

---

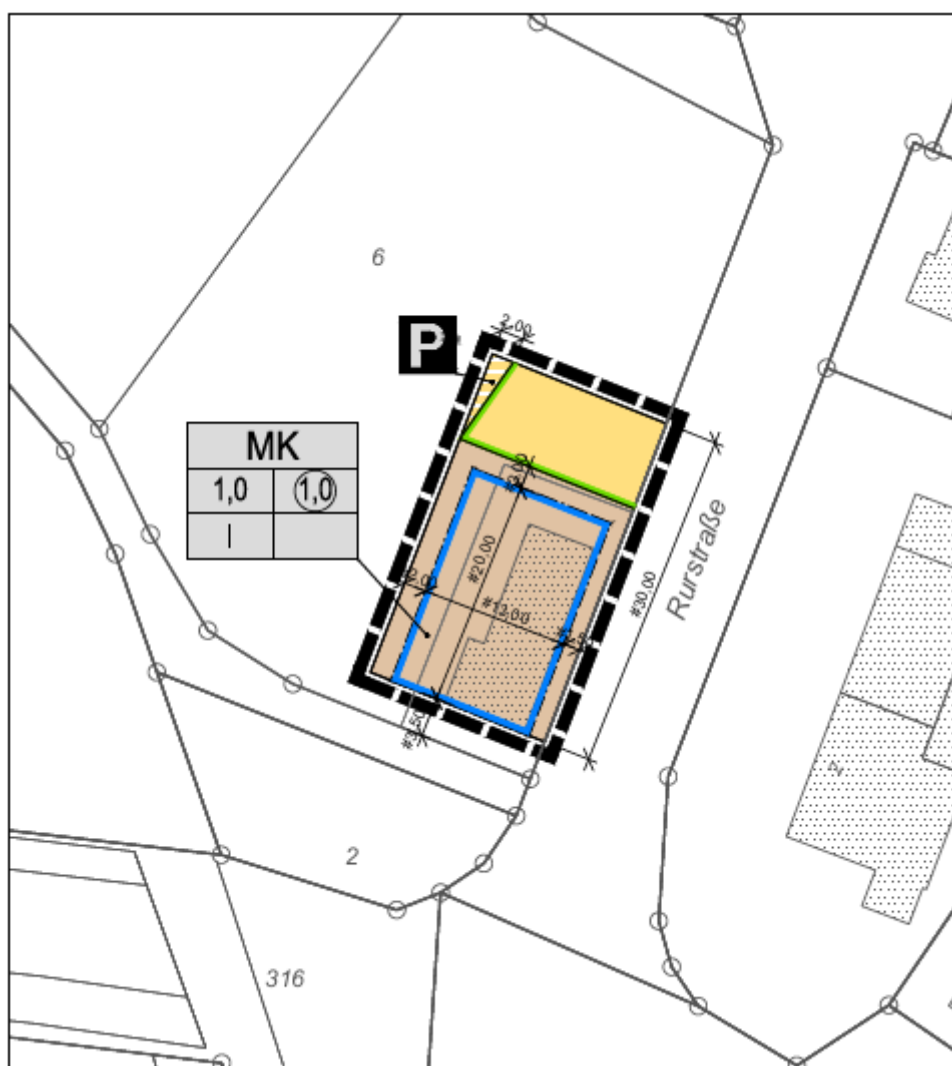
**Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr -  
21. Änderung „An der Brück“  
in Einruhr**

Gemeinde Simmerath

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 30.09.2021



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Lage und Abgrenzung	4
1.4	Bestand	4
1.5	Umgebung	4
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Bestehendes Planungsrecht	5
2.5	Sonstige Planwerke	6
3.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	6
4.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	6
4.1	Verkehrsflächen	6
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	6
5.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Erhaltung vorhandener Ortsteile	6
5.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	7
5.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	7
5.4.1	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	7
5.4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
5.4.3	Artenschutzrecht	8
5.5	Boden / Baugrund / Grundwasser	8
5.5.1	Baugrunderkundung	8
5.5.2	Kampfmittel	8
5.5.3	Altlasten	8
5.6	Belange der Wirtschaft	9
5.7	Verkehr	9
5.8	Ver- und Entsorgung	9
5.9	Klimaschutz	9
5.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	9
5.11	Sachgüter	10
6.	FLÄCHENBILANZ	10
7.	ANLAGEN	10

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 – Einruhr – ist beabsichtigt, den gemeindeeigenen Kiosk auf der zum Parkplatz hingewandten Seite um einen überdachten Freisitz zu erweitern. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan erforderlich, der in diesem Bereich zuletzt durch die 11. Änderung an geänderte Planungsabsichten angepasst wurde. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung der Voraussetzung zur Weiterentwicklung des gastronomischen Angebotes am Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Insbesondere unterstützt die Bebauungsplanänderung somit die Sicherung und Weiterentwicklung des touristischen Angebotes an der Rurtalsperre.



Abbildung 1: 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Einruhr und Auszug aus dem Luftbild, Quelle: Geobasis NRW, Gemeinde Simmerath / Planungsgruppe MWM

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 13 BauGB kann die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. In Anwendung des § 13 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage für das Planverfahren wurden am \_\_.\_\_.2021 gefasst. Im Anschluss folgt die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **1.3 Lage und Abgrenzung**

Das ca. 495 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im südlichen Eingang des Ortsteils Einruhr der Gemeinde Simmerath unmittelbar an der Bundesstraße B266 und Rurstraße gelegen und umfasst einen geringen Teil des Flurstück 6 der Flur 033, Gemarkung Rurberg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4 Bestand**

Das Plangebiet umfasst das Gebäude des Kiosks / Imbiss / öffentliche Toilettenanlage und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen, welche nördlich und westlich des Gebäudes als Außenbereich des Imbisses und als Grünflächen angelegt sind. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches ragt in die öffentlichen Parkplatzflächen.

Der Änderungsbereich ist nahezu eben.

### **1.5 Umgebung**

Das Plangebiet unmittelbar am Rurseeufer liegt am südlichen Rand des Ortskerns von Einruhr, zwischen der B 266 im Süden, der Rurstraße im Osten sowie der Parkplatzflächen im Westen. Zwischen Parkplatz und Kiosk ist zum Rursee ein mit Laubbäumen bestandener Grünstreifen angelegt.

Die gegenüberliegende Seite der Rurstraße ist durch Wohngebäude und kleinere Gastronomie bebaut. In nördlicher Richtung schließt ebenfalls Bebauung an. Die Flächen in westlicher Richtung jenseits des Parkplatzes sind als Grünanlagen und touristischer Aufenthaltsbereich (Spielplatz, Veranstaltungsfläche, Anlegestation Ausflugs-Schiffahrt) zum Rursee gestaltet.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch Bushaltestellen unmittelbar an der Rurstraße gegeben.

## **2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Simmerath als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath befindet sich der Planbereich innerhalb der Parkplatzfläche. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der umgebenden Darstellung „gemischte Baufläche“ ist der Bebauungsplan dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

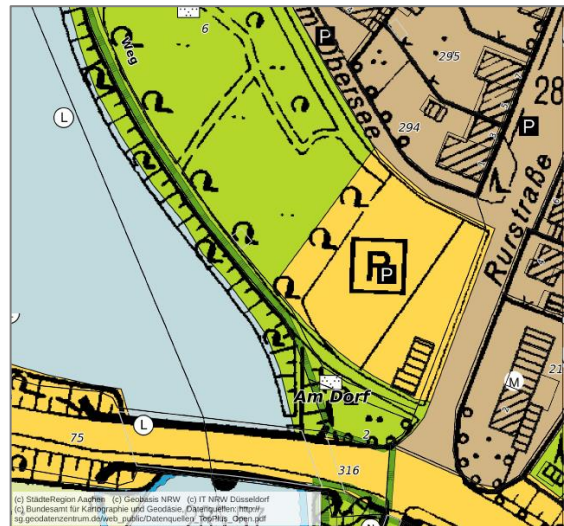


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

## 2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich sowie den gesamten Ort Einruhr besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr - aus dem Jahr 1980. In diesem Ursprungsbebauungsplan ist der Planbereich als Kerngebiet (MK) dargestellt mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) als auch Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Die Flächen rundum sind als Verkehrsflächen „Öffentliches Parken“ festgesetzt.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 114, Ursprungsplan und 11. Änderung (vergrößerte Darstellung), Quelle: Gemeinde Simmerath

Für den Planbereich wurden im Jahr 2007 die 11. Änderung rechtswirksam, die das Kerngebiet (MK) um die Außenflächen des Kiosk erweiterte (siehe Abbildung 3, rechte Spalte).

## **2.5 Sonstige Planwerke**

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

## **3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

Das Gebäude bestehend aus Verkaufsraum, Küche, WCs, Lager und Nebenräumen soll im Westen (zum Parkplatz hin) um einen Wintergarten erweitert werden, der wetterunabhängig als Gastraum genutzt werden kann.

## **4. INHALTE DER PLANÄNDERUNG**

Zur Umsetzung der voran genannten Plankonzeption ist Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung lediglich die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO. Diese wird gegenüber der 11. Änderung geringfügig - zwischen ca. 3,5 m und 5,0 m Richtung Parkplatzfläche erweitert, auch zur Rurstraße wird die Baugrenze etwas erweitert, um Flexibilität bei künftigen Umbauten zu erhalten. Ebenfalls wird das Kerngebiet Richtung Parkplatz erweitert (vorher Verkehrsfläche) und somit an die heutige Nutzung (Außengastronomie) angepasst.

Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen, eine Anpassung ist nicht erforderlich. Festsetzungen von Dachneigungen und Gebäudehöhen sind bewusst für diesen kleinen überbaubaren Bereich ausgenommen. Mit der Reduzierung auf ein Vollgeschoss (wie im ursprünglichen Planungsrecht) sind ausreichende Vorgaben gegeben.

### **4.1 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen werden § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert in Anlehnung an den Ursprungsplanung.

## **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist lediglich die Vergrößerung des Kerngebietes und der überbaubaren Fläche in Richtung einer lärmunempfindlichen Parkplatznutzung. Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind hiermit nicht verbunden.

### **5.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Erhaltung vorhandener Ortsteile**

Die Flächen im Plangebiet bleiben als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das entspricht den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudes in Richtung Parkplatz ermöglicht.

Da das Plangebiet von weiteren Gastronomiebetrieben und einer freizeit- bzw. touristisch genutzten Freiflächen umgeben ist, werden nachbarliche Belange durch die Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Durch die konkret geplante Erweiterung des Kiosk- /Imbissgebäudes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Insgesamt sind somit keine Auswirkungen auf bestehende angrenzende Nutzungen zu erwarten.

### **5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (I Vollgeschoss) und den überbaubaren Flächen gewährleisten ausreichend eine verträgliche, da untergeordnete Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

Die geplante Bebauungsplanänderung hat bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine Auswirkungen, da lediglich eine gem. § 1 Abs. 5 BauGB städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich erfolgt.

### **5.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

#### **5.4.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Die zusätzliche Bebauung der heutigen Freiflächen führt kaum zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) und Pflanzen. Im Änderungsbereich selber sind aufgrund der bestehenden Kiosknutzung mit versiegelten Außenbereich keine ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden. Aufgrund einer bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässigen Versiegelung (GRZ von 1,0) sind mit der Änderung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt verbunden. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind wie oben beschrieben als gering zu bewerten.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen führen können.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinausgehen.

#### 5.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach altem Bebauungsplan möglich war: Gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

#### 5.4.3 Artenschutzrecht

Aufgrund der geringfügigen Änderung und der Überplanung bereits anthropogen benutzter und versiegelter Flächen ist mit der Bebauungsplanänderung nicht mit einer Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange zu rechnen.

### **5.5 Boden / Baugrund / Grundwasser**

#### 5.5.1 Baugrunderkundung

Baugrunduntersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung wurden nicht durchgeführt.

#### 5.5.2 Kampfmittel

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### 5.5.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.



## **5.6 Belange der Wirtschaft**

Durch die Bebauungsplanänderung wird in zentraler Ortsmitte eine bestehende Nutzung / Gastronomie gesichert und die Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung geschaffen, so dass auch langfristig ein wirtschaftliches Fortbestehen möglich ist.

## **5.7 Verkehr**

Aufgrund des geringen Bauvolumens und der Nutzung sind negative Auswirkungen auf den Verkehr daher nicht zu erwarten. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Das Gebäude ist entwässerungstechnisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation gegenüber dem Bestand nicht geändert.

## **5.9 Klimaschutz**

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst.

Es sind auch keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten, da die Plangebietsgröße gering und die GRZ gleichbleibend bei 1,0 festgesetzt wird.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Schaffung der baulichen Erweiterungsmöglichkeit einer bestehenden Anlage wird diese am Standort gesichert und bleibt fußläufig erreichbar. Bestehende Infrastrukturen und Gebäudestrukturen werden genutzt. Insgesamt entspricht die Bebauungsplanänderung daher den Zielen einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung.

Anpassungen an den Klimawandel, wie z. B. Schutz vor Starkregenereignissen, sind auf nachfolgender Detailplanung zu beachten. Es sind geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen um das Gebäude. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc..

Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

## **5.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten –

Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, siehe hierzu Empfehlungen in Kap. 5.9.

### 5.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 495 m<sup>2</sup> auf, die sich gliedert in

11. Änderung BP Nr. 114		21. Änderung BP Nr. 114	
Kerngebiet, gerundet	308 m <sup>2</sup>	Kerngebiet, gerundet	363 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, gerundet	179 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche, gerundet	124 m <sup>2</sup>
Parken, gerundet	8 m <sup>2</sup>	Parken, gerundet	8 m <sup>2</sup>

## 7. ANLAGEN

- Formular A – Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

Simmerath und Aachen, im September 2021