

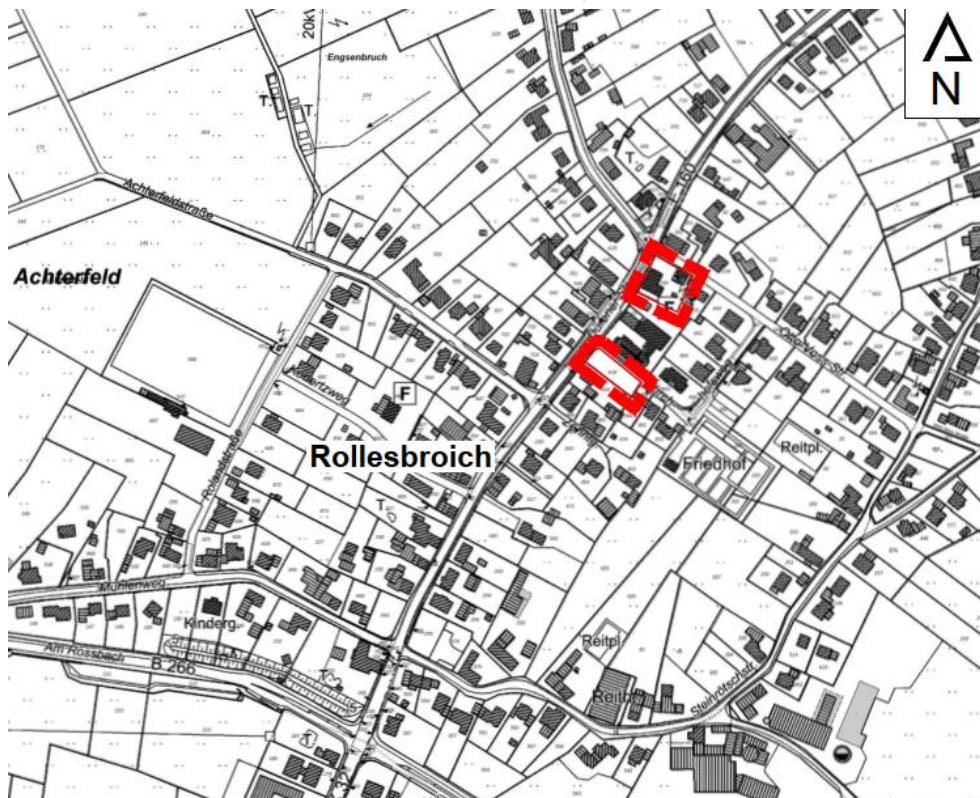
Bebauungsplan „Rollesbroich“

Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

21. ÄNDERUNG - KIRCHHOFSWEG U. OTTO-VOSS-STR.

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 02.03.2022, Entwurf



Auftraggeber Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Rathaus 1
D-52152 Simmerath

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer: 24-591

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	6
4.1 Stadträumliche Einbindung	6
4.2 Topographie	6
4.3 Bebauungspläne, Historie, Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
4.5 Eigentumsverhältnisse	7
4.6 Belange des Denkmalschutzes	7
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan	10
5.4 Fachplanungen	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
6.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB)	13
6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8. Auswirkungen der Planung	13
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	13
8.2 Ver- und Entsorgung	14
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	14
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	14
8.6 Flächenbilanz	15
8.7 Bodenordnung, Kosten	15
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	15
10. Kennzeichnungen und Hinweise	16

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Änderungsentwurf schafft im Teilbereich 1 (Kirchhofsweg) mit der Festsetzung eines Dorfgebiets für eine bislang als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr) genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form eines „Nahversorgungszentrums“.

Im Teilbereich 2 besteht die einzige Änderung im Wegfall der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Die Plangebietsgröße (Teilbereiche 1 und 2) beträgt insgesamt ca. 2.000 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit den Festsetzungen der Änderung weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da die Änderungsbereiche im Ortszentrum und somit weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegen, ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz

5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 31.03.2022 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gefasst.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich soll im Teilbereich 1 eine bisher als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzte Fläche als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

Primäres Ziel der Kommune ist es, dort die Voraussetzungen für ein „Nahversorgungszentrum“ zu schaffen. Ein entsprechendes Projekt zur Errichtung eines Dorfladens in Rollesbroich wurde von den gemeindlichen Gremien befürwortet, so dass die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Das Feuerwehrgerätehaus war ursprünglich in der Otto-Voss-Straße (ehem. Gebäude der Grundschule) untergebracht. Seit Frühjahr 2020 befindet sich das Feuerwehrgerätehaus im Konertzweg (20. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich).

Derzeit sind im Bebauungsplan Rollesbroich ein Teilbereich der Otto-Voss-Straße 2 und das ehem. Flurstück 404, mittlerweile Flurstücke 676 und 677, am Kirchhofsweg als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ ausgewiesen. Diese Ausweisungen sollen durch die 21. Änderung - der tatsächlichen Situation angepasst – entfallen.

Die 21. Änderung umfasst daher zwei Teil-Geltungsbereiche: Teilbereich 1 am Kirchhofsweg, wo die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in Dorfgebiet geändert wird und Teilbereich 2 an der Otto-Voss-Straße, wo lediglich die Zweckbestimmung Feuerwehr entfällt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 700 m² große räumliche Geltungsbereich des Teilbereichs 1 liegt im Ortszentrum von Rollesbroich, neben der Kirche, und umfasst die Flurstücke 676 und 677, Flur 14, Gemarkung Simmerath. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Kirchhofsweg und die angrenzende Kirche, im Osten und Süden durch weitere Bebauung im Dorfgebiet Rollesbroich

und im Westen durch die Dürener Straße (L 160) und ebenfalls angrenzende Bebauung des Dorfgebiets. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Teilbereich 2 ist ca. 1.300 m² groß und an der Ecke Dürener Straße und Otto-Voss-Straße gelegen. Südlich grenzen weitere Flächen für Gemeinbedarf an. Nördlich, östlich und westlich liegt, festgesetzt als Dorfgebiet, weitere Bebauung des Ortes Rollesbroich.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung mit den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Zusätzlich wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2022) erstellt und dem Bebauungsplan beigefügt.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Beide Änderungsbereiche liegen zentral innerhalb der Ortslage Rollesbroich an der Dürener Straße (L 160).

Der für den Dorfladen vorgesehene Teilbereich 1 befindet sich unmittelbar neben der Kirche. Aufgrund der zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch die angrenzende Dürener Straße ist der Standort für das geplante Projekt Dorfladen gut geeignet, da eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Auto gegeben ist.

Teilbereich 2 befindet sich etwas weiter nördlich auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule im Bereich der Otto-Voss-Straße 2.

4.2 Topographie

Mit Höhen zwischen ca. 500,50 Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) und 502,00 m ü. NHN ist der Teilbereich 1 nahezu eben.

Teilbereich 2 ist bereits bebaut. Für den Wegfall der Zweckbestimmung ist die Topographie unerheblich.

4.3 Bebauungspläne, Historie, Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Teilbereich 1 am Kirchhofsweg war ursprünglich durch den Bebauungsplan Rollesbroich aus den 1960er Jahren als Dorfgebiet festgesetzt. Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich (1990er Jahre) wurde daraus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und durch die 19. Änderung des Bebauungsplans (2015) dann eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Mit der 21. Änderung erfolgt wieder eine Festsetzung als Dorfgebiet. Bisher ist die Wiesenfläche, durch die ein unbefestigter Weg führt, unbebaut geblieben.

Teilfläche 2 an der Otto-Voss-Straße, bebaut, ehem. Grundschule, war ursprünglich als Grünfläche festgesetzt und wurde im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftshaus“ (westlicher Bereich) bzw. „Feuerwehr“ (östlicher Bereich) festgesetzt. Die Nutzung durch die Feuerwehr wurde 2020 aufgegeben, als diese in neue Gebäude am Konertzweg umzog.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation, ...) ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die in Rollesbroich anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Simmerath zugeführt.

Die vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Rollesbroich verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 44 Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde. Das Niederschlagswasser soll daher –auf der Grundlage der von der Gemeinde Simmerath erlassenen Entwässerungssatzung– vermisch mit Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 676 und 677 (Teilbereich 1) befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die mit dem „Trägerverein Dorfladen Rollesbroich“ Regelungen auf privatrechtlicher Ebene treffen wird.

Für den Teilbereich 2 sind die Eigentumsverhältnisse im Rahmen der 21. Änderung ohne Belang.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

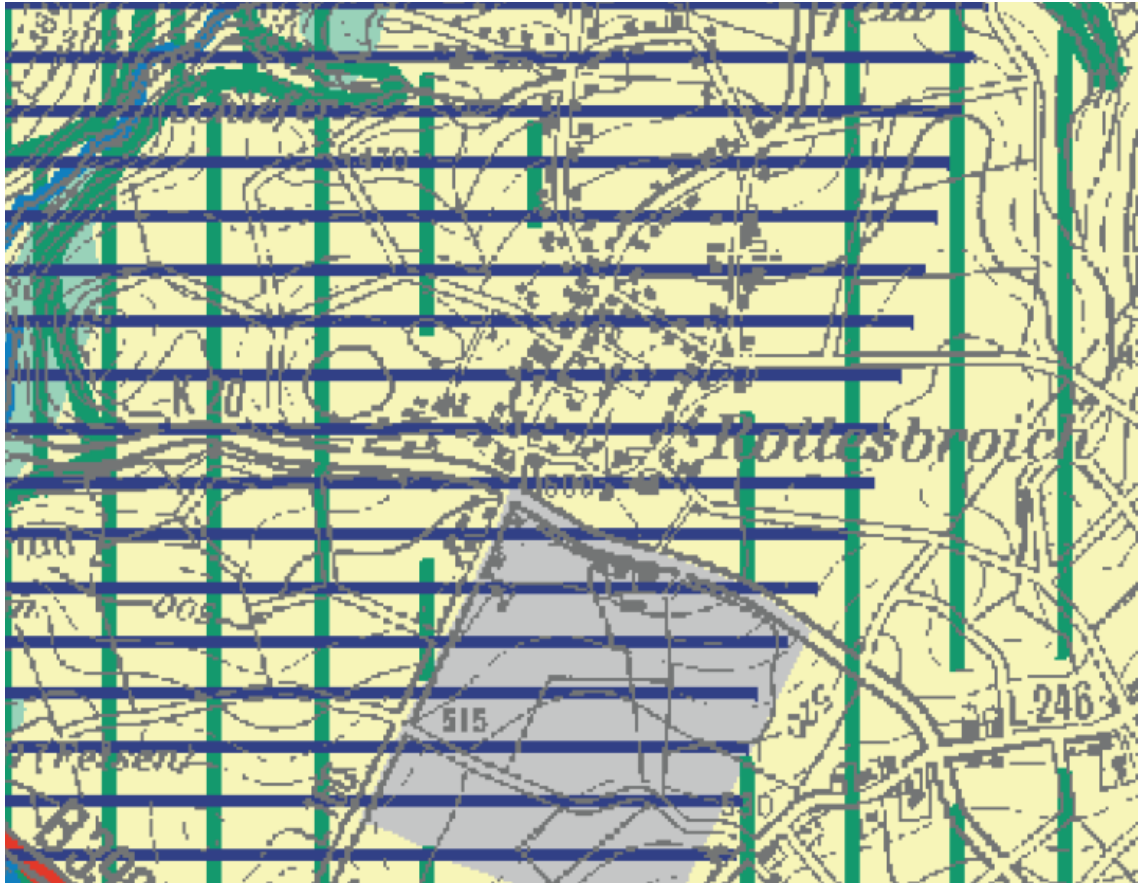
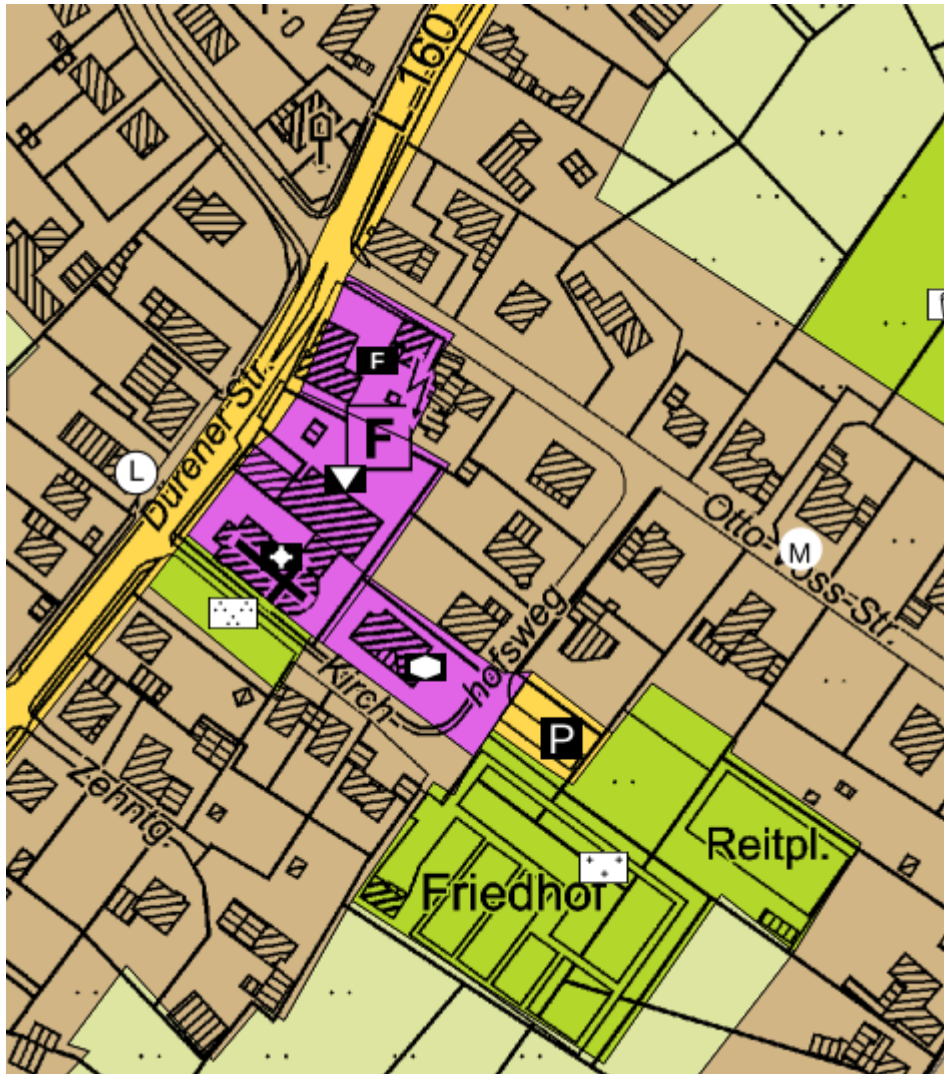


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5302, Aachen, Bezirksregierung Köln, 2003)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP) der Bezirksregierung Köln (2003) liegen die Änderungsbereiche im Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5302 Aachen) und sind, wie das Umland, vollständig als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Im Bereich der Ortslage Rollesbroich wird diese Darstellung von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Außerhalb der Ortslage kommt die Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dazu. Südlich des Plangebiets befindet sich das als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellte Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich.

Die Darstellung des Regionalplans steht somit der Bauleitplanung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan



Die Flächen des Plangebiets sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (2012) der Gemeinde Simmerath als „öffentliche Grünfläche“ (Teilbereich 1) und „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ (Teilbereich 2) dargestellt.

Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt wird, sind die Darstellungen für beide Teilflächen auf dem Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Es werden nur für Teilbereich 1 planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Teilbereich 2 entfällt lediglich die Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Dorfgebiet (MD), gem. § 5 BauNVO, festgesetzt. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus städtebaulichen Gründen werden durch Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO.

Durch diese Festsetzung ist der geplante Dorfladen als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Da der Großteil des Ortes Rollesbroich ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt ist, wird diese Festsetzung nun für den Teilbereich 1 übernommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung) soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Bei den hier getroffenen Festsetzungen wurden die gem. § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt, um eine dem Vorhaben entsprechende Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt dabei den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich auf 0,6

festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für Obergrenzen für ein Dorfgebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe – die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen und übernimmt im Teilbereich 1 die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, wie es im überwiegenden Teil des Ortes festgesetzt ist. Demgemäß wird eine an diese Geschossigkeit angepasste Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Geschossigkeit und die Angabe von Maximalhöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) für die Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Grundlage der Höhenfestsetzungen bilden die Planungen des Architekturbüros, welches einen Entwurf für das geplante Nahversorgungszentrum erarbeitet hat.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der Bestandsbebauung und der überbaubaren Fläche wird offene Bauweise festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken und an den umgebenden Bestand angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich an den Planungen zum Bauvorhaben und beginnen in 5 m Abstand zur Landesstraße L160 (Bestimmung durch Flurpunkte) bzw. 3 m Abstand zur Flurstückgrenze (Flurstück 593). Das Baufenster ist 34 m tief und 9 m breit. Durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen soll eine ausreichend große Flexibilität gewährleistet, das Nutzungsmaß jedoch nicht signifikant über das bisher mögliche hinaus ausgedehnt werden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze) ist im Dorfgebiet zulässig, soweit sie nach § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze in Gestalt von Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Diese Festsetzungen werden formuliert, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und eine vom aktuellen Vorhaben abweichende Nutzung in Zukunft nicht ausgeschlossen werden soll.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

Dadurch soll den Versorgungsträgern eine flexible, bedarfsorientierte Anordnung ihrer Anlagen ermöglicht werden.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das aus Flurstücks 404 heraus gemessene Flurstück 677 wird, gem. Teilungsvorschlag, der Verkehrsfläche des Kirchhofswegs zugeschlagen, da es in der Örtlichkeit bereits Verkehrsfläche ist, und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB)

Auf die Übernahme der Leitungsverläufe in die Planzeichnung wurde verzichtet, da alle Versorgungsleitungen innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Teilfläche des Geltungsbereichs verlaufen.

Dort befinden sich Strom-, Telekom- und Glasfaserleitungen. Die Leitungen der Wasserversorgung verlaufen im Kirchhofsweg (Flurstück 192).

6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die grenzständige Hecke entlang der Grenze zu Flurstück 593 sowie der Einzelbaum am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Teilbereich 1) sind zu erhalten. Diese Festsetzung erzeugt keine Konflikte mit der derzeitigen Vorhabenplanung, minimiert aber den Eingriff und somit das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial. Die Vermeidungsmaßnahmen, die in die Textlichen Festsetzungen übernommen wurden, sind daher nur für den Fall formuliert, dass der Erhalt nicht gewährleistet werden kann.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden Aussagen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken. Außerdem soll mit diesen Festsetzungen sichergestellt werden, dass Sichtbeziehungen („Sichtdreiecke“) zwischen den Grundstücken im Geltungsbereich und der Verkehrsfläche der L 160 von störendem Bewuchs / von störenden Einbauten freigehalten werden und die Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen in einem gebietsverträglichen Maß erfolgt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind bereits durch die Dürener Straße (L 160) bzw. der von dieser abzweigenden Straßen Kirchhofsweg und Otto-Voss-Straße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist somit ebenfalls gegeben.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Teilbereichs 1 mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Teilbereich 2 ist bereits erschlossen, so dass die Planung keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation hat.

8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das Schmutzwasser soll über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Gruppenkläranlage Simmerath abgeführt werden.

Die vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Rollesbroich verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 55 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 44 Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde. Das Niederschlagswasser soll daher –auf der Grundlage der von der Gemeinde Simmerath erlassenen Entwässerungssatzung– vermischt mit Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Belange des Immissionsschutzes, die auf den Geltungsbereich in relevanter Weise einwirken, sind nicht erkennbar, da es sich um ein dörflich geprägtes Gebiet handelt.

Es grenzt bestehende Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an den Geltungsbereich, nördlich benachbart befindet sich die Kirche, so dass bei der hier beabsichtigten Nutzung keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Die aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirkenden Emissionen durch die Einzelhandelsnutzung und den geplanten Gastronomiebetrieb werden als für ein Dorfgebiet üblich eingeschätzt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens somit bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht im Detail feststehen muss, ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung aller relevanten Vorgaben nachzuweisen.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASVP) hat ergeben, dass grundsätzliche Konflikte, die einer Realisierung des Bebauungsplans entgegenstehen, nicht vorhanden sind.

Die aus der Artenschutzvorprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufgeführt.

8.6 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich (beide Teilbereiche) umfasst rund 0,2 ha. Davon entfallen etwa 700 m² auf den Teilbereich 1, der sich in ca. 110 m² Verkehrsfläche und ca. 595 m² Dorfgebiet aufteilt und ca. 1.300 m² auf den Teilbereich 2, der vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist.

8.7 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen. Der Investor hat im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Kontakt mit der Gemeinde als Grundstückseigentümerin aufgenommen. Eine Teilung des Flurstücks wurde zwischenzeitig auf Basis des Teilungsvorschlag zur Separierung der Teilfläche Verkehrsfläche bereits vollzogen. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht mehr erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Durch „Nachrichtliche Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder „Vermerke“ (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) sind Ergebnisse anderer Planungen in die Bauleitplanung zu übernehmen. Die Sperrwirkung bei Vermerken kann annähernd der von nachrichtlichen Übernahmen entsprechen.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke wurden für die 21. Änderung nicht erforderlich.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen, z.B. auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung)), Bergbau, Mineralienabbau). Für den Geltungsbereich wurden keine Kennzeichnungen übernommen.

Sonstige planungsrelevante Gegebenheiten wurden durch insgesamt sechs Hinweise (zu Hausdrainagen und Ausführung von Kellergeschossen, Baudrainagewasser, Wärmepumpen, Bodendenkmalschutz, Sichtfelder und Verkehrsemissionen) in den Textteil aufgenommen.

Weitere nicht unmittelbar im Bebauungsplanverfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.