

GEMEINDE ALFTER

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 092 Alfter Nord Teilbereich 1a und II

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Wirtschaftsförderung Alfter GmbH beabsichtigt – zusammen mit der Gemeinde Alfter - die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Alfter Nord.

Aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums der Region sowie zahlreicher Anfragen von Betrieben aus Alfter, der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis besteht ein hoher Bedarf an Gewerbegrundstücken, der in den bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr gedeckt werden kann. Die Nachfrage an Gewerbeflächen entsteht zum einen bei einheimischen sowie bei in der Region ansässigen Betrieben, die an ihren Standorten nicht mehr expandieren können, oder durch Unternehmensgründungen bzw. Neuansiedlungen.

Infolge der günstigen räumlichen Lage des Standorts zwischen den Städten Bonn und Bornheim sowie des regionalen Gewerbeflächenbedarfs, einhergehend mit einer Flächenknappheit in der Region, wird die Entwicklung des Standorts auf der Grundlage einer interkommunalen Zusammenarbeit vorangetrieben. Beteiligte dieses Prozesses sind neben der Gemeinde Alfter die Bundesstadt Bonn und die Stadt Bornheim.

Die grundsätzliche Konzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Alfter soll für den Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung beibehalten werden. Diese sieht bereits heute eine großflächige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vor. Diese werden durch die Darstellung von Grünflächen und randlichen landwirtschaftlichen Flächen gegliedert. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und im Sinne einer optimalen Ausnutzung der Flächenpotentiale ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

1.2 Planungsziel

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Alfter Nord geschaffen.

Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die zweckmäßige Anpassung der gewerblichen Bauflächenzuschnitte, die sich aus den restriktiven Faktoren, wie Hochspannungsleitungen und Grün- bzw. landwirtschaftlichem -konzept ergeben.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen, sowie die Abgrenzung zwischen Grün- und landwirtschaftlichen Flächen, soll den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Alfter, sowie den aktuellen und geplanten Nutzungen und Eigentümerstrukturen angepasst werden.

Zu berücksichtigen sind auch veränderte fachplanerische Gegebenheiten, wie die veränderte Lage der Hochspannungsfreileitungen, und die realisierte Landesstraße L 183 n.

Grundannahmen des städtebaulichen Konzepts sind die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Flächen, die durch gewerbliche Bauflächen mit Pflanzgeboten ergänzt werden. Die Herstellung und Pflege von Grünflächen soll zwischen der öffentlichen Hand und den zukünftigen Gewerbetreibenden aufgeteilt werden.

Teilflächen der gewerblichen Bauflächen werden dabei als Bauflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Ebenfalls sollen weitere Vorgaben des Flächennutzungsplanes aktualisiert werden. Hierzu gehört die Anpassung der Darstellung der Hauptversorgungsleitungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB an die real existenten Leitungstrassen.

Zudem ist die Ausweisung der Plangebietsfläche als Sanierungsgebiet mit den geänderten Planungszielen nicht mehr erforderlich. Die Darstellung soll daher wegfallen.

Weiterhin wird die im FNP dargestellte Routenführung der Hauptradwege den aktuellen Begebenheiten angepasst. Die Allerstraße ist durch den Neubau der L 183n abgebunden. Die Führung eines Hauptradweges über die Allerstraße ist nicht mehr vorgesehen. Diese Hauptradwegeverbindung soll stattdessen durch das Gebiet selbst führen und über den Herseler Weg in Richtung Alfter-Ort und in Richtung Alexander-Bell-Straße verbinden.

1.3 Standortalternativen

Das Gebiet Alfter Nord ist bereits im rechtswirksamen Regional- und Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. In der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans (Entwurfsstand: Dezember 2021) wurde die Darstellung im Regionalplanentwurf als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) mit der Zweckbindung GIBinterkommunal gewählt.

Korrespondierend zu den Flächen, direkt angrenzend auf Bornheimer Stadtgebiet, soll so zwischen L 118, Bonn-Brühler-Str bzw. linker Rheinstrecke der Deutschen Bahn, sowie dem Grünzug zwischen den Kommunen Bonn und Alfter ein gewerblich geprägtes Gebiet entstehen. Die optimale Verkehrsanbindung, sowie bereits vorhandene Restriktionen durch Hochspannungsleitungen, Umspannwerk, Verkehrsachsen und bereits bestehende gewerbliche Betriebe, sprechen für eine gewerbliche Entwicklung.

Für die Gemeinde Alfter stellen die Flächen im Bereich Alfter Nord die letzten kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen dar. Bis auf wenige Restflächen im Bereich Witterschlick und Oedekoven, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, gibt es in Alfter keine vermarktbareren Gewerbeflächen mehr.

Für den Standort Alfter Nord als Gewerbestandort sprechen auch die erfolgreichen Grunderwerbe der Wirtschaftsförderung Alfter GmbH und der Gemeinde Alfter, die einen großen Teil der notwendigen Flächen in den letzten Jahren erwerben konnten und somit eine tatsächliche Verfügbarmachung von gewerblichen Flächen am Standort gesichert werden kann.

Standortalternativen in relevanter Größe stehen aufgrund vielfältiger Restriktionen in Form von großflächigen Waldgebieten, sowie regional relevanten Freibereichen und Grünzügen (Grünzug zwischen den Kommunen Alfter und Bonn „Grünes C“) nicht zur Verfügung. Dies wurde bereits im rechtswirksamen Regionalplan und Flächennutzungsplan erkannt. Den dortigen Darstellungen wird in diesem Verfahren im Grundsatz gefolgt.

1.4 Plangebiet und Geltungsbereich

Da Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 52 ha und ist im Bestand noch durch größtenteils kleinparzellierte landwirtschaftliche Einheiten geprägt. Mehrere landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Höfe ergänzen den Gebietsbestand.

Aufgrund der teilweise sehr kleinen Parzellengrößen sind größere Teilbereiche im Bestand brachgefallen und werden nicht mehr bewirtschaftet. Einzelparzellen haben dadurch Baumbestände entwickelt.

Die nordwestliche Grenze des Plangebiets verläuft an der Kommunalgrenze zu Bornheim. Die L 183n schließt das Plangebiet an der nordöstlichen und östlichen Grenze bis zur Querung mit dem Herseler Weg ab. Die nördlich des Herseler Weges und der L183 n gelegenen Flächen auf dem Gemeindegebiet sollen bis zur bereits bestehenden Bebauung des Teilbereiches 1 des Gewerbestandortes Alfter Nord ebenfalls Teil des Geltungsbereichs werden. An der südlichen und südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft die linksrheinische Eisenbahnstrecke Bonn-Köln, die das Plangebiet begrenzt.

2. Planungsparameter

2.1 Regionalplanung

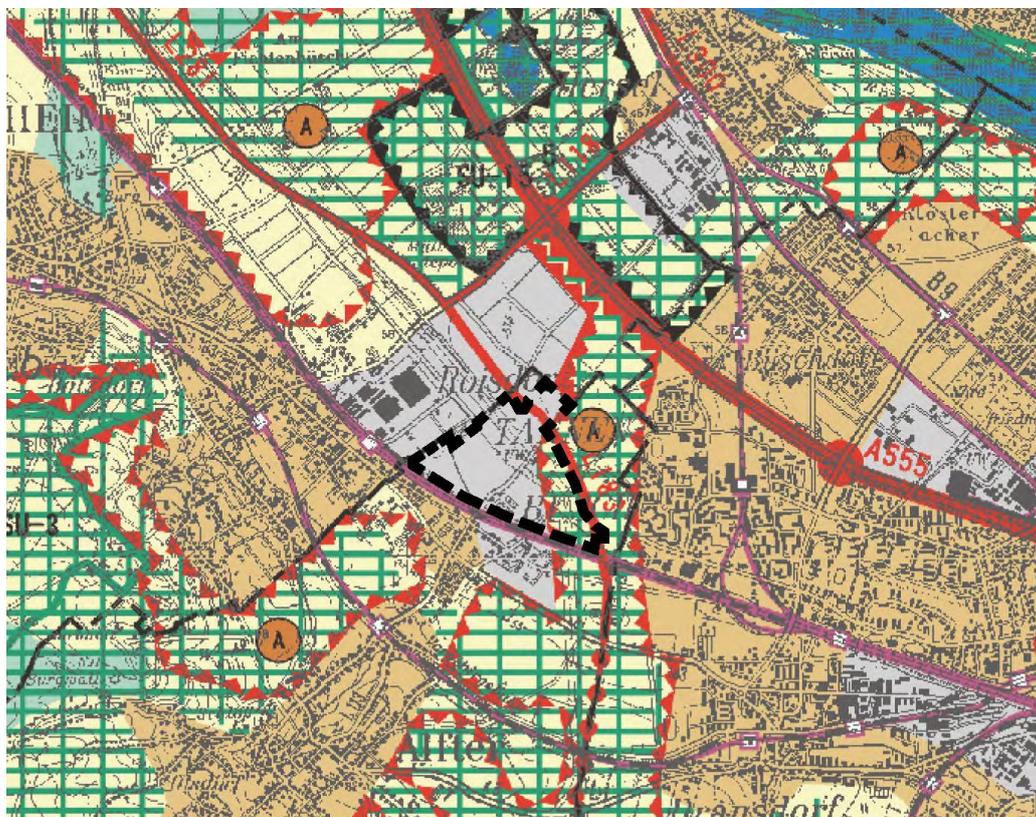


Abbildung 1: Ausschnitt des Regionalplanes, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Plangebiet fett gestrichelt dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksam Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (bekannt gemacht am 06.02.2004) größtenteils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) dargestellt. Ein weiterer Teilbereich östlich im Plangebiet ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, sowie als regionaler Grünzug gekennzeichnet. Zusätzlich ist der Bereich als Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung markiert.

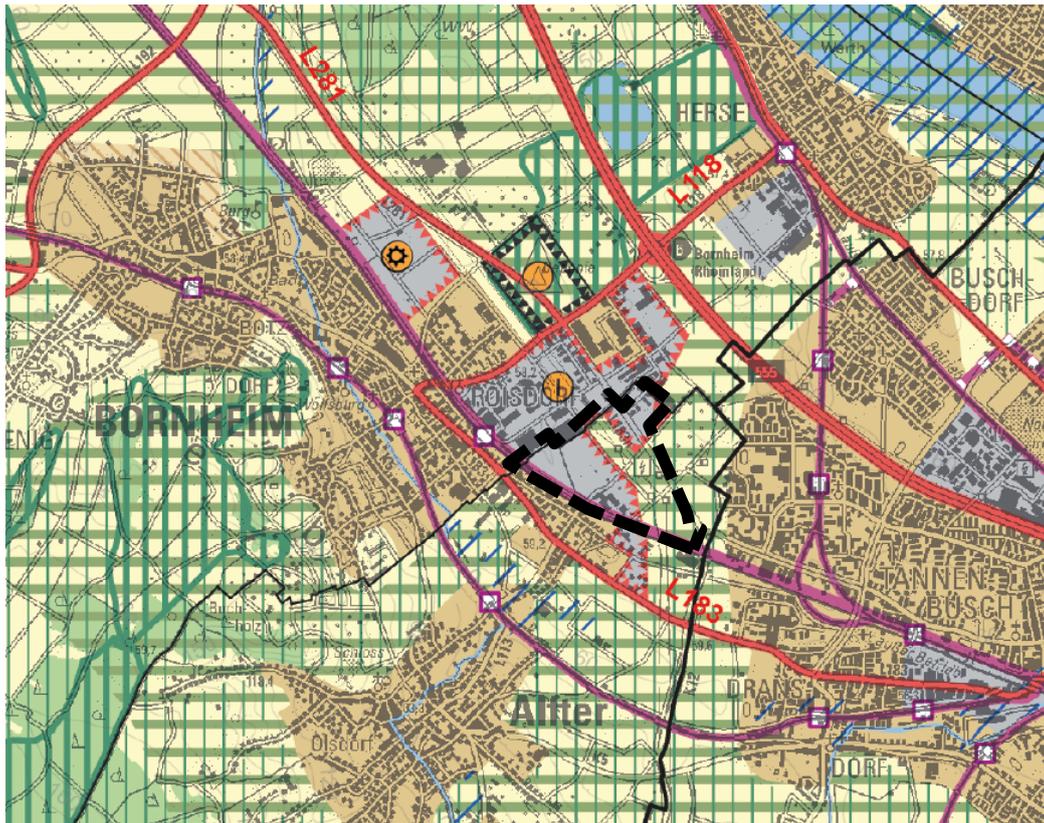


Abbildung 2: Ausschnitt des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplanentwurfes: Darstellung als GIBinterkommunal

In der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans (Entwurfsstand: Dezember 2021) wurde die Darstellung im Regionalplanentwurf in Abgleich mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan präzisiert. Das Gebiet soll nunmehr als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) mit der Zweckbindung GIBinterkommunal dargestellt werden – die Freibereiche sollen als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion regionaler Grünzug und Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt werden. Der als GIB dargestellte Bereich wird durch die Freiraumdarstellungen unter den Hochspannungsfreileitungen in zwei Teile getrennt.

Die Entwicklung wird von Beginn an interkommunal begleitet. Seit dem Jahr 2017 besteht eine interkommunale Arbeitsgruppe der Fachverwaltungen aus der Gemeinde Alfter, der Bundesstadt Bonn und Stadt Bornheim, sowie der Wirtschaftsförderung Alfter GmbH und der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim. Diese Zusammenarbeit wurde im Jahr 2020 durch eine vertragliche Vereinbarung zur Bildung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Gewerbegebiet Alfter Nord“ konstituiert. Zielsetzung der kommunalen Arbeitsgemeinschaft ist insbesondere die Zusammenarbeit zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsbestandes in der Region, die Kooperation bei der Planung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebiets Alfter Nord mit hoher Standortqualität und überregionaler Bedeutung. Die Mitglieder stimmen ihre Planungen und Vorhaben, sofern diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Alfter Nord stehen oder entsprechende Auswirkungen darauf haben, miteinander ab. Hierzu zählen Fachthemen wie z.B. im Bereich Verkehr, Feuerwehr und/oder Artenschutz.

Die Ziele der Flächennutzungsplanänderung entsprechen somit sowohl dem rechtswirksamen Regionalplan als auch der geplanten Neuaufstellung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter aus dem Jahr 2009 ist die Fläche des Plangebietes im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur landschaftlichen Einbindung und Vernetzung sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung sonstige Grünfläche festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Grün- und Agrarflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Flächen als Sanierungsgebiet dargestellt. Im östlichen Teil sind Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und von Grünflächen mit der Darstellung landwirtschaftliche Fläche mit nachhaltiger Entwicklung des Landschaftsraumes „Grünes C“ überlagert.

Weiterhin sind die dargestellten Grünflächen und die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG-5207-0001) wurden nachrichtlich übernommen.

Die sind Hauptversorgungsleitungen in Form ober- und unterirdischer Hochspannungsleitungen dargestellt. Ebenso sind die Hauptradwege, sowie eine Altablagerungsfläche dargestellt.

Die Trasse der mittlerweile realisierten Landesstraße L 183 n ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Plangebietsteil westlich der L183 n besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Es liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Für den o.g. Bereich wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II aufgestellt.

Der Vorgabe den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln wird entsprochen.

Für den Plangebietsteil östlich der L183 n wurde am 11.07.2019 der Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a satzungsbeschlossen. Der Bebauungsplan wurde demnach vor der 5. Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 wurde zum damaligen Zeitpunkt angenommen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die geplanten Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechen den 2019 angenommen Darstellungen und den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes.

2.4 Sonstige Planungen / Satzungen / Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Urfeld.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks Rheinland (NTP-010) § 27 Bundesnaturschutzgesetz.

Für das Gebiet der Gemeinde Alfter befindet sich der Landschaftsplan Nr. 3 „Alfter“ in der Aufstellung. Die Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Alfter Nord wird im Landschaftsplan berücksichtigt.

Teile des Plangebiets, im Bereich der Hochspannungsfreileitungen, sowie östlich davon und südlich des Herseler Weges, liegen im Bereich des rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzes (§ 26 BNatSchG), Teilraum 1 Alfter und Wachtberg, festgesetzt von der Bezirksregierung Köln am 18.09.2006 (LSG-5207-0001). Die Grundzüge dieses Landschaftsschutzgebietes werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl erfolgt eine Arrondierung im Bereich der Hochspannungsleitungen für den zweckmäßigen Zuschnitt von Baugrundstücken.

2.5 Planungsablauf/Planverfahren

Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II aufgestellt.

Ein weiter Teil des Geltungsbereiches der 5. Flächennutzungsplanänderung liegt östlich der L183 n. Für diesen Bereich wurde am 11.07.2019 der Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a satzungsbekanntgegeben. Der Bebauungsplan wurde demnach vor der 5. Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 wurde zum damaligen Zeitpunkt angenommen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die geplanten Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechen den 2019 angenommenen Darstellungen und den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes.

Mit Beschluss vom 15.02.2018 hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Aufgrund eines fehlerhaften Geltungsbereichs in der Beschreibung und den Anlagen (der Teilbereich 1a fehlte) wurde der Beschluss durch den gleichen Ausschuss am 28.06.2018 noch einmal mit entsprechend angepassten Unterlagen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 fand gemeinsam mit der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II statt. Hierzu fand am 26.09.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Möglichkeit zur Information und Abgabe von Anregungen bestand vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018. Insgesamt gingen 19 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Informationsveranstaltung wurde von ca. 35 Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 fand ebenfalls gemeinsam mit der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2018 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 01.10.2018 gebeten.

Die geäußerten Bedenken und Anmerkungen lassen sich im Wesentlichen folgenden Themenbereichen zuordnen:

- Erforderlichkeit von Gewerbegebietsflächen
- Arten- und Umweltschutz
- Klima
- Landwirtschaft
- Verkehr
- Städtebauliche Qualität

Die hauptsächlichen Anregungen bezogen sich primär auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Für den Flächennutzungsplan ist insbesondere die grundsätzliche Erforderlichkeit von Gewerbegebietsflächen inklusive der Prüfung von Standortalternativen und der Umgang mit der Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen von Belang.

3. Plangebietsbestand

Das Plangebiet wird derzeit in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich drei Wohngebäude mit teilweise angeschlossenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Weitere Teilflächen sind brachgefallen. Es befinden sich mehrere Freileitungstrassen und ein Umspannwerk im Plangebiet.

Das Plangebiet wird von der Landesstraße 183 n durchquert. Nördlich der Landesstraße befindet sich ein Teil des Gewerbegebietes Alfter-Nord/Bornheim-Süd.

4. Städtebauliche Planung

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der „Machbarkeitsstudie Gewerbepark Alfter Nord“, verfasst von der ulrich hartung gmbh aus dem Januar 2017. Dieses sieht ein Gewerbegebiet vor, welches vornehmlich Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerk, Montage und Dienstleistungen adressiert. Das städtebauliche Konzept folgt dabei einer geschwungenen Haupteinfahrtsstraße, die beidseits Gewerbegrundstücke erschließt. Die Haupteinfahrt wird an den bestehenden Knoten Alexander-Bell-Straße, sowie den zu schaffenden Knoten Planstraße / L183 n / Hohe Str. angebunden. Die Gewerbeflächen werden durch die geplanten Grünflächen unterhalb der Hochspannungsfreileitungen und durch eine zentrale Grünfläche im Bereich des Herseler Weges gegliedert. Über den Herseler Weg soll auch die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr in Richtung Alfter Ort sichergestellt werden.

Der Bereich östlich der L183 n (Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a) wird über einen Erschließungsstich von der Alexander-Bell-Straße erschlossen und ergänzt die bereits realisierten Gewerbeflächen in Bornheim-Süd und den Teilbereich 1 Alfter Nord mit weiteren gewerblichen Bauflächen.

Die Grün- und Freiflächen des Plangebiets orientieren sich am Landschaftsraum des Grünen C. Dabei wird der Grünzug im Bereich der Hochspannungsfreileitungstrassen aufgewertet und naturnah gestaltet.

5. Plandarstellungen

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines Gewerbeareals wird der überwiegende Teil des Plangebietes - wie auch schon im Bestand – als gewerbliche Baufläche G dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen entwickeln sich entlang der aktuellen Trassierung der Hochspannungsfreileitungen. Die wichtige Verbindung über den Herseler Weg über den gleichnamigen Bahnübergang in Richtung Alfter dient als Gliederung, hier werden die gewerblichen Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen zurückgenommen. In den Randbereichen an der Kommunalgrenze zu Bornheim und entlang des Herseler Weges nördlich der Hochspannungsfreileitungen wird die gewerbliche Baufläche erweitert. Die Sicherung des Grünkonzepts soll in den Bereichen über die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen – die sich im Bebauungsplan dann in Form von Pflanzgeboten auf den gewerblichen Bauflächen festsetzen lassen.

5.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die L 183 n ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße im Übergang zwischen Teilbereich II und Teilbereich 1a Alfter Nord dargestellt. Im Bereich des geplanten Anschlusses Planstraße / Hohe Str. / L 183n wurde die L 183n ebenfalls in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.

5.3 Hauptradweg

Durch das Plangebiet verlaufen wichtige Radwegeverbindungen. Die bestehende Darstellung der Hauptradwege passt nicht in Gänze zu den Restriktionen der realisierten L 183n und zu den Planungen des Gewerbegebietes Alfter Nord. Entsprechend soll die Verbindung in Richtung Nordosten zukünftig über die zu errichtende Planstraße über den bestehenden Kreisverkehr Alexander-Bell-Str./ L 183n erfolgen. Durch die Anbindung über den zu errichtenden Knoten Planstraße / L 183n / Hohe Straße. Kann der Hauptradweg auch hier über den neuen Knotenpunkt und durch die Bahnunterführung der L183 n geführt werden, anstatt über den Bahnübergang Rheinweg.

5.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage im Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld und der geplanten gewerblichen Bebauung scheidet eine Versickerung von Niederschlagswasser von allen befahrbaren Flächen aus.

Entsprechend sind Klär- und Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, bevor das Wasser letztlich in den Bonner Randkanal – der südlich an das Plangebiet angrenzt – eingeleitet wird. Hierzu wird im Bereich der geplanten Grünflächen eine Teilfläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Hochspannungsfreileitungen sind lagegemäß in den Flächennutzungsplan übernommen. Darüber hinaus wurde die unterirdische Hochspannungsleitung vom Umspannwerk Alfter in Richtung Bonn-Endenich übernommen.

5.6 Grünflächen

Das Grünkonzept wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von der Grundidee her übernommen. Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung bleibt die Idee der Fortführung des Grünzuges unter den Hochspannungsfreileitungen bestehen. Die Grünstreifen in den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entfallen zu Gunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die die gewerblichen Bauflächen zur Eingrünung überlagern.

Die dargestellten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage ergänzt.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der Flächenzuschnitt der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft wurde entsprechend der realen Grundstücksverfügbarkeiten und im Sinne eines zweckmäßigen Zuschnitts der landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zu den Grünflächen angepasst. Das Grundkonzept des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in Form einer Gliederung von gewerblichen Bauflächen über eine Grünzone – dargestellt als Grünfläche – hin zu landwirtschaftlichen Flächen an der L 183n bleibt auch mit der 5. Flächennutzungsplanänderung erhalten.

Weiterhin bleibt die Überlagerung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen südlich des Herseler Weges mit der Kennzeichnung als landwirtschaftliche Fläche mit nachhaltiger Entwicklung des Landschaftsraumes „Grünes C“ erhalten. Das „Grüne C“ als gemeinsames Landschaftsprogramm der Kommunen Bonn, Alfter, Bornheim, St. Augustin, Troisdorf und Niederkassel wird so planungsrechtlich berücksichtigt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen das eigentliche Grünkonzept im Plangebiet dar. Neben den Grünflächen und den Flächen für die Landwirtschaft umfassen diese auch Grünstreifen entlang der Kommunalgrenze zu Bornheim und in Verlängerung des Herseler Weges im nördlichen Plangebietsteil, die auf den gewerblichen Bauflächen liegen und im Bebauungsplan über Pflanzgebote gesichert werden können.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld. Die Kennzeichnung wird im Plan nachrichtlich übernommen.

6.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Freiflächen südlich des Herseler Weges sind bereits im Bestand Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG-5207-0001). Das Landschaftsschutzgebiet wird mit der 5. Flächennutzungsplanänderung übernommen. In den Grenzbereichen zu den gewerblichen Bauflächen erfolgt eine Arrondierung entlang der neuen Lage der Hochspannungsfreileitungen.

7. Kennzeichnungen

7.1 Altablagerung

Die Altablagerung Nr. 5208/0205-0 wurde unverändert übernommen. Gemäß Datenblatt des Rhein-Sieg-Kreises handelt es sich um eine verfüllte Grube. Bodenuntersuchungen für die Fläche ergaben Auffüllungen bis 5,7 m Tiefe mit Anteilen von umgelagertem Bodenmaterial, Bauschutt und Bahnschotter. Für eine gewerbliche Nutzung ergaben sich keine Prüfwertüberschreitungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Für die Belastungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden keine Gefährdungspotentiale erkennbar.

8. Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Gebiet Alfter Nord ist bereits im rechtswirksamen Regional- und Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. In der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans (Entwurfsstand: Dezember 2021) wurde die Darstellung im Regionalplanentwurf als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) mit der Zweckbindung GIBinterkommunal gewählt.

Korrespondierend zu den Flächen, direkt angrenzend auf Bornheimer Stadtgebiet, soll so zwischen L 118, Bonn-Brühler- Straße bzw. linker Rheinstrecke der Deutschen Bahn, sowie dem Grünzug zwischen den Kommunen Bonn und Alfter ein gewerblich geprägtes Gebiet entstehen. Die optimale Verkehrsanbindung sowie bereits vorhandene Restriktionen durch Hochspannungsleitungen, Umspannwerk, Verkehrsachsen und bereits bestehende gewerbliche Betriebe sprechen für eine gewerbliche Entwicklung.

Zudem unterliegen die sehr kleinteilig parzellierten landwirtschaftlichen Einheiten im Bestand bereits teilweise der Nutzungsaufgabe. Weitere größere landwirtschaftliche Nutzer planen die Betriebsaufgabe innerhalb weniger Jahre und haben entsprechende Vereinbarungen mit der Wirtschaftsförderung Alfter GmbH geschlossen, die Veräußerung und Rückverpachtung der Flächen für wenige Jahre bis zur Betriebsaufgabe beinhalten. Die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Flächennutzung sind daher als begrenzt anzusehen, zumal im südlichen Teil des Geltungsbereichs weiterhin landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden, die auch im Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Gemeinde Alfter stellen die Flächen im Bereich Alfter Nord die letzten kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen dar. Bis auf wenige Restflächen im Bereich Witterschlick und Oedekoven, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, gibt es in Alfter keine vermarktbareren Gewerbeflächen mehr.

Für den Standort Alfter Nord als Gewerbestandort sprechen auch die erfolgreichen Grunderwerbe der Wirtschaftsförderung Alfter GmbH und der Gemeinde Alfter, die einen großen Teil der notwendigen Flächen in den letzten Jahren erwerben konnten und somit eine

tatsächliche Verfügbarmachung von gewerblichen Flächen am Standort gesichert werden kann.

Standortalternativen in relevanter Größe stehen aufgrund vielfältiger Restriktionen in Form von großflächigen Waldgebieten sowie regional relevanten Freibereichen und Grünzügen (Grünzug zwischen den Kommunen Alfter und Bonn „Grünes C“) nicht zur Verfügung. Dies wurde bereits im rechtswirksamen Regionalplan und Flächennutzungsplan erkannt. Die Nutzbarmachung von Gewerbeflächen im Zuge der Nachverdichtung ist vor allem im Bereich von aufgegeben, größeren Betriebsflächen eine Möglichkeit zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Solche Flächen sind in Alfter jedoch nicht vorhanden.

9. Hinweise

Seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der gemeinsamen Beteiligung zur 5. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord Teilbereich II Anregungen für Hinweise abgegeben, die nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind, sondern im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung behandelt und integriert werden.

10. Auswirkungen der Planung

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich II“ in Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alfter detailliert dargestellt und bewertet.