

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1 a, 1. Änderung zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a, 1. Änderung beschlossen. Die Aufstellung erfolgt zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde ermittelt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB und somit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung vorliegen. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a ist bereits bebaut bzw. vermarktet. Bei der Teilfläche handelt es sich um eines der letzten nicht vermarkteten Grundstücke, sodass es sich um eine sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 6.888 m² ist auch sichergestellt, dass gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Auch wird kein Vorhaben errichtet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, ebenso wie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Zudem haben die Grundzüge der Planung keine Auswirkungen auf den § 13a BauGB, sodass das Verfahren, wie vorstehend dargestellt, nun nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet für ein ambulantes Rehabilitationszentrum geschaffen werden. Für das Flurstück 409 ist dafür ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen mit dem Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist das geplante Zentrum derzeit im Plangebiet nicht zulässig. Eine allgemeine Ergänzung von „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ kommt nicht in Betracht, da die generelle Festsetzung dieser Nutzung zu erheblichen Mehrverkehren führen und sich beispielsweise auch ein Ärztehaus ansiedeln könnte. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Verkehrsthematik explizit auf die Einrichtung der Sieg Reha in die Abwägung eingestellt werden. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Alfter Nord, Teilbereich 1a“ ist darüber hinaus die geplante Gebäudehöhe um einen Meter zu erhöhen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a umfasst eine Fläche von ca. 6.888 m². Folgendes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung Alfter, Flur 6, Flurstücknummer: 409: 6.888 m²

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Alfter Nord, Teilbereich 1a an der Konrad-Zuse-Straße und liegt direkt an der L183n. Es schließt im Süden an den Herseler Weg an. Somit bildet dieses Grundstück gleichsam den Ortseingang zum Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich ist dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen.

Es sei darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

14.Juli 2023 bis einschließlich 14.August 2023

im Rathaus der Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter, Flur des 2. Obergeschosses, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 16:00 Uhr

Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr

Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:30 Uhr

Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

aus.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der digitalen Unterrichtung. Die Planungsunterlagen stehen während der Offenlagefrist auf der Homepage der Gemeinde Alfter (www.alfter.de) unter der <https://www.o-sp.de/alfter/beteiligung> zur Einsicht und zum Download bereit. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisler persönlich nach vorheriger Terminvereinbarung, telefonisch unter 0228/6484217 oder per Mail: florian.kreisler@alfter.de zur Verfügung. Zusätzlich sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich.

Folgende Informationen liegen aus bzw. sind digital abrufbar:

- (1) Übersichtspläne
- (2) Auswertung - Frühzeitige Beteiligung
- (3) Entwurf Vorh. bez. Bebauungsplan
- (4) Textl. Festsetzungen
- (5) Begründung
- (6) Baugrund- und Versickerungsuntersuchung
- (7) Stellplatzbedarfsermittlung
- (8) Gewerbelärm Schutzanspruch
- (9) Bewertung der Verkehrslärmimmissionen
- (10) Mobilitätskonzept
- (11) ASPI Artenschutz
- (12) Artenschutz Plausibilitätsprüfung
- (13) Überflutungsnachweis (ÜFN) Bericht
- (14) ÜFN Lageplan
- (15) ÜFN KOSTRA-DWD-2020
- (16) ÜFN Bemessung

- (17) Verkehrsaufkommen
- (18) Klimatische Auswirkungen
- (19) Gutachten Hochspannungstrasse

Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind nicht vorhanden.

Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Stellungnahmen richten Sie bitte bis **spätestens zum 14.08.2023** schriftlich oder zur Niederschrift an die Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter oder per Mail an bauleitplanverfahren@alfter.de. Die Gemeinde Alfter nutzt für das Beteiligungsverfahren elektronische Informationstechnologien über die Sie Ihre Stellungnahme ebenfalls abgeben können. Diese Möglichkeit der Abgabe der Stellungnahme finden Sie unter folgendem Link :

<https://www.o-sp.de/alfter/beteiligung> oder auf der Homepage der Gemeinde Alfter (www.alfter.de) unter dem Menüpunkt *Bauen und Wohnen/Bauleitpläne /Aktuelle Beteiligungen/öffentliche Auslegung/ Bebauungspläne/Nr. 092.Ia Alfter Nord, Teilbereich Ia 1.Änderung*.

Der Rat der Gemeinde Alfter entscheidet über die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Diese Bekanntmachung wird auch auf der Homepage der Gemeinde Alfter unter folgendem Link <https://www.alfter.de/schnellzugriff/bekanntmachungen/> oder auf der Homepage der Gemeinde Alfter (www.alfter.de) unter der Rubrik *Bekanntmachungen* veröffentlicht.

Alfter, den 27.06.2023
Der Bürgermeister
gez. Dr. Schumacher