die fünf thematischen Oberpunkte Historie und Ortsgestalt, Gemeindeentwicklung, Arbeitsmarkt und Pendler, Soziale Infrastruktur und Schule, Verkehr sowie Natur, Kultur und Erholung gegliedert.

3.1 Historie und Ortsgestalt

Historie Ortsteil Alfter

Der Ortskern ist seit jeher von der Präsenz des höher gelegenen Schlosses Alfter mitsamt dem Schlossgarten geprägt. Diese Landmarke bildet die wichtigste Sichtbeziehung von dem zentralen Platz in Alfter-Ort, dem „Herrenwingert“. Der süd-östlich des Schlossgartens auslaufende und als Festwiese und Parkplatz dienende „Herrenwingert“ wurde der Gemeinde von der Fürstenfamilie zu Salm-Reifferscheidt-Krautheim und Dyck geschenkt.



Abbildung 25: Karte mit Schloßumfeld von Johann Michael Wintzen 1793, LVR-Archiv Brauweiler

Die Straße „Am Herrenwingert“ trennt den höher gelegenen und privaten Schlossgarten vom öffentlichen Platz „Herrenwingert“, welcher heute den Dorfmittelpunkt darstellt. Ein Teil des Schlossgartens wird zurzeit von einem im Schloss untergebrachten Waldorfkinder- garten genutzt.



Abbildung 26: Historischer Karten: Lageplan mit Kirche, Schloss und Kloster, 1801-1828¹⁴, Tranchot



Abbildung 27: Historischer Karten 1801-1828¹⁵ und Preußische Uraufnahme, 1836-1853¹⁶

¹⁵ BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2018): Tranchot 1801-1828, www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html, Abrufdatum: 06.03.2018

¹⁶ BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2018): Preußische Uraufnahme 1836-1853, www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html, Abrufdatum: 06.03.2018

Das westlich des Schlosses gelegene Convent Anna ist Namensgeberin für die Anna-Grundschule, die ebenfalls am östlichen Rand des ehemaligen Wingerts angesiedelt ist.

Exkurs: Historie „Schloss Alfter“

Die Ursprünge des Schlosses Alfter und seiner Besitzer gehen auf das 12. Jahrhundert zurück. Im Jahr 1116 traten die Ritter von Alfter als Lehnsleute der Erzbischöfe von Köln in das Rampenlicht der Geschichte. Als kurkölnische Erbmarschälle bekleideten sie eine herausragende Rolle im Reich und waren mit besonderen Rechten ausgestattet, wie dem Recht bei der Königs- und Kaiserkrönung in Aachen und Frankfurt anwesend zu sein und bei Abwesenheit des Landesherrn den Kurfürsten zu vertreten. Ihr Wappentier, der silberne gekrönte schreitende Löwe vor drei roten Balken auf goldenem Feld, findet sich noch heute im Wappen der Gemeinde Alfter. 1445 fiel das Lehen mit dem gesamten Grundbesitz und der damaligen Burg Alfter durch Heirat an die Altgrafen und späteren Fürsten zu Salm-Reifferscheidt. Bis zur Besetzung des Rheinlandes durch die Franzosen im Jahre 1794 übten sie das Erbmarschallamt aus. Das heutige Schloss wurde 1721 von Graf Wilhelm zu Salm auf den Ruinen der Vorgängerburch erbaut. Bis in die jüngste Zeit war Schloss Alfter immer wieder auch Familienwohnsitz der Fürsten und Altgrafen zu Salm-Reifferscheidt, zuletzt von 1931 bis 1960. Bis heute ist das Schloss im Besitz der Familie von Simeon Reichsgraf Wolff Metternich zur Gracht.



Abbildung 28: Schloss Alfter 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.

Das Schloss, sein Innenhof und auch der Park – mit einem Heckentheater als besonderes Kleinod – waren in den vergangenen Jahren immer wieder Schauplatz von Ausstellungen, Konzerten und Theateraufführungen. Sie knüpften an die kulturelle Tradition des Schlosses an, insbesondere an die sogenannte Donnerstags-Gesellschaft, die nach dem 2. Weltkrieg auf Einladung von Fürst Franz Josef zu Salm-Reifferscheidt das Schloss Alfter zu einem

Treffpunkt für Künstler, Wissenschaftler und Politiker machte. Nach den Kriegsjahren war der Wunsch nach offener und unzensurierter Auseinandersetzung mit Kunst und Kultur, Politik und Gesellschaft groß. Im Juli 1947 fand beispielsweise die erste deutsche Ausstellung abstrakter Kunst in Schloss Alfter statt. Käthe Augstein, Elisabeth Flickenschild, Hubert Berke, Josef Fassbender, Elisabeth Langgässer und Hann Trier sind nur einige der bekannten Namen, die der Kunstszene neue Impulse weit über das Rheinland hinaus gaben. Auch nach Verlagerung des Familiensitzes der fürstlichen Familie nach Schloss Dyck blieb Schloss Alfter der Wissenschaft und Kunst verbunden.

Das Schloss Alfter steht heute unter Denkmalschutz, der umgebende Park hingegen nicht.

3.2 Jüngere Vergangenheit und heutige Situation

Mitte der 60er Jahren begann der Transformationsprozess des Herrenwingerts und somit die Bebauung des ehemaligen Gartens der Schlossherren. Bereits damals wurde das Potential der innerörtlichen Freifläche zur Entwicklung und zur Deckung des kommunalen Bedarfs genutzt. Mit der Errichtung der Anna-Grundschule und der Anlage eines öffentlichen Platzes im Sinne der damaligen städtischen Leitbilder wurde der Grundstein für die künftige Entwicklung gelegt.



Abbildung 29: Springbrunnen u. Turnhalle 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.



Abbildung 30: Anna Grundschule 1966-67, Quelle: Dr. B. Steinkemper, Haus der Alfterer Geschichte e.V.



Abbildung 31: Perspektiven auf Herrenwingert und Umgebung (Darstellung StadtUmBau)

Ortsgestalt

Die historisch gewachsene Ortsstruktur mit ihren verwinkelten Gassen, engen Straßenzügen und versprungenen Raumkanten der Straßenrandbebauung lässt sich auch heute noch erkennen. Vor allem direkt um das Schloss Alfter herum, dessen Flurstück noch immer an die alte Mauer des ehemaligen Klosters grenzt. Das St. Anna-Kloster und das Schloss bildeten das historische Zentrum.



Abbildung 32: Verortung der Hofstrukturen in Alfter-Ort (Darstellung StadtUmBau)

Die meisten Gebäude im Ortskern sind 2-geschossig. Das Satteldach verläuft meist parallel zur Straße ausgerichtet. Das Stadtbild wird hauptsächlich von drei Fassadentypen geprägt. Während im Ortskern die Fachwerk und Klinkerbauten dominieren, sind es im Alfterer Gürtelbereich vor allem die Putzfassaden der Neubauten, die die Ortseingänge begleiten. Trotz des hohen Anteils an historischer Bausubstanz im Ortskernbereich sind verhältnismäßig wenige Gebäude denkmalgeschützt. Alfter besitzt keine Gestaltungssatzung, was dazu führt, dass sich einige Fassaden farblich von der angrenzenden Bebauung abheben. Dies fällt vor allem durch kontrastbildende Farbwahl bei optischer Konkurrenz zu benachbarten Gebäuden mit typischer Färbung auf. Die meisten Fassaden sind in einem sanierbaren Zustand. Einige wenige wurden bereits in Stand gesetzt. Für diese Region typisch ergibt sich in vielen Fällen eine Hofsituation, bedingt durch die landwirtschaftliche Historie und den Baulückenschluss der Straßenrandbebauung.

Hofstrukturen im Ortskern von Alfter



Abbildung 33: Typische Haus-Hofstrukturen im Ortskern von Alfter / Bahnhofstraße / Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW.2013



Abbildung 34: Typische Haus-Hofstrukturen im Ortskern von Alfter / Hertersplatz/ Meiersgasse / Knipsgasse / Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW.2013



Abbildung 35: Ortsbildprägende Fachwerkfassaden (Darstellung StadtUmBau)



Abbildung 36: Ortsbildtypische Klinkerfassaden (Darstellung StadtUmBau)

3.3 Gemeindeentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich zu anderen Kommunen mit der Bezeichnung „Kleine Mittelstadt“ (IT.NRW) kann Alfter ein überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum aufweisen. Dieser Trend wird sich laut IT.NRW, wenn auch in abgeschwächter Form, bedingt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels, in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

Die steigende Anzahl der Einwohner lässt sich schon in der Bevölkerungsentwicklung aus den Jahren 2009 bis 2015 ablesen (siehe Tabelle). Im Vergleich zu 2009 ist Alfter bis zum Jahr 2015 um 540 Einwohner gewachsen.

Bevölkerungsentwicklung 2009-2015							
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	22.895	22.820	22.992	22.941	23.003	23.153	23.435

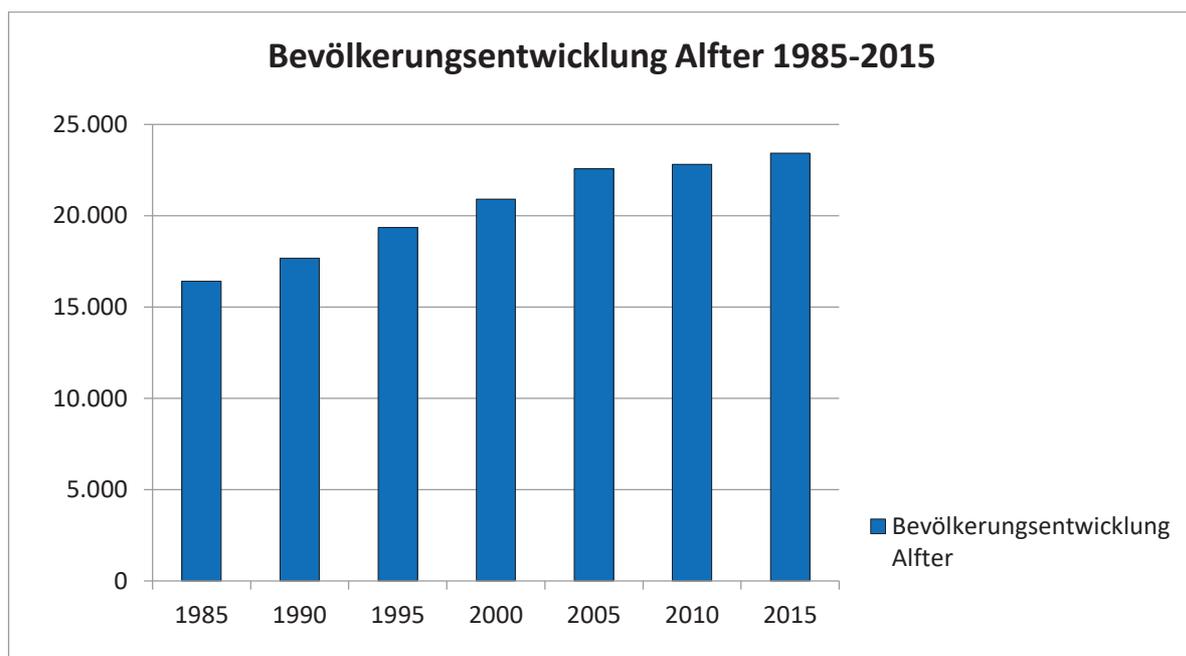


Abbildung 37: Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von 1985 bis 2015

Laut Gemeindemodellrechnung der Landesdatenbank NRW steigt die Zahl der Alfterer Bevölkerung bis zum Jahre 2040 um fast 4.000 Einwohner an (siehe Abb. 38).

Tabellarische Übersicht der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Gemeinde Alfter bis zum Jahr 2040 aus dem Kommunalprofil¹⁷:

¹⁷ BUNDESAMT FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN GESCHÄFTSBEREICH STATISTIK (2018): Landesdatenbank NRW Kommunalprofil Alfter I05382004 <www.it.nrw.de>, Abrufdatum: 23.01.2018

Gemeindemodellrechnung: Einwohneranzahl nach Altersgruppen			
	2014	2025	2040
Gesamtbevölkerung	23.003	24.872	26.978
Unter 6 Jahre	1226	1273	1157
6-18 Jahre	3016	2912	2944
18-25 Jahre	1875	1780	1801
25-30 Jahre	1239	1376	1273
30-40 Jahre	2480	3149	3056
40-50 Jahre	3739	3005	3867
50-60 Jahre	3883	3720	3479
60-65 Jahre	1402	2003	1425
65 Jahre und älter	4143	5654	7976

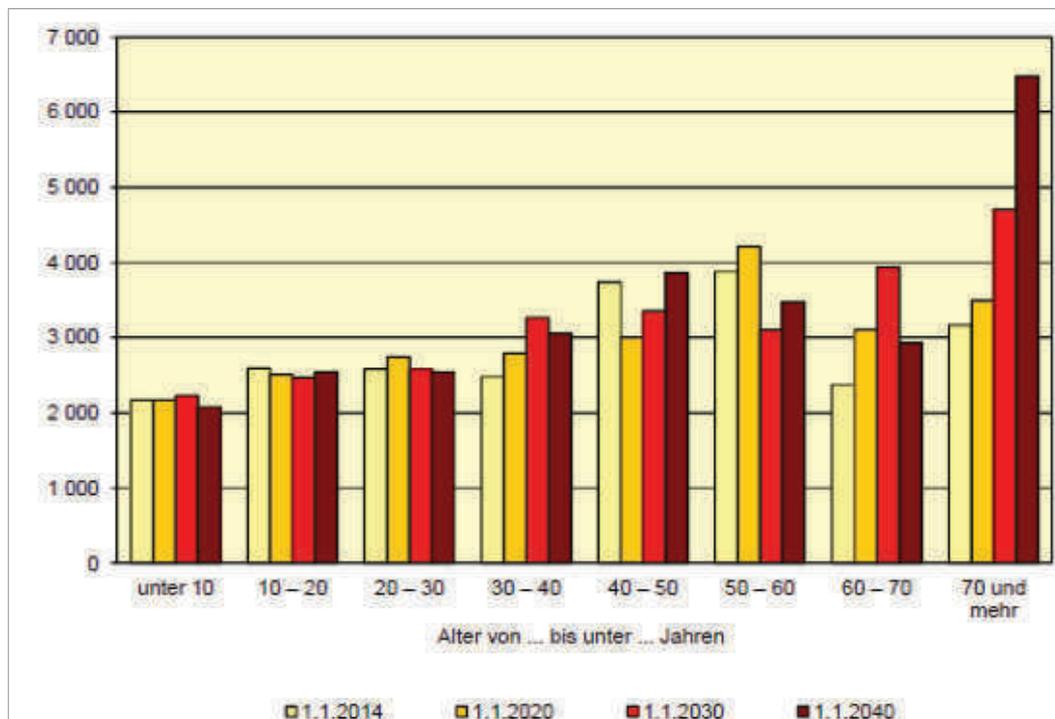


Abbildung 38: Grafische Darstellung der Gemeindemodellrechnung 2014-2040 (Quelle: IT.NRW 2018)

Das Kommunalprofil für die Gemeinde Alfter prognostiziert eine stetig wachsende Einwohnerzahl von 2014 bis 2040. Betrachtet man die in einzelne Altersgruppen untergliederten Rohdaten, so wird der Bevölkerungsanteil der Gemeinde Alfter in der Altersgruppe der 25- bis 40-jährigen bis zum Jahr 2040 um 16% im Vergleich zu 2014 steigen. Auch der Anteil der 40- bis 50-jährigen wird im Vergleich zu 2014 leicht zunehmen. Daraus lässt sich folgern,

dass sich die Gemeinde Alfter als Wohn-Standort für junge Familien mit Kindern etablieren kann, sofern jetzt schon für die notwendige Infrastruktur gesorgt wird. Ebenfalls wird die Zunahme in den Altersgruppen der 65- bis 80-jährigen, sowie der über 80-jährigen vorhergesagt. Die 65- bis 80-jährigen als Gruppe der Rentner und sich selbst versorgenden „Alten“ steigt um 63% an. Die Gruppe der über 80-jährigen, bei denen nach aktuellen Standards überwiegend eine Versorgungsinfrastruktur im Bereich der Pflege- und Altenversorgung gegeben sein muss, steigt laut Prognose sogar um 182% im Vergleich zu den Rohdaten von 2014.

Anhand der Wanderungsdaten aus dem Kommunalprofil Alfter lässt sich für den Zeitraum von 2009 bis 2015 eine positive Bilanz ziehen. In den Jahren 2010 und 2012 sank der Gesamtsaldo in den negativen Bereich, seit 2012 zeigt sich jedoch ein stabil wachsender Trend bis zum Jahr 2015. Sowohl bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch bei den Wanderungsbewegungen der Zu- und Fortzüge ist ein Zuwachs festzustellen. Betrachtet man die absoluten Zahlen so ist jedoch zu erkennen, dass Alfter hauptsächlich durch Zuwanderung (Wanderungssaldo +263) wächst, auch wenn die natürliche Bevölkerungsbewegung (Saldo +17) ein positives Wachstum aufzeigt. Laut Gemeindemodellrechnung bestätigt dies den positiven Wachstumstrend für die Jahresprognosewerte bis 2040. Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 23.435 (Stand: 2015, IT.NRW) im Gemeindegebiet sind es bemerkenswerte fast 10% der Bevölkerung, die fortzieht, aber auch eben fast 10% der Gesamteinwohnerzahl, die zuzieht.

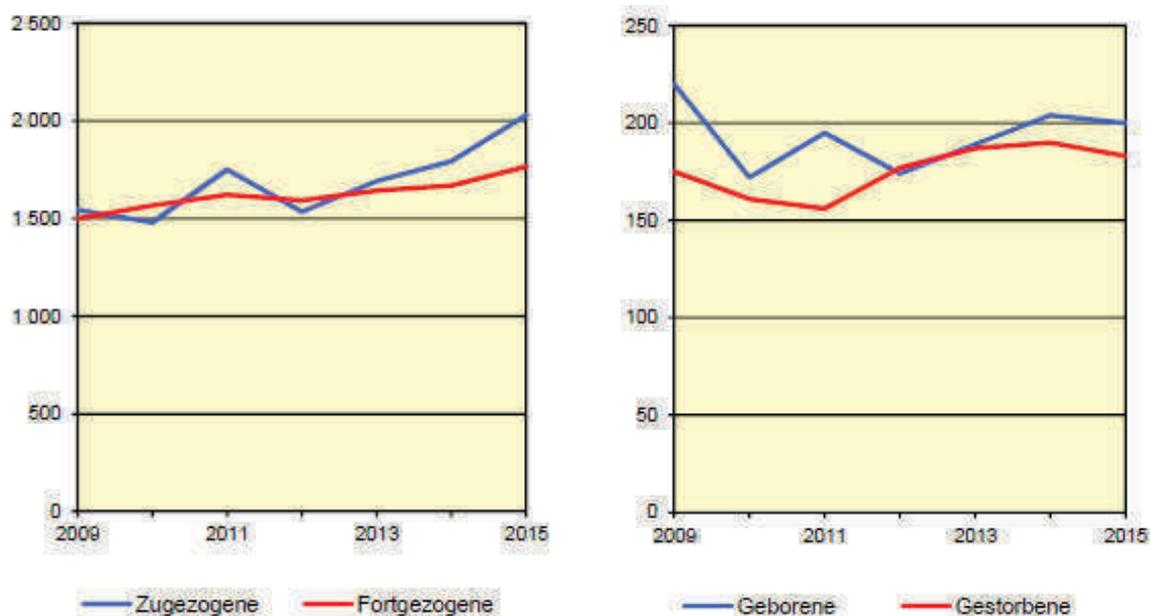


Abbildung 39: Wanderungsbewegungen (links) und natürliche Wanderung (rechts) für die Gemeinde Alfter (Quelle: IT.NRW 2018: Kommunalprofil Alfter)

Durch die Ausbildung von Nutzungspolen innerhalb der Gemeinde Alfter, hat sich die Ortschaft Alfter als Standort der Schul- und Bildungslandschaft etabliert. Hier sind in Bezug auf die moderne Wirtschaftslage und im Rahmen der häufigen Berufstätigkeit beider Elternteile der U-3-Ausbau im Kindergarten- und der OGS-Ausbau im Grundschulbereich zielführend. Auch hier greift integriert das Themenfeld Verkehr und ÖPNV-Anbindung in den Planungs-

prozess ein. Gerade Schulbusstandorte und Anfahrmöglichkeiten müssen in den Verkehrskonzepten (vgl. Kapitel 2.6) berücksichtigt werden.¹⁸

3.4 Arbeitsmarkt und Pendler

Die meisten der Alfterer Einwohner arbeiten in den großen Städten der Region, wie Köln und Bonn. Rund 5.900 pendeln täglich nach Bonn, 1.100 bis nach Köln. Laut Pendlerstatistik aus dem Jahre 2016 liegt Alfter mit einer Auspendlerquote von 83,7% auf Platz 3 der NRW-Gesamtstatistik. Nur in Merzenich (84,3%) und Holzwickede (84,8%) liegt die Auspendlerquote höher. Um diese Menschenmenge auch weiterhin für eine funktionierende Wirtschaft (Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte: 22.122 €/Einwohner, Stand: 2014 (IT.NRW)) zu ihren Arbeitsorten transportieren zu können, muss die vorhandene Verkehrsinfrastruktur angepasst und optimiert werden. Vor allem Themenfelder wie der ÖPNV-Ausbau und die Parkplatzvorhaltung werden in Zukunft eine größere Rolle spielen.

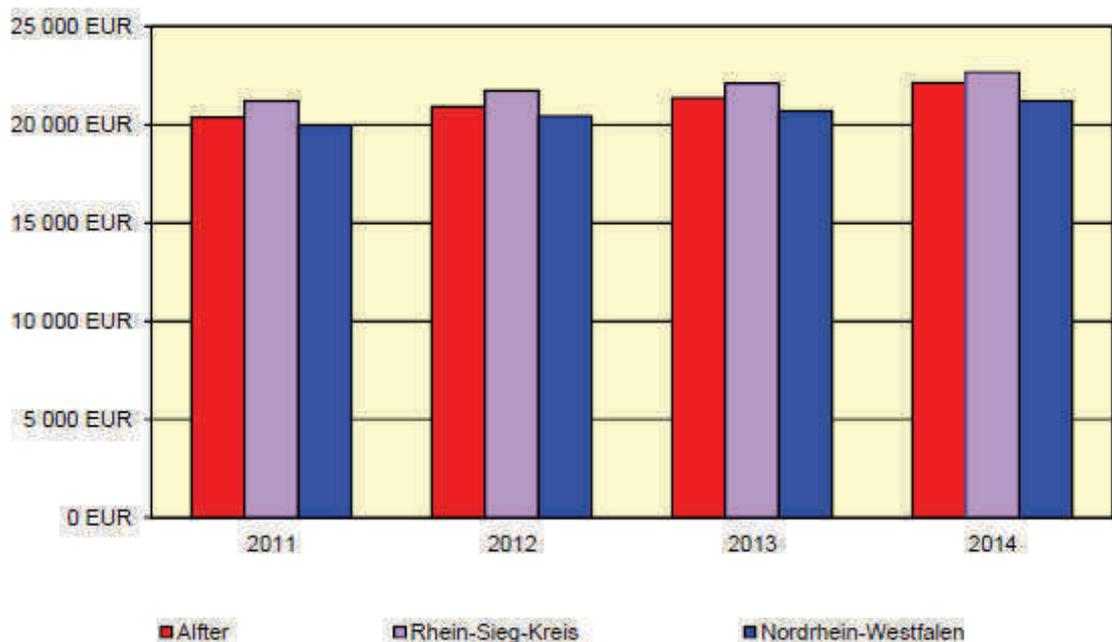


Abbildung 40: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Alfters im Vergleich zur Kreis- und Landesebene (Quelle: IT.NRW 2018: Kommunalprofil Alfter)

Die Wirtschaftskraft der Gemeinde Alfter resultiert hauptsächlich aus denen in der örtlichen Landwirtschaft angesiedelten Arbeitsplätzen und der Finanzkraft der im Umfeld arbeitenden Bevölkerung. Das durchschnittlich zur Verfügung stehende Einkommen je Einwohner liegt bei circa 22.000€ im Jahr bezogen auf die Gemeinde Alfter (siehe Abb. 22). Damit liegt das verfügbare Einkommen bei stetig steigender Tendenz leicht unter dem des Rhein-Sieg-Kreises, jedoch über dem des Landes NRW.

¹⁸ BUNDESAMT FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN GESCHÄFTSBEREICH STATISTIK (2018)

3.5 Dienstleistung und Einzelhandel

Im Ortsteil Alfter gibt es einen zentralen Nahversorger. Die Ansiedlung von Einzelhandel findet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) von Alfter statt.



Nutzungsstruktur

■ Untersuchungsbereich	■ Kindergärten
■ zentraler Versorgungsbereich	■ Sportstätten
■ Einzelhandel	■ Spielplätze
■ Gemeinbedarf	■ kirchliche Nutzung
■ Schulen	■ Plätze

Abbildung 41: Einzelhandel und soziale Infrastruktur im Ortskern von Alfter-Ort (Darstellung StadtUmBau)

Die vorangegangene Karte zeigt die Nutzungsstruktur Alfter-Orts auf. An ihr lassen sich der enge Siedlungsbesatz und die im Verhältnis zur Größe des ZVB wenigen vorhandenen Einzelhandelsstandorte ablesen. Erkennbar ist ebenfalls, dass kaum Flächenpotential für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsnutzungen vorhanden ist.

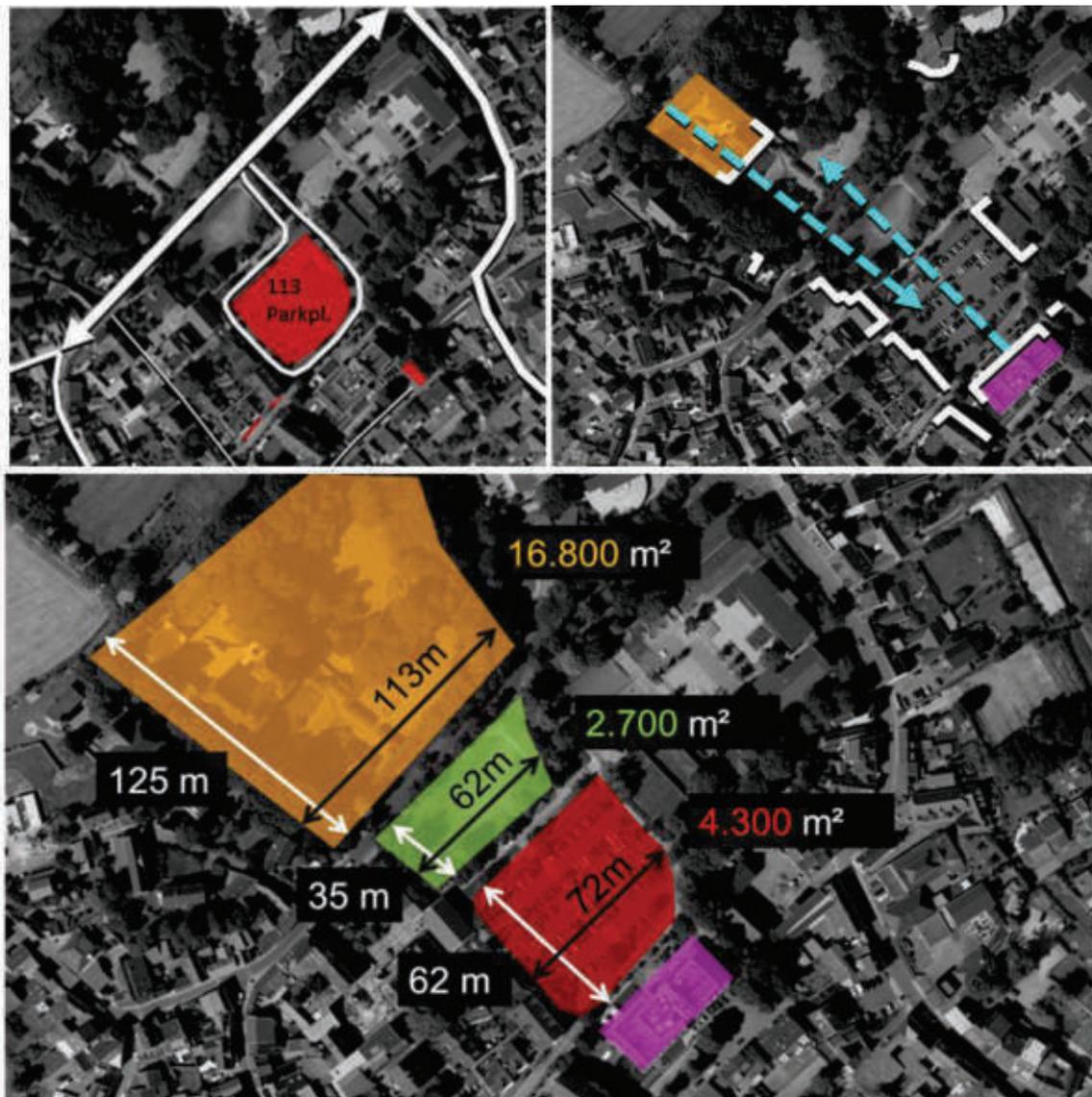


Abbildung 42: Parkplatzsituation (oben links) und Sichtbeziehungen / Raumkanten (oben rechts) sowie Flächengrößen (unten) am „Herrenwingert“ (Darstellung StadtUmBau)

Der Herrenwingert wurde der Gemeinde von der Fürstenfamilie geschenkt. Zentral gelegen funktioniert der als Dorfplatz konzipierte „Herrenwingert“ als Parkplatz für den einzigen Nahversorger „EDEKA“, sowie für andere Gewerbebetriebe im Ortsteil Alfter. Potenziell bietet er genug Fläche zur Ausübung von Feierlichkeiten zum Erhalt der dörflichen Gesellschaftsstruktur, wie die Kunstaktion „Himmelsspiegel-Himmel und Ähd“ der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft eindrucksvoll gezeigt hat.

Die vorhandenen ca. 7.000 m² Fläche werden mit ca. 4.300m² als Verkehrsfläche und mit ca. 2.700m² als Festwiese genutzt.

Um den „Herrenwingert“ sind die Anna Grundschule und der Nahversorger EDEKA angeordnet. Süd-östlich des Platzes befindet sich das in den 1970er Jahren errichtete VR-Gebäude in Sichtbetonbauweise. In diesem Gebäude befinden sich vor allem dienstleistende Gewerbe der Gesundheitsbranche wie Ärzte und eine Apotheke, aber auch von der Alanus-Hochschule zu Bildungszwecken genutzte Räumlichkeiten und eine Bäckerei mit Café.

An der „Lukasgasse“ in Sichtweite des Platzes befindet sich das sogenannte Atrium-Gebäude. Dieses ist mit einer Doppelnutzung versehen. Erdgeschossig ist Gewerbe angesiedelt, wie z.B. ein Fotoladen und ein Eiscafé, die darüber liegenden Stockwerke dienen der Wohnnutzung.

Das Gebäude am Herrenwingert, in dem der EDEKA-Markt untergebracht ist, ist noch bis 2022 verpachtet. Es gibt zwar ein Standortbekenntnis der Pächterin, jedoch reichen die zurzeit vorhandenen 750m² Verkaufsfläche bei weitem nicht aus, um rentabel zu wirtschaften. Neue EDEKA Märkte haben vergleichsweise eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200m² zuzüglich der Nebenräume. Die Warenanlieferung bildet aufgrund der schmalen Fahrbahn ein Verkehrshindernis für die Parkraumbesucher. Leere Kisten und Transportwagen stehen auf dem Gehweg, weil woanders kein Platz ist.

3.6 Soziale Infrastruktur und Schule

Eine wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität von Ortskernen als zentrale Orte der Versorgung ist eine qualitativ hochwertige und ausreichend vorhandene soziale Infrastruktur. Im Ortskern von Alfter Ort lassen sich kulturelle und soziale Angebote und Infrastrukturen aufzeigen, welche die Bedürfnisse der Bürger des Ortskerns sowie der umgebenden Ortsteile bedienen. Die Gemeinde hat diesbezüglich in den letzten Jahren einige Maßnahmen ergriffen, wodurch die Qualität der kulturellen Angebote erhalten und auch gesteigert werden konnte.

Dabei konzentrieren sich die sozialen Infrastrukturen in erster Linie um den als zentralen Dorfplatz gestalteten „Herrenwingert“ mit dem zentralen Festplatz. Dieser wird für verschiedene Anlässe und Veranstaltungen, wie beispielsweise das Martinsfeuer, das Fest zum 1. Mai, die Kirmes und das Pfarrfest genutzt.

Im Nordosten schließt der Schulcampus mit der katholischen Grundschule, der Turnhalle, einem Bolzplatz sowie einem öffentlichen Spielplatz an. Nördlich davon befindet sich zudem die Vorgebirgsschule als Förderschule für geistige Entwicklung.

Daran angrenzend befinden sich die evangelische Kirche, die evangelische Matthias-Claudius Kindertagesstätte und der katholische Kindergarten St. Matthäus. Weitere Kindertagesstätten in räumlicher Nähe zum Herrenwingert sind die Kindertagesstätte Hüppekästchen, die Kindertagesstätte an der Anna Schule sowie der Kindergarten Sonnenblume im Schloss Alfter.

Westlich des Herrenwingert befinden sich die öffentliche Bücherei und das Pfarrheim St. Matthäus. Die Katholische Kirche St. Matthäus liegt nordwestlich des Herrenwingerts und westlich vom Schloss Alfter. Daran grenzt nördlich das Haus der Alfterer Geschichte an.



Abbildung 43: Schrägluftbild / StadtUmbau GmbH: Schulcampus am Herrenwingert

Schulkonzept

Bedingt durch den voran beschriebenen Bevölkerungszuwachs, insbesondere an jungen Familien mit Kindern, steigt auch die Anzahl an Schülern und Schülerinnen. Um den räumlichen Anforderungen in Form von Schulklassen und OGS-Klassen gerecht zu werden, wird es erforderlich den Schulcampus der Anna-Grundschule durch einen Erweiterungsbau zu ergänzen. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenressourcen und der angespannten Haushaltsslage wird zunächst ein Schulkonzept erarbeitet. Hierbei sollen Pädagogen, Lehrer, Eltern sowie Berater und Architekten in enger Zusammenarbeit ein integratives Schulkonzept entwickeln.

Turnhalle / Mehrzweckhalle

Die Turnhalle des Grundschulstandorts Alfter-Ort wurde Ende der 60er Jahr gebaut. Aufgrund der lediglich notdürftig durchgeführten Reparaturarbeiten an der Halle befindet sich das Gebäude in einem nicht sanierungswürdigen Zustand. Gleichzeitig besteht ein zunehmender Bedarf an der Nutzung der Halle. Durch steigende Schülerzahlen einerseits und stetig wachsender Anfragen seitens der Sport- und Kulturvereine, sowie bedingt durch die innerörtliche Lage, ist ein Ersatzbau in Form einer Sport- und Mehrzweckhalle nicht nur Wunsch sondern ein präferiertes Ziel.

Der Schulhof, die Turnhalle sowie Sport- und Spielplatz grenzen unmittelbar an den Dorfplatz, den sog. "Herrenwingert" an. Mit der Entwicklung eines zeitgemäßen Ortszentrums, soll unter den Prämissen des generationsübergreifenden Gedankens, und unter Sicherung des Einzelhandelstandorts ein neuer Begegnungsraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

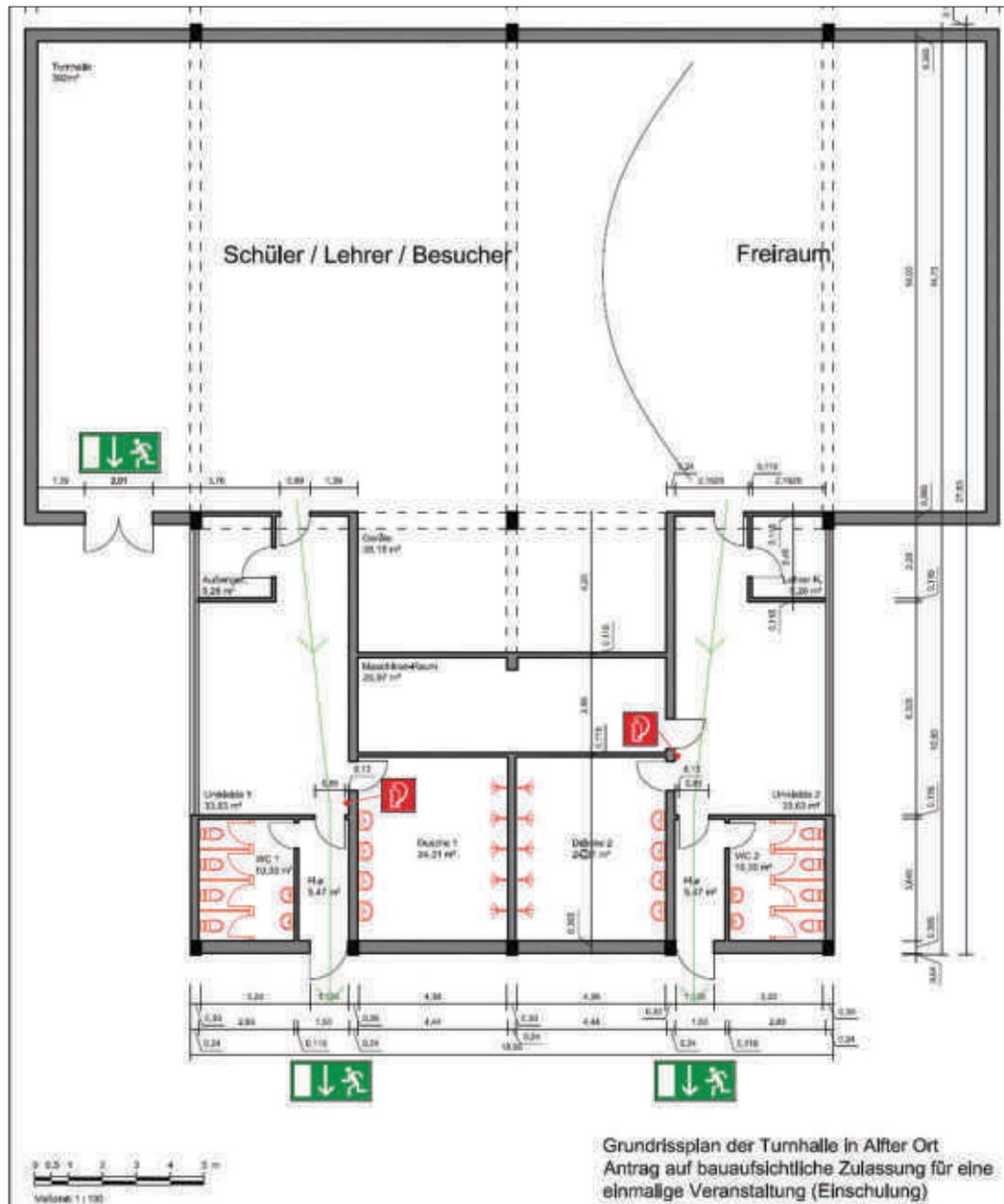


Abbildung 44: Turnhalle Annagrundschule Alfter (Gemeinde Alfter)

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Alfter über keine weiteren geeigneten Räumlichkeiten im Ortskern Alfter für Sport- und Kultur verfügt, besteht das dringende Erfordernis der Schaffung neuer Räumlichkeiten. Derzeit können Veranstaltungen wie beispielsweise die Einschulung der Grundschüler lediglich mittels Ausnahmegenehmigung durchgeführt werden. Anfragen seitens der Sportvereine kann nicht hinreichend entsprochen werden.

Aufgrund der geringen Größe von rund 670 m² ist die Sporthalle inklusive der Nebenräume zu klein, um überörtliche kulturelle Veranstaltungen in angemessenem Rahmen stattfinden zu lassen. Daher wird im Folgenden der Abbruch der nur für den (Schul-)Sportgebrauch geeigneten Einfeld-Turnhalle erwogen und ein Neubau einer für die erforderlichen Zwecke geeigneten Mehrzweckhalle, die insbesondere die sportliche Aktivität von Kindern und Jugendlichen in den Vordergrund rückt, wie ebenso die gemeinschaftliche kulturelle Ausrichtung unterstützt und fördert, dargestellt.

3. Teilergebnis

Folgende Entwicklungsziele konnten formuliert, diskutiert und beschlossen werden:

- Raumbedarf für Vereine
- Raumbedarf für Veranstaltungen
- Neubau einer Mehrzweckhalle

Die Errichtung der Mehrzweckhalle in der zentralen Lage des Ortsteils „Alfter“, stellt einen begründeten Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur sozialen Integration in der Kommune dar. Mit dieser Maßnahme kann dem Sport, als verbindendes Element, sowie den orts- und regionalansässigen Vereinen, ein Raum zur Verfügung gestellt werden, der bspw. die Durchführung kleiner Meisterschaften ermöglicht. Gerade im niederschweligen Bereich der Sport- und Vereinsangebote wird die Integration von marginalisierten Gruppen ermöglicht. Ebenso wird für traditionelle Veranstaltungen, die einen Teil der kommunalen ländlich geprägten Identität darstellen, ein zeitgemäßer Rahmen geschaffen.

Die Baumaßnahme ist aufgrund der räumlichen Lage städtebaulich hervorragend eingebunden und bildet geradezu eine der erstrebenswerten Kernnutzungen ab. Die Arrondierung des Gebäudes am Dorfplatz „Herrenwingert“ ergänzt das Nutzungsgefüge optimal und soll die städtebauliche Situation durch eine ansprechende Architektur aufwerten.

Die derzeit nicht barrierefreie Halle könnte ersetzt und der Neubau entsprechend der heutigen Standards barrierefrei und wesentlich klimafreundlicher wieder errichtet werden. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Halle wird von einer langfristigen Nutzbarkeit ausgegangen.

Als wichtiges Element des künftigen innerörtlichen Entwicklungskonzepts soll daher mit der Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle, eine erste wesentliche Maßnahme des anvisierten ISEKs Ortskern Alfter umgesetzt werden.

3.7 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Ortsbild ist geprägt durch schmale Gassen, die ursprünglich der Fuhrwagennutzung dienten. Daher sind die Gassen eng und verwinkelt. Die Straßen sind ausreichend mit Schildern zur Geschwindigkeitsbegrenzung ausgestattet. Im Ortskernbereich sind zusätzlich zu den Tempo 30 und Tempo 20 Schildern Straßenbemalungen aufgetragen, um Autofahrer auf die Geschwindigkeit aufmerksam zu machen und auf Gefahrenpotential durch spielende Kinder hinzuweisen. Zusätzlich sind an einigen Stellen Fahrbahnverengungen eingebaut, die den durchfließenden Verkehr weiter verlangsamen sollen. Dennoch lassen sich Gefahrensituationen nicht vollkommen vermeiden.



Abbildung 45: Gefahrenabwehr: Straßen sind mit Tempo 20 beschildert, jedoch nicht befahren. Fahrbahnverengungen werden improvisiert zur Straßenraumbegrünung genutzt (Darstellung StadtUmBau)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Neben dem MIV kommt dem ÖPNV eine wichtige Rolle zu. Die zentrale Bushaltestelle befindet sich am „Herrenwingert“. Die auf dem Herrenwingert haltenden Busse stören den Parksuchverkehr durch Abfahrt über die Parkplatzschleife. Bei Warenanlieferung des EDEKA-Marktes kommt es zu gefährlichen Situationen auf dem Herrenwingert, wenn der Anlieferverkehr die ohnehin schmalen Straßenzüge weiter verengt. Eine Optimierung des ÖPNV Haltepunktes am Herrenwingert ist notwendig. Hierzu muss auch die Anfahrt mit Schulbussen berücksichtigt werden. Es wurden bereits einige Varianten angedacht, die über den Planungsstand Vorentwurf nicht hinausgehen. Für eine zukünftige und realistische Planung wurde eine Untersuchung der Verkehrssituation durchgeführt, welche die verschiedenen Mobilitätsarten berücksichtigt, um die Notwendigkeit einer Maßnahmendurchführung festzustellen. Ein Stadtbahnhaltepunkt liegt nord-östlich, außerhalb des Ortskerns.



Abbildung 46: Haltepunkt Alfter/Alanus Hochschule außerhalb des Ortskerns und temporäre Engstelle am Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)

Fuß- und Radverkehr

Die Straßenrandbebauung verschmälert aufgrund der gewachsenen Situation den Verkehrsraum, sodass sich Gefahren für Fußgänger und Radfahrer bilden. Der Gehwegbereich im Ortskern ist meist kaum bis gar nicht ausgeprägt. Es gibt zahlreiche Fußwegeverbindungen, die als schmale Pfade zwischen den einzelnen Bauten abseits der Straßen liegen. Aufgrund der engen Raumabmessung sind keine separaten Radwege realisierbar. Auch Fahrradschutzstreifen sind gerade auf den viel befahrenen Straßen im Ortskern nicht vorhanden.



Abbildung 47: Schmale Fußwege kennzeichnen das Ortsbild, Radwege sind nicht präsent (Darstellung StadtUmBau)

Radpendlerroute

Die „RadPendlerRoute“ soll zukünftig als Verbindungsader für Radfahrer im Raum Bonn/Rhein-Sieg dienen. Dazu wird sie zukünftig von Bornheim über Alfter bis zum Bonner Hauptbahnhof führen. Das Projekt ist damit ein Beispiel interkommunale Zusammenarbeit und Kooperation.

Im Oktober 2017 hat das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Projekt im Rahmen der Richtlinien zur Förderung der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinien Nahmobilität FöRiNah) als förderfähig eingestuft. Die Förderquote wird voraussichtlich 70% betragen.

Der Bau der RadPendlerRoute auf Alfterer Gemeindegebiet soll vorbehaltlich der Bereitstellung von Fördermitteln in drei Bauabschnitten bis 2023 realisiert werden.

3.8 Natur, Kultur und Erholung

Alfter profitiert von seiner Lage im Ballungsraum Bonn und der Nähe zum Naturpark Rheinland. Daher spielt die Verbindung von Natur, Kultur und Erholung in Alfter eine besondere Rolle.

Natur

Am Fuße des Naturparks Rheinland gelegen, bietet Alfter seinen Bewohnern die fußläufige Erreichbarkeit ins Erholung spendende Grün, aber auch eine gute Erreichbarkeit des Wirtschaftszentrums Bonn. Wie die unten stehende grafische Darstellung der prozentualen Flächennutzung der Gemeinde Alfter aus dem Jahr 2015 zeigt, ist Alfter überwiegend durch die Lage an der Voreifel geprägt. Die Waldflächen des Gemeindegebiets nehmen fast 41% der Fläche (14,93ha) ein. Der Anteil an Versiegelung beträgt mit insgesamt 3.478 ha nur $\frac{1}{4}$ der Gemeindefläche.

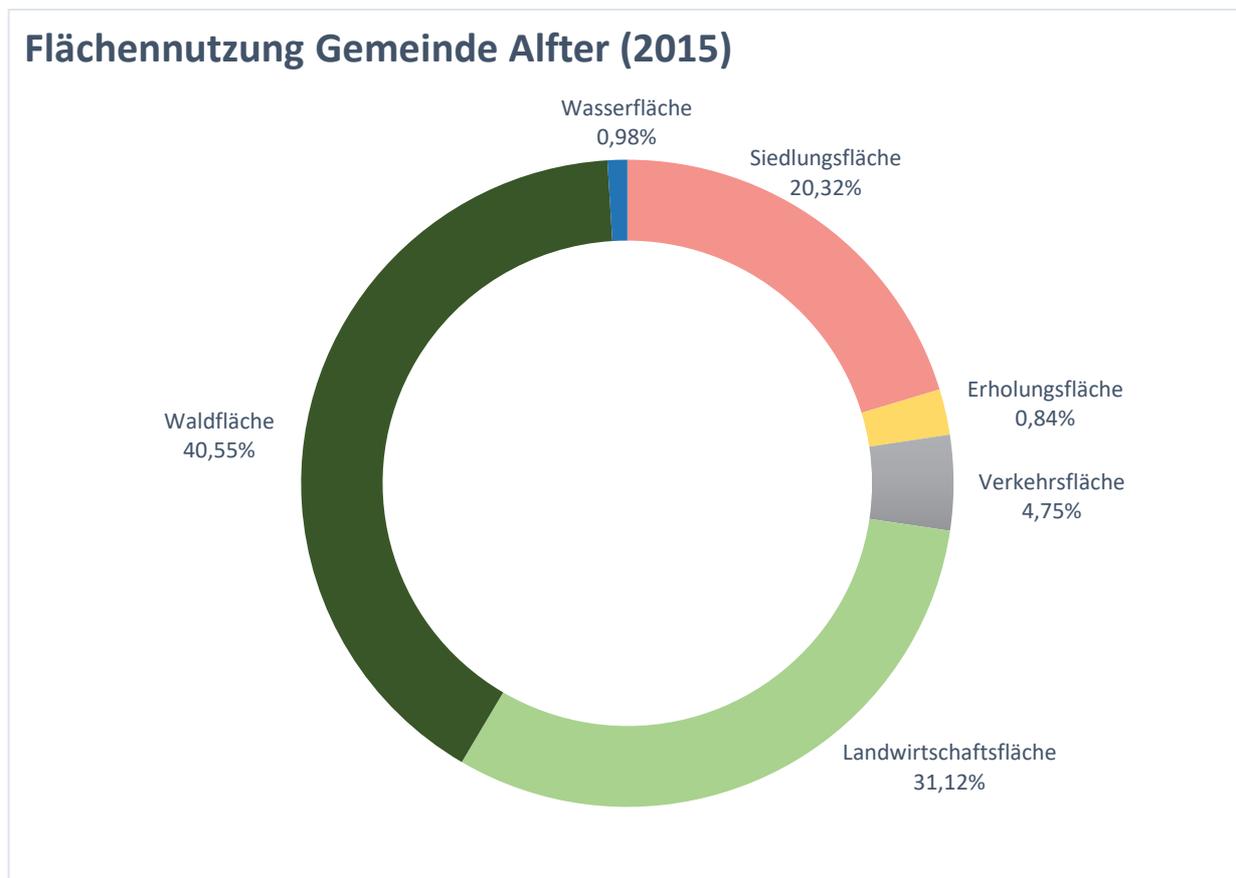


Abbildung 48: Grafische Darstellung der prozentualen Flächennutzung der Gemeinde Alfter (Darstellung StadtUmBau nach IT.NRW 2018)

Die vorhandene Topografie spielt eine herausragende Rolle und muss bei allen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Der Alfterer Schlosspark, welcher nicht öffentlich zugänglich ist, umfasst einen großen Bestand alter Bäume. Es handelt sich hierbei um einen alten Winterlinden-Bergahorn-Parkwald mit Naturverjüngung und naturnaher Krautschicht. Auf der mit Hecken bepflanzten Mähwiese stehen einzelne alte, exotische Bäume und überformte Heckenstrukturen.



Abbildung 49: Schlosspark; Aufnahmen Gemeinde Alfter)

Die nördliche Zufahrt zum Schloss wird von einer Allee aus alten Birnenbäumen gerahmt. Sie fügt sich nicht nur in das Landschaftsbild ein, sondern untermauert die Schlossgestalt.



Abbildung 50: Alfterer Kulturlandschaft: Birnenallee, Kunst- und Kulturlandschaftspfad Streuobstwiesen, Wiesen um den Siedlungsbereich, Blick auf Schloss, Kirche und Haus der Alfterer Geschichte, Haus der Alfterer Geschichte mit Uhr (Darstellung StadtUmBau)

Kultur

Umgeben von einer historischen Kulturlandschaft bietet Alfter den kulturinteressierten Anwohnern und Touristen hauptsächlich das „Haus der Alfterer-Geschichte“, hinter dem sich das örtliche Museum zur Information über die Ortsgeschichte und Kulturlandschaft verbirgt. Anhand alter Dokumente, Fotos und Pläne sowie archäologischer Funde lässt sich die Alfterer Ortsgeschichte nachvollziehen. Die Ausstellung umfasst aufgrund der landwirtschaftlichen Historie auch eine Sammlung alter Geräte und Maschinen zur Feldbestellung. Kulturelle Highlights bilden die vom Förderverein Haus der Alfterer Geschichte organisierten Veranstaltungen wie Streichquartette und historische Stadtrundgänge, sowie Kooperationen mit den ansässigen Schulen.

Alte Traditionen und Bräuche sind ein fester Bestandteil der Alfterer Dorfgesellschaft. Das soziale Miteinander stellt einen festen integrativen Bestandteil zur Pflege und Bildung sozialer Kontakte dar. Zurzeit wird eine Räumlichkeit des ansässigen Unternehmens „Spargel Weber“ zur Ausführung von Kulturveranstaltungen genutzt. Darüber hinaus hat der Ortsteil Alfter zwar einen Versammlungssaal in der Pfarreiengemeinschaft, welcher jedoch nicht für größere Veranstaltungen, wie zum Beispiel Karnevalsitzungen, ausgelegt ist. Die unweit des „Herrenwingerts“ liegende Turnhalle in zentraler Lage ist energetisch nicht mehr sanierbar.



Abbildung 51: Probe der Prinzengarde Alfter im Schloss am 27.10.2018, ©Frank Engel-Strebel, Schaufenster Bonn

4. Teilergebnis

Folgende Entwicklungsziele konnten formuliert, diskutiert und beschlossen werden:

- Raum für Vereine
- Neubau einer Mehrzweckhalle

Erholung

Erholung finden Erholungssuchende vor allem in der Ville, einer der grünen Lungen Bonns. Zahlreiche Wanderwege der Voreifel liegen auf Alfterer Gebiet, wie zum Beispiel der Friedensweg. Der Friedensweg führt nördlich des Schlosses Alfter über den jüdischen Friedhof der Gemeinde. Entlang des Weges sind Steine mit Inschriften für ein historisches Erlebnis eingebracht.

Ein weiteres Beispiel ist der Kunst- und Kulturlandschaftspfad Streuobst. Dieser thematische Wanderweg wurde in Kooperation mit der Alanus Hochschule und dem Rhein-Voreifel-Touristik e.V. geplant und umgesetzt. Neben der Hauptthematik der Streuobstwiesen ist der Pfad mit künstlerischen Modellen der Studierenden der Hochschule bestückt. Er startet am Schloss Alfter.

Zudem liegt Alfter an der 2019 eingeweihten „Rheinischen Apfelroute“, die als EU-Projekt eine Verbindung zwischen den sechs linksrheinischen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises darstellt (Vergleiche Kapitel 2.6 (Näheres unter www.apfelroute.nrw)).

Die Hangmotte ist ein weiteres besonderes historisches Überbleibsel. Die ehemalige Fliehbürg ist heute noch Bodendenkmal. Sie liegt nördlich des „Görreshofes“ und südlich des „Buchholzweges“.

Trotz dieser Besonderheiten sind die Aufenthaltsqualität entlang der Wanderwege, sowie die Beschilderung zu bemängeln. Sitzbänke sind an wichtigen Aufmerksamkeitspunkten, wie zum Beispiel dem Friedhof vorhanden und werden gut angenommen, sind jedoch nicht in ausreichender Anzahl und entsprechendem Abstand für Erholungssuchende erreichbar.

Das Gastronomieangebot befindet sich im Alfterer Ortskern. Hier stehen den Gästen überwiegend Deutsche Küche und Bäcker zur Auswahl. Eine Pizzeria, sowie die traditionellen Kneipen erweitern das gastronomische Angebot. Die Ausflugsgaststätte „Heimatblick“, nördlich Alfters, die im Sommer Anziehungspunkt für Wanderer und Touristen war, ist geschlossen. Das Herrenhaus Buchholz bietet jedoch Catering für Veranstaltungen.



Abbildung 52: Darstellung der Grünanbindung mit Aufwertungspotential zur „Ville“ mit dem Schloss als Ausgangspunkt (links) (Darstellung StadtUmBau nach TIM-Online), Wegweiser im Alfterer Ortskern (rechts)

Orientierungshilfen sind in Alfter nur vereinzelt auffindbar. Sie folgen keinem einheitlichen Konzept und wirken wie zusammengewürfelt, was die Orientierung gerade für ortsfremde Tagesgäste und Touristen erschwert. Viele Ausweisungen konkurrieren mit der Straßenbezeichnung.

Wohnsituation

Aufgrund der Nähe zu den Städten Bonn und Köln ergibt sich in Alfter eine angespannte Wohnsituation.

Die Verwaltung hatte im Rahmen eines Akut-Programmes zur Schaffung von Wohnraum im Jahr 2015 daher den Auftrag, gezielt Investoren des Wohnungsbaus dafür zu interessieren, auf dem Gemeindegebiet an geeigneten Standorten Wohnraum zu schaffen. Dabei sollte insbesondere die Innenentwicklung innerhalb der Ortschaften gestärkt werden.

Im Zuge dieses Programms sind mittlerweile eine ganze Reihe von Mehrfamilienhäusern, verteilt auf das Gebiet der Gemeinde Alfter insgesamt, durch private Investoren realisiert worden. Bis September 2018 konnten auf diese Weise die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von insgesamt 220 neuen Wohneinheiten auf dem Gemeindegebiet geschaffen werden.

In der Fortführung des o.g. Akut-Programms hat der Gemeinderat im Jahr 2018 eine Handlungsstrategie zur Schaffung von bezahlbarem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum beschlossen. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung eines konzeptionellen Ansatzes, sondern bereits um die Umsetzung strategisch notwendiger Maßnahmen.

Ziel dabei ist, durch die Einbindung verschiedener Akteure, wie z.B. der Wirtschaftsförderung Alfter GmbH, sowie von kooperationsbereiten und sich an den Belangen der Gemeinde Alfter orientierenden Privatinvestoren, die Rahmenbedingung zu schaffen, dass entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Folgende Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit dem Akut-Programm Wohnen angesichts der sich aktuell abzeichnenden Herausforderungen beschlossen worden:

Unterstützung der Sanierung von Altbauten

Die Verwaltung setzt die intensive Beratung von Eigentümern fort, die Bestands- und Altbauten sanieren und energieeffizient und barrierefrei herrichten möchten. Der Klimaschutzmanager intensiviert die Beratung zur energieeffizienten Altbausanierung.

Unterstützung zur Nachverdichtung und zur Schließung von Baulücken

Die Verwaltung setzt die intensive Beratung von Eigentümern und Vorhabenträgern fort, um in den einzelnen Ortschaften Nachverdichtungen zu forcieren und so Baulücken zu schließen.

Schaffung von Wohnangeboten in den zentralen Lagen der Ortschaften

Die Strategie zur Schaffung von kleineren, generationengerechten Wohnungen in zentralen Ortslagen soll fortgesetzt und intensiviert werden. Dies trägt dazu bei, den älteren

Bevölkerungsgruppen Wohnangebote in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu unterbreiten und Bestandsimmobilien „frei“ zu geben für junge Familien mit Kindern.

Neue Wohngebiete

Angemessen, moderat und dennoch kontinuierlich wird die Gemeinde Alfter dem Erfordernis der weiteren Baulandentwicklung nachkommen und dabei jeweils den Ausbau der sozialen Infrastruktur mit Kita-, Schul- und OGS-Plätzen sowie diversen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen mitrealisieren. Flächenhafte ergänzende Wohnbauflächen berücksichtigen dabei die Belange von alternativen Mobilitätsangeboten, Freiraum- und Erholungsfunktionen und nachbarschaftlichen Verknüpfungen.

Mehr Bezahlbaren Wohnraum durch geförderten Wohnungsbau schaffen

Bei allen Maßnahmen wird die Verwaltung beauftragt, unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Gegebenheiten vor Ort, Vorschläge zu unterbreiten, damit in angemessener Weise jeweils auch geförderter Wohnraum realisiert wird.

Kontinuierliche Fortentwicklung der wohnungspolitischen Handlungsstrategie

Angesichts der derzeitigen und sich abzeichnenden weiteren Dynamik auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Alfter sowie in der Region wird die Verwaltung beauftragt, kontinuierlich weitere Vorschläge zur Fortentwicklung der wohnungspolitischen Handlungsstrategie zu unterbreiten und fortlaufend Konkretisierungen der Maßnahmen vorzuschlagen.

3.9 Konzept zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr in der Ortslage Alfter

In der Vergangenheit ist es mehrfach durch Starkregenereignisse zu Überschwemmungen im Gebiet Alfter Ort gekommen. Hierbei wurden erhebliche Schäden verursacht. Insbesondere die Bereiche „Konenstraße“, „Im Benden“ und „Stühleshof“ waren betroffen.

Das Ingenieurbüro Osterhammel wurde daraufhin beauftragt ein Konzept zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr für die Ortslage Alfter zu erarbeiten.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden umfangreiche Untersuchungen im Ortsgebiet durchgeführt und Abflusswege identifiziert. Hierzu wurden aktuelle Modelle aus der Erarbeitung der Hochwassergefahren- und -risikokarten sowie der Generalentwässerungsplanung verwendet.

Ziel war es dabei Gefahrenpunkte und Risikobereiche herauszustellen und Maßnahmenvorschläge, die zu einer Verbesserung der bei einem Starkregenereignis auftretenden Überflutungssituation beitragen können, zu benennen.

Auch für den Bereich Am Herrenwingert wurden Maßnahmenvorschläge u.a. zur multifunktionalen Flächennutzung erarbeitet, die im Zuge der Umgestaltung des Herrenwingerts Berücksichtigung finden sollen. Eine Beschreibung der einzelnen Maßnahmenvorschläge finden Sie in der Anlage.

3.10 Beteiligungsprozesse

Unter dem Kapitel Beteiligungsprozesse werden alle wichtigen Ergebnisse aus Kommunikationsveranstaltungen sowie Befragungen von Bürgern vor Ort in Alfter aufgeführt. Die gesammelten Aussagen, Ziele, Wünsche und Befragungsergebnisse werden in das Konzept für den Ortsteil Alfter miteinbezogen.

Bürgerumfrage zum Herrenwingert (2014)

Die durchgeführte Auswertung ergab, dass 77% der befragten aus der Altersgruppe der 25- bis 65-jährigen stammen. Den größten Anteil stellte die Gruppe der potentiell arbeitenden Bevölkerung. Mehr als 90% der Befragten gaben an, den Herrenwingert mindestens 1-mal in der Woche, 51% sogar täglich aufzusuchen.

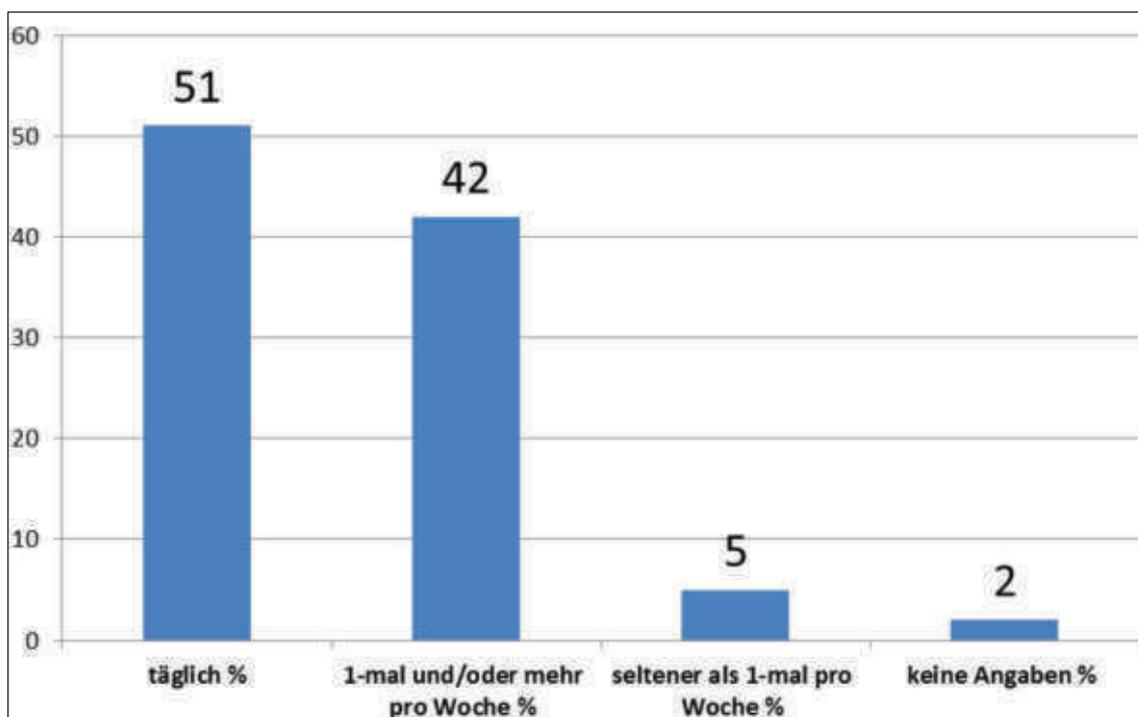


Abbildung 53: Angegebenes Aufsuchverhalten des Herrenwingert der Befragten in Prozent¹⁹

Der Grund des Aufsuchens wird mit dem Einkauf von Lebensmitteln, einem Bankbesuch oder einem Arzt/Optiker-Termin angegeben. Auf die Frage, wie sie den Herrenwingert erreichen würden, antworteten die meisten mit zu Fuß, mit dem Auto oder mit dem Fahrrad. Die Bürgerumfrage ergab des Weiteren, dass sich mehr als 75% einen Branchenmix (Geschäfte, Cafés, Dienstleistungen) wünschen und fast ein Fünftel der Befragten (18,8%) einen EDEKA-Ausbau befürwortet.

Top-3 der Bürgerwünsche aus der Befragung (2014):

Platz 1: Mehr Branchenmix aus Geschäften, Cafés und Dienstleistungen,

¹⁹ GEMEINDE ALFTER 3 (S. Teimann, Dipl.-Ing.): Präsentation „14 Herrenwingert/Neu-2014 Bürgerumfrage-2014 Städtebauförderung BUND, NRW, EU Arbeitsgrundlage“, Alfter 2014

Platz 2: Mehr begrünte fußläufige Fußgängerbereiche

Platz 3: Platzgestaltung mit Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbefragung bestärkt die getroffenen Aussagen und Zielsetzungen der Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung des Ortsausschusses Alfter aus dem Jahre 2013.

Entwicklungsziele „Herrenwingert“

(Ausschuss für Gemeindeentwicklung 24.09.2015)

Ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zum ISEK war die Beschlussfassung des Gemeindeentwicklungsausschusses 2015. Der Beschluss stellt das konsensuale Ergebnis eines stetigen Beteiligungsprozesses dar.

5. Teilergebnis

Folgende Entwicklungsziele konnten formuliert, diskutiert und beschlossen werden:

- Multifunktionalität des Herrenwingert wird gewahrt und die Attraktivität gestärkt
- Verbesserung der Voraussetzungen für höhere Angebotsvielfalt von Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistung (Branchenmix)
- Sicherung der Nahversorgung durch einen Ankerbetrieb der Vollversorger mit ausreichender Verkaufs- und Lagerfläche mit ausreichendem ebenerdigen Parkraumangebot und konfliktarmen Anlieferverkehren
- städtebauliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs
- Arrondierung durch einen Drogeriemarkt und ggfs. Gemeinsamer Nutzung des Parkraums wünschenswert (Nachfolgenutzung Bestandsmarkt)
- nachhaltige und generationengerechte Mobilitätsangebote und Stärkung des umweltgerechten Mobilitätsverbundes
- Prüfung der Busumfahrung und Buswendeschleife
- Schaffung einer möglichst flächendeckenden Barrierefreiheit
- Erhöhung der Verweilqualität durch höchstmöglichen Schutz vor Lärm, Verkehr, Niederschlägen sowie durch die Belebung des öffentlichen Raums
- kein Flächenverlust für das Schulgelände und Schaffung „geschützter Räume“ für Kinder
- Soziale Begegnungsräume und Aufenthaltsqualität am Platz durch „grüne Freiräume“ und angenehme Sitzlandschaften schaffen
- keine funktionelle Aufgabe des Spiel- und Bolzplatzes als Flächen für kreative Aktivitäten
- „Standortrotation“ von Nutzungen sind möglich (auch Spiel- und Bolzplatz / Festwiese)

Bürgerwerkstatt am 20.03.2018 in der Pfarreiengemeinschaft Alfter

Zur angekündigten Bürgerwerkstatt am 20.03.2018 erschienen rund 100 Teilnehmer. Dort sind folgende Fragen und Themen aufgekommen:

Allgemeines

- Ist Städtebauförderung nur für Städte? Müssen wir dafür Stadt werden?
 - Nein, die Bezeichnung hat nichts mit ihrem Status zu tun.
- Ist die Bauleitplanung durch das ISEK außer Kraft gesetzt?
 - Nein. Eine Bauleitplanung ist trotzdem notwendig.
- Was passiert wenn wir keine Fördermittel bewilligt bekommen?
 - Dann müssen die beanstandeten Themen überarbeitet werden.
- Können wir uns als Gemeinde ein ISEK leisten?
 - Die Erarbeitung des ISEK ist förderfähig.
 - Die aus dem ISEK resultierenden Maßnahmen können geleistet werden. Es müssen auch nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden, wenn die Finanzierung nicht geleistet werden kann. Der Haushalt wird aber dementsprechend angepasst und festgesetzt.
- Wenn wir schon eine Planung hätten, wie wäre der Ablauf?
 - Vorgeleistete, abgestimmte Planungen können zur Förderung eingereicht werden.



Abbildung 54: Bürgerwerkstatt am 20.03.2018 in Alfter-Ort (Darstellung des Büros StadtUmbau)

Einzelhandel/Versorgungsfunktion

Der derzeitige bestehende Nahversorger ist Mieter einer Gewerbeinheit am Herrenwingert. Die Betreiberin des Einzelhandels verfügt lediglich über einen zeitlich begrenzten Mietvertrag in der Größenordnung von wenigen Jahren. Die Betreiberin bekundet ihre Absicht am Standort Herrenwingert zu verbleiben. Hierfür benötigt sie jedoch ein zwingend ein adäquates Flächenangebot.

Gemeinsames Bekenntnis von der Betreiberin und der Gemeinde ist es, die Versorgungsfunktion mit Grundnahrungsmitteln im Ortskern als wichtigste Ankernutzung zu erhalten.

Funktionale und gestalterische Neuordnung Herrenwingert

Der Herrenwingert wurde in den 1970ern angelegt. Eine neue, fahrtaugliche Bodendecke für die Festwiese wird gewünscht, da mehr Parkplätze benötigt werden. Die „Erdhügel, Bäume und Rasen“-Gestaltung der Festwiese ist unpraktisch bei Regen und stört das Bild. „Die Schotterwiese zum Parken freigeben“, war ein Wunsch der Teilnehmer. Es sind zu viele verschiedene Nutzungen für den Raum bedacht. In die dritte Dimension bauen, „Tiefgarage, Edeka drüber und oben die Turnhalle“, scheint eine mögliche Option zu sein, um die verschiedenen Nutzungen weiterhin unterbringen zu können. Um alternativ weiteren Parkraum schaffen zu können, kann zum Beispiel das „Dreieck“ am Friedhof zum Parkplatz umgewandelt werden.

Verkehrsoptimierungen, ÖPNV, Parken, Geschwindigkeit, Kreuzungen

Das ÖPNV-Netz ist unzureichend ausgeprägt. Erwähnt wurden auch zukunftsweisende Projekte, wie der „Hangbus“. Dieses Projekt wurde ins Leben gerufen um „die Anzahl an Autos zu minimieren“. Die Aussage „Durch den Hangbus fahren sonntags keine Busse mehr!“ kann leider nur bestätigt werden, jedoch ist der Hangbus ein notwendiges Mittel, um die ältere, nicht mehr mobile Bevölkerung am Dorfleben teilhaben zu lassen.

Ortsgestalt bei Fassaden und Höfen

Die Vorstellung des Fassaden- und Hofprogramms wurde begrüßt. Es gab eine gute Resonanz hierzu. Von Seiten der teilnehmenden Bevölkerung wird jedoch eine entsprechende Beratung zu diesem Thema gewünscht.

Ausbau der Sozialen Infrastruktur

Eine neue Mehrzweckhalle ist nicht nur gewünscht, sie ist notwendig, da die alte Turnhalle am Herrenwingert nicht mehr energetisch sanierbar ist.

Zum Umgang mit dem Thema Schulstandort bei Neugestaltung des „Herrenwingerts“ scheint den Teilnehmern eine Verlagerung des Schulstandorts nicht ausgeschlossen, wobei sich auch im Falle einer Neugestaltung des „Herrenwingerts“ bei gleichzeitigem Verbleib der Schule an ihrem jetzigen Standort der Schulhof nicht verkleinern soll. Angemerkt und betont wurde ebenfalls der notwendige Ausbau der Ganztagsbetreuung in Alfter-Ort.

Freiraum und Tourismus

Im Hinblick auf die Nutzung des Schlosses sowie des umgebenden Parks werden derzeit verschiedenen Gespräche mit Dritten und der Gemeinde Alfter geführt.

Die Verhandlungen bauen auf der zustimmenden Aussage seitens des Schlosseigentümers zur Öffnung und Nutzung des Parks für die Öffentlichkeit auf. Der Park soll im Wesentlichen zu Tageslichtzeiten geöffnet sein.

Stellplätze

Alle Gewerbetreibenden waren bei den diversen Bürgerinfos eingeladen und haben intensiv mitdiskutiert.

Anstoßgeber für den Gesamtprozess war unter anderem Frau Mohr, die als Betreiber des Edeka-Marktes über die jetzige unbefriedigende Verkehrssituation klagt und dringend Verbesserung wünscht (Verlagerung der Buswendeschleife; unterirdische Parkplätze, die direkt auf den Platz und in Vollversorger führen; oberirdische Parkplätze mit Parkzeitbegrenzung auf 1 Stunde; Lagermöglichkeiten für Verpackungen [derzeit Lagerung vor Geschäft]).

Ihre Anregungen wurden bei der Planung der Maßnahmen berücksichtigt.

Alle Gewerbetreibenden setzten sich in den Gesprächen mit der Verwaltung und in den Bürgerversammlungen für eine deutlich attraktivere Platzgestaltung ein und begrüßen die nun veröffentlichten Planungen (Müllsituation unbefriedigend; Bushaltestelle, unattraktive Parkplatzgestaltung). Zudem profitieren sie von der neuen Hangbuslinie und fordern eine benutzerfreundliche Bushaltestelle. Dieser Wunsch ist bei den Planungen berücksichtigt

Die Gewerbetreibenden im VR-Bank-Gebäude und Atrium bestehen darauf, dass ihre Geschäfte vom Lieferverkehr unmittelbar angefahren werden können. Dies ist bei der Planung der Maßnahmen berücksichtigt.

Die Vorsitzende des Gewerbevereins war Mitglied der Bewertungskommission im Rahmen der Mehrfachbeauftragung.

6. Teilergebnis

Fortschreibung der beschlossenen Entwicklungsziele:

- Gebäudekooperationen und integrierte Nutzungen sind möglich
- neue Wohngebäude folgen dem Gebot der Angemessenheit
- Neubau einer Mehrzweckhalle für Vereine und Schule
- Einbeziehung des „Sehenswürdigen“ -> räumliche Freistellung des Schlosses und Erhalt der Blickachsen
- Multifunktionelle Nutzungsformen auf unbebauten Flächen (Festwiese/ Parkplatz / Kirmes)
- Verzicht auf unterirdische öffentliche Stellplätze, angemessene Parkraumbereitstellung mit Reserveräume für Dauerparker, -> Parkraumneuordnung unter Einbeziehung möglicher Ergänzungsflächen
- viel „Grün“ schaffen
- Hochwasserschutzmöglichkeiten prüfen

4 Stärken - Schwächen - Analyse

Die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse bezieht sich auf den gesamten Untersuchungsbereich zum ISEK Ortskern Alfter. Sie fasst stichwortartig die wichtigsten Punkte aus den vorhandenen Unterlagen, Planungen, Gutachten, Statistiken sowie den Gesprächen und Diskussionen mit Bürgern, Verwaltung und Politik zusammen.

4.1 Stärken, Schwächen und Lösungsansätze

Stärken

- EDEKA-Markt: besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung des Einzelhandels
- EDEKA-Markt als Treffpunkt hilft der Beibehaltung des Dorfcharakters (Dorfgespräche)
- Viele historische Gebäude prägen das Stadtbild
- Viele Denkmäler sind in gutem Zustand
- Historische Ortsstruktur ist gut erhalten (Baulückenschluss der Straßenrandbebauung)
- Nutzungsvielfalt am „Herrenwingert“
- Parkzeitbegrenzung am „Herrenwingert“ (max. 2 Std.) gegen Parkplatzmangel
- Vorhandene flächige Erweiterungspotenziale im Bereich nördlich des Schlosses
- ÖPNV-Anbindung: Einführung des „Hangbusses“
- „Hangbus“ wird von den Bürgern gut angenommen
- Festwiese am „Herrenwingert“ als Veranstaltungsort
- Gute Anbindung zum Oberzentrum Bonn (ÖPNV)
- Anbindung an den überregionalen ÖPNV durch Tramhaltepunkt Richtung Bonn und Bornheim oder via Bus nach Impekoven
- Bildungssektor Schullandschaft ortszentral gelegen
- Langjähriger Sitz der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft
- Starkes Bürgerengagement
- Schloss Alfter als Landmarke und Anziehungspunkt für Touristen
- Nähe zum Erholungsgebiet „Ville-Voreifel“
- Zahlreiche Wanderwege, wie z.B. der „Streuobstpfad“ oder der „Friedensweg“

Schwächen

- Kein breites Warensortiment des vorhandenen Einzelhandels
- EDEKA-Markt hat zu geringe Größe (750m² Verkaufsfläche)
- Wenige gastronomische Betriebe, keine Geschäfte für den mittelfristigen Bedarf
- Hohes Verkehrsaufkommen am Herrenwingert durch zentrale und einzige Nahversorgungsmöglichkeit (EDEKA-Markt)
- Unzureichende funktionale sowie bauliche Verbindung zum Herrenwingert
- Trennwirkung zwischen Schloss und Herrenwingert durch die Straße „Am Herrenwingert“
- Zu viele Verkehrsschilder
- Verkehr und Verkehrsführung rund um den Herrenwingert: Anlieferzone EDEKA-Markt, Busschleife
- Turnhalle im Ortskern nicht energetisch sanierbar
- Enge, unübersichtliche Straßen
- Aufgemalter Kreisverkehr an der Kreuzung Landgraben, Mirbachstraße, Möthengasse, Steinergasse, an der fünf Straßenarme aufeinandertreffen
- Unzureichende ÖPNV-Struktur (sonntags fahren keine Busse)
- Kaum ausgebaute Radwege
- Konfliktpotenzial im Hausvorbereich durch schmale Bürgersteige
- Verhältnismäßig wenige Denkmäler im Vergleich zur historischen Bausubstanz
- Keine gestalterischen Vorgaben für den Ortsteil Alfter
- Alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Räumlichkeiten der Alanus Hochschule über das Stadtgebiet verteilt
- Schloss Alfter in Privatbesitz, nicht öffentlich zugänglich für Touristen

Lösungsansätze

- Gespräche mit Gewerbering und ansässigen Einzelhandelinhabern
- Standortkonzept inkl. Nachnutzungskonzept Einzelhandel EDEKA-Markt
- Raumkonzept Schullandschaft
- Wettbewerb Nahversorger
- Verkehrskonzept Ortsteil Alfter, Parkraumflächen
- Verkehrlich-funktionale Erschließung des Herrenwingerts
- Verkehrliche Ordnung der Knotenpunkte Landgraben, Mirbachstraße, Möthengasse, Steinergasse und Bonner Weg, Gielsdorfer Weg, Lessenicher Weg
- Umstrukturierung des Herrenwingerts (Nutzungskonzept)
- Gestalterische Aufwertung von Teilen des Ortskerns
- Beratung zum Hof- und Fassadenprogramm
- Grünflächenentwicklungskonzept
- Einbindung und Schutz von Natur und Landschaft
- Einbindung der Landmarke Schloss Alfter in das Ortsbild
- Ausbau und Verbesserung der Wanderwege

4.2 Zwischenfazit

Aus den vorangegangenen sechs Zwischenergebnissen wird deutlich, dass eine Vielzahl von Bedarfen zur Erneuerung des Ortskerns bestehen. Gleichzeitig wird aus der zusammenfassenden Bewertung der Stärken und Schwächen sowie der formulierten Lösungsansätze deutlich, dass der Ortskern Alfter städtebaulich-funktionale, -strukturelle sowie gestalterische Defizite aufweist.

Zu den sicherlich wichtigsten Potenzialen der Innenstadt zählt die Bereitschaft der Alfterer Bürger und Besucher, nach wie vor an dem nicht mehr zeitgemäßen Ortskern, im Fokus steht dabei der Herrenwingert, festzuhalten. Die noch ausreichende die Nahversorgung sowie das breite und vielfältige Spektrum an Angeboten der Bildung, Sozialem und Kultur tragen zur fortwährenden Bestandteil des öffentlichen Lebens bei.

Der Herrenwingert ist zudem jährlicher Veranstaltungsort für Brauchtum und Tradition.

Durch das lebendige und attraktives Bildungs- und Kulturangebot können insbesondere junge Familien, Studenten aber auch betagte Menschen an die Gemeinde gebunden werden. Die Bindung junger Familien trägt umgekehrt zur dauerhaften Auslastung der Schulen sowie aller anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bei.

Die Problemlagen liegen zum einen in den nicht mehr zeitgemäßen baulichen und energetischen Standards der wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen im Alfterer Ortskern –der

Turnhalle, zum anderen in der nicht mehr ausreichenden Flächengröße des Nahversorgers, der bei baulicher Stagnation von der Schließung bedroht ist.

Der zusätzliche Raumbedarf für Bildung, Sportstätten, Veranstaltungsmöglichkeiten und Begegnung, sowie in Mängeln an der Aufenthaltsqualität des als Stellplatz fehlgenutzten Platzes am Herrenwingert kann durch eine perspektivische Herangehensweise Einhalt geboten werden, um weiteren Negativentwicklungen zuvor zu kommen. Um die historischen Bezüge innerhalb des Ortsbildes wieder erlebbar zu machen und das Heimatgefühl der Alfterer zu stärken, ist es zudem städtebauliches Ziel, die ehemalige Blickbeziehung Schloss – Herrenwingert wieder herzustellen.

Daraus ergeben sich für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept folgende weitere Hauptzielsetzungen, im Sinne des bereits 2013 formulierten Leitbildes eines:

Lebendigen und gleichwohl funktionsfähigen Ortsmittelpunktes

Folgende Hauptzielsetzungen lassen sich festhalten:

1. Weiterentwicklung des Ortskerns als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt
2. Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere Mehrzweckhalle
3. Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur
4. Umstrukturierung des „Herrenwingert“, Einbindung des Schlosses
5. Einbindung des Schlosses in das Ortsbild
6. Verbesserung der Ortsgestalt
7. Stärkung der räumlich-funktionalen Verzahnung von Ortskern und Umgebung

5 Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder

Als Orientierungsrahmen für den kommenden Transformations- und Erneuerungsprozess des Ortskerns Alfter dient ein gemeinsam vereinbartes Leitbild. In dieses Leitbild eines „attraktiven, florierenden Begegnungs-, Versorgungs- und Bildungsraums“ in einem lebendigen Ortsteil Alfter fließen die Ergebnisse eines umfangreichen und langjährigen Bürgerbeteiligungsprozesses ein.

Darüber hinaus kristallisierten sich aus der vorgetragenen Analyse verschiedene konkrete Entwicklungsziele für eine nachhaltige und generationsübergreifende Neuausrichtung des Ortsteils Alfter heraus. Diese Ziele leiten sich aus den bereits aufgezeigten Themenbereichen ab:

- Historie und Ortsgestalt
- Gemeindeentwicklung
- Arbeitsmarkt und Pendler
- Soziale Infrastruktur und Schule
- Dienstleistung und Einzelhandel
- Verkehr
- Natur, Kultur und Erholung

Das Leitbild fasst die Entwicklungsziele in integrierter Form zusammen und zeigt die Themen auf, die für die Entwicklung des Ortsteils Alfter ausschlaggebend sind.

5.1 Entwicklungsziele

Mit Hilfe der Entwicklungsziele sollen Leitlinien für den mehrjährigen Umstrukturierungsprozess geschaffen werden. Innerhalb dieser Leitlinien oder -ziele sollen sich die geplanten und auch künftigen Maßnahmen einordnen. Die formulierten sog. Entwicklungsziele sind:

- 01.** Funktionale und gestalterische Neuordnung des Platzes „Am Herrenwingert“
- 02.** Integration Schloss und Park in den städtebaulichen Kontext
- 03.** Etablieren des „Herrenwingerts“ als zeitgemäßes Nahversorgungszentrum
- 04.** Nachhaltige Optimierung der Verkehrssituation
- 05.** Bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Infrastruktur
- 06.** Zeitgemäße Stärkung der Bausubstanz und Ortsgestalt
- 07.** Verknüpfung des Ortskerns mit der Landschaft

Aus diesen Entwicklungszielen ergeben sich die folgenden einzelnen Handlungsfelder und Maßnahmen. Künftige Projekte und Planungen sollten sich hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit und ihrem Beitrag zur Zielerreichung an den Entwicklungszielen orientieren.

Entwicklungsziel 01:

Funktionale und gestalterische Neuordnung des Platzes „Am Herrenwingert“

Die bestehende undifferenzierte Platznutzung wurde anhand eines funktionalen Nutzungskonzepts entzerrt, entflochten und gegliedert. Mit Hilfe der Nutzungsstrukturierung soll ein multicodierter innerörtlicher Raum entstehen, der insbesondere das Ziel hat, die Aufenthaltsqualität des Platzes signifikant zu steigern, bzw. dauerhaft zu etablieren. Zudem sollen folgende Aspekte bei der Neugestaltung berücksichtigt werden:

- Sichtachsen zwischen Platz und Schloss sollen gestärkt und herausarbeitet werden
- Umstrukturierung und Optimierung der Verkehrswege (Straßenbelag, -einfassung)
- Auflösen der Nutzungskonflikte auf dem Herrenwingert zwischen Parken / Kirmes / Einzelhandel und Wegebeziehung
- Erhalt von Spielflächen und Räumen für Kinder und Jugendliche
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Einzelhandels und Gewerbes
- Begegnungsraum und sozialer Treffpunkt für ältere Menschen
- Im Rahmen sämtlicher Umgestaltungen und Planungen innerhalb des Ortskerns ist auf eine barrierefreie Umgestaltung Rücksicht zu nehmen
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Platzgestaltung

Entwicklungsziel 02

Integration Schloss und Park in den städtebaulichen Kontext

Als nahezu stärkstes Element dominiert das Schloss Alfter den Herrenwingert. Historisch betrachtet ist der Herrenwingert der Weinberg der Herren von Alfter. Durch die heutige Nutzung und den Baumbestand wird das Schloss verborgen und ist nur noch peripher wahrnehmbar.

Eines der wichtigsten Ziele ist es somit, die Verbindung des Schlosses mit dem ehemaligen Wingert, als vorgelagerten Raum, wieder sicht- und erlebbar zu machen. Hierfür sind folgende geeignete Maßnahmen angedacht:

- Herausarbeiten des städtebaulichen Bezugs zwischen Schloss und Herren-„Wingert“ als Ortsmitte, durch Schaffung von Sichtachsen
- Zuführen einer für das Umfeld wirksamen Nutzung des Schloss, bspw. Events, Hochzeiten, Veranstaltungen
- Einbinden und Öffnen des Schlossparks mit dem Ziel einer öffentlichen Nutzung
- Nutzung des Parks als grüne Erholungs- und Spielfläche, die insbesondere den benachbarten Schulen als Freiraum und integrativer Begegnungsraum dient
- Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten zum Park
- Erhalt der ökologischen Funktion des Parks
- Inszenierung und Bespielen des Schlosses / Schlossparks im Rahmen von Veranstaltungen

Entwicklungsziel 03

Etablieren des „Herrenwingerts“ als zeitgemäßes Nahversorgungszentrum

Der derzeitige Besitz an Einzelhandelsgeschäften im Ortszentrum soll erhalten und durch Attraktivieren des Umfelds gestärkt werden. Zudem ist der Hauptversorger durch die unterdurchschnittliche Verkaufsfläche des vorhandenen Marktes (700 m² VKF) langfristig in seiner Tragfähigkeit gefährdet.

- Standortuntersuchung für den Nahversorger mit dem Ziel einer Verkaufsfläche von über 1200m²
- Schaffung von Planungsrecht für den Bau eines Vollsortimenters
- Realisierung des Vollsortimenters durch Dritte (Investor)
- Nachnutzungskonzept für die jetzigen Räumlichkeiten des Nahversorgers ggfls. durch einen Drogeriemarkt
- Weiterentwicklung durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen
- Belegung des Ortskerns durch Ansiedlung gastronomischer Nutzung wie Weinlokal, Bistro oder Cafés
- Marketing- und Werbestrategien in Absprache mit dem ansässigen Gewerbeverein

Entwicklungsziel 04

Nachhaltige Optimierung der Verkehrssituation

Mit Erstellung des Mobilitätskonzepts der Gemeinde Alfter (*Integriertes Mobilitätskonzept-Gemeinde Alfter; Planersocietät Dortmund, Oktober 2018*) wurden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur aufgezeigt, die nun im Rahmen der Stadterneuerung umgesetzt werden können. Zudem wurde zur Verkehrssituation, insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr eine vertiefende gutachterliche Untersuchung durchgeführt.

Folgende Aspekte fließen in das Entwicklungsziel zur Verkehrssituation ein:

- Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern
- Stärkung des ÖPNV, Ausbau des Liniennetzes
- Ausbau von Radfahrschutzstreifen
- Verkehrsfluss des Durchgangsverkehrs unterstützen / Unfallschwerpunkte entschärfen
- vorhandene Beschilderung soll vereinheitlicht werden
- Schaffung von Aufmerksamkeitspunkte durch veränderten Straßenbelag in Kreuzungspunkten, um die Autofahrer zum vorsichtigeren Fahren anzuregen
- Entschärfung der Knotenpunkte Landgraben, Mirbachstraße, Möthengasse, Stenergasse
- Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur im Rahmen der E-Mobility
- Radpendlerroute, Radwegebeschilderung

Entwicklungsziel 05

Bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Infrastruktur

Ungeachtet des schlechten Ausbaustandards und der mangelnden Aufenthaltsqualität hat sich der Platz am Herrenwingert zu einem generationsübergreifenden Treffpunkt und Veranstaltungsort entwickelt. Im Tages- aber auch im Jahresablauf finden unterschiedlichste Nutzer aller Altersgruppen Raum für Begegnung. Auf dem Schulcampus finden eine stetig steigende Anzahl an Schulkindern (Lern-)Räume für Entwicklung und Förderung. Rund um das Ortszentrum wurden darüber hinaus weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht. So zum Beispiel das Projekt „Integratives Wohnen“, aber auch die Planung für ein neues Feuerwehrgerätehaus.

Im Einzelnen sollen in diesem Entwicklungsziel folgende Belange berücksichtigt werden:

- Erhalt der Nutzungsvielfalt
- Konzipieren unterschiedlicher Aktionsräume entsprechend der Nutzervielfalt
- Neubau einer Mehrzweckhalle für Vereine und Schule
- Abriss der alte Turnhalle
- Erarbeiten eines Schulkonzepts auf der Grundlage einer Schulrahmenplanung für die Grundschule mit OGS
- Erhalt des größtmöglichen Freiraums „Schulcampus“
- Bauliche Realisierung einer ortskernnahen, seniorengerechten Wohnanlage auf der Grundlage des neu geschaffenen Baurechts (B'Plan Nr. 089 Integratives Wohnen am Görresbach)
- Integration der Maßnahmen aus dem Konzept: „Mehr Freiraum für Kinder“ (Planer-societät, 2018) (Schulwegesicherheit, Wegebeziehungen, Spielflächen)

Entwicklungsziel 06

Zeitgemäße Stärkung der Bausubstanz und Ortsgestalt

Der Ortskern Alfter weist eine Vielzahl historischer Bausubstanzen, teils denkmalgeschützt, auf. Insbesondere der Bereich um den ursprünglichen Ortskern (Schloss, Kirche St. Matthäus, Bücherei, Hertersplatz, Görreshof, Meiers-, Knips- und Lukasgasse) wird von alten, ländlichen Hofstrukturen geprägt. Ziel ist es daher, auf der Grundlage der Stadtsanierung der 1980er Jahre, die gestalterische Aufwertung fortzuschreiben, um das historische Ortsbild zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

- Stärkung / Entwicklungsvorschlag für historische Bausubstanz und Ensemble
- Stärkung / Maßnahmenvorschlag für ortsbildprägende Gebäude
- Beratung für Maßnahmen sanierungswürdiger Gebäude, insb. bei historischer Bausubstanz
- Erhalt des typischen Ortsbilds und seines Charakters über entsprechende Satzungen (Erhaltungssatzung mit Gestaltungsleitfaden)
- Hof-und Fassadenprogramm

- Unterstützende Beratung im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms
- Sanierung des Büchereigebäudes
- Integration der alten Schlossmühle am Görresbach
- Wegebeziehungen, auch in Form der ortstypischen „Päddchen“ (Pfade) ausbauen

Entwicklungsziel 07

Verknüpfung des Ortskerns mit der Landschaft

Bedingt durch die sog. Kessellage ergeben sich einige topographische Defizite für den engen Ortskern, denen mit unterstützenden Maßnahmen entgegengewirkt werden soll. Die umgebenden Grün- und Freiflächen, sowie einige angrenzende Wohngebiete liegen auf der begünstigten Anhöhe des Vorgebirges, während das Ortszentrum im Bereich des Rheinbeckens liegt.

- Gestaltung eines Übergangs von der offenen Landschaft zum Ortskern
- Barrierefreier (-armer) Ausbau der Wegeverbindungen Ortskern/Landschaft
- Entwicklung eines Freiraum- und Grünflächenkonzepts als Verbindung von Ortskern und Landschaft, auch über den Untersuchungsraum hinaus
- Einbinden der Landschaft in das Ortsbild, bspw. durch Grünstrukturen (Herrenwingert)
- Stärkung des Erholungs- und Freiraumpotentials durch Gestaltung der höher gelegenen Freiflächen
- Schaffung von Erholungspunkten
- Ausbau der Wander-, Fuß- und Radwege im Untersuchungsraum
- übergeordnetes Beschilderungs- und Leitsystem entwickeln
- Orientierung/Auffindbarkeit für Touristen/Besucher verbessern
- Minderung der Überschwemmungsgefahr durch Starkregenereignisse

5.2 Leitbild für den Ortskern Alfter

Die oben aufgeführten Entwicklungsziele bilden die Grundlage des entwickelten Leitbilds, nach dem im Ortskern Alfter ein attraktiver, florierender Begegnungs-, Versorgungs- und Bildungsraum entstehen soll.

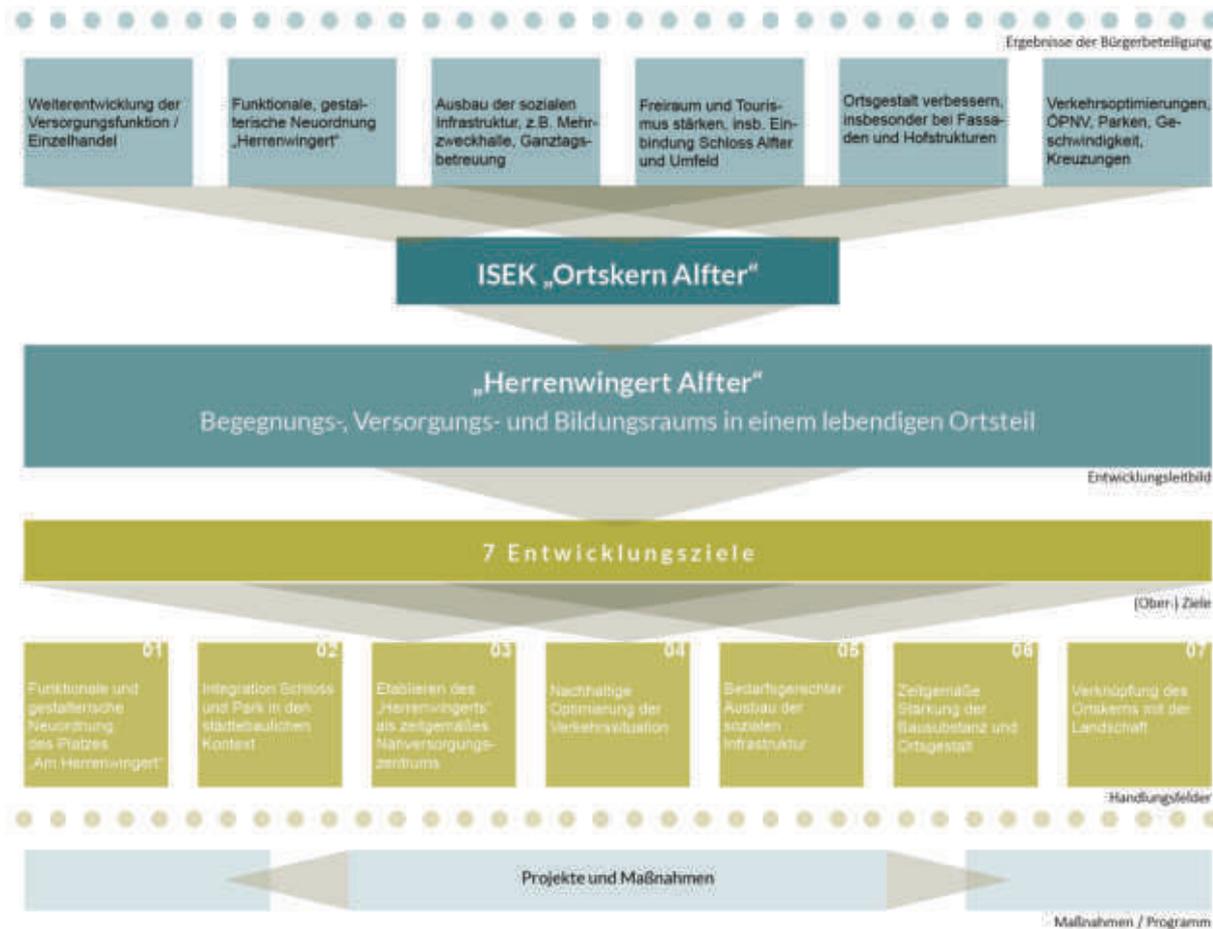


Abbildung 55: Leitbild und Entwicklungsziele für den Ortskern Alfter (Darstellung Gemeinde Alfter 2019)

Übergeordnete Ziele der Ortsentwicklung und -erneuerung:

- (A.) Stärkung und Profilierung des Ortsteils Alfter als attraktiver Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Erholungsstandort im ländlichen Raum mit zentraler Versorgungsfunktion
- (B.) Förderung von Bildung, Kultur, Integration, ehrenamtlichem Engagement und sozialem Zusammenleben
- (C.) Anpassung des öffentlichen und privaten Gebäudebestandes an die zukünftigen gesellschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und energetischen Anforderungen

6 Gesamtkonzept und Rahmenplan

6.1 Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Den sich aus der Analyse ergebenden Schwächen wird im Rahmen eines Maßnahmenprogramms versucht entgegenzuwirken.

Maßnahmen im Bereich Herrenwingert und Umfeld

Eine Vielzahl von Maßnahmen wurden dabei bereits ergriffen:

- **Sanierung des Büchereigebäudes**
Energetische Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes/
neue Fenster etc.;
> Förderung Kommunalinvestitionsfördergesetz
- **Nutzung des Schlosses**
Eventlocation (in Verhandlungen);
> Private Investition
- **Mobilstation Haltestelle Alanus-Hochschule Stadtbahn Linie 18**
Umsetzung im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Alfter, Station für Leihfahräder
(nextBike) / Einrichtung virtueller Rad-Abgabestationen an Alanus Campus I und Ala-
nus Campus II
> Förderung
- **RadPendlerRoute**
Interkommunales Projekt zur Schaffung einer durchgehenden, komfortablen Alltags-
radwegeverbindung von Bornheim bis zum Bonner Hbf, parallel zur Linie 18
> Eigenleistung der Gemeinde, Förderung wurde beantragt
- **Strategieplanung zur Optimierung der Radwegebeschilderung in der Gemeinde Alf-
ter**
Optimierung der Radwegebeschilderung
- **Ausweisung von Alltagsradwegeverbindung/ Alternativstrecken zu stark befahren-
en Routen**
Ausweisung von Alltagszielen (z.B. Alanus Campus I und II usw.) Eigenleistung der
Gemeinde/ Büro IVV
> Förderung wird angestrebt, Fördertopf FöRiNah (Landesförderung)
- **Bau eines Entlastungsgrabens**
Minderung der Überflutungsgefahr für Bahnhofstraße/ Kronenstraße/ Roisdorfer
Weg/ Unterer Bereich Einlauf Stühleshof
> Eregio/ Gemeindewerke

- **Konzept zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr für die Ortslage Alfter**
Maßnahmen-Konzept zur Minimierung der Überschwemmungsgefahr für die gesamte Ortslage Alfter/ Maßnahmenvorschlag zur Umsetzung bei Neugestaltung Herrenwingert
> Eregio/ Gemeindewerke

Perspektivische Maßnahmen/ Ideen

- **Beschilderung von kulturellen Baudenkmalern**
Im Ortskern von Alfter befinden sich viele denkmalgeschützte Gebäude „Sichtbarmachen“ von Denkmälern für die Bürgerinnen und Bürger über kleine Infotafeln an den Gebäuden - Fördermöglichkeiten werden geprüft
- **Bildungs- und Begegnungshof**
Stallgespräch Alfter, Stühleshof 106
Mit dem Projekt Stallgespräch wird Kindern Wissen über verschiedene Tierarten sowie ihre (und unsere) natürlichen Lebensgrundlagen vermittelt.
> Private Investition
- **Wohnzimmercafé**
Knipsgasse 43: Ein offenes Wohnzimmer für alle, vertraut, nicht kommerziell, in den ehemaligen Räumen des Bioladens, ein Kultur- und Begegnungsort, der eine Konstante ist, ein kommunaler Treffpunkt, von der Gemeinschaft getragen und ermöglicht, ein freier Raum, der belebt wird mit jeder kleinen und großen Idee
> Private Investition

Förderfähige Maßnahmen

Im Folgenden werden einige Maßnahmen gesondert hervorgehoben:

Hof- und Fassadenprogramm

Zur Erhaltung und Stärkung der im Ortsteil Alfter zahlreich vorhandenen Hofsituationen plant die Gemeinde ein sogenanntes Hof- und Fassadenprogramm. Dieses soll zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Dazu werden Fördermittel z.B. für eine Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und/oder Gartenflächen nach Maßgabe der „Richtlinien über die Gewährung zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)“ des Landes NRW gewährt. Die zur Durchführung notwendigen gemeindeeigenen Richtlinien werden von der Gemeindeverwaltung erarbeitet. Diese werden mit Rücksicht auf die Stärken und Schwächen in Alfter auf den Ortskern zugeschnitten, um ein bestmögliches Ergebnis zu erreichen.

Die Gewährung der Fördermittel soll private Hauseigentümer dazu animieren, ihre Höfe, Fassaden oder Gärten Instand zu setzen bzw. herzurichten. Das Programm wird dabei räumlich auf das in dem durch den Gemeinderat festgelegte förmliche Sanierungsgebiet begrenzt

und an weitere, in den o.g. Richtlinien der Gemeinde dargestellte Kriterien bzw. Voraussetzungen gebunden.

Verfügungsfond

Das Instrument des Verfügungsfonds zielt darauf ab, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung des Alfterer Ortskerns zu aktivieren. Dadurch werden die Initiativen in die Lage versetzt, sich zu organisieren und erwünschte eigene Projekte umzusetzen. So wird die aktive Mitwirkung an der Gestaltung von Plänen, Prozessen und Projekten durch Bürgerinnen und Bürger ermöglicht. Die Gemeinde Alfter, Fachbereich Planen, Entwickeln, Bauen übernimmt die Verwaltung des Verfügungsfonds.

Jeder Bürger hat die Möglichkeit, Ideen für Maßnahmen/Projekte einzureichen. Über die Mittelvergabe für Maßnahmen entscheidet dann in Eigenregie das „Gremium Verfügungsfonds“. In diesem Gremium sind Eigentümer, Vertreter des Ortsausschusses Alfter, des Gewerbevereins und andere lokale Akteure sowie die Gemeindeverwaltung vertreten. Als Grundlage für die Entscheidung einer finanziellen Unterstützung dienen Vergaberichtlinien, die vom Rat der Gemeinde Alfter beschlossen werden.

Dabei sind viele verschiedene Projekte/Maßnahmen denkbar, die durch den Verfügungsfonds mitfinanziert werden und von Privatpersonen, Vereinen oder Initiativen umgesetzt werden können, z. B.

- Bepflanzung und Begrünung
- Beschilderungs- und Informationssysteme
- Ergänzung Weihnachtsbeleuchtung
- Beleuchtung und Spielgeräte
- Kunst im öffentlichen Raum
- Gestaltungs- und Nutzungskonzepte
- Aktionen zur Schaufenstergestaltung

Der Verfügungsfond kommt in Betracht für Maßnahmen, die innerhalb des Sanierungsgebietes liegen und eine nachhaltige Entwicklung bzw. Verbesserung innerhalb des Sanierungsgebietes bewirken und zur Förderung des Images bzw. der Identifikation mit dem Alfterer Ortskern beitragen.

Nach Durchführung der Maßnahme müssen zu Zwecken der Dokumentation, Rechnungen und Fotos als Nachweis eingereicht werden.

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds will die Gemeinde Alfter, die Menschen und Akteure, die sich auf den Weg machen, ihr privates Engagement und ihre privaten Finanzressourcen für die Veränderung und Aufwertung ihres Quartiers einzusetzen, unterstützen.

6.2 Fokus: Mehrfachbeauftragung Herrenwingert

Der Herrenwingert („Weinberg der Herrn“) ist die Ortsmitte des Ortsteils Alfter. Die Fläche zwischen Schulcampus, dem VR-Gebäude sowie dem Edeka-Markt und der Bibliothek liegt vor dem Schloss Alfter mit dem Schlosspark und wird heute in erster Linie als Parkplatz genutzt. Den nördlichen Bereich bildet der Festplatz, der im Laufe des Jahres für verschiedene Feste und Veranstaltungen genutzt wird.

Der Platz und dessen direkte Umgebung weist sowohl gestalterische als auch funktionale Defizite in verschiedenen Bereich auf. Die Parkplätze nehmen insgesamt viel Fläche ein, die kaum anderweitig nutzbar ist. Die Anlieferung des bestehenden Edeka-Marktes und die Linienbusse befahren den Parkplatz, wodurch teilweise unübersichtliche Verkehrssituationen entstehen, die insbesondere für die Kinder des angrenzenden Schulcampus die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Übersichtsdarstellung: Städtebauliche Bestandssituation

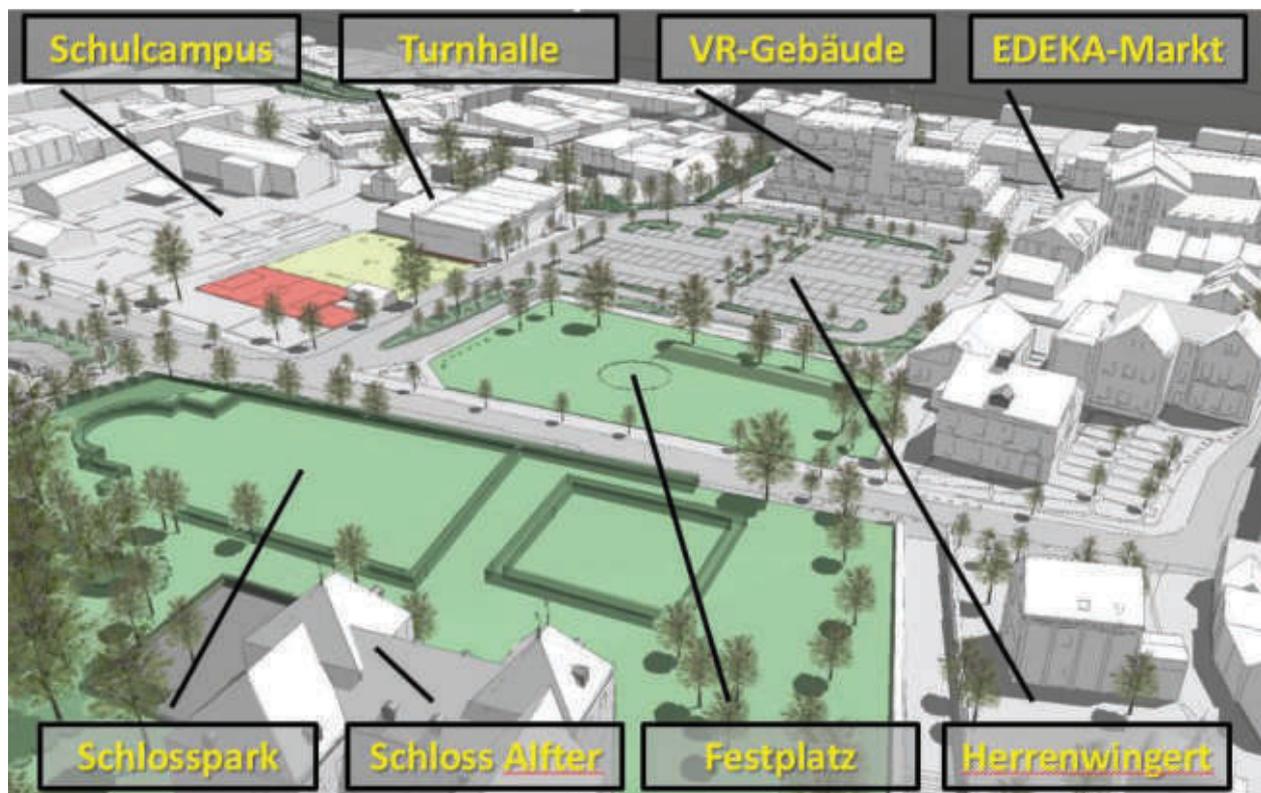


Abbildung 56: Bestandsituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)

Prozess der Mehrfachbeauftragung

Im Jahr 2013 wurde der Prozess durch den Ortausschuss von Alfter angestoßen und im Jahr 2014 eine Bürgerumfrage zum Herrenwingert durchgeführt. Darauf aufbauend sind Entwicklungsziele für den Herrenwingert erarbeitet worden. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens, eines Einzelhandelsgutachtens und der Entwicklung von städtebaulichen Szenarien beschloss der Ausschuss für Gemeindeentwicklung ein Flächenkonzept und die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Umgestaltung des Herrenwingert zu nutzen, um funktionale Defizite nicht nur auf dem Herrenwingert, sondern auch in der direkten Umgebung zu beheben und eine einheitliche städtebauliche Lösung für den gesamten Bereich des Herrenwingerts zu erarbeiten. Die Mehrfachbeauftragung dient als Qualifizierungsmaßnahme im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Bestandssituation des Herrenwingert im Ortskern von Alfter

(nachfolgende Bilder und Schrägluftaufnahmen: StadtUmBau GmbH)

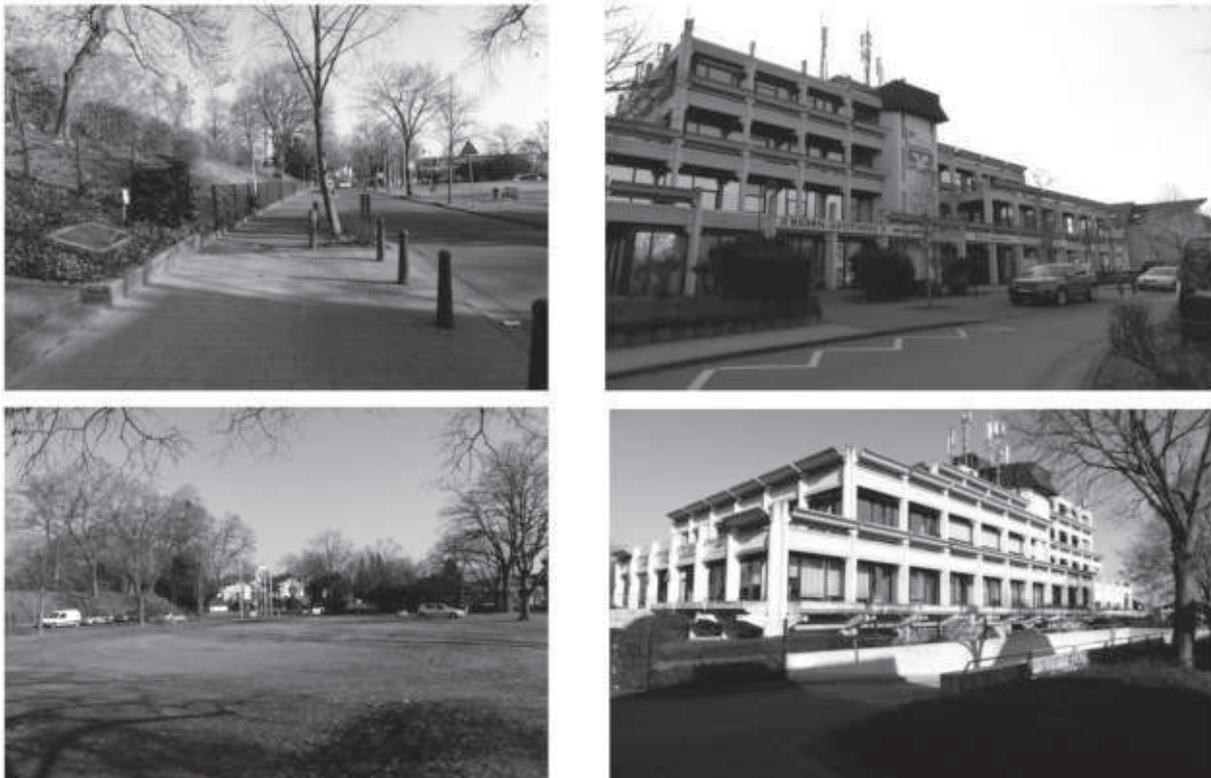


Abbildung 57: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)



Abbildung 58: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)



Abbildung 59: Impressionen Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)



Abbildung 60: Schrägluftbild Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)



Abbildung 61: Schrägluftbild Bestandssituation Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau)

Gegenstand der Planungen am Herrenwingert sind:

- Neubau eines Vollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen als mehrgeschossiges Gebäude
- Neubau einer Mehrzweckhalle auf dem angrenzenden Schulcampus
- Gestaltungsvorschlag für den Festplatz
- Gestaltungsvorschlag für einen zukünftigen Dorfplatz
- Nachweis von ausreichend PKW-Stellplätzen gemäß Verkehrsgutachten
- Die Änderung bzw. städtebauliche Integration der Buslinien mit Haltestelle
- Konzeptionelle Vorschläge zur Stärkung der Nahmobilität
- Berücksichtigung der Zugänglichkeit des angrenzenden Schlossparks

Zu diesen Vorgaben hat das Büro StadtUmBau in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter erste Szenarien herausgearbeitet, welche verschiedene städtebauliche Lösungen für den Bereich um das Schloss und den Herrenwingert darstellen. Auf Grundlage des erstellten Einzelhandelsgutachtens und dem Verkehrsgutachten wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter eine Richtungsentscheidung getroffen. Die nachfolgende Flächenkonzeption zeigt die räumlichen Rahmenbedingungen auf, in denen sich die Mehrfachbeauftragung bewegen sollte.



Abbildung 62: Städtebauliches Szenario "Herrenwingert" (2a) (Darstellung StadtUmBau)

Das städtebauliche Szenario ist als Probeentwurf zu verstehen. Dieser diene im Wesentlichen dazu, die Flächenansprüche und die Flächenanordnungen zu überprüfen. Insbesondere wurde überprüft, wie groß ein Baukörper für den Vollsortimenter mindestens sein muss. Bei der angestrebten Verkaufsflächengröße von 1.500 m² bedeutet dies, dass z.B. von einer Gebäudegrundfläche von mindestens 30 x 50 Metern oder einer vergleichbaren Kubatur auszugehen ist. Zusätzlich sind Anlieferungs-, Lager- und Sozialräumlichkeiten zu berücksichtigen. Für den Ortskern bedeutet dies, dass an diesem Standort ein Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche errichtet werden soll.

Der nachfolgende Detailausschnitt des Flächenkonzeptes stellt die Aussagen für das Plangebiet (blau umrandet) der Mehrfachbeauftragung dar. Das Flächenkonzept wurde bewusst in vereinfachter Darstellung erstellt, damit im Rahmen der Mehrfachbeauftragung genügend Gestaltungs- und Kreativraum verbleibt.

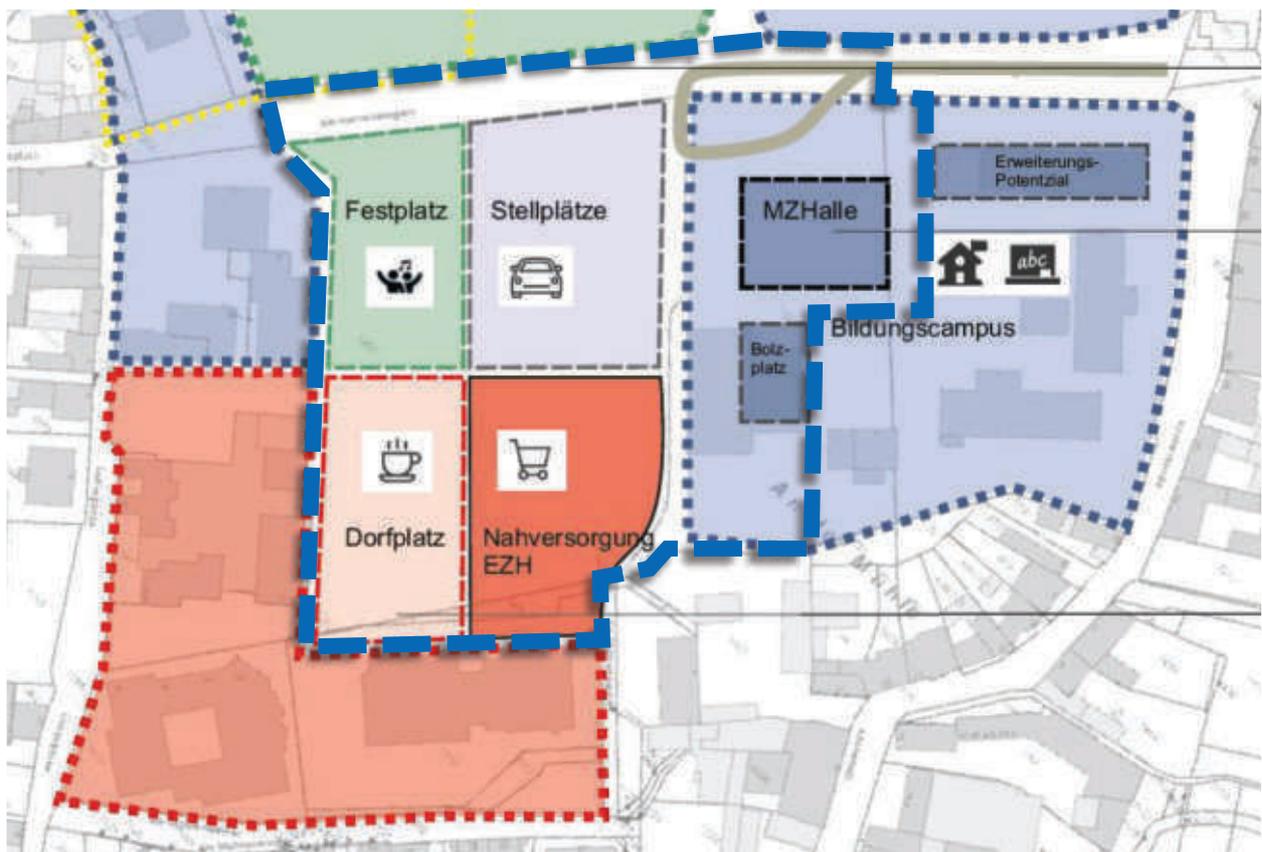


Abbildung 63: Flächenkonzept Herrenwingert (Darstellung StadtUmBau nach Stadt Alfter 2018)

Das Flächenkonzept umfasst sieben verschiedene Funktionsbereiche:

- Straße am Herrenwingert mit Durchgangsverkehr, aber auch mit Verbindungsfunktion zum Schlosspark
- Teilfläche des Schulcampus mit neuer Mehrzweckhalle
- Nördlich der neuen Mehrzweckhalle eine Buswendeschleife
- Fläche für einen neuen Vollsortimenter vor dem VR-Gebäude

- Fläche für einen Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität
- Fläche für einen Festplatz mit dem Charakter einer Grünfläche
- Vor dem neuen Vollsortimenter und seitlich der neuen Mehrzweckhalle eine Fläche mit überwiegend Stellplatznutzungen

Diesbezüglich hat die Gemeinde den Weg des Wettbewerbs als Mehrfachbeauftragung ausgelobt und verschiedene Architekturbüros eingeladen, städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet „Herrenwingert“ zu erarbeiten. Mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens wurde das Büro StadtUmBau GmbH aus Kevelaer betraut. Mit dem Kolloquium und der Ortsbegehung am 03. April 2019 wurde den Preisrichtern und den teilnehmenden Büros das Verfahren der Mehrfachbeauftragung mit dem Anforderungs- und Leistungsprofil für die Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ dargelegt. Von diesem Zeitpunkt an hatten die Büros knapp neun Wochen Zeit, um städtebauliche Lösungen für den Herrenwingert zu erarbeiten.

Insgesamt haben sechs Büros ihre Entwürfe eingereicht:

- **Atelier Fritschi + Stahl, Düsseldorf**
Beratung Freiraumplanung: Prof. Dr. Florian Kluge
- **Archwerk Generalplaner, Bochum**
- **Königs Architekten, Köln**
Fachplaner Landschaftsarchitektur: Dipl.-Ing. Doron Stern (stern landschaften)
- **Mertens Architekten BDA, Bad Neuenahr**
- **Pilhatsch Partner Architekten, Bonn**
Fachplaner Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. Christiane Schmück
- **Rathke Architekten, Wuppertal**

Die eingereichten Entwürfe wurden im Rahmen der Vorprüfung durch die Fachgutachter sowohl auf formale, als auch auf inhaltliche Aspekte zu den Themen Verkehr, Einzelhandel und Städtebau überprüft und in einem Vorprüfbericht zusammengefasst, welcher als Grundlage für die Bewertung diente. Als Fachgutachter waren eingebunden:

- Dr. Wolfgang Haensch, CIMA aus Köln, für den Bereich Einzelhandel
- Michael Vieten, IGS mbH aus Neuss, für den Bereich Verkehr
- Helmut Hardt, StadtUmBau GmbH aus Kevelaer, für den Bereich Städtebau

Am Vorabend der Sitzung der Bewertungskommission wurde eine öffentliche Bürgerinformation im Ratssaal des Rathauses durchgeführt. Die teilnehmenden Büros haben hier ihre Entwürfe vorgestellt. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen dessen die Möglichkeit gegeben, Verständnisfragen zu stellen.

Die von der Gemeinde einberufene Bewertungskommission aus externen Fachpreisrichtern, dem Bürgermeister, Verwaltungsmitarbeitern der Planungsabteilung und des Gebäudemangements, Vertretern der im Rat vertretenen Fraktionen, dem Ortsvorsteher und

dem Gewerbeverein Alfter trat am 28.06.2019 zusammen, um ausführlich über die eingereichten Entwürfe zu diskutieren.

Teilnehmer der Bewertungskommission:

- Nikolaus Decker, Architekt, Bonn
- Andreas Fritzen, Prof., Architekt und Stadtplaner, Köln
- Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekt, Bonn
- Gerald Paffenholz, Untere Bauaufsicht Rhein-Sieg-Kreis
- Ulrich Passlick, Stadtbaurat a.D., Bocholt
- Sigurd Trommer, Stadtbaurat a.D., Bonn

- Dr. Rolf Schumacher, Bürgermeister der Gemeinde Alfter
- Bianca Lorenz, FGL Planung und Bauleitplanung
- Michael Kleefuß, FGL Technisches Gebäudemanagement
- Franziska Parthen, FG Planung und Bauleitplanung

- Luise Wiechert, CDU, Alfter
- Dr. Friedhelm Marx, SPD, Alfter
- Dr. Sonia Teimann, Bündnis 90/Die Grünen, Alfter
- Dr. Paul Breloh, FDP, Alfter
- Sandra Semrau, Freie Wähler, Alfter
- Kitty Weber, CDU, Alfter (von UWG übertragen)
- Norbert Lehna, Ortsvorsteher Alfter
- Gabriele Haag, Gewerbeverein Alfter e.V.

Den Vorsitz der Bewertungskommission übernahm Sigurd Trommer, Stadtbaurat a.D., Bonn. Nach intensiven Diskussionen sprach die Kommission einstimmig die Empfehlung aus, den Entwurf des Büros Königs Architekten, Köln in Verbindung mit stern landschaften, Köln zur Grundlage der weiterführenden Planungen zu machen.

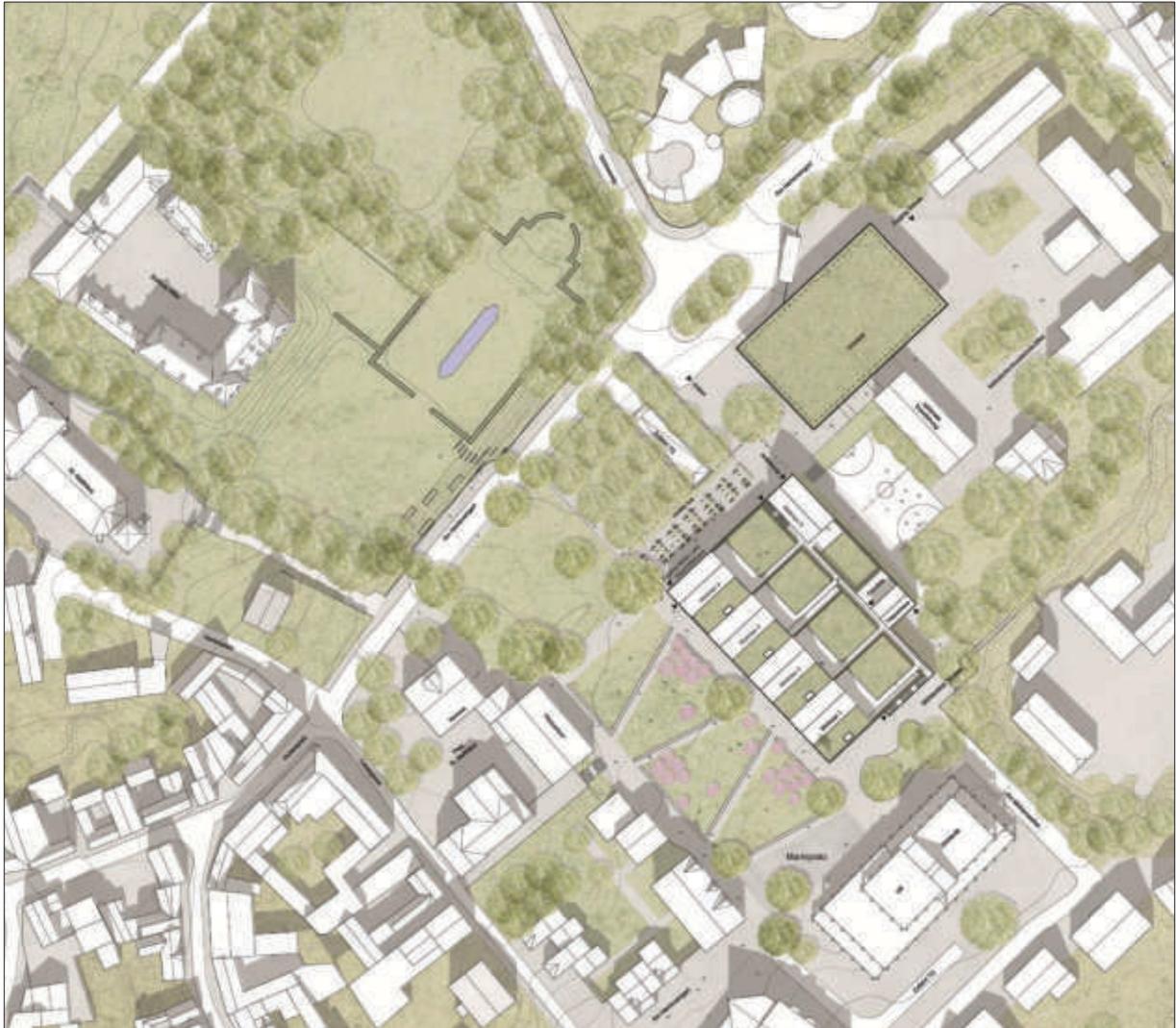


Abbildung 64: Lageplan: Städtebauliches Konzept Büro Königs Architekten, Köln

Auszug aus der Entwurfsbeschreibung vom Büro Königs und Stern Landschaften:

Planerisches Grundkonzept und Entwurf

Zentrale Themen des Gestaltungskonzeptes sind:

- Die Bildung eines der Ortsgröße angemessenen großen, durchgrünten Freiraumes als autofreie Ortsmitte
- Ein innovatives bauliches Konzept für den Vollsortimenter mit Tiefgarage im Untergeschoss und zusätzlichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen, sodass ein ansprechendes, raumbildendes Ensemble mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität am Herrenwingert für alle Bürger entsteht
- Räumliche Stärkung des Schulcampus durch die Mehrzweckhalle

Der Grünzug rund um das Schloss Alfter, als Blickfang des Herrenwingert, soll sich als grüne Mitte in unterschiedlichen Ausprägungen bis zum Ortskern fortsetzen. Es bildet sich eine räumliche und topographisch akzentuierte Abfolge von unterschiedlich gestalteten Nutzungsbereichen:

Schlosspark - Festplatz - Lindenhain – Mobility Hub - Obstanger – Marktplatz - Mühlen-
terrasse Schlosspark mit Landschaftsterrasse

Der Schlosspark der sich als Hügel zum Ortskern herabsenkt erhält grüne Sitzstufen mit Sitz- und Trittsteinen und einem integrierten Rampenweg. So kann der historische Parkbereich direkt mit dem Ortskern verbunden werden und es entsteht eine natürliche Landschaftsterrasse Richtung Festplatz. Die hier in Ost-West Richtung querende Straße „Am Herrenwingert“ wird verkehrsberuhigt und die Buslinien erhalten die vorgegebene Wendeschleife auf der Ostseite parallel zur Mehrzweckhalle an der Mündung des Schlossweges. Die Bushaltestelle erhält einen überdachten Wartebereich.

Festplatz und Lindenhain

Der Festplatz wird ausgebildet als eine Festwiese mit teilbefestigtem, jedoch versickerungsfähigem Untergrund für die Aufstellung von Festzelten und Festmobiliar. Die Umfassung des Platzes mit Linden soll erhalten bleiben und durch einen verdichteten Lindenhain fortgesetzt werden, der die Zufahrtsrampe in die zentrale öffentliche Tiefgarage enthält und während der Feste Raum für Gastronomie (Biergarten) bietet.

Daran anschließend wird ein zentraler Mobility Hub platziert, der Platz für Fahrräder, E-Bikes, Elektroroller mit Lademöglichkeit für Elektrokleinfahrzeuge aller Art bietet. Lastenräder, Mieträder und diverse Sharing-Anbieter finden dort ebenfalls Platz.

Eine beschränkt befahrbare Fußwegverbindung in Querachse führt vom Schulcampus entlang der Mehrzweckhalle und des Vollsortimenters auf den Platz und endet am Pfarrzentrum.

Obstanger als Grüne Mitte

In weiterer Folge spannt sich zwischen den vorhandenen Gebäuden (Pfarrzentrum, Geschäfte) und dem neuen Vollsortimenter eine grüne Mitte auf, die durch Spielflächen und dem Obstanger zum Verweilen einlädt und über gliedernde diagonale Wegeverbindungen mit weiteren Sitzmöglichkeiten verfügt. Die Sichtbeziehung zum Schloss Alfter als Blickfang und Höhepunkt im Norden wird freigehalten und durch regiontypische Obstbäume flankiert. Der Obstanger als Grüne Mitte folgt dem natürlichen Topographieverlauf in seiner Gefällelinie, sie wird wechselseitig durch die Anhebung der Topographie zusätzlich erlebbar und nutzbar.

Es wird angestrebt, so wenig Flächen wie möglich zu versiegeln und querende Versickerungsmulden parallel zu den Wegeverbindungen als natürliche Regenwasserführung auszubilden. Das natürlich abfallende Gelände wird selbstverständlich sanft und barrierefrei nach unten bis zum Abschluss der südlichen Platzkante an das mehrere Geschäfte beinhaltende „VR – Bank Gebäude“ geführt.

Vollsortimenter – Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Tiefgarage

Das in seiner Grundfläche verhältnismäßig große Gebäude wird durch seine charakteristische Fassadengestaltung und seine Silhouette, die sich durch die zusätzlichen Wohnhäuser im Obergeschoß ergibt, in das Ortsbild von Alfter kontextuell so eingefügt, dass eine

adäquate östliche Platzkante entsteht. Der Zugang zum Vollsortimenter im Erdgeschoss erfolgt an seiner zentralen Nordwestecke auf Platzniveau, oder direkt aus der Tiefgarage und vom Mobility Hub nahe der Bushaltestelle. Das Treppenhaus mit Aufzug zur Tiefgarage ist unabhängig von den Öffnungszeiten des Geschäftes öffentlich zugänglich. Die eingehaus- te Anlieferung für den Vollsortimenter erfolgt direkt von Norden aus der Wendeschleife. Die öffentliche Garage unter dem Vollsortimenter bietet ca. 160 Stellplätze für Veranstaltungen, Einkaufen, Wohnen etc. und bringt die erforderliche Anzahl an PKW - Parkflächen im Ortskern raumverträglich unter.

Fünf Häuser auf dem Dach

Es entstehen hochwertige, individuelle Wohnmöglichkeiten für Familien mit eigenem Garten und mit Blick zum Schloss. Die Häuser können im Niedrigenergiestandard oder ggf. im EnergiePlus-Standard errichtet werden. Der Zugang zu den fünf Wohnhäusern erfolgt sowohl über Treppen von Norden (Bushaltestelle) und Süden (Mühlenterrasse) als auch über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug vom jeweiligen Platzniveauniveau und aus der Tiefgarage.

Mit Hilfe der vergleichsweise geringen Erstellungskosten der Häuser (keine Erschließungs- und Gründungskosten, keine zusätzliche Bodenplatte, etc.) ließen sich durch den Ertrag bei Verkauf / Vermietung der Häuser die Kosten der zusätzlichen unterirdischen Parkflächen zum Großteil kompensieren.

Marktplatz und Mühlenterrasse

Rund um den grünen Anger liegen gepflasterte Wegeflächen befahrbar als Anliefer- und Feuerwehrzufahrten und ostseitig breit genug für Aufstellmöglichkeit von Marktpavillons. Fahrräder können zusätzlich an allen Platzkanten vor den jeweiligen Geschäften bzw. Gebäuden abgestellt werden. Nach Süden hin bildet sich ein kleiner Marktplatz für unterschiedlichste Aktivitäten der Ortsgemeinde aus. Vom Marktplatz aus erreicht man die angrenzenden zentralen Einkaufsmöglichkeiten im Westen und ostwärts die Mühlenterrasse als kleinen, geschützten Verweilort. Von dort sind der Bolzplatz und auch die neuen Häuser erreichbar.

Mehrzweckhalle

Die Mehrzweckhalle bildet sowohl den Eckpunkt des Schulgeländes der Grundschule als auch die Platzkante des Festplatzes und ist von dort zentral zugänglich. Das Zugangsfoyer mit Bistro-Café orientiert sich zur Platzseite, innen kann man direkt in die tieferliegende Halle hinunterblicken. Foyer, Tribüne und Halle sind öffentlichkeitswirksam, einladend verglast. Ein direkter Einblick in die Halle ist zusätzlich für die Schüler südseitig gegeben. Das Hallendach soll als Gründach ausgebildet werden, die primäre Tragkonstruktion besteht aus wirtschaftlichen Holzleimbindern und V-Stützen.

Der Schulcampus eine quadratische Mitte aus Schulhof und -gärten, umrahmt von den Schulgebäuden und der Halle, kann noch durch ein Erweiterungsgebäude im Westen ergänzt werden.

Bewertung durch die Kommission

Den Entwurf zeichnet eine gelungene Interpretation des Themas Markthalle durch große bogenförmige Fenster in Kombination mit hausähnlichen Wohnformen in den Obergeschossen aus. Auch die landschaftliche Thematisierung des Herrenwingert und die Weiterführung von Grünstrukturen mit Obstbäumen und Spielbereich bis in den Ortskern wurden durch die Bewertungskommission sehr positiv bewertet. Allerdings hat die Bewertungskommission auch zu diesem Entwurf noch eine Reihe von Verbesserungs- und Überarbeitungsvorschlägen formuliert.

Die Bewertungskommission der Gemeinde Alfter empfiehlt, zu folgenden Punkten des Entwurfs eine Überarbeitung vornehmen zu lassen:

- Die Zahl der Stellplätze ist (auch im Hinblick auf ggfs. mehr Wohneinheiten) zu überprüfen. Eine zweite Tiefgaragenebene soll nicht vorgesehen werden. Es ist eine angemessene Anzahl von PKW-Stellplätzen ebenerdig und in Zuordnung zum Vollsortimenter anzubieten.
- Die bogenförmigen Öffnungen des Vollsortimentergebäudes im Erdgeschoss sollen wegen des Charakters einer Markthalle unbedingt beibehalten werden und einsehbar bleiben. Auch die Dachstrukturen mit Satteldächern sollen grundsätzlich beibehalten werden.
- Der Bereich der bogenförmigen Öffnungen im Erdgeschoss soll auch mit anderen Nutzungen wie z.B. kleinen Läden und Shops belegt werden können, damit eine stärkere Belebung der Platzfläche erreicht werden kann.
- Der Raum zwischen Vollsortimenter und VR-Gebäude soll attraktivere und spannendere Randnutzungen, wie z.B. Gastronomie, erfahren. Dabei ist auch der Übergang zur dem in Tieflage befindlichen Bereich ehem. Mühle zu optimieren.
- Auf dem Vollsortimentergebäude sollen, abweichend zum vorgeschlagenen Einfamilienhauscharakter, mehr Wohnungen und unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Dabei sind die daraus resultierenden zusätzlichen Stellplatzanforderungen zu beachten.
- Das Grünflächenkonzept im Bereich Dorfplatz, Grüne Mitte und Festwiese soll grundsätzlich beibehalten werden. Konkretisierungen sind ggfs. im Hinblick auf die Festplatz-/Kirmessituation vorzunehmen. Hierzu ist ein Veranstaltungsplan zu erstellen, der in einem Struktur- und Nutzungskonzept auf die Anforderungen der verschiedenen Nutzungen eingeht.



Abbildung 65: Städtebauliches Konzept Büro Königs Architekten, Köln



Abbildung 66: Blick vom Herrenwingert zum Schloß Alfter, Büro Königs Architekten, Köln



Abbildung 67: Blick auf Herrenwingert und Schulcampus, Büro Königs Architekten, Köln

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist den Bürgern das Bewertungsergebnis der Bewertungskommission vorgestellt und erläutert worden. Die Empfehlungen der Bewertungskommission sind dann durch den Gemeindevausschuss sowie den Rat der Gemeinde Alfter beraten worden. Hier wurde entschieden, dass sich die Gemeinde den Empfehlungen anschließt. In Folge dessen ist das Konzept an die Empfehlungen des Bewertungsgremiums anzupassen.

Geplante Nutzung der Mehrzweckhalle

Integration entsteht nur da, wo Menschen aufeinander treffen. Die Gemeinde Alfter will den Menschen vor Ort einen attraktiven Rahmen für nachbarschaftliche Projekte bieten und damit allen die aktive Teilnahme am Quartiersleben ermöglichen. Geplant ist beispielweise die Räumlichkeiten für die Freilichtbühne Alfter e.V., als Trägerverein für das jährliche FreilichtWanderTheater, für Proben, Theaterkurse, Vorlesestunden und weitere Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Der Verein ist als gemeinnützig anerkannt. Mit viel Liebe zum Detail und großer Einsatz- und Spielfreude schaffen sie jedes Jahr auf 's Neue eine einzigartige Atmosphäre, in der Kinder und das erwachsene Publikum mit einem gemeinsamen Erlebnis verzaubert werden. Das Ergebnis ist aber auch eine gemeinsam erlebte Zeit mit Menschen von unterschiedlichster Herkunft, Alter, Werdegang und Lebensverhältnissen. Der Verein engagiert sich insbesondere bei der Integration von Zufluchtsuchenden. Darüber hinaus werden dringend barrierefreie Räumlichkeiten für die Blutspendetermine und die Weiterbildungen/Rettungskurse der DRK Ortsgruppe Alfter benötigt. Das DRK eröffnet Menschen vielfältige Möglichkeiten, sich durch freiwilliges Engagement an der Gestaltung der Gesellschaft zu beteiligen. Freiwillige verschiedener Generationen, Herkunft und gesellschaftlicher Milieus arbeiten Hand in Hand – und entdecken so ihre gemeinsame Stärke und Selbstwirksamkeit. Es ist erklärtes Ziel über die Unterstützung des Ehrenamtes den sozialen Zusammenhalt und die Integration vor Ort unterstützen und nachhaltig zu stärken.

Die in Alfter ansässigen Vereine (siehe Liste) verfügen aktuell über keine ausreichenden Veranstaltungsräumlichkeiten und Treffpunkte. Ebenso ist eine Barrierefreiheit in vorhandenen Gebäuden, die von Vereinen genutzt werden (z. B. Bürgerhaus in der Lukasgasse) nicht gegeben. Daraus resultiert ein hoher Nutzungsbedarf, der mit der geplanten Mehrzweckhalle gedeckt werden soll.

Insbesondere Heimat und Brauchtum spielen bei der kulturellen Identität der Gemeinde Alfter eine große Rolle. Deswegen hegen und pflegen sie die Alfterer Vereine und lassen Heimat und Brauchtum in ihren Veranstaltungen mit viel Liebe zum Detail wieder lebendig werden.

Im Folgenden eine Übersicht der Vereine aus Alfter-Ort (ohne weitere Ortsteile), die einen Bedarf für Veranstaltungen (z. B. Jahresmitgliederversammlungen aller Vereine) im Jahresverlauf anmelden:

- Alanus Europäisches Forum e.V. (1973)
- Alfterer Große Karnevalsgesellschaft (1912)
- Alfterer Männerreih (2009)
- Alfterer Sport-Club 1968 e.V. (1968)
- AWO Ortsverein Alfter/Witterschlick
- Chor und Orchester St. Matthäus Alfter (1866)
- Damen-Komitee Rot-Weiß Alfter (1949)
- DRK Alfter e.V. (1928)
- DTK - Gruppe Bonn e.V.
- Ev. Kirchengemeinde Vorgebirge, Pfarrbezirk Alfter (1851)
- Festkomitee Alfterer Karneval 1910 e.V. (1910)
- Förderverein Buchstützen e.V. Alfter
- Förderverein Evangelische Kirche Am Herrenwingert (1992)
- Verein zur Förderung des Gemeindelebens und zum Erhalt des Kirchengemeindezentrums in Alfter
- Förderverein „Haus der Alfterer Geschichte e.V.“ (2009)

- Freilichtbühne Alfter e.V. (2013)
- Freiwillige Feuerwehr Löschgruppe Alfter (1902)
- Gemeinschaft kath. Frauen St. Matthäus Alfter (1907)
- Gewerbeverein Alfter
- Heimatverein Alfter e.V. (1892)
- Kath. Kirchengemeinde St. Matthäus Alfter (Kath. Pfarramt) (1625)
- Matthäusrat (1968)
- MGV „Concordia“ 1891 Alfter e.V. (1891)
- Ortsbauernschaft Alfter (1928/30)
- Prinzengarde Alfter 1926 e. V.
- Sozial- u. Caritasgruppe Alfter (1969)
- St. Hubertus-Matthäus-Schützenbruderschaft Alfter (1848)
- St. Josefsverein Alfter (1899)
- TTC Blau-Weiß Alfter e.V. (1946)
- Verein der Freunde und Förderer der Vorgebirgsschule Alfter
- Verein der Freunde und Förderer der Anna-Schule (1979)
- Verein zur Förderung der Partnerschaft Alfter und Châteauneuf-sur-Charente e.V. (1972)
- VfL Alfter (1925)

Darüber hinaus soll die MZH auch für die Durchführung der Jahresmitgliederversammlung und der Jahresversammlung der Freiwilligen Feuerwehr (Löschgruppe Alfter) sowie der Durchführung des „Florianstages“ (mit Gottesdienst und anschl. Festabend) zur Verfügung stehen.

Weitere Bedarfe sind:

- Prinzengarde Alfter 1926 e. V.: 2 Termine pro Woche für Musikproben
- DRK, Ortsgruppe Alfter: 10 Blutspendetermine im Jahr, jeweils 4 Stunden, sowie 5 Weiterbildungen/Schulungen im Jahr, jeweils 2 Stunden
- Freilichtbühne Alfter e.V.: Monatliche Termine für Proben, sowie 6 Termine für Veranstaltungen (Lesungen/Theateraufführungen)
- MGV „Concordia“ 1891 Alfter e. V.: 4 Termine für Veranstaltungen (Konzerte)
- Verein der Freunde und Förderer der Anna-Schule (1979): 1 Termin für Spendengala (Abendveranstaltung)
- alle Chöre aus Alfter-Ort: 12 Termine im Jahr für Proben/Veranstaltungen (z. B. Mitsing-Konzerte)
- alle Fördervereine (z. B. OGS, KiTas): Durchführung von Flohmärkten (an den Wochenenden)
- alle Sportvereine aus Alfter-Ort: Durchführung von diversen Turnieren sowie Trainings (auch Ausweichtrainings bei schlechter Witterung)
- Kleinkünstler und freie Kunstszene in Alfter: Durchführung von diversen kulturellen Veranstaltungen im Jahresverlauf (auch an den Wochenenden)

6.3 Maßnahmenübersicht

Die folgende Übersichtskarte fasst die Ergebnisse des ISEK-Prozesses zeichnerisch für die Gemeinde Alfter zusammen. Die blaue Farbabgrenzung stellt den Geltungsbereich einer Sanierungssatzung als Gebietskulisse für diese Städtebauförderungsmaßnahme für den Ortskern von Alfter Ort dar. Die Abgrenzung richtet sich im Wesentlichen nach den Bereichen mit überwiegend historischer Bausubstanz.

In Gelb finden sich die Maßnahmen zum Schlosspark und der direkten Umgebung des Schlosses, ggf. mit Erweiterungsflächen nach Norden und Westen.

In Rot sind die Maßnahmen um den Herrenwingert und den Schulcampus dargestellt. Dabei handelt es sich um den Dorfplatz die verkehrsberuhigte Straße „Am Herrenwingert“, die Buswendeschleife, die Mehrzweckhalle, den Schulhof sowie die Errichtung des Vollsortimenters.



Abbildung 68: Maßnahmenübersicht (Gemeinde Alfter)

Zeit-/Maßnahmenübersicht

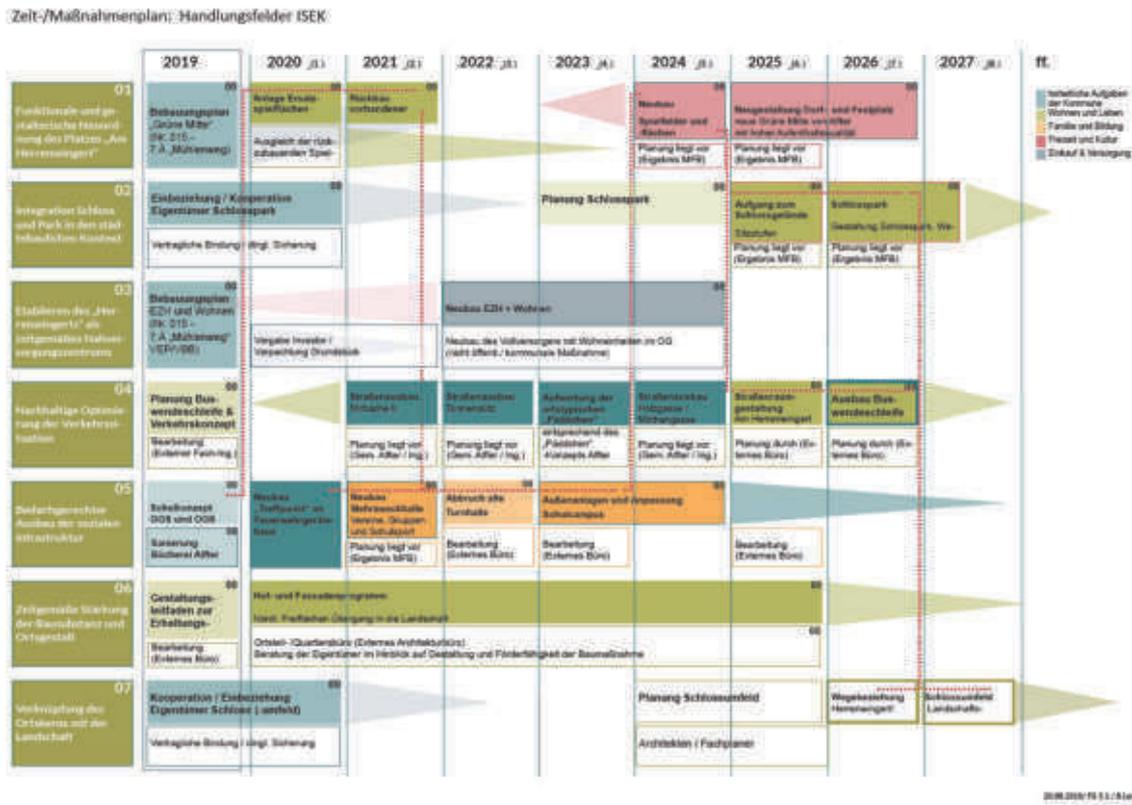


Abbildung 69: Zeit-/Maßnahmenübersicht (Gemeinde Alterf)

Maßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen im Einzelnen beschrieben. Dabei wird ein einheitliches Projektformular verwendet, welches jeweils zu folgenden Inhalten Aussagen trifft.

- Kurzbeschreibung
- Projektanlass
- Ziel des Projektes
- Impuls und Bedeutung für das Umfeld
- Zielgruppen und (Gemeinde-) Nutzen
- Arbeitsschritte
- Zeitplan und Umsetzung
- Kostenaufstellung und Projektfinanzierung
- Ansprechpartner und Akteure
- Planungsrecht / Abstimmungen
- Bauausführung

Die Nummerierung der Maßnahmen richtet sich nach dem Schema:

1. Begleitende Instrumente
2. Vorbereitende Planungen
3. Bauliche Projekte

6.4 Projektdatenblätter

Die Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen in den Projektdatenblättern sind diesem Dokument als Anhang beigelegt.

7 Strategie zur Umsetzung

7.1 Einsatz von Städtebaufördermitteln

Maßnahmen / Zeit / Kosten	Gesamtkosten der Maßnahme im Jahr des Fördermittelabrufs in TSD €								
Jahre	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Programmjahr	Antragsjahr	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1. Begleitende Instrumente									
1.1 Prozeßsteuerung		150						100	
1.2 Projektsteuerung Herrenwingert		600							
1.3 Verfügungsfonds		160							
1.4 Hof- und Fassadenprogramm, Gestaltungsleitfaden, Quartiersarchitekt		350							
2. Vorbereitende Planungen									
2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)		49							
2.2 Ergänzungsgutachten ISEK (Verkehr, Einzelhandel, Grundstückswerte)		42							
2.3 Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb Herrenwingert, Konkretisierung des Ergebnisses		160							
3. Bauliche Projekte									
3.1 Herrenwingert / Dorf- und Festplatz						438	3.000		
3.2 Herrenwingert / Lindenhain							500		
3.3 Herrenwingert / Verkehrsberuhigte Straße "Am Herrenwingert"								500	
3.4 Herrenwingert / Buswendeschleife		75	141					625	
3.6 Schulcampus / Neubau Mehrzweckhalle		1.200	6.900						
3.7 Schulcampus / Außenanlage Mehrzweckhalle				1.100					
3.8 Schulcampus / Spielfeder		200	340		112	881			
Schloss Alfter									
3.5 Schlosspark, Spielflächen und Treppenanlage							950		
Maßnahmen (unabhängig vom Förderantrag)									
4 Vollsortimenter / Stellplätze (Realisierung durch Dritte / Investor)									
8.1 Umgestaltung Tonnenputz									
8.2 Umgestaltung Mirbachstraße									
8.3 Umgestaltung Holzgasse									
8.4 Umgestaltung Mothengasse									

7.2 Abgrenzung der Gebietskulisse

Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern Alfter“

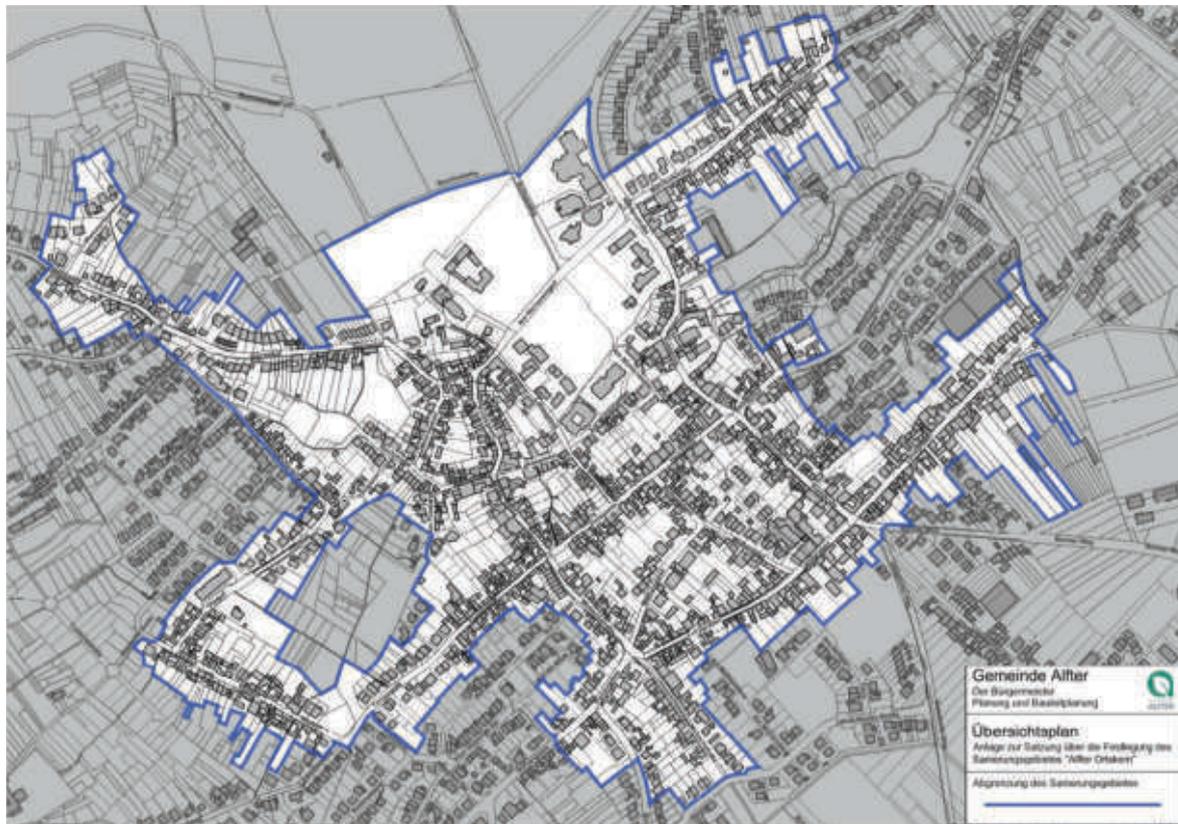


Abbildung 70: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes für den Ortskern Alfter

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern Alfter“, welche am 26.09.2019 vom Rat der Gemeinde Alfter beschlossen wurde.

Alle geplanten Maßnahmen des ISEKs liegen in einem festzusetzenden Sanierungsgebiet. Die Gemeinde Alfter beabsichtigt das o.g. Sanierungsgebiet zum Gegenstand einer Sanierungssatzung zu machen, vgl. § 142 Abs. 3 S. 1 BauGB. Diese dient der Behebung städtebaulicher Missstände, sowie der Verbesserung sanierungsbedürftiger Gebiete.

Dabei kommt sowohl eine Substanzmängelsanierung iSd § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BauGB – zum Beispiel in Fällen der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder wenn die baulichen Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen - als auch eine Funktionsmängelsanierung iSd § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht. Letztere kommt zum Tragen, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, beeinträchtigt ist. Die Gründe dafür können z.B. im Strukturwandel, sowie im Wandel der Zeit liegen. Der Alfterer Ortskern dient unter anderem der Versorgung einer Vielzahl von Bürgern. Aufgrund steigender Einwohnerzahlen und Bedürfnisse ist eine lückenlose Versorgung allein durch den momentan am Herrenwingert ansässigen Einzelhandel nicht mehr garantiert.

Die zwei genannten Grundfälle der Sanierung können kumulativ vorliegen und treffen in der Praxis häufig zusammen.

Im Ergebnis ergibt sich mithin das Erfordernis den Ortskern des Gemeindeteils Alfter städtebaulich umzugestalten, um bereits vorhandene Funktionen zu erhalten und/oder den

Ortskern für neue Funktionen tauglich zu machen. Im Rahmen des ISEK wird daher eine städtebauliche Gesamtmaßnahme für den Ortskern Alfter vorbereitet und nach Bewilligung des Antrags durchgeführt. Diese Gesamtmaßnahme gliedert sich, wie oben erwähnt, in mehrere Einzelmaßnahmen, die Gegenstand des ISEK sind.

Dazu ist nach den vorbereitenden Schritten, wie der Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und einer eventuellen städtebaulichen Planung, die Festlegung eines Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung iSd § 142 BauGB notwendig. Diese hat unter anderem zur Folge, dass Maßnahmen Privater im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms einer Förderung zugänglich sind. Zudem dient die Festlegung der Umsetzung der im Rahmen des ISEK geplanten Maßnahmen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung (§§ 152 – 156a BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, vgl. § 144 Abs. 4 („vereinfachtes Sanierungsverfahren“).

Im geplanten Sanierungsgebiet „Alfter Ort“ ist bezüglich der vorhandenen Wohngebäude keine oder nur eine geringwertige Bodenwerterhöhung zu erwarten, da nach den Zwecken und Zielen der Sanierung vor allem Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden durchgeführt werden sollen. Ein Rückgriff auf §§ 152 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Sanierung wird im Wege des vereinfachten Sanierungsverfahrens durchgeführt.

Ob im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet geplante Vorhaben- und Verfügungsgeschäfte nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Gemeinde zulässig sind, bestimmt sich nach § 144 BauGB. Die dort geregelte sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre dient der Sicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Soweit diese jedoch durch andere Vorschriften ausreichend gesichert sind, kommt auch eine Durchführung des Sanierungsverfahrens ganz ohne Veränderungs- und Verfügungssperre in Betracht, vgl. § 142 Abs. 4 a.E BauGB.

Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Gemeinde eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen hat. Die Gemeinde Alfter erlässt eine solche mit beinahe deckungsgleichem Geltungsbereich. Daher sind die Ziele und Zwecke der Sanierung – auch im Zusammenspiel mit den übrigen Bauvorschriften nach dem Bauordnungsrecht – in ausreichendem Maße sichergestellt. Ein Genehmigungsvorbehalt im Sinne einer Veränderungs- und/oder Verfügungssperre nach § 144 BauGB wird daher insgesamt ausgeschlossen.

Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird aufgrund der Komplexität und der Masse der geplanten Maßnahmen zunächst auf 15 Jahre festgesetzt. Gemäß § 142 Absatz 3 BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Die Frist kann in dem Fall, in dem die Sanierung innerhalb der 15 Jahre nicht durchgeführt werden kann, durch Beschluss verlängert werden.

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Alfter“



Abbildung 71: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Gemeinde Alfter)

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 den Erlass einer Erhaltungssatzung „Alfter Ort“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt voraussichtlich am 28.09.2019.

Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Alfterer Ortskerns auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie dient daher unter anderem dem Schutz des Ortsbildes und der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer Anlagen.

Eine rechtmäßige Erhaltungssatzung erweitert die Befugnis der Gemeinde künftige Bauvorhaben zu steuern und auf deren Gestaltung Einfluss zu nehmen, indem sie dem Vorhabenträger in den räumlichen Grenzen des Erhaltungsgebietes eine Genehmigungspflicht auferlegt, vgl. § 172 BauGB.

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Alfter stellt jegliche Errichtung, den Rückbau und die Nutzungsänderung unter einen Genehmigungsvorbehalt. Auch die Änderung eines Gebäudes, welcher städtebauliche Bedeutung zukommt, bedarf demnach einer Genehmigung. Eine solche muss jedoch über eine bloße Instandsetzung hinausgehen.

Die Versagensgründe ergeben sich dabei direkt aus dem Gesetz. § 172 Abs. 3 BauGB enthält derer zwei. Einzig diese vermögen eine negative Bescheidung eines Bauantrages. Zum einen ist eine Versagung möglich, soweit die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen prägt. Darüber hinaus kann auch bei einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets eine Verweigerung der gewünschten Genehmigung in Betracht kommen.

Als Wegweiser für betroffene Bürger wird diesbezüglich ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet. Dieser bietet Einblicke in die das Ortsbild prägenden Strukturen und dient so als Hilfestellung im Hinblick auf die einer Genehmigung bzw. Versagung zugrunde liegenden Kriterien.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung orientiert sich an dem Sanierungsgebiet derl zu erlassenen Sanierungssatzung (s.o.). Der Schulcampus, sowie Teile des Herrenwingerts, auf dem nunmehr im Rahmen des ISEK ein Vollsortimenter entstehen soll, werden abweichend von diesem jedoch nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen.

7.3 Projektsteuerung und -organisation

Organigramm

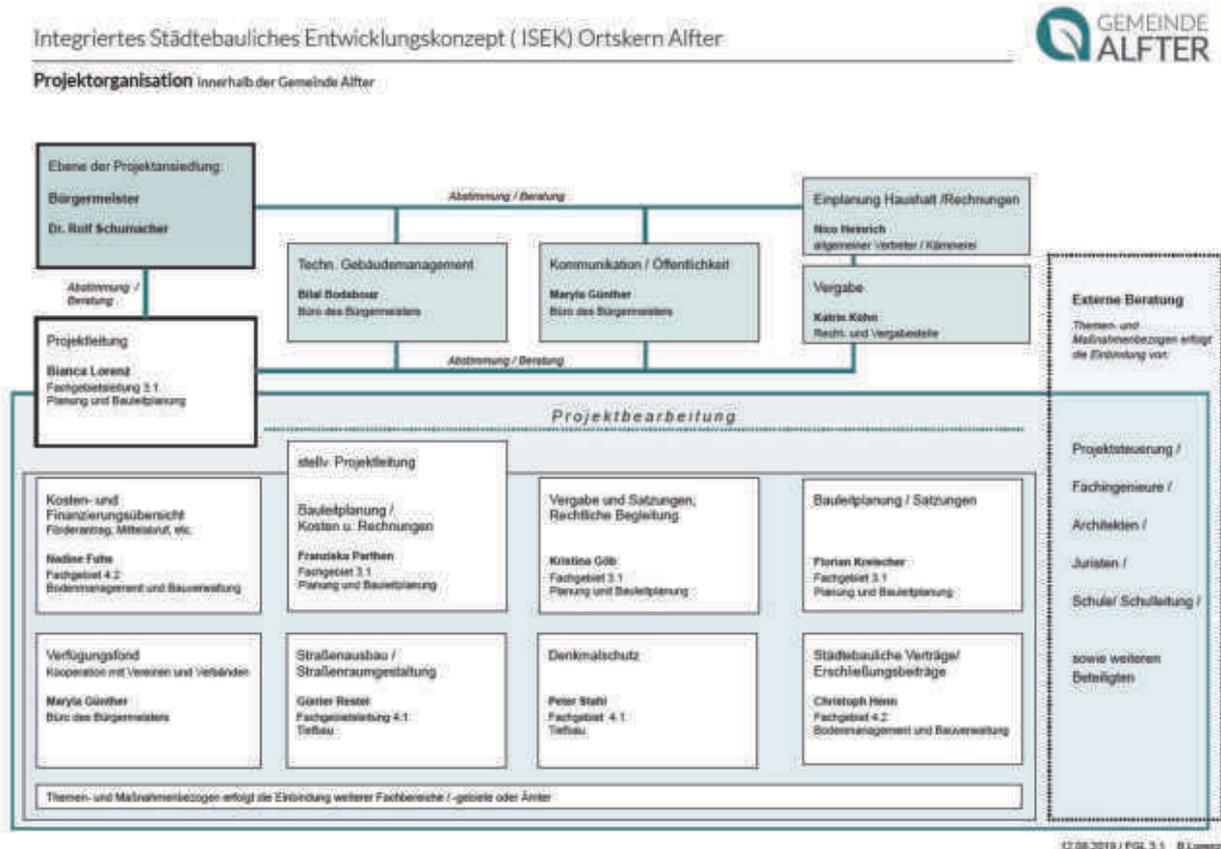


Abbildung 72: Organigramm zum ISEK (Gemeinde Alfter)

Prozesssteuerung

Die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dient der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Zuge eines Erneuerungsprozesses, um die in der Analyse herausgearbeiteten städtebaulichen Missstände zu beheben. Die Umsetzung dieser Projekte und Maßnahmen erfordert ein hohes Maß an Konkretisierung. Es sind weitergehende Untersuchungen und Planungen, sowie prozessbegleitende Bürgerbeteiligungen notwendig. Dabei können neue Sachverhalte, zusätzliche Akteure und Projektbeteiligte hinzukommen. Es bedarf in diesen Fällen zeitlicher und inhaltlicher Koordination. Auch Kostensteigerungen, Änderungen der Rahmenbedingungen o.Ä. sind im Rahmen des Möglichen.

Kurzum stellt die Umsetzungsphase hohe personelle und finanzielle Anforderungen an die Gemeindeverwaltung. In Zeiten angespannter kommunaler Haushalte ist eine Übernahme der o.g. Tätigkeiten allein durch das städtische Personal kaum durchführbar, zur Umsetzung des Konzeptes und der darin enthaltenen Maßnahmen aber unentbehrlich. Es besteht daher – zur Steuerung der Gesamtmaßnahme und Sicherstellung eines reibungslosen Umsetzungsprozesses und der richtigen finanziellen und förderrechtlichen Abwicklung der Maß-

nahmen – das Erfordernis einer professionellen und anhaltenden Gesamtprozesssteuerung und -koordination. In Anbetracht der kommunalen Kapazitäten und der notwendigen Erfahrung im Rahmen des Fördermittelmanagements ist eine Einschaltung eines externen Prozesssteuerers ratsam. Dieser sollte sowohl mit dem Städtebauförderungs- als auch mit dem Vergaberecht vertraut sein.

Eine solche Prozesssteuerung stellt zudem den Ansprechpartner für alle am Prozess beteiligte Akteure, sowohl aus der Verwaltung, als auch der Politik, für beauftragte Planungsbüros u.v.m.

Aufgaben der Prozesssteuerung sind daher der Aufbau einer klaren Projektorganisation mit Zuständigkeiten und geeigneten Prozessabläufen sowie die Steuerung des Umsetzungsprozesses. Darüber hinaus fällt auch das Fördermittelmanagement in das Aufgabengebiet des Prozesssteuerers. Darunter fällt z.B. das Antragsverfahren, die Mittelabflussplanung, Verwendungsnachweise und Ähnliches. Auch die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und die Schaffung förderrechtlicher Voraussetzungen und Beratung für die Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie die Weiterentwicklung der Ziele und Inhalte des ISEK in enger Abstimmung mit der Gemeinde sind Inhalt der Prozesssteuerung.

Eine solche ist mithin ausschlaggebend für den Erfolg der Gesamtmaßnahme.

Projektsteuerung

Vor dem Hintergrund der Komplexität der Baumaßnahmen, die sich im Wesentlichen alle auf dem Platz Herrenwingert befinden und der begrenzten verwaltungsseitigen kapazitären Möglichkeiten, bedarf es der Unterstützung einer Projektsteuerung. Aufgabe der Projektsteuerung ist es alle Baumaßnahmen auf einander abzustimmen, bei gleichzeitigem Aufrechterhalten des laufenden Betriebs der Schule, des Einzelhandels, der Dienstleister, des ÖPNVs und des fahrenden wie ruhenden Verkehrs.

8 Anhang

8.1 Übersichtplan der Maßnahmen

8.2 Projektdatenblätter der Maßnahmen

8.3 Zeit-/ Maßnahmen Übersicht für 2020-2027

9 Literatur- und Quellenverzeichnis

Literaturquellen

Primär-Quellen

Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft (2018): „Himmel un Ähd“, Alfter

Bezirksregierung Köln (2004, 2.Aufl. Mai 2009): „Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln“, Köln

Büro für Stadtplanung Dorfgestaltung und Strassenraumgestaltung Schröder Bavaj (1987): „Ortskernerneuerung Gemeinde Alfter“, Aachen

CIMA Beratung + Management GmbH (2013): „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter“, Köln

Gemeinde Alfter (1990): „Sanierungssatzung Ortskern Alfter“, Alfter

Gemeinde Alfter (o. J.): „Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“-Zuschnitt“, Alfter

Planersocietät Dortmund (2018): „Mobilitätskonzept Gemeinde Alfter“, Alfter

Rhein-Sieg-Kreis (06.07.2017): Landschaftsplan Nr. 3 Alfter (Aufstellung)
<http://www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/images/cms100/buergerservice/aktuelles/beschaffungen/0270_-_bekanntmachung.pdf>, Abrufdatum: 02.05.2018

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft Dr.-Ing. B. Heckenbrücker, Dipl.-Ing. R.Thielecke Stadtplaner und Beratende Ingenieure (2009, 2. Ä. 21.07.2015): „Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter“, Bonn

Sekundär-Quellen

Präsentationen

Gemeinde Alfter 1 (Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft): „Himmel un Ähd“, 2017

Gemeinde Alfter 2 (Philatsch): „Ideenskizze Herrenwingert“, 2015

Gemeinde Alfter 3 (S. Teimann, Dipl.-Ing.): Präsentation „´14 Herrenwingert/Neu-2014 Bürgerumfrage-2014

Städtebauförderung BUND, NRW, EU Arbeitsgrundlage“, 2014

Ortsausschuss Alfter (Arbeitsgruppe Dorfplatzgestaltung): Präsentation „Ortsausschuss Alfter: Arbeitsgruppe Dorfgestaltung“, 2013

Gemeinde Alfter 4 (Gemeinde Alfter): „Ideen zur Umgestaltung des Herrenwingert in Alf-ter“, 2015

Gemeinde Alfter 5 (Gemeinde Alfter): „Bürgergespräch am 21. Mai 2015 im Pfarrheim St. Matthäus Alfter“, 2015

Gemeinde Alfter 6 (Gemeinde Alfter): „Umgestaltung Herrenwingert“, 2017

Gemeinde Alfter 7 (Gemeinde Alfter): „Protokoll Runder Tisch zur Umgestaltung des Her-renwingert-ISEK“, 2017

Internetquellen

BERTELSMANN- www.wegweiser-kommune.de (Themen: Demografiebericht, Finanzbe-richt, Sozialbericht) *Die aktuellsten Daten aus dem Jahr 2015*

IT.NRW- www.landesdatenbank.nrw.de (Themen: Bevölkerung, Arbeitsmarktstatistik, Kommunalprofil Gemeinde Alfter) *Die aktuellsten Daten aus dem Jahr 2015*

NRW.BANK-www.nrwbank.de (Thema: Wohnungsmarktprofil Gemeinde Alfter 2017) *Die aktuellsten Daten aus dem Jahr 2015*

Quellenverzeichnis Abbildungen

Grafiken

Bezirksregierung Köln (o.J.):Lage der Gemeinde Alfter im Kreisgebiet <https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalp_lan/teilabschnitt_bonn/index.html> Abrufdatum: 14.03.2018

Bezirksregierung Köln (2018): Tranchot 1801-1828 <www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html>, Abrufdatum: 06.03.2018

Tabellenverzeichnis

Statistiken-Datengrundlage

Bundesamt für Information und Technik Nordrhein-Westfalen Geschäftsbereich Statistik (2018): Landesdatenbank NRW Kommunalprofil Alfter I05382004 <www.it.nrw.de>, Abrufdatum: 23.01.2018

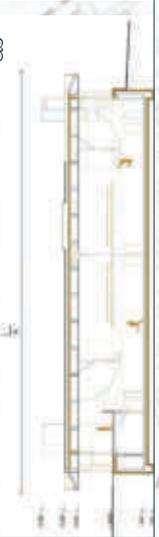
Bundesamt für Information und Technik Nordrhein-Westfalen Geschäftsbereich Statistik (2018): Landesdatenbank NRW- Pendlerströme 2016 <www.it.nrw.de>, Abrufdatum: 23.01.2018

DuMont Rheinland Media24 GmbH (11.03.2018): Express Bonn „So rotiert die Bonner Region zur Arbeit“ <<https://www.express.de/bonn/so-rotiert-die-bonner-region-zur-arbeit-ames-alfter--gemeinde-ist--pendler-hochburg-29850790>>, Abrufdatum: 12.03.2018

Bertelsmann Stiftung (2015): Wirtschaft & Arbeit-Pendler <www.wegweiser-kommune.de>, Abrufdatum: 19.03.2018



Visualisierung
Mehrzweckhalle
(Quelle: Architekturbüro Königs und Stern Landschaften)



Grundriss
Mehrzweckhalle
(Quelle: Architekturbüro Königs und Stern Landschaften)



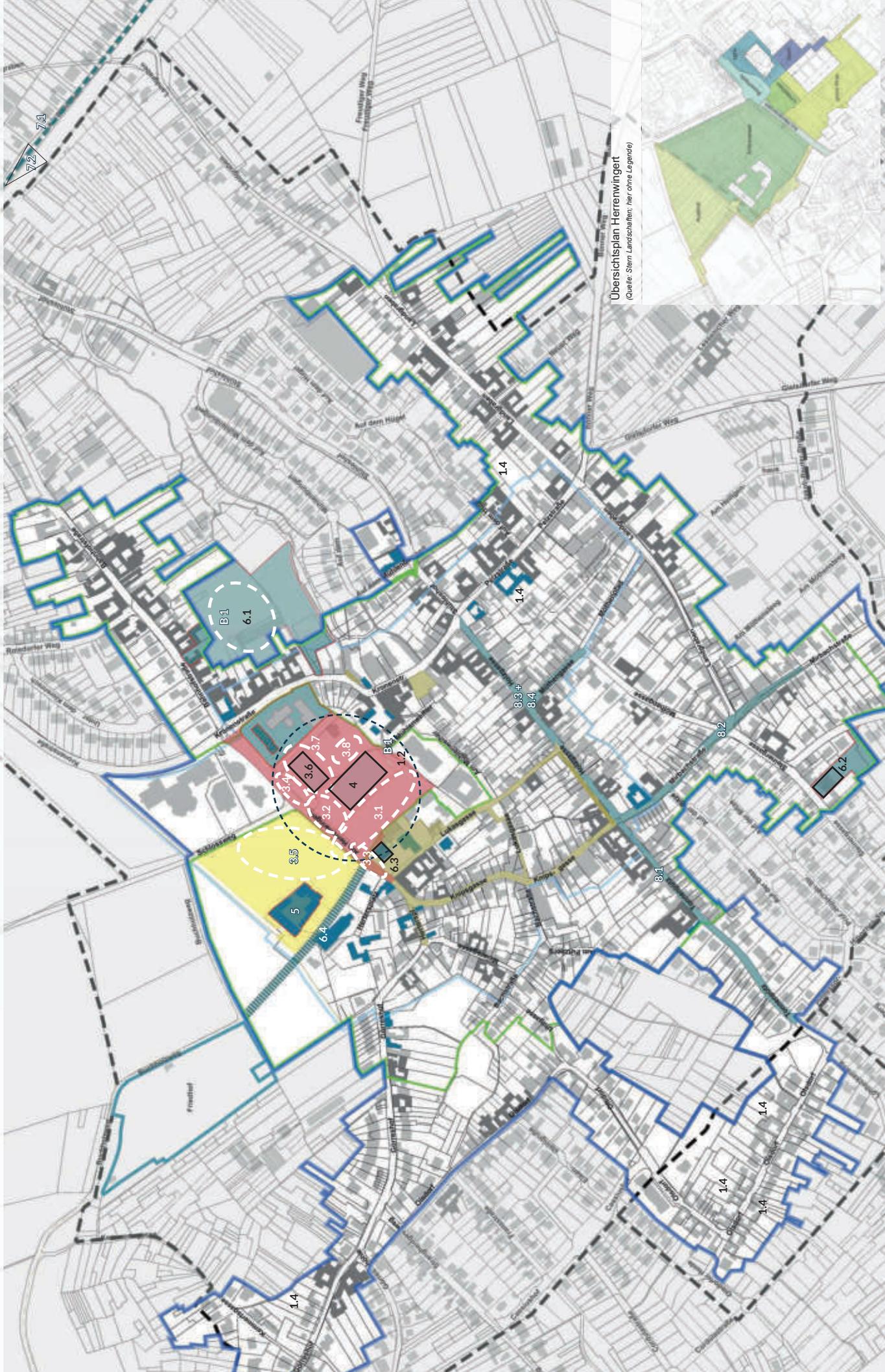
Lageplan: Platz am Herrenwingert
Dorfplatz - Vollversorger - Mehrzweckhalle - Ausgang zum Schloss
(Quelle: Architekturbüro Königs und Stern Landschaften)



Gestaltung des Dorf- und Festsplatzes
Herstellung der Sichtbeziehung Herrenwingert - Schloss
(Quelle: Stern Landschaften)



4



Übersichtsplan Herrenwingert
(Quelle: Stern Landschaften, hier ohne Legende)



1.1 Prozesssteuerung

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Der Ortskern von Alfter steht vor tiefgreifenden Umstrukturierungen. In diesem Zusammenhang wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet, das diverse Maßnahmen beinhaltet, welche die vorhandenen Potentiale des Ortskerns stärken und den Defiziten entgegenwirken soll.

Projektanlass:

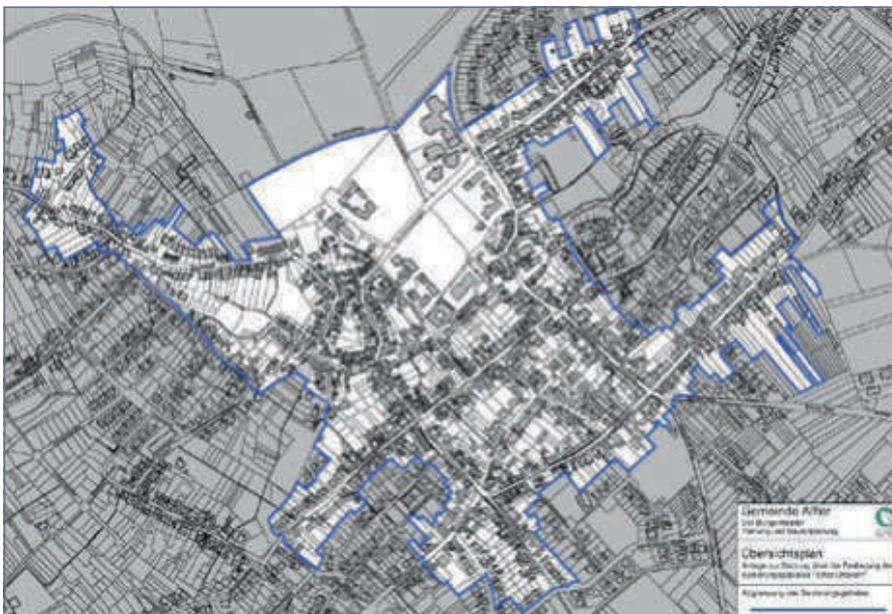
Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept benannten Planungen und Projekte bedürfen einer kontinuierlichen Steuerung, welche die Verwaltung der Gemeinde Alfter aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten nicht alleine bewältigen kann. Im Rahmen der Prozesssteuerung wird die Kommune in den verschiedenen Phasen der Maßnahmenvorbereitung bis hin zur Umsetzung unterstützt, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Ziel des Instruments:

Ziel der Prozesssteuerung ist die Unterstützung der Gemeinde Alfter in verschiedenen Schritten des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Um hier Unterstützung erhalten zu können, sollen Fremdleistungen geeigneter Büros in Anspruch genommen werden.

Zu den Leistungen gehören beispielsweise:

- Fördermittelmanagement
- Programmkoordination der Gesamtmaßnahme
- Unterstützung Privater
- Verfügungsfonds
- Fortschreibung und Abstimmung des ISEK



Maßnahmenbeginn:

Erstbeantragung 2019

Zeitraumen: 5 + 3 Jahre

Aktueller Stand:

Kosten (€): 250.000.-

Förderanteil: 175.000.-

Eigenanteil: 75.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil
weiterer **Konzepte:**

./.

1.1 Prozesssteuerung

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Durch das Instrument der Prozesssteuerung wird die Gemeinde Alfter in den verschiedenen Schritten des ISEK unterstützt. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass sowohl die Gesamtmaßnahme als auch die einzelnen Projekte und Maßnahmen in ihrer geplanten Qualität durchgeführt werden und die gesteckten Ziele erreicht werden. Durch die Instrumente der Verfügungsfonds und des Hof- und Fassadenprogramms werden zudem auch die Bürger und privaten Immobilienbesitzer dazu angeregt zur Gestaltung beizutragen. Am Ende profitiert nicht nur der Ortskern von Alfter-Ort, sondern die gesamte Gemeinde und ihre Bürger von der positiven Entwicklung durch die vielfältigen Projekte und Maßnahmen und der positiven Entwicklung des Ortskerns von Alfter-Ort.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Arbeitsschritte:

- Jährlich wiederkehrende Überprüfung der Ziele und Maßnahmen
- Jahresberichte
- Kontinuierliche jährliche Maßnahmenbeantragung

Zeitplan und Umsetzung:

./.

Planungsrecht / Abstimmungen:

./.

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

./.

1.2 Projektsteuerung Herrenwingert

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Zur Umsetzung einzelner komplexer Maßnahmen wird das Hinzuziehen eines Projektsteuerers erforderlich. Der Projektsteuerer soll Funktionen des Auftraggebers bei der Steuerung von Projekten mit mehreren Fachbereichen übernehmen.

Projektanlass:

Einzelne im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept benannten Maßnahmen bzw. Projekte bedürfen einer fachlich versierten Steuerung, welche die Verwaltung der Gemeinde Alfter aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten nicht alleine bewältigen kann. Vor dem Hintergrund, dass die Maßnahmen gerade um den sog. Herrenwingert ineinandergreifen, bedarf es einer weitreichenden Koordination, um die Bauabläufe und die an der Umsetzung Beteiligten zu steuern.

Im Rahmen der Projektsteuerung wird die Kommune in den verschiedenen Phasen der baulichen Umsetzung unterstützt, um die gesteckten Ziele der Realisierung zu erreichen.

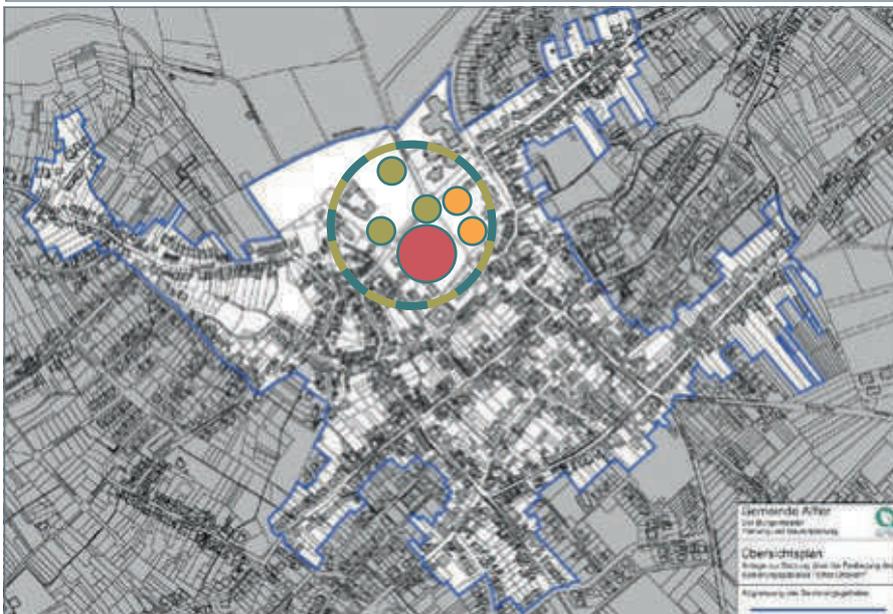
Ziel des Instruments:

Ziel der Projektsteuerung ist die Unterstützung der Gemeinde Alfter bei der Realisierung der einzelnen Maßnahmen, insbesondere beim:

- Umbau des Schulcampus, ausgelöst durch den Neubau der Mehrzweckhalle und der Buswendeschleife
- Umsetzung der Interimslösungen, z.B. Spielflächen
- Umsetzung des Einzelhandelstandorts
- Verlagerung der Buswendeschleife und Re-/Organisation der Verkehrslenkung
- Baustellenverkehr und Tiefbauarbeiten

Um hier Unterstützung erhalten zu können, sollen Fremdleistungen geeigneter Büros in Anspruch genommen werden.

- Begleitung der Fachplaner und Fachingenieure
- Ziel-, Zeit-, und Kostenkontrolle
- Schnittstelle zwischen Gemeinde und Baubeteiligten



Maßnahmenbeginn:

Erstbeantragung 2019

Zeitraumen: 1-3 Jahre

Aktueller Stand:

Kosten (€): 600.000.-

Förderanteil: 420.000.-

Eigenanteil: 180.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil weiterer **Konzepte:**

1.2 Projektsteuerung Maßnahmen

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Durch das Instrument der Projektsteuerung wird die Gemeinde Alfter bei der Umsetzung der Maßnahmen unterstützt. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass die einzelnen Projekte und Maßnahmen in ihrer geplanten Qualität durchgeführt werden und die gesteckten Ziele erreicht werden.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Arbeitsschritte:

- Stetige Begleitung während der Planungs- und Realisierungsphase der einzelnen Maßnahmen
- Koordination Baustellen
- Kosten / Termin
- Qualitäten / Quantitäten

Zeitplan und Umsetzung:

- regelmäßige Abstimmungstermine (Jour fixe)
- Dokumentation

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Koordination Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vollsortimenter mit Tiefgarage und Wohnen
- Koordination Investor / Architekt Bauvorhaben
- Baustellen Abläufe auf dem Herrenwingert
-

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Vorhabenträger (Investor)
- Beteiligte Architekten und Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bauaufsichtsbehörde Rhein-Sieg-Kreis

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Mehrzweckhalle
- Spielfelder und Flächen
- Buswendeschleife
- Umgestaltung Schulcampus
- Erweiterungsbau für ie Grundschule
- Neuanlage des Dorf- und Festplatzes
- Abbruch und Rückbau vorhandener Gebäude und Flächen

1.3 Verfügungsfond

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Mit der Einführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Jahr 2008 wurde das Angebot zur Einrichtung von Verfügungsfonds als Instrument zur privat-öffentlichen Kooperation in der Städtebauförderung geschaffen. Verfügungsfonds sind aus der Städtebauförderung (teil-) finanzierte Budgets, die im abgegrenzten Gebiet die Durchführung von Maßnahmen Privater anregen sollen. Dabei werden investive, investitionsvorbereitende und nicht-investive Maßnahmen unterschieden.

Projektanlass:

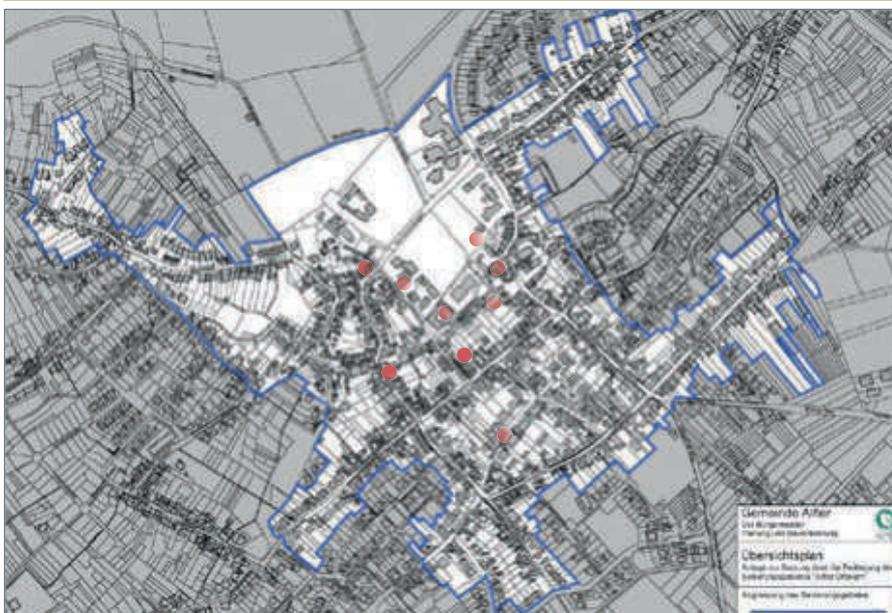
Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll nicht nur die Kommune durch die Städtebaufördermittel befähigt werden, Projekte zu erarbeiten. Es geht auch darum das bürgerliche Engagement in Alfter durch Bereitstellung von Bundes- und Landesmitteln anzuregen und neue Projekte ins Leben zu rufen. Auch im Ortskern von Alfter-Ort ergeben sich verschiedene Ansatzpunkte zur Umsetzung von Maßnahmen und Projekten. Beispiele sind hier die Gestaltung von Stromkästen, Aufstellung von Kunst im öffentlichen Raum, Werbeaktionen für Einzelhandel, Gestaltungsberatung für Schaufenster und Werbeanlagen oder eine verstärkte Markenbildung der Gemeinde Alfter.

Ziel des Instruments:

Mit dem Instrument werden grundsätzlich folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung des Ortskerns
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- Flexible Umsetzung „eigener“ Projekte durch Private

Die Maßnahme ist dem Entwicklungsziel „Zeitgemäße Stärkung der Bausubstanz und Ortsgestalt“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

Erstbeantragung 2019

Zeitraumen: jährl. Anträge

Aktueller Stand:

Kosten (€): 160.000.-

Förderanteil: 112.000.-

Eigenanteil: 48.000.-

Maßnahmenr. KuF:

Integraler Bestandteil
weiterer **Konzepte:**

1.3 Verfügungsfond

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Durch die Verfügungsfonds werden sowohl Bürger als auch private Vereine, Initiativen und Organisationen umfangreich beteiligt und befähigt bestimmte Projekte und Maßnahmen teilfinanzieren zu lassen. Auf diese Weise werden die Bürger in den Prozess der Gemeinde- und Quartiersentwicklung aktiv miteingebunden und nehmen Einfluss auf die Entwicklung und Gestalt ihrer Gemeinde. Auf diese Weise bleibt die Entwicklung nicht auf die baulichen Projekte beschränkt, sondern kann vielschichtig im Ortskern zur positiven Entwicklung beitragen.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Private Vereine,
- Initiativen,
- Organisationen
- Bürger

Arbeitsschritte:

- Vorlage des ISEK mit Gebietsabgrenzung
- Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit / Ansprache von Privaten
- Bildung eines lokalen Gremiums / Bildung einer Organisationseinheit
- Aufstellung eines Maßnahmen und Finanzierungskonzeptes
- Ratsbeschluss zur Aufstellung eines Verfügungsfonds
- Absprache/Antrag bei der Bezirksregierung
- Prioritätenliste und Entscheidung der Umsetzung der Maßnahmen durch lokales Gremium

Zeitplan und Umsetzung:

- Kontinuierliche jährliche Maßnahmenbeantragung

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebiet mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB
- Bildung eines lokalen Gremiums
- Abstimmung mit der Bezirksregierung
- Ratsbeschluss zur Aufstellung eines Verfügungsfonds

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger
- Private Vereine, Initiativen, Organisationen

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

xxxxx

1.4 Hof- und Fassadenprogramm

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Durch das Hof- und Fassadenprogramm werden Immobilieneigentümer (Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften) in der Erneuerung von Fassaden und Höfen unterstützt. Die Fördermittel können für neue Fassadenfarben, Begrünung der Fassaden sowie der Anlage von Dachgärten genutzt werden. Zudem kann Entsiegelung und die ökologisch sinnvolle Gestaltung von Hof- und Gartenflächen bezuschusst werden.

Projektanlass:

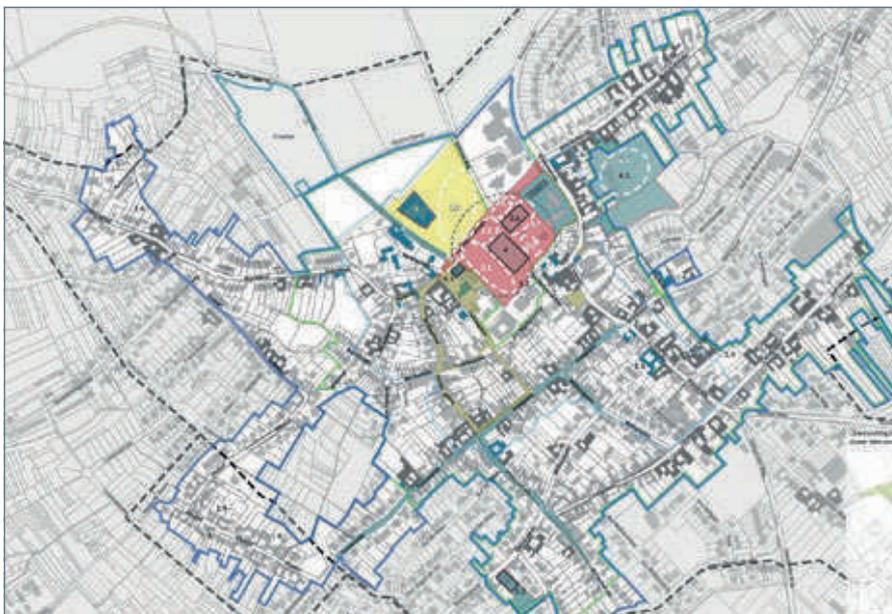
Der Ortskern von Alfter verfügt bereits über eine gewisse Anzahl denkmalgeschützter Gebäude. Dazu kommt eine Vielzahl an ortstypischen Hofstrukturen, die vielfach erhalten werden sollen. In Teilen weist das Ortsbild jedoch einige pflege- und erhaltungswürdige Gebäude auf, deren Fassadengestaltung aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellend beurteilt wird. Es wird vielfach deutlich, dass städtebauliche und architektonische Qualitäten, insbesondere bei den Hofstrukturen, viel stärker zur Geltung kommen könnten.

Ziel des Instruments:

Mit dem Instrument des Hof- und Fassadenprogramms werden im Ortskern von Alfter grundsätzlich folgende Ziele verfolgt:

- Gestaltungs- und Fassadenaufwertung mit positiver Wirkung für den öffentlichen Raum
- Maßnahmen zur Hofentsiegelung, ökologische Verbesserung
- Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, städtebauliche Verbesserung
- Maßnahmen / Gestaltung von Außenwänden und Dächern

Die Maßnahme ist dem Entwicklungsziel „Zeitgemäße Stärkung der Bausubstanz und Ortsgestalt“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

2020

Zeitraumen:

bis zu 8 Jahren

Aktueller Stand:



Kosten (€): 350.000.-

Förderanteil: 245.000.-

Eigenanteil: 105.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil weiterer **Konzepte:**

1.4 Hof- und Fassadenprogramm

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Hausfassaden sind das Gesicht des jeweiligen Ortes. Das Hof- und Fassadenprogramm bietet durch die finanzielle Bezuschussung von Maßnahmen an Fassaden und Höfen die optische Aufwertung im Ortskern. Es kann somit dazu beitragen, dass die vorhandene städtebauliche und architektonische Qualität aufgewertet und zukünftig erhalten bleibt.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Bürger
- Immobilieneigentümer

Arbeitsschritte:

- Vorlage des ISEK mit Gebietsabgrenzung
- Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Ansprache von Eigentümern
- Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens
- Einbindung eines beratenden Architekturbüros
- Gemeindeentwicklungsausschuss oder ggf. Bildung eines Expertenbeirates für Ortsgestalt
- Erarbeitung von Vergaberichtlinien mit Anforderungen für bewilligungsreife Anträge
- Ratsbeschluss zur Vergaberichtlinie und Antragsvoraussetzungen

Zeitplan und Umsetzung:

Beantragung der Fördergelder durch Private

Beschreibung der Maßnahmen/des Bauvorhabens durch Antragssteller

Entscheidung über Zuwendung durch ber. Architekturbüro / Expertenrat

Kontinuierliche jährliche Maßnahmenbeantragung

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB
- Gemeindeentwicklungsausschuss oder ggf. Expertenbeirat für Ortsgestalt werden an Erarbeitung der Gestaltungsleitfadens und der Formulierung von Anforderungen an bewilligungsreife Anträge beteiligt
- Vergabeichtlinien zu Gestaltungsanforderungen und Antragsvoraussetzungen werden durch den Rat beschlossen

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Expertenbeirat für Ortsgestalt
- Bürger
- Immobilieneigentümer

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

./.

2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

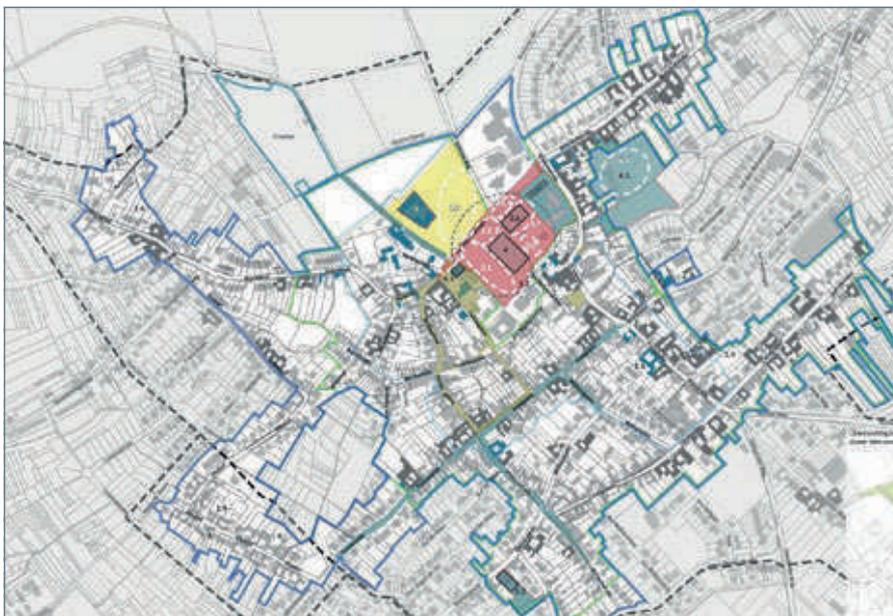
Wesentlich ist die gesamtheitliche Betrachtung eines Stadtteils bzw. eines Stadtquartiers. Dem Adjektiv „integriert“ kommt in diesem Zusammenhang ein besonderer Stellenwert zu. Denn „integriert“ bedeutet auf der einen Seite, dass das Konzept in einem kommunikativen Prozess erarbeitet wird, bei dem möglichst alle relevanten Akteure mit einbezogen werden. Auf der anderen Seite lassen die Komplexität und der Umfang der Aufgabe es nicht zu, einzelne Themenbereiche getrennt voneinander zu behandeln. Maßnahmen und Themenbereich müssen aufeinander abgestimmt sein und „integriert“ in das Gesamtkonzept eingebunden werden, sodass die Gesamtentwicklung der Gemeinde gesteuert werden kann. Der Zusatz „städtebaulich“ verdeutlicht hier die konzentrierte Betrachtung der Baustrukturen öffentlicher Belange. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept greift auch bestehende planerisch-gutachterliche Konzepte auf und bindet die Zielsetzungen dieser mit ein.

Projektanlass:

Der Ortskern von Alfter-Ort steht vor tiefgreifenden Umstrukturierungen. Dies betrifft zum einen grundsätzlich neue Rahmenbedingungen und Herausforderungen, vor denen viele Gemeinden aktuell stehen. Zum anderen haben sich im Ortsbild konkrete Teilbereiche ergeben, die eine Umstrukturierung bedürfen. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen den Ortskern im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weiterzuentwickeln und hat zu diesem Zweck die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Ortskern Alfter“ in Auftrag gegeben.

Ziel des Instruments:

Ziel des ISEK ist die integrierte Betrachtung des definierten Sanierungsgebietes „Ortskern Alfter“. Unter Beteiligung der Bürger bzw. lokalen Akteure wird zunächst die bestehende Situation analysiert, in einer Stärken-Schwächen-Analyse aufgearbeitet um Ziele und Leitlinien für ein zukünftiges Konzept zu erarbeiten. Die abschließend im Konzept dargestellten Maßnahmen können durch Fördermittel bezuschusst werden.



Maßnahmenbeginn:	Erstbeantragung	2019
Zeitraumen:		2 Jahre
Aktueller Stand:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Kosten (€):		49.000.-
	Förderanteil:	34.300.-
	Eigenanteil:	14.700.-
	Maßnahmennr. KuF:	
Einbindung weiterer Konzepte:		
	•	Mobilitätskonzept
	•	Pädchenkonzept
	•	Mehr Freiraum für Kinder

2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Durch die finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung der Maßnahmen sowie der vorbereitenden Planungen profitiert in erster Linie der Ortskern von Alfter-Ort. Durch die bauliche Aufwertung der Teilbereiche wird die Funktionsfähigkeit optimiert und Attraktivität der jeweiligen Räume wieder gesteigert. Durch die angeknüpften Instrumente der Verfügungsfonds und des Hof- und Fassadenprogramms können zudem auch Private einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung beitragen. Am Ende profitiert nicht nur der Ortskern, sondern die gesamte Gemeinde und ihre Bürger von der positiven Entwicklung durch die vielfältigen Projekte und Maßnahmen. Diese tragen zur Vitalisierung bei, indem qualitative Aufenthaltsräume geschaffen werden und der Ortskern seine Funktionen weiterhin erfüllen kann.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger
- Private Vereine, Initiativen, Organisationen
- Immobilieneigentümer

Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme
- Stärken – Schwächen - Analyse
- Entwicklung von Leitlinien und Zielen
- Entwicklung des Konzeptes
- Ermittlung des abgegrenzten Handlungsrahmens
- Erarbeitung von Maßnahmen und Projekten

Zeitplan und Umsetzung:

./.

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB
- Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB
- Abstimmung mit der Bezirksregierung

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

./.

2.2 Ergänzungsgutachten ISEK

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen des ISEK wurden verschiedene Fachgutachten und Studien erstellt, um die Grundlagen und Rahmenbedingungen für eine konkrete Bebauungs- und Gestaltungsplanung zu erhalten. Dazu gehören:

- Einzelhandelsgutachten der CIMA, Köln
- Verkehrsgutachten der IGS mbH, Neuss
- Städtebauliche Szenarien der StadtUmBau GmbH, Kevelaer

Die drei Fachplaner haben Ihre Untersuchungsergebnisse intern in mehreren Workshops gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt, so dass der Kommunalpolitik ein inhaltlich-fachlich abgestimmtes Rahmenkonzept vorgelegt werden konnte.

Das Einzelhandelsgutachten hat die Frage geklärt, wie groß ein Vollsortimenter am Standort Herrenwigert sein sollte. Dies auch unter der Berücksichtigung, dass in dem bisherigen Standort des Vollsortimenters eine Einzelhandelsnachfolgenutzung stattfinden wird. Zugleich hat der Einzelhandelsgutachter auch eine gesamtörtliche Betrachtung vorgenommen und auch mögliche Konkurrenzsituationen zu anderen Versorgungsstandorten im regionalen Umfeld abgeprüft.

Das Verkehrsgutachten hatte mehrere Fragen zu klären. Zum einen war dies die Frage, ob und in welcher Weise die Buslinien - welche heute einmal komplett um den Platz Herrenwigert herumgeführt wird - in eine Randlage verlagert werden kann. Zum anderen war dies die Frage, wie hoch der Stellplatzbedarf sein wird, wenn ein neuer Vollsortimenter am Herrenwigert angesiedelt wird und zugleich die bisherige Bestandsimmobilie auch wieder mit einer frequenzstarken Einzelhandelsnutzung, bevorzugt ein Drogerist, belegt sein würde. Zusätzlich galt es zu berücksichtigen, dass eine ganze Reihe von Stellplätzen heute baurechtlich für andere Bauvorhaben gesichert sind und daher separat in die Berechnungen einfließen müssen.

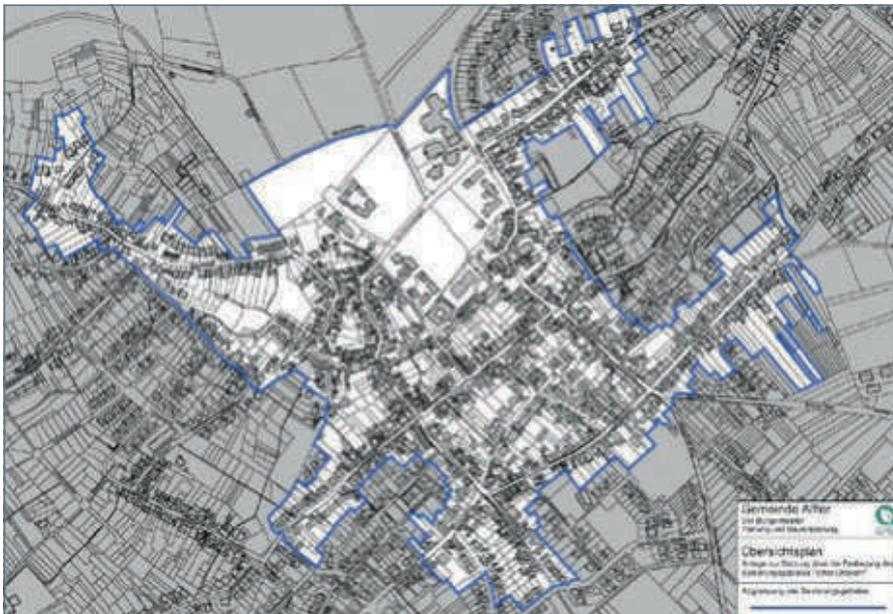
Die städtebauliche Studie bzw. die städtebaulichen Szenarien wurden in mehreren Stufen erarbeitet. Zunächst wurden drei städtebauliche Szenarien als Vorlage für die beiden anderen Fachgutachter erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Aufgrund der fachlichen Ergebnisse der Gutachter und der gemeinsamen Diskussion wurde dann eine Weiterentwicklung eines städtebaulichen Szenarios vorgenommen.

Projektanlass:

Anlass für die Gutachten ist es die weiterführenden vertiefenden Planungen möglichst auf Rahmenbedingungen zu entwickeln, die alle relevanten Rahmenbedingungen bereits im Vorhinein abstecken, um Fehlplanungen oder Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Ziel des Instruments:

- Abstecken der Rahmenbedingungen, um Fehlentwicklung entgegenzuwirken
- Funktionsfähigkeit Einzelhandelsstandort und Vollsortimenter
- Funktionsfähigkeit und Einbindung einer Buswendeschleife
- Sicherung Stellplatzbedarf und Anordnung der Stellplätze
- Erarbeitung eines Flächenkonzeptes für die Flächen am Herrenwigert und dessen Umgebung



Maßnahmenbeginn:

Erstbeantragung 2019

Zeitraumen: 2 Jahre

Aktueller Stand:

Kosten (€): 42.000.-

Förderanteil: 29.500.-

Eigenanteil: 12.600.-

Maßnahmennr. KuF:

Ergänzung

folgender **Konzepte:**

- Mobilitätskonzept
- Einzelhandelskonzept
- Mehr Freiraum für Kinder

2.2 Ergänzungsgutachten ISEK

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Die Ergänzungsgutachten tragen dazu bei, dass die Planungen bereits im Vorhinein alle relevanten Aspekte berücksichtigen, sodass spätere Fehlplanungen vermieden werden. Die Erkenntnisse aus den Gutachten geben Impulse für die weitere Ausarbeitung von Maßnahmen und Hinweise über relevante Aspekte, die gegebenenfalls einer vertiefenden Betrachtung bedürfen.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Arbeitsschritte:

- Analysen zu den jeweiligen Fachthemen
- Abstimmungstermine mit der Gemeinde
- Vorbereitung der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung
- Einbindung in Anforderungsprofile für Maßnahmen

Zeitplan und Umsetzung:

- Maßnahmenförderantrag in 2019

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Landesplanerische Anfrage nach §34 LPIG
- Grundlage für Änderung des Flächennutzungsplans
- Grundlage für das Bebauungsplanverfahrens
- Abstimmung mit Rhein-Sieg-Kreis und Regionalverkehr Köln GmbH (RVK)

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Grundlage für die geplanten Baumaßnahmen
- Mehrzweckhalle
- Vollversorger Einzelhandel
- Buswendeschleife
- Schulcampus

2.3 Vorbereitende Durchführung -Mehrfachbeauftragung Herrenwingert

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Die Mehrfachbeauftragung ist ein Wettbewerb, bei dem der Auslober eine gewisse Vorgabe zur Planungsleistung macht, die konkrete Ausgestaltung aber den teilnehmenden Architekten bzw. Planungsbüros überlässt. Durch die Beauftragung mehrerer Büros erhöht sich die Vielfalt der Lösungsmöglichkeiten für das zu bearbeitende Gebiet oder Objekt. Auf diese Weise erhält der Auslober verschiedene Lösungsansätze, ohne sich bereits für eine Realisierung zu verpflichten. Das Verfahren umfasst dabei die Auslobung, das Kolloquium, die Vorprüfung durch Fachgutachter und die Bewertung der eingereichten Entwürfe durch eine Bewertungskommission.

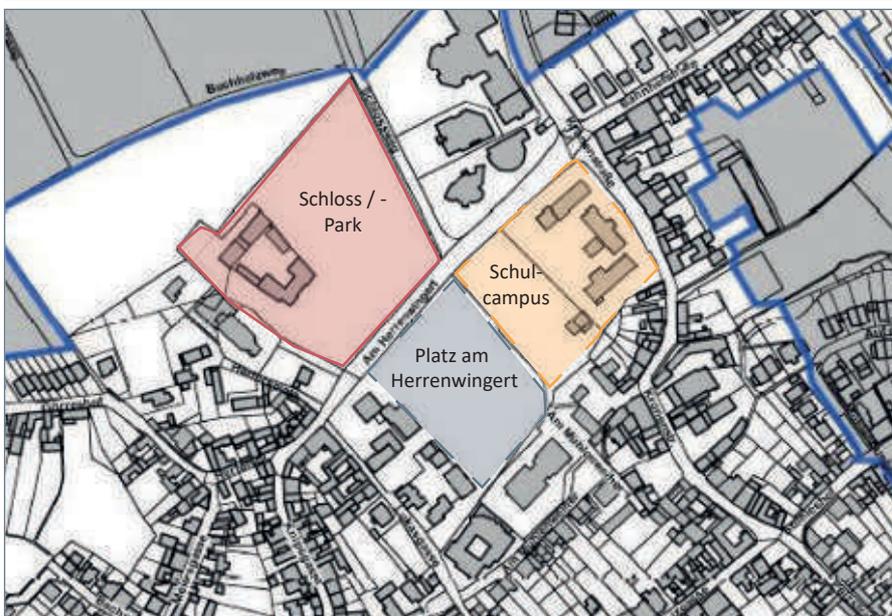
Projektanlass:

Der Herrenwingert („Weinberg der Herren“) ist die Ortsmitte von Alfter-Ort. Die Fläche zwischen Schulcampus, dem VR-Gebäude sowie dem Edeka-Markt und der Bibliothek liegt vor dem Schloss Alfter mit dem Schlosspark und wird heute in erster Linie als Parkplatz genutzt. Den nördlichen Bereich bildet der Festplatz, der im Laufe des Jahres für verschiedene Feste und Veranstaltungen genutzt wird. Der Platz und dessen direkte Umgebung weist sowohl gestalterische, als auch funktionale Defizite in verschiedenen Bereich auf. Die Parkplätze nehmen insgesamt viel Fläche ein, der kaum anderweitig nutzbar ist. Die Anlieferung des bestehenden Edeka-Marktes und die Linienbusse befahren den Parkplatz, wodurch teilweise unübersichtliche Verkehrssituationen entstehen, die insbesondere für die Kinder des angrenzenden Schulcampus die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Ziel des Instruments:

- Erarbeitung von vielfältigen Lösungsvorschlägen für die einzelnen Elemente des Herrenwingert und dessen Umgebung
- Grundlage für die weiterführenden Planungen

Die Maßnahme ist dem Handlungsfeld „Funktionale, gestalterische Neuordnung Herrenwingert“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

xxxx

Zeitraumen:

xx Jahre

Aktueller Stand:



Kosten (€): 160.000.-

Förderanteil: 112.000.-

Eigenanteil: 48.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil weiterer **Konzepte:**

2.3 Vorbereitende Durchführung -Mehrfachbeauftragung Herrenwingert

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Durch die Mehrfachbeauftragung bekommt die Gemeinde eine Vielfalt verschiedener Lösungsmöglichkeiten für die einzelnen Bausteine des Herrenwingert. Zum Teil werden gute Lösungsmöglichkeiten entwickelt, die vorher noch nicht betrachtet wurden. Auf diese Weise kann hier das bestehende Konzept durch die neuen Lösungen qualifiziert werden und insgesamt eine bessere städtebauliche Gesamtlösung erreicht werden.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Bürger

Arbeitsschritte:

- Beschluss des Ausschusses für Gemeindeentwicklung zu Flächenkonzept und Durchführung einer Mehrfachbeauftragung
- Ratsbeschluss zur Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung
- Auswahl der Büros und Fachpreisrichter
- Kolloquium
- Vorprüfung der eingereichten Entwürfe
- Bewertung der Entwürfe durch Bewertungskommission
- Ausfertigung einer Dokumentation zur Mehrfachbeauftragung

Zeitplan und Umsetzung:

- Die Maßnahme wurde zur Vorbereitung der Beantragung Städtebauförderung durchgeführt
- Maßnahmenförderantrag in 2019

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts
- Vorh. Bebauungsplan Nr. 015 Mühlenweg
- Erfordernis der planungsrechtlichen Anpassung

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Architektur- & Planungsbüros
- Bewertungsgremium
- Bürger

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Rückbau der Stellplätze
- Neubau Mehrzweckhalle
- Neuorganisation des Schulcampus
- Neubau Vollversorger durch Dritte
- Neugestaltung des Dorf- und Festplatzes

3.1 Herrenwingert/Dorf- und Festplatz

01 Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	02 Integration Schloss und Park	03 zeitgemäßes Nahversor- gungs- zentrums	04 Optimierung Verkehrs- situation	05 Ausbau soziale Infrastruktur	06 Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	07 Verknüpfung Ortskern & Landschaft
--	--	---	---	--	--	---

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ hat die Gemeinde Alfter einen Wettbewerb zu zukünftigen Gestaltung des Herrenwingert und dessen direkter Umgebung durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht eine Staffelung vom kleinen Marktplatz am VR-Gebäude, über die Grünfläche „Obstanger“ zum Festplatz vor. Auf diese Weise entsteht ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität und Sichtachse auf das Schloss Alfter. Der Festplatz wird als teilbefestigte Festwiese mit sickerfähigem Untergrund angelegt, um hier die Kirmes und andere Festveranstaltungen stattfinden zu lassen. Daran schließt der Obstanger mit Grünflächen an, der durch Wege strukturiert ist. Hier finden sich Spielgeräte und Obstbäume. Den südlichen Bereich vor dem VR-Gebäude bildet der kleine Marktplatz.

Projektanlass:

Der Herrenwingert ist die Ortsmitte von Alfter-Ort, weist aber in seiner aktuellen Gestaltung funktionale und gestalterische Defizite auf. Insgesamt weist die zentral gelegene Fläche in Alfter-Ort nur geringfügige Aufenthaltsqualität auf. Der Großteil der Fläche wird als Parkplatz genutzt und der Festplatz ist nicht mehr im besten Zustand.

Ziel des Instruments:

Das Projektziel ist die gestalterische Aufwertung des Herrenwingert und die Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Einwohner von Alfter-Ort.

- Barrierefreie Neugestaltung von Dorf- und Festplatz
- Stärkung des Grünflächenangebotes
- Optimierung der Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzergruppen
- Ergänzung des Spielangebotes
- Flächen für Kirmes und Festveranstaltungen

Die Maßnahme ist dem Entwicklungsziel Funktionale, gestalterische Neuordnung „Herrenwingert“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

Beantragung 2025

Zeitraumen:

2 Jahre

Aktueller Stand:



Kosten (€): 3.300.000.-

Förderanteil: 2.310.000.-

Eigenanteil: 990.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil

weiterer **Konzepte:**

Mehr Freiraum für Kinder

3.1 Herrenwingert/Dorf- und Festplatz

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Brauchtum und Tradition, Veranstaltungen

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

Aufgrund der Größe und Zentralität sollen Dorf- und Festplatz viele Nutzergruppen ansprechen

- Anwohner
- Senioren
- Familien mit Kindern
- Jugendliche
- Besucher/Touristen

Arbeitsschritte:

- *Bestandsaufnahme und –analyse*
- *Vorplanungen und Konzept (im Rahmen der MFB erbracht)*

- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Maßnahmenförderantrag in Programmjahr **2025**

- Planungsphase Entwurf
- Bürgerbeteiligungen
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Umsetzung **2025**

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Änderung Bebauungsplan erforderlich
- Bestandteil des zu ändernden B'Plans Nr. 015 Mühlenweg

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Anwohner
- Bürger

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI

Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

3.3 Herrenwingert / Verkehrsberuhigte Straße „Am Herrenwingert“

01 Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	02 Integration Schloss und Park	03 zeitgemäßes Nahversor- gungs- zentrum	04 Optimierung Verkehrs- situation	05 Ausbau soziale Infrastruktur	06 Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	07 Verknüpfung Ortskern & Landschaft
---	--	--	--	--	--	---

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ hat die Gemeinde Alfter einen Wettbewerb zu zukünftigen Gestaltung des Herrenwingert und dessen direkter Umgebung durchgeführt. Die Straße „Am Herrenwingert“ wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet, sodass die Geschwindigkeit deutlich reduziert wird und ein sicherer Übergang für Fußgänger zwischen dem neuen Dorf- und Festplatz und dem Schloss ermöglicht wird.

Projektanlass:

Der Herrenwingert ist die Ortsmitte von Alfter-Ort, weist aber in seiner aktuellen Gestaltung funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Straße „Am Herrenwingert“ zerschneidet durch seine Gestaltung und Verkehrsführung den Schlosspark und die Flächen des Herrenwingert mit der Festweise.

Ziel des Instruments:

Das Projektziel ist die Aufwertung des Gesamtareals zwischen Herrenwingert und dem Schloss Alfter sowie die Gewährleistung eines sicheren Übergangs für Fußgänger.

- Verkehrsberuhigung
- Verknüpfung von Schloss, Schlosspark mit Herrenwingert
- Barrierefreier Übergang für Fußgänger
- Einheitliche Gestaltung

Die Maßnahme ist dem Handlungsfeldern Neuordnung Platz am Herrenwingert und Optimierung der Verkehrssituation



Maßnahmenbeginn:

2025

Zeitraumen:

1-2 Jahre

Aktueller Stand:



Kosten (€): 500.000.-

Gesamtkosten:

Förderanteil: 350.000.-

Eigenanteil: 150.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil

weiterer Konzepte:

- Mobilitätskonzept
- Mehr Freiraum für Kinder

3.3 Herrenwingert / Verkehrsberuhigte Straße „Am Herrenwingert“

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Eine Umgestaltung der Straße „Am Herrenwingert“ trägt zu einem sicheren Verkehrsraum für Fuß-gänger bei und ermöglicht den barrierefreien Übergang vom Herrenwingert zum Schloss. Dies trägt auch dazu bei, dass die Anwohner das Schloss und den Schlosspark leichter erreichen und öffnet dadurch das gesamte Areal als öffentlichen Raum.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Anwohner
- Bürger
- Kinder
- Touristen

Arbeitsschritte:

- *Bestandsaufnahme und –analyse*
- *Vorplanungen und Konzept (im Rahmen der MFB erbracht)*
- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung des Projektes
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Projektantrag in 2025
- Bürgerbeteiligungen
- Planungsphase
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Projektrealisierungen ab 2025

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Ggf. Änderung Bebauungsplan erforderlich
- Bestandteil des zu ändernden B'Plans Nr. 015 Mühlenweg

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Anwohner

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI
- Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

3.4 Herrenwingert / Buswendeschleife

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ hat die Gemeinde Alfter einen Wettbewerb zu zukünftigen Gestaltung des Herrenwingert und dessen direkter Umgebung durchgeführt. Hierbei wurde auch die verkehrliche Situation im Hinblick auf den ÖPNV in die Aufgabenstellung mit aufgenommen.

Die Buswendeschleife ist an ihren jetzigen Ort funktional nicht tragbar. Im neuen Konzept liegt die Wendeschleife nordöstlich vor der neugeplanten Mehrzweckhalle, sodass eine störungsfreie An- und Abfahrt der Busse gewährleistet wird. Hier soll in Zukunft auch der kleinere Hangbus halten.

Projektanlass:

Der Herrenwingert ist die Ortsmitte von Alfter-Ort, weist aber in seiner aktuellen Gestaltung funktionale und gestalterische Defizite auf. Heute fahren die Busse über die Stellplatzfläche auf dem Herrenwingert, über den auch die Anlieferung des bestehenden Edeka-Marktes abgewickelt wird. Durch die verschiedenen Nutzungen kommt es häufig zu verkehrlichen Problemen und unübersichtlichen Situationen auf dem Parkplatz sowie der Ein- Ausfahrt zum Herrenwingert.

Ziel des Instruments:

Ziel der Maßnahme ist die störungsfreie An und Abfahrt der Linienbusse am Herrenwingert, ohne dass diese durch parkende oder rangierende Autos behindert werden.

- Verbesserung des ÖPNV
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Pünktlichkeit der Busse
- Halteflächen für Hangbus

Die Maßnahme ist den Handlungsfeldern Verkehrsoptimierung und funktionale, gestalterische Neuordnung „Herrenwingert“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

xxxx

Zeitraumen:

xx Jahre

Aktueller Stand:



Kosten (€): 216.000.-

Gesamtkosten:

Förderanteil: 151.000.-

Eigenanteil: 56.000.-

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil

weiterer **Konzepte:**

- Mobilitätskonzept

3.4 Herrenwingert / Buswendeschleife

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Der Herrenwingert wird in seiner zukünftigen Ausprägung ein deutlich attraktiverer öffentlicher Ort der neben dem öffentlichen Raum auch mit dem Vollsortimenter und der neuen Mehrzweck-halle eine zentrale Daseinsvorsorge in zentraler Lage bietet. Eine gute und sichere Erreichbarkeit spielt in diesem Zusammenhang eine große Rolle. Durch die neue Buswendeschleife wird der ÖPNV gestärkt, da nun die Abwicklung der Busse deutlich unproblematischer ist. Zudem kann der Hangbus hier halten. Dadurch werden mehr Menschen angeregt den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Anwohner
- Reisende
- Schüler
- Pendler

Arbeitsschritte:

- *Bestandsaufnahme und -analyse*
- *Vorplanungen und Konzept (im Rahmen der MFB erbracht)*

- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung) sowie Eigentümer
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Zeitplan und Umsetzung:

- Projektantrag in 2019 für die Planung/Abstimmung
- 1. Planungsphase
- 2. Planungsphase
- Öffentliche Bekanntmachung Projekt
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Projektrealisierungen in 2026

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Änderung Bebauungsplan erforderlich

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Verkehrsverbund Rhein-Sieg-Kreis

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI

Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

3.5 Schlosspark

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Durch ein neues Freiraumkonzept soll der Schlosspark für alle Bewohner von Alter zugänglich gemacht werden. Die zentralen Elemente, wie das Freilufttheater und der Baumbestand sollen dabei erhalten bleiben und behutsam durch neue Freiraumelemente ergänzt werden. Ein zentrales Element ist eine Landschaftsterrasse mit Sitzstufen und einem barrierefreien Übergang zum Herrenwigert, um hier die Neuordnung des Herrenwigert mit dem Schlosspark zu verknüpfen. Auf diese Weise wird ein öffentlicher Freiraum mit neuer Aufenthaltsqualität in zentraler Ortslage geschaffen, der verschiedene Nutzgruppen zum Verweilen um das historische Schloss einlädt.

Projektanlass:

Das Schloss Alter bildet das zentrale Bauwerk im Ortskern von Alter-Ort. Der Schlosspark um das Schloss ist in die Jahre gekommen und bedarf einer neuen Konzeptionierung. Bisher ist der Schlosspark kaum zugänglich und wird in erster Linie durch die Kinder des Kindergartens Sonnenblume genutzt. Ein Teil der Fläche ist durch ein altes Schwimmbecken geprägt, welches seit Jahren brach liegt.

Ziel des Instruments:

Der Schlosspark soll barrierefrei und für verschiedener Altersgruppen umgestaltet werden.

- Stärkung des Grünflächenangebotes
- Neugestaltung des Schlossparks (barrierefrei)
- Optimierung der Aufenthaltsqualität für verschiedene Nutzergruppen
- Entwicklung eines Grünverbunds mit Obstlandschaft und Festplatz
- Optimierung der Zugänglichkeit

Die Maßnahme ist dem Handlungsfeld 02 und 07



Maßnahmenbeginn:

2026

Zeitraumen:

2 Jahre

Aktueller Stand:



Kosten: 950.000.-€

Förderanteil: 665.000.-€

Eigenanteil: 285.000.-€

Maßnahmenr. KuF:

Integraler Bestandteil weiterer **Konzepte:**

3.5 Schlosspark

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

In Alfter gibt es keinen vergleichbaren Park in zentraler Lage. Eine Aufwertung und barrierefreie Gestaltung kommt dem direkten Umfeld zu Gute. So können insbesondere Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwagen den Schlosspark ohne fremde Hilfe nutzen. Durch die Umgestaltung des Schlossparks werden das Schloss und dessen direkte Umgebung für die Bürger von Alfter wieder erlebbar. Dies stärkt auch die Identifikation der Bürger mit dem Ort.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Anwohner
- Kinder und Jugendliche
- Familien
- Senioren
- Touristen

Arbeitsschritte:

- Abstimmung zwischen Eigentümer und Gemeinde
- Bestandsaufnahme und –analyse
- Vorplanungen und Konzepte
- Öffentliche Bürgerbeteiligungen und Workshops mit Akteuren und Bürgern
- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Projektantrag in 2024
- Bürgerbeteiligungen
- Planungsphase
- Öffentliche Bekanntmachung Projekt
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Projektrealisierungen 2026 und 27

Planungsrecht / Abstimmungen:

- B-Plan nicht erforderlich

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Eigentümer des Schlossparks
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI

Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

3.6-3.7 Mehrzweckhalle mit Außenanlagen

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwingert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Die neue Mehrzweckhalle bildet dem Eckpunkt zum Schulgelände der Grundschule und orientiert sich mit Haupteingang und Bistro zum Festplatz. Die Sportfläche ist in den Boden eingelassen, während Bistro, Tribüne und Foyer auf der Ebene des Erdgeschosses liegen. Die Halle ist öffentlichkeitswirksam verglast, sodass von außen ein Einblick in die Halle möglich ist. Das Hallendach soll als Gründach ausgebildet werden. Die primäre Tragkonstruktion besteht aus wirtschaftlichen Holzleimbändern und V-Stützen.

Projektanlass:

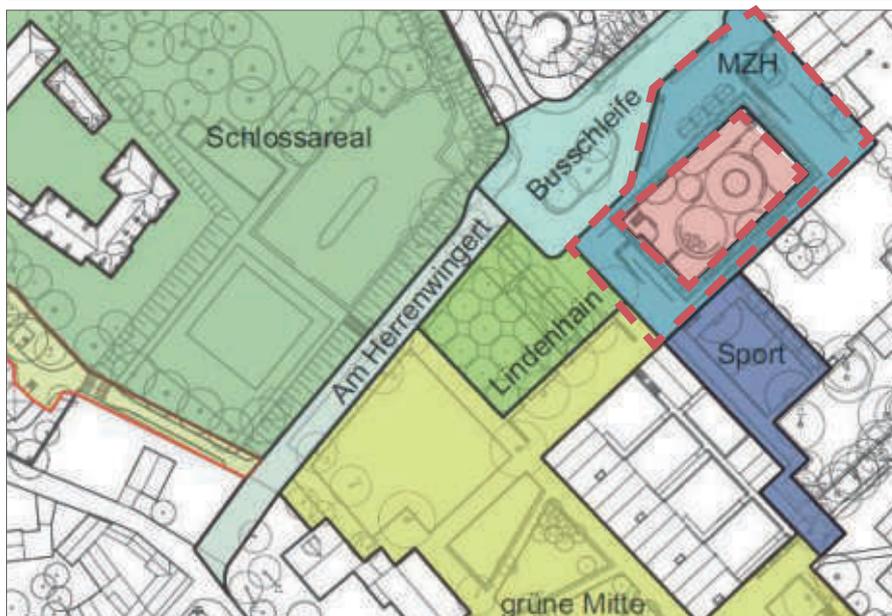
Die bestehende Turnhalle ist in die Jahre gekommen und aus gutachterlicher Sicht nicht mehr energetisch sanierbar. Gleichzeitig benötigt die Gemeinde Räumlichkeiten für verschiedene öffentliche Veranstaltungen im Ortskern. Im Zusammenhang der Neuordnung des Herrenwingert soll eine Mehrzweckhalle errichtet werden, die sowohl für sportliche, als auch kulturelle Zwecke genutzt werden kann.

Ziel des Instruments:

Die Projektziele sind insbesondere die Schaffung von Räumlichkeiten für sportliche und kulturelle Zwecke.

- Verbesserung des kulturellen und sportlichen Angebotes
- Überdachte Ergänzung zum Festplatz
- Multifunktionale Nutzbarkeit der Räumlichkeiten
- Öffnung zur Schule und zum öffentlichen Raum

Die Maßnahme ist dem Handlungsfeld „Ausbau der sozialen Infrastruktur“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

2021

Zeitraumen:

2 Jahre

Aktueller Stand:



Kosten: 9.200.000.-€

Förderanteil: 6.440.000.-€

Eigenanteil: 2.660.000.-€

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil

weiterer **Konzepte:**

Mehr Freiraum für Kinder

3.6-3.7 Mehrzweckhalle mit Außenanlagen

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Eine neue und moderne Mehrzweckhalle kommt zum einen den Schülern und den Sportvereinen zu Gute, da neue und moderne Sportgeräte neue sportliche Betätigung ermöglichen. Zum anderen werden durch die Halle Räumlichkeiten geschaffen, die es in dieser Form bisher nicht in Alfter-Ort gab. Insbesondere im Bereich Kultur bietet die Halle Möglichkeiten, die bisher in Alfter-Ort nicht möglich waren. Die Halle wird insbesondere in den ansässigen Vereinen für neue kulturelle Impulse sorgen.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Sportvereine
- Kulturvereine
- Schule / Schüler
- Bürger
- Gemeinde

Arbeitsschritte:

- Vorplanungen und Konzept
- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung liegt bereits vor)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Projektantrag in 2019
- Planungsphase mit Integration der Projektsteuerung
- Öffentliche Bekanntmachung Projekt
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Projektrealisierungen ab 2020/21

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplan
- Bauantragsstellung

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Vereine

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI
- Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

Aktueller Planungsstand:

Leistungsphase 2 ist abgeschlossen

3.8 Spielfelder

01	02	03	04	05	06	07
Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	Integration Schloss und Park	zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	Optimierung Verkehrssituation	Ausbau soziale Infrastruktur	Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	Verknüpfung Ortskern & Landschaft

Kurzbeschreibung:

Die Vorentwurfsplanung sieht vor den Bolzplatz südlich der Mehrzweckhalle neu anzulegen. Der Schulhof soll in diesem Zusammenhang neue Spielflächen für die Schüler erhalten. In diese Planung wird auch die mögliche Erweiterung des Schulgebäudes eingebunden. Insgesamt soll der Schulhof modernisiert und mit mehr Freiflächen zum freien spielen ausgestattet werden.

Projektanlass:

Mit der Neuordnung des Herrenwigert und dem Neubau der Mehrzweckhalle an neuer Stelle, wird auch als Anlass genommen den Schulhof der Grundschule umzugestalten. In diesem Zusammenhang soll der bestehende Bolzplatz an eine neue Stelle am Schulhof verlagert werden. Die heutige Schulhoffläche ist zum Großteil versiegelt und bietet nur durch den angrenzenden Spielplatz ausreichend Spielgerätschaften. Auch dieser Spielplatz wird an anderer Stelle neu zu planen sein.

Ziel des Instruments:

Das Projektziel ist die Aufwertung des Schulhofs

- Einbindung attraktiver Spiel- und Erholungsflächen
- Neubau des Bolzplatzes
- Einbindung der Schulerweiterung
- Optimierung der Aufenthaltsqualität auf dem Schulhof

Die Maßnahme ist dem Handlungsfeld „Ausbau sozialer Infrastruktur“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

xxxx

Zeitraumen:

xx Jahre

Aktueller Stand:



Kosten: 1.533.000.-€

Förderanteil: 1.073.000.-€

Eigenanteil: 460.000€

Maßnahmennr. KuF:

Integraler Bestandteil

weiterer **Konzepte:**

Mehr Freiraum für Kinder

3.8 Spielfelder

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Der bestehende Bolzplatz ist fester Bestandteil des öffentlichen Lebens in Alfter Ort. Aufgrund des Neubaus der Mehrzweckhalle muss der bestehende Bolzplatz zurückgebaut werden

Die neuen Spielflächen sollen die integrierte Lage direkt im Ortskern wieder aufgreifen.

Kinder und Jugendliche sind so Teil des Öffentlichen Lebens im Quartier.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

- Kinder & Jugendliche
- Eltern

Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme und –analyse
- Runder Tisch mit Gemeinde, Lehrerkollegium, Eltern, Anwohnern
- Vorplanungen und Konzept
- Öffentliche Bürgerbeteiligungen und Workshops mit Jugendlichen, Eltern, Lehrern und Anwohnern
- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Bestandsaufnahme und –analyse
- Runder Tisch mit Gemeinde, Lehrerkollegium, Eltern, Anwohnern
- Vorplanungen und Konzept
- Öffentliche Bürgerbeteiligungen und Workshops mit Jugendlichen, Eltern, Lehrern und Anwohnern
- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Änderung des Bebauungsplans 015 Mühlenweg

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Grundschule / Lehrer und Schüler

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

- Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI
- Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

Aktueller Planungsstand:

Leistungsphase 2 ist abgeschlossen

3.2 Herrenwingert/Lindenhain

01 Neuordnung Platz „Am Herrenwigert“	02 Integration Schloss und Park	03 zeitgemäßes Nahversorgungszentrums	04 Optimierung Verkehrssituation	05 Ausbau soziale Infrastruktur	06 Stärkung Bausubstanz & Ortsgestalt	07 Verknüpfung Ortskern & Landschaft
---	------------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------	--	---

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ hat die Gemeinde Alfter einen Wettbewerb zu zukünftigen Gestaltung des Herrenwingert und dessen direkter Umgebung durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht eine Staffelung vom kleinen Marktplatz am VR-Gebäude, über die Grünfläche „Obstanger“ zum Festplatz vor. Auf diese Weise entsteht ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität und Sichtachse auf das Schloss Alfter. Der Festplatz wird als teilbefestigte Festwiese mit sickerfähigem Untergrund angelegt, um hier die Kirmes und andere Festveranstaltungen stattfinden zu lassen. Daran schließt der Obstanger mit Grünflächen an, der durch Wege strukturiert ist. Hier finden sich Spielgeräte und Obstbäume. Den südlichen Bereich vor dem VR-Gebäude bildet der kleine Marktplatz.

Projektanlass:

Der Herrenwingert ist die Ortsmitte von Alfter-Ort, weist aber in seiner aktuellen Gestaltung funktionale und gestalterische Defizite auf. Insgesamt weist die zentral gelegene Fläche in Alfter-Ort nur geringfügige Aufenthaltsqualität auf. Der Großteil der Fläche wird als Parkplatz genutzt und der Festplatz ist nicht mehr im besten Zustand.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden Lösungsvorschläge zur alternativer Mobilität erarbeitet.

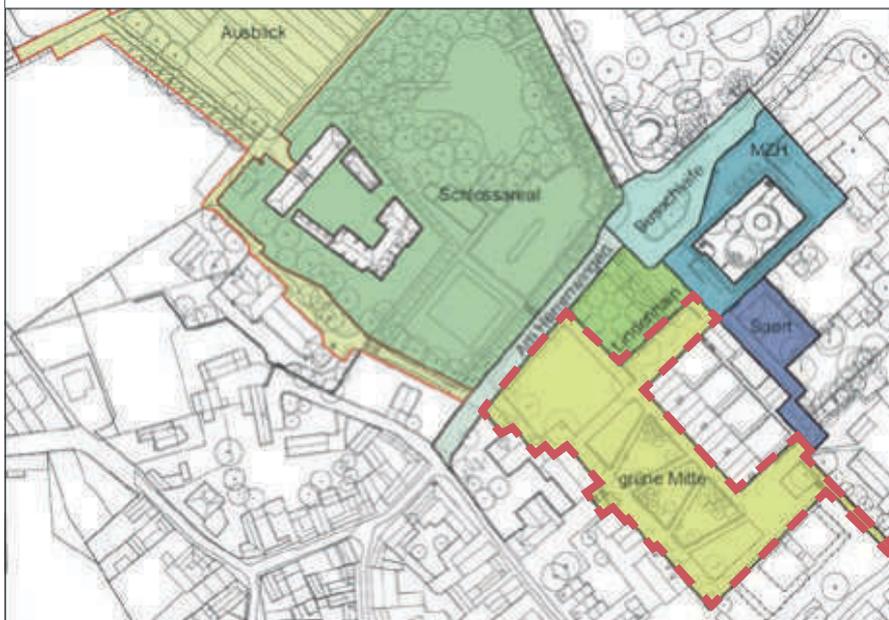
Im Vorfeld zum geplanten Einzelhandel soll ein Mobilityhub realisiert werden, der sich an einen Baumbestanden Platzanschließt.

Ziel des Instruments:

Das Projektziel ist die gestalterische Aufwertung des Herrenwingert und die Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Einwohner von Alfter-Ort.

- Barrierefreie Neugestaltung von Dorf- und Festplatz
- Stärkung des Grünflächenangebotes
- Optimierung der Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzergruppen
- Bildung von grünen Räumen und Raumkanten
- Flächen für Kirmes und Festveranstaltungen

Die Maßnahme ist dem Entwicklungsziel Funktionale, gestalterische Neuordnung „Herrenwingert“ zugeordnet.



Maßnahmenbeginn:

Beantragung 2025

Zeitraumen:

2 Jahre

Aktueller Stand:



Kosten (€): 500.000.-

Förderanteil: 350.000.-

Eigenanteil: 150.000.-

Maßnahmenr. KuF:

Integraler Bestandteil weiterer Konzepte:

- Mobilitätskonzept
- Mehr Freiraum für Kinder

3.1 Herrenwingert/Dorf- und Festplatz

Impuls und Bedeutung für das Umfeld:

Der Herrenwingert wird in seiner zukünftigen Ausprägung ein deutlich attraktiverer öffentlicher Ort der neben dem öffentlichen Raum auch mit dem Vollsortimenter und der neuen Mehrzweckhalle eine zentrale Daseinsvorsorge in zentraler Lage bietet. Eine gute und sichere Erreichbarkeit spielt in diesem Zusammenhang eine große Rolle. Durch die neue Buswendeschleife wird der ÖPNV gestärkt, da nun die Abwicklung der Busse deutlich unproblematischer ist. Zudem kann der Hangbus hier halten. Dadurch werden mehr Menschen angeregt den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen.

Zielgruppen und Nutzen für die Gemeinde:

Aufgrund der Größe und Zentralität sollen Dorf- und Festplatz viele Nutzergruppen ansprechen

- Anwohner
- Senioren
- Familien mit Kindern
- Jugendliche
- Besucher/Touristen

Arbeitsschritte:

- *Bestandsaufnahme und –analyse*
- *Vorplanungen und Konzept (im Rahmen der MFB erbracht)*

- Überarbeitung der Planungen und Konzepte (Entwurfsplanung)
- Öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung
- Abstimmung mit behördlichen Gremien (Ausführungs- und Genehmigungsplanung)
- Einholen behördlicher Genehmigungen und sonstiger relevanter Bewilligungen
- Bauantrag stellen, Festsetzen der Ausführungsplanung
- Bauliche Umsetzungen/ Projektrealisierungen

Verfahren und Umsetzung:

- Maßnahmenförderantrag in Programmjahr 2024
- Planungsphase Entwurf
- Bürgerbeteiligungen
- Behördliche Genehmigungen und Festsetzen der Planunterlagen
- Umsetzung 2025- 2016

Planungsrecht / Abstimmungen:

- Änderung Bebauungsplan erforderlich
- Bestandteil des zu ändernden B'Plans Nr. 015 Mühlenweg

Ansprechpartner und Akteure:

- Verwaltung Gemeinde Alfter
- Beteiligte Fachplaner
- kommunalen Gremien
- Anwohner
- Bürger

Baumaßnahme:

Entwurf und Ausführung:

Planungsleistungen zur Vorbereitung: LPH 1-3 HOAI

Planungsleistungen Zur Umsetzung: LPH 4-9 HOAI

