

Fachgebiet: **FG 3.1**

**10.09.2019**

**Beschlussvorlage**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Kennung</b>	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität	26.09.2019	öffentlich	

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplans Nr. 015 - "Mühlenweg", 7- Änderung  
Hier: Aufstellungsbeschluss

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung, wird gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB aufgestellt.

**II. Begründung:**

Die Erarbeitung und Durchführung des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) begründet das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 015 „Mühlenweg“ anzupassen, um einzelne am Herrenwingert geplante Maßnahmen, die Teil der Gesamtmaßnahme im Rahmen des ISEKs sind, verwirklichen zu können.

Aktuell erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 015 über einen Teil des Schulareals, welcher als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzt ist. Dieses bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Östlich und südlich sind sowohl das „VR-Gebäude“ als auch das „Atriumgebäude“ am Herrenwingert Bestandteile, sowie gleichzeitig Grenze des Bebauungsplans Nr. 015. Daran angrenzend setzt der Bebauungsplan eine Straße fest, die sich vom Süden in den Westen erstreckt, jedoch nie verwirklicht wurde. Die Mitte des Geltungsbereichs bildet der Herrenwingert, welcher momentan als Parkplatz und Festplatz genutzt wird. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Am Herrenwingert“ begrenzt.

Auch ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans aus den nicht den Festsetzungen entsprechenden tatsächlichen Nutzungen. Zum einen ist die Planstraße, wie oben erwähnt, nicht realisiert worden und auch weiterhin nicht Teil der Planungen. Dort befinden sich aktuell Gebäude, die sowohl einer Wohn- als auch einer gewerblichen Nutzung zugänglich sind.

Darüber hinaus ist das VR-Gebäude im Bebauungsplan Nr. 015 als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes, in dem sich hauptsächlich Gewerbe bzw. Dienstleistungen widerfinden.

Dort passen Festsetzungen und tatsächliche Nutzung offenkundig nicht zusammen. Eine Anpassung dieser Bereiche des Bebauungsplans ist aus Sicht der Verwaltung daher zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Eine für den Herrenwingert relevante Maßnahme des ISEKs ist der Bau eines Vollversorgers mit Wohnen. Diesbezüglich wird auf die Beschlüsse zum ISEK, Drucksachen 3-10-227, verwiesen. Die Änderung des Bebauungsplans dient in diesem Gebiet dazu, Baurecht für diese geplante Maßnahme zu schaffen. Ein solches ist der aktuellen Fassung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ nicht zu entnehmen. Vielmehr ist die notwendige Fläche als „Parkfläche“ festgesetzt.

Auch wird durch eine solche Anpassung die planerische Absicht manifestiert.

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:

Im Bereich des „VR-Gebäudes“ ist nunmehr eine Festsetzung als Mischgebiet oder urbanes Mischgebiet (MI oder MU) angedacht. Die Fläche, die der Vollversorger benötigt, könnte hingegen als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO) ausgewiesen werden.

Die Planstraße wird aus dem Geltungsbereich gestrichen und voraussichtlich durch eine weitere Mischgebietsfläche ersetzt.

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet wird voraussichtlich auf 1,0 festgesetzt, um dem Vollversorger größtmögliche Freiheiten bei der Planung zu geben.

Es wird beabsichtigt, für den Bereich des Vollversorgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass ein von der Verwaltung im Wege der Vergabe zu wählender Investor Vorhabenträger wird und die Planung in Eigenregie und auf eigene Kosten vorantreibt. Der Gemeinde Alfter obliegt es, im Rahmen

des Vergabeverfahrens Kriterien unter Berücksichtigung der für die Vergabe relevanten rechtlichen Regelungen aufzustellen. So kann die Baumaßnahme konkretisiert und mit Hilfe eines Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sichergestellt werden.

Anlage(n):

- (1) Bestandsplan
- (2) Übersichtsplan
- (3) Auszug aus dem FNP
- (4) Luftbild

**III. Zur Sitzung:**

Der Bürgermeister

(gez. Dr. Schumacher)