

Erläuterungen zum Planungskonzept für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Arbeitstitel: Gymnasium Alfter

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Alfter hat den Erweiterungsbau des Gymnasiums Alfter am Standort in Oedekoven beschlossen. Das Konzept für den Bau soll im Zuge eines Vergabeverfahrens für Planungsleistungen gefunden werden. Der Entwurf des erfolgreichen Bieters soll die Grundlage für den Bebauungsplan bilden.

Ziel ist es, ein hochwertiges architektonisch und freiraumplanerisches Konzept zu erhalten, welches einen attraktiven und wirtschaftlichen Erweiterungsbau auf einem ansprechend gestalteten Schulcampus erwarten lässt.

1.2. Ziel der Planung

Vorrangiges Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Schulstandortes in einer zeitgemäßen und den Anforderungen an ein vierzügiges Gymnasium entsprechenden Form. Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandenen Grün- und Freiräume auf dem Schulgelände einzubeziehen, schützenswerte Grünbestände zu erhalten sowie einen attraktiven Freiraum mit Aufenthalts-, Spiel- und Sportflächen zu entwickeln.

Aufgrund seiner zentralen Lage in der Ortschaft Oedekoven und dem Vorhandensein des ertüchtigten Schulbaus der ehemaligen Hauptschule eignet sich das Areal für die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Gymnasium. Zugleich weist der Standort einige Rahmenbedingungen auf, die im Bebauungsplanverfahren zu klären sind. Hier sind neben der Erschließung die Schallschutzsituation und die Frage nach der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu nennen.

Für das zuletzt genannte Thema steht die Entwicklung der Fläche zwischen Kreuzungsbereich Alfterer Straße und Wegscheid im Zusammenhang mit dem Schulgrundstück. Bei dieser Dreiecks-Fläche handelt es sich um eine im Eigentum der Gemeinde Alfter befindliche Fläche, die einen Teil des ruhenden Verkehrs aufnehmen soll. Diese Fläche wird daher zu einem Teil des Bebauungsplans.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Gymnasium Alfter“ liegt im Ortsteil Oedekoven und umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

Der Geltungsbereich entspricht dem Schulgrundstück und wird lediglich um den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Jungfernpfad) im Südwesten erweitert. Er wird im Nordwesten

von dem Bücheler Weg, im Westen von den rückwärtigen Grundstücken am Jungfernpfad bzw. von den Flächen des Friedhofes begrenzt. Die Zufahrt südlich des Friedhofes wird als Verbindung zum öffentlichen Straßenraum in den Bebauungsplan integriert. Im Südosten und Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücke der Straße Wegscheid und Am Rathaus an das Plangebiet. Im Norden grenzt das Grundstück des Pflegeheims am Bücheler Weg mitsamt seinem vorgelagerten Parkplatz an das Plangebiet.

Das zweite ebenfalls zum Bebauungsplan gehörige Grundstück ist die dreiecksförmige Parzelle an der Alfterer Straße, die über die Straße Wegscheid erschlossen ist. Diese Parzelle entspricht dem zweiten Geltungsbereich im Osten.

2.2. Vorhandene Struktur in der Umgebung

Bebauung

Die Bebauung entlang der Straße Wegscheid ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die Bebauung entlang der Straße Jungfernpfad ist geprägt durch öffentliche Nutzungen (Grundschule, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen).

Das bauliche Umfeld entlang der östlich gelegenen Straße Am Rathaus - bzw. nördlich davon - ist geprägt von einer heterogenen Bauweise mit mehrgeschossigen größeren Baukörpern in Form von Wohn- und Gewerbegebäude, dem Pflegeheim, einer Seniorenwohnanlage sowie dem Rathaus.

Grünflächen

Das topographisch bewegte Schulgrundstück besitzt in Teilen einen parkähnlichen Charakter. Es ist über den Fußweg südlich des Friedhofes an die benachbarten Wohnquartiere angebunden und wird aufgrund seiner Offenheit auch von den Anwohner*innen als Naherholungsfläche genutzt. Der zentrale Friedhof der Ortschaft Oedekoven liegt westlich an das Plangebiet angrenzend.

Soziale Infrastruktur

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Pflegeheim sowie weiter westlich angrenzend ein Seniorenwohnheim. Am Jungfernpfad befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Weitere Kindergärten befinden sich in den Straßen Am Rathaus 7b, Am Rathaus 11 sowie Wegscheid 23a. In der Ortschaft Oedekoven befindet sich eine weitere Grundschule in größerer Entfernung zum Plangebiet.

2.3. Erschließung im Bestand

Äußere Verkehrserschließung

Das Schulgrundstück liegt in dem zentralen Bereich der Ortschaft Oedekoven in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde Alfter. Dieses wird über die Straße Am Rathaus erschlossen und ist über die Chateaufstraße und die Alfterer Straße (Landesstraße) an das überörtliche Straßennetz gut angebunden.

Das Schulgrundstück selbst ist nicht für den Pkw-Verkehr erschlossen. Über die Anbindung südlich des Friedhofes ist jedoch eine Andienung für Versorgungsfahrzeuge sowie die Feuerwehr möglich. Ob sich diese Einfahrt auch für eine Pkw-Erschließung eignet, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene ÖPNV Anbindung der Linien 842, 843 und 884 ist die Bushaltestelle Oedekoven Alfterer Straße/Chateaufstraße und liegt etwa 5-10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. An der Straße Wegscheid befindet sich eine weitere Bushaltestelle

Von hier aus verkehrt etwa alle 10 Minuten ein Bus zur S-Bahn-Haltestelle Bonn-Duisdorf oder Alfter-Impekoven, von wo die S-Bahn-Linie S 23 den Anschluss an den überörtlichen ÖPNV herstellt. Die etwa 4 km entfernte Stadtbahnhaltestelle „Alanus-Hochschule“ der KVB-Linie 18 ist über die Linien 842 und 843 ebenfalls angeschlossen, über die Linie 842 zusätzlich noch der Bahnhof Roisdorf.

Fußwege

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets besteht mit dem Bücheler Weg ein Fußweg, welcher als Teil des Fuß- und Radwegenetzes genutzt wird und als fußläufige Anbindung an die östlich gelegene Alfterer Straße beibehalten und in das Konzept integriert werden soll.

Abwasserentsorgung

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist zu versickern. Sofern eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.

Das Schmutzwasser kann von der umliegenden Kanalisation aufgenommen werden.

Bodensituation

Im Plangebiet liegen natürliche Bodenverhältnisse und topographisch überformte Bereiche vor. Die Fähigkeit des Bodens zur Versickerung wird in einem Gutachten geklärt.

2.4. Vorhandene Struktur auf dem Grundstück

Das Grundstück wird durch eine starke Topographie geprägt und steigt von Nordosten in Richtung Westen um insgesamt ca. 15 Meter an. Die Freianlagen und das Schulgebäude sind terrassenförmig ausgebildet.

Das vorhandene Schulgebäude aus den 1960er Jahren wurde in den letzten Jahren saniert und ertüchtigt. Das Gymnasium konnte im Sommer 2023 seinen Schulbetrieb in dem Schulgebäude aufnehmen.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich derzeit noch eine Kindertageseinrichtung. Inwiefern diese Kindertageseinrichtung zukünftig an dem Standort erhalten bleibt, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Neben dem Schulgebäude befindet sich eine Dreifachsporthalle auf dem Grundstück, die auch für den Vereinssport genutzt wird.

Als Spielangebote sind zwei Tennisplätze und ein Kleinspielfeld mit Tartanboden sowie eine Aschebahn mit Sandkasten vorhanden.

Entlang der Grenze zum Friedhof und nördlich davon besteht ein zum Teil erhaltenswerter Baumbestand, den es bei der Planung zu berücksichtigen gilt.

2.5. Alternativstandorte

Bei der Fläche handelt es sich um einen Schulstandort, der sich für die vorgesehene Ergänzung eignet. Im Vorfeld wurden vier Alternativstandorte untersucht und alle

Standortqualitäten einander gegenübergestellt. Das Fazit der Untersuchung ist, dass die Grundstückseigenschaften am Standort Oedekoven zwar aufgrund der Topografie schwierig sind und die Erschließungssituation ungünstig ist. Auch wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser lässt sich aber aus den raumplanerischen Zielen ableiten und stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Aufgrund des zentralen Standortes, der Tatsache, dass sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet und dass durch das Vorhandensein der Bestandsschule nur ein Erweiterungsbau errichtet werden muss, wurde dieser Standort als der geeignetste angesehen.

2.6. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan und kein Baurecht nach § 34 BauGB. Zur Umsetzung der Planungen besteht daher das Erfordernis, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch neues Baurecht zu schaffen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Der angebotsbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als "Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule" dar. Damit stimmen die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Alfter trifft für das Plangebiet keine Aussage.

3.3. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine bauliche Ergänzung des Schulstandortes, der durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Entsprechende Gutachten werden hierzu angefertigt, sodass u.a. der besondere Schutzanspruch des nördlich angrenzenden Pflegeheims berücksichtigt wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück sollen die notwendigen Schulnutzungen in einer dem Standort angemessenen Dichte im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme realisiert werden. Auf eine Festsetzung von Dichtewerten und Bauweise kann für eine Gemeinbedarfsfläche verzichtet werden.

4.3. Erschließungsplanung

Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das verkehrliche Netz erfolgt wie bisher über die Straße Am Rathaus.

Die Erschließungsstruktur in das Plangebiet soll für Versorgungs- und Notverkehre zudem über eine Sticherschließung südlich des Friedhofes erfolgen.

Über drei Anschlusspunkte soll das Grundstück weiterhin fußläufig erschlossen werden: Südlich des Friedhofes, über die Treppenanlage vom Parkplatz vor dem Pflegeheim sowie im Westen über eine weitere Treppenanlage von der Straße Am Rathaus aus.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert. Inwiefern die Leitungen für einen weiteren Ausbau des Schulstandortes ausreichend dimensioniert sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Stellplätze

Der Großteil des ruhenden Verkehrs sowie die Hol- und Bringverkehre sollen auf der Dreiecksfläche am Wegscheid untergebracht werden. Hierzu soll eine Verkehrsuntersuchung die konkrete Umsetzung aufzeigen. Zudem soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden und aufzeigen, wie und ob der Stellplatzschlüssel reduziert werden und der Umweltverbund unterstützt werden kann.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die Zufahrt südlich des Friedhofes gesichert.

4.4. Tiere und Pflanzen

Um den Eingriff in Biotope gering zu halten, ist im Vorfeld der Planung eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Sollten sich in dem Planungsgebiet geschützte Arten finden, ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung der Gehölzrodungen) dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in geeigneter Form entgegen zu wirken.

4.5. Verkehrsgutachten / Mobilitätskonzept

In einer Verkehrsuntersuchung müssen die aktuellen Verkehrszahlen ermittelt und die Verkehrsqualität der umliegenden Knotenpunkte bestimmt werden. Aufbauend auf die Ermittlung der Bestandsverkehre werden dann verschiedene Prognosefälle ermittelt.

Für eine Bewertung der zukünftigen Verkehrsabläufe werden im Rahmen des Gutachtens die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und auf das übergeordnete Straßennetz verteilt.

Zudem soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, mit dem Ziel die motorisierten Neuverkehre zu minimieren.

Die lärmschutzrelevanten Auswirkungen der prognostizierten Verkehrszunahmen werden zudem im Rahmen eines Lärmgutachtens betrachtet.

4.6. Lärm

Aussagen zur Lärmvorbelastung, zu den vor Lärm zu schützenden umliegenden Nutzungen und zum planbedingten Mehrverkehr müssen im weiteren Verfahren durch ein Gutachten konkretisiert werden.

4.7. Boden/ Fläche /Altlasten

Im Plangebiet liegen überformte Bodenverhältnisse vor. Durch die Planung erfolgt eine Neuversiegelung der Fläche.

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.