

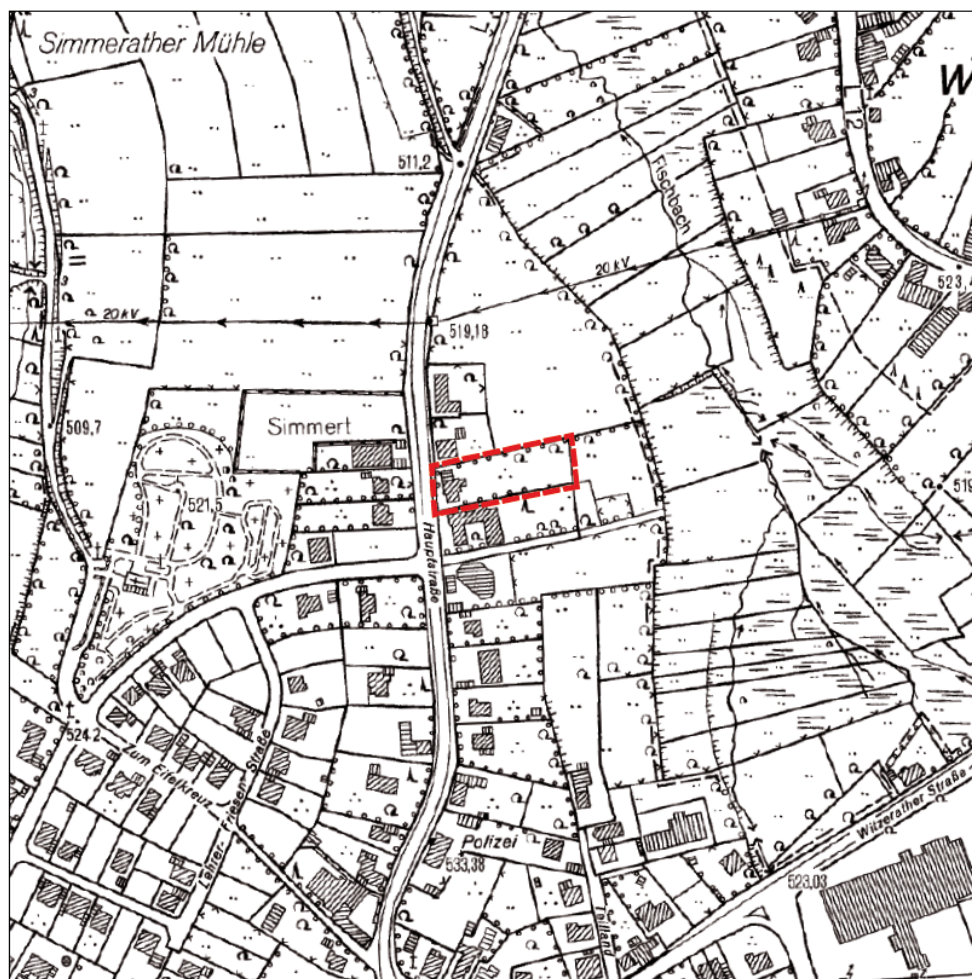
# GEMEINDE SIMMERATH



## Bebauungsplan Nr. 184 - Betreutes Wohnen Simmerath -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG



6. Mai 2019

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 184 - Betreutes Wohnen Simmerath -**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Vorgaben**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Übergeordnete Planungen
  - 1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes
  
- 2. Planverfahren**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3.1 Anlass der Planung
  - 3.2 Städtebauliches Konzept
  
- 4. Inhalte der Planung**
  - 4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
    - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.1.5 Stellplätze und Garagen
    - 4.1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
  - 4.3 Verkehrliche Erschließung
  - 4.4 Technische Infrastruktur
  - 4.5 Immissionsschutz
  - 4.6 Wasser- und Bodenschutz
  - 4.7 Schutz der natürlichen Vielfalt
  
- 5. Hinweise**
  
- 6. Bodenordnung**
  
- 7. Kosten**
  
- 8. Durchführungsvertrag**
  
- 9. Flächenbilanz**

## **1. Vorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 ‚Betreutes Wohnen Simmerath‘ umfasst das Flurstück 1252, Flur 9, Gemarkung Simmerath. Die südliche Grenze des Plangebietes wird vom Grundstück Hauptstraße 110 (Flurstück 1487) gebildet. Im Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße (L 12), im Norden an das Grundstück Hauptstraße 114 (Flurstück 1428) und an das Flurstück 388. Die östliche Grenze bildet das Flurstück 1514.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2.563 m<sup>2</sup>. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand April 2008) weist den größten Teil des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der östliche Planbereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung und Regionale Grünzüge gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath stellt den westlichen Bereich des Plangebietes entsprechend den südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Der östliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Nördlich des Plangebietes grenzt ein geschützter Landschaftsbestandteil an den Geltungsbereich. Im Osten schließt sich ein Naturschutzgebiet an.

Westlich des Plangebietes bestehen die beiden Bebauungspläne 104 und 104 A. Entlang der Hauptstraße ist in beiden Bebauungsplänen als bauliche Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

### **1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich heute auf dem Flurstück 1252 ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude. Das Gebäude wird überplant und soll im Zuge der Realisierung des Betreuten Wohnens abgerissen werden.

Das Plangebiet wird entlang der nördlichen und südlichen Grenzen durch ortstypische Buchenhecken gefasst. Im hinteren Bereich des Grundstücks stehen mehrere großkronige Laubbäume sowie Nadelbäume.

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (L 12) mit dem örtlichen

und überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Das Plangebiet ist über die rund 370 m entfernte Bushaltestelle ‚Simmerath Bushof‘ am Markt an die Buslinien 68, 81, 82, 83, 86 und SB 63 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden.

Über die Hauptstraße ist der Ortsmittelpunkt um Kirche, Rathaus und Krankenhaus entsprechend dem zentralen Versorgungsbereich fußläufig in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar.

## **2. Planverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Innenbereiches der Gemeinde Simmerath kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass die überbaubare Fläche des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes V liegt und diese Flächen im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsflächen dargestellt werden.

Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB bestand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschaftsraum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbarschaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungskörper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Die Zuordnung zum Siedlungskörper ergibt sich durch die westlich, nördlich und südlich angrenzende Bebauung entlang der Hauptstraße.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits heute genutzten und bebauten Grundstückes. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2.563 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Baugebiet vom 2.563 m<sup>2</sup> maximal 1.025 m<sup>2</sup> betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im be-

schleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Um einen adäquaten Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, sollen Flächen des Plangebietes für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen festgesetzt werden.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Anlass der Planung**

Mit der Entwicklung des ‚Betreuten Wohnens‘ an der Hauptstraße in Simmerath wird auf die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen reagiert. Das zentral gelegene und gut erschlossene Plangebiet eignet sich gut für eine derartige Nutzung.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in zwei Teilflächen. Im westlichen Bereich wird das Gebäude positioniert. Das Gebäude wird so ausgerichtet, dass es zur Nachbarbebauung im Norden und Süden einen Abstand von ca. vier Metern einhält. Der östliche Bereich zum Freiraum hin bleibt unbebaut und dient dem Aufenthalt der zukünftigen Bewohner.

### **4. Inhalte der Planung**

#### **4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen in angrenzenden Bebauungsplänen.

##### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe und durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Zahl der zwei möglichen Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Hauptstraße. Zur Eingrenzung und Harmonisierung der Gebäudehöhen wird für das gesamte Baufenster eine maximale und einheitliche Traufhöhe von 6,30 m über Bezugspunkt und eine Firsthöhe von 12,30 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Kanaldeckels in der Hauptstraße definiert.

Die Grundflächenanzahl wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich

damit an der Dichte der östlich, nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %, somit bis zu einem Wert von 0,6 durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen etc. überschritten werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit entspricht der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 22 BauNVO muss innerhalb eines Bebauungsplanes eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden. Aufgrund der Nutzung durch lediglich ein Bauvorhaben wird die ‚Kann‘-Vorschrift in Anspruch genommen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird das Baufeld so dimensioniert, dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden. Damit soll ein entsprechender Ausbau ermöglicht werden, ohne die überbaubaren Flächen insgesamt ausweiten zu müssen.

#### **4.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im hinteren Bereich des Grundstücks zwischen der Stellplatzfläche und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 12 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Damit soll das sich daran anschließende Naturschutzgebiet ‚Oberes Kalltal mit Nebenbächen‘ sowie das Landschaftsschutzgebiet ‚Simmerath Nordwest‘ nicht durch größere bauliche Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Sicht auf die Nebenanlagen wird zusätzlich durch die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eingeschränkt.

#### **4.1.5 Stellplätze und Garagen**

Innerhalb des Plangebietes werden Einzelgaragen generell ausgeschlossen. Tiefgaragen und Garagengeschosse werden lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Stellplatzflächen zugelassen. Der Nachweis über die notwendigen Stellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

#### **4.1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Erhaltung der für Simmerath typischen Hecken- und linearen Gehölzstrukturen, die sich am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes befinden, werden Flächen zur Anpflanzung

und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet.

#### **4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und einen besonderen Akzent im Ortsbild zu schaffen.

Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen, um die ortstypischen Dachformen der Hauptstraße weiterzuführen.

Es sind standortgerechte Heckenpflanzungen in Verbindung mit transparenten Metallgitterzäunen zulässig. Damit werden die typischen Heckenlandschaften in der Gemeinde Simmerath aufgegriffen.

Mindestens 70 % des Bereiches zwischen Stellplatzfläche und östlicher Geltungsbereichsgrenze sind gärtnerisch anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird die Versiegelung in diesem Bereich eingeschränkt und der Übergang in den östlich angrenzenden Landschaftsraum gestärkt.

#### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße. Die Lage der Zufahrt wird nicht vorgegeben.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Hauptstraße. Die Versorgung des Plangebietes ist dadurch sichergestellt.

Das Niederschlagswasser muss aufgrund der bereits vor dem 1. Januar 1996 vorhandenen Bebauung gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen nicht vor Ort versickert, versiegelt oder ortsnah in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen. Aufgrund der nahegelegenen bestehenden Bebauung sind insbesondere Aspekte des Lärms zu berücksichtigen.

Generell rufen Garagen und Stellplätze in einem insbesondere durch Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor. Voraussetzung hierbei ist jedoch zwingend, dass die Stellplätze einen eindeutigen Bezug zur Wohnbebauung haben.

#### **4.6 Wasser- und Bodenschutz**

Das heutige Plangebiet ist zu ca. 11 % versiegelt. Um die zukünftige Versiegelung möglichst gering zu halten, soll der Bereich zwischen der Fläche für Stellplätze und der hinteren Geltungsbereichsgrenze als Gartenfläche entwickelt werden. Nebenanlagen werden in ihrer Größe beschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

#### **4.7 Schutz der natürlichen Vielfalt**

Die Flächen des Plangebiets sind bereits heute bebaut. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind erhaltenswerte Gehölzstrukturen vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen durch die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soweit wie möglich erhalten werden.

Durch die Festsetzungen sollen die prägenden natürlichen Gehölzstrukturen, die für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen, dauerhaft geschützt werden.

Bezüglich der Artenschutzbelange wird ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen werden.

#### **5. Hinweise**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.



## 6. **Bodenordnung**

Das zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Grundstück ist im Besitz des Vorhabenträgers. Eine Umlegung gemäß § 45 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 7. **Kosten**

Die durch die Planung und Erschließung des Betreuten Wohnens anfallenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## 8. **Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Simmerath und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicher. Damit wird dem Willen der Gemeinde Simmerath, das Vorhaben entsprechend dem abgestimmten Entwurfskonzept umzusetzen, Rechnung getragen.

## 9. **Flächenbilanz**

Plangebiet	(100,0 %)	2.563,2 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	(100,0 %)	2.563,2 m <sup>2</sup>