Öffentliche Bekanntmachung

über die Aufstellung nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 096 „Weberstraße-Ost- Innenentwicklung"

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Alfter hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2023 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 096 "Weberstraße Ost - Innenentwicklung" gem. § 1 Abs. 3 i.V. mit §2 BauGB.
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschließt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.
3. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs gem. §3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom **09. Januar 2024 bis einschließlich 08. Februar 2024** durch Veröffentlichung des Planentwurfes, der Begründung und der Karten zum Geltungsbereich im Internet. Die genannten Planunterlagen können unter folgendem Link :

https://www.o-sp.de/alfter/beteiligung eingesehen und heruntergeladen werden.

Zusätzlich erfolgt der Aushang der Planunterlagen im Flur des 2. OG des Rathauses, Am Rathaus 7, 53347 Alfter und können zu den allgemeinen Öffnungszeiten

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

eingesehen werden.

Ferner sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren und diese Bekanntmachung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse https://www.bauleitplanung.nrw.de/ zugänglich.

Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Es wird bei Erörterungsbedarf darum gebeten, einen Termin unter folgender Mailadresse bauleitplanverfahren@alfter.de zu vereinbaren.

Stellungnahmen richten Sie bitte bis **spätestens zum 08.02.2024 elektronisch über folgenden Link:** https://www.o-sp.de/alfter/beteiligung an die Gemeinde Alfter. Ferner besteht die Möglichkeit die Stellungnahme auf anderem Wege abzugeben: schriftlich oder zur Niederschrift an die Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter oder per Mail an bauleitplanverfahren@alfter.de oder monika.rolland@alfter.de .

Ziele und Zwecke der Planung:
Das Grundstück Weberstraße 114-116 wird aktuell mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Etagenwohnungen bebaut. Für das westlich angrenzende Grundstück liegt ein positiver Bauvorbescheid für ein ebenso großes Gebäude vor. Östlich grenzt ein Gartengrundstück an, aus dem straßenseitig die Grundstücke Weberstraße 110-112 herausparzelliert und mit einem Doppelhaus bebaut wurden. Alle drei Grundstücke erstrecken sich über eine Tiefe von rund 100 m bis an die nordöstlich verlaufende Trasse der linksrheinischen Bahnlinie Köln- Bonn.

Die Eigentümer der drei Grundstücke haben sich darüber verständigt, die rückwärtigen Teile ihrer Grundstücke gemeinsam zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Zur Vorbereitung dieser Entwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, da in der näheren Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils keine Prägung in Form eine Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 096 „Weberstraße Ost – Innenentwicklung" erstreckt sich auf die Flurstücke 182, 506/183, 468/185, 187, 768 und 785 der Flur 5 der Gemarkung Alfter. Er umfasst rund 0,734 ha (7.340 m²)

Die Lage des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Mit der Planaufstellung wird die Zulässigkeit einer gemischten Nutzung auf Flächen im Innenbereich begründet.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 20.000 m² wird bei weitem nicht überschritten und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor.

Nach Auswertung der Kartierung der bestehenden Schutzgebiete sowie der örtlichen Bestandssituation bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäisch geschützte Gebiete).

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für den Änderungsbereich auf Grund seiner Lage und seiner Zweckbestimmung nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind jedoch unabhängig von der Art des Planverfahrens gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB vollumfänglich bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend festzusetzen.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum und Raum für Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzung bereits

erschlossener Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs folgt dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB.

Diese Bekanntmachung wird auf der Homepage der Gemeinde Alfter veröffentlicht und kann unter folgendem Link https://www.alfter.de/schnellzugriff/bekanntmachungen/ oder auf der Homepage der Gemeinde Alfter (www.alfter.de) unter der Rubrik *Bekanntmachungen* eingesehen und heruntergeladen werden. Darüber hinaus

Alfter, den 05.12.2023

Der Bürgermeister

Dr. Schumacher

Gemeinde Alfter

Bebauungsplan Nr. 096, "Innenentwicklung Weberstraße 114 - 118", Ortslage Alfter
Übersicht Geltungsbereich

Kein Maßstab
(auf DIN A4)

Lageplan
(Quelle: ALKIS Auskunft 2023)