

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 163

„Woffelsbacher Bucht“

in Woffelsbach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Rurberg
Kreis:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zum Bebauungsplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
2. Entwurf, Stand: April 2011



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</u> (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
1.2	Ausgangspunkt, Ziel und Durchführung des Planverfahrens	3
1.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.2.2	Planverfahren	5
1.2.3	Neuordnung der Planung	6
1.3	Beschreibung des Plangebietes	7
1.4	Art der künftigen baulichen Nutzung	7
1.5	Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.6	Flächenbilanz	12
1.7	Erschließung, Ruhender Verkehr	12
1.8	Ver- und Entsorgung	13
1.9	Derzeitige Nutzungen	14
1.10	Grünordnung, Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz	14
1.11	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	15
1.12	Bodenschutz, Altlasten	16
1.13	Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung	16
	Hinweise	17
B	<u>Textliche Festsetzungen</u> (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	18
1.	Rechtsgrundlagen	18
2.	Festsetzungen	19

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Woffelsbacher Bucht“ wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath in den Sitzungen vom 20.05., 16.09. und 07.12.2010 beraten und beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Woffelsbachs. Es wird im Süden durch den Promenadenweg, im Norden durch den Randweg, westlich durch die Wendelinusstraße und östlich durch Grünflächen der Woffelsbacher Bucht (vorwiegend Böschungsbereiche des Rursees) begrenzt, die sich im Eigentum des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Verhältnisse neu geordnet und die Voraussetzungen für die Anlage eines Jugendferiendorfes geschaffen werden.

1.2 Ausgangspunkt, Ziel und Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeinde Simmerath bemüht sich seit einigen Jahren um Attraktivitätssteigerungen in den vom Tourismus geprägten Ortsteilen Rurberg, Einruhr und Woffelsbach. Ein Schlüsselprojekt in Woffelsbach ist dabei die Umgestaltung des in die Jahre gekommenen Campingplatzgeländes am Promenadenweg zu einem hochwertigen touristischen Zentrum für die Erholung von Jugendlichen und Familien. In bester touristischer Lage soll hier unter dem Label „Blue Spot – Hot Spot“ ein von der EU und dem Land NRW geförderter Jugend-Treffpunkt mit attraktiver wasserorientierter Freizeitlandschaft und umfassenden Outdoor-Angebot entstehen.

Mit der Verlegung des Parkplatzes an der Wendelinusstraße hinter das Haus Rurseeklänge ergab sich für Woffelsbach die Möglichkeit, den Ortskernbereich zwischen Promenadenweg, Randweg und Wendelinusstraße (Woffelsbacher Bucht) durch eine attraktivere Gestaltung aufwerten zu können. Entstehen soll ein Jugendferiendorf für ca. 40 bis 60 Personen mit Gemeinschaftshaus und ergänzendem Angebot des Kurzzeitcampings.

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Bereich des Ortszentrums Woffelsbach. Die vorhandene bauliche Entwicklung wurde 1994 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 nachvollzogen, in welchem der Geltungsbereich des B-Planes überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendplatz (Dauerstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile) festgesetzt ist.

Ziel der Gemeinde ist es, im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine besser nutzbare Sonderbaufläche für den Ort Woffelsbach zu schaffen. Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf eine Steigerung der Attraktivität durch die Verbesserung des touristischen Angebotes insbesondere für Jugendliche und Familien innerhalb der Ortslage.

Nach Aufgabe der Nutzung als Dauercampingplatz soll im Zuge der Neuordnung der Woffelsbacher Ortsmitte ein Jugendferiendorf mit festen Unterkünften entstehen, dem, entsprechend des touristischen Konzeptes „Blue Spot- Hot Spot“, Zeltplätze sowie Spiel- und Sportflächen zugeordnet sind. Letztere werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des hierzu erforderlichen Planungsrechts, um so als städtebaulich wichtiger Impuls für den Ortskern Woffelsbach zu wirken.

Art und Umfang der Ausweisungen sind mit den örtlichen Bedürfnissen und den gemeindlichen Zielsetzungen abgestimmt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen für Woffelsbach die Umsetzung einer von der Europäischen Union geförderten Maßnahme des Jugendtourismus im Raum Eifel-Ardennen (Errichtung eines Jugendferiendorfes) sowie eine von der Bezirksregierung geförderte Dorfentwicklungsmaßnahme (Anlage eines Dorfplatzes) ermöglicht werden.

Es gilt die Struktur und das Erscheinungsbild des Ortskernes sowie die touristischen Angebote in Woffelsbach zu optimieren, und dabei insbesondere die Zugänglichkeit zu den am Rursee gelegenen Freiflächen zu verbessern

1.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Die im Bebauungsplan zwischen Randweg und Promenadenweg getroffenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Simmerath (Stand: Genehmigungsantrag Dezember 2010), dessen Darstellungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Planverfahren

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 (Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Errichtung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben) können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrenvereinfachungen ist darüber hinaus, 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.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben auf einer Fläche, die derzeit –gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen der Bebauungspläne 131 und 131C– überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendplatz festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 2,0 ha. davon entfällt lediglich ca. 1 ha auf Sondergebiets- und Gemeinbedarfs- sowie gemischte Bauflächen. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit (–auch unter Berücksichtigung des kumulativen Charakters mehrerer Bebauungspläne nach Nr. 2.2 der Anlage 2 zum § 13a BauGB –) unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- 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 infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

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

1.2.3 Neuordnung der Planung

Das Plangebiet ist (mit Ausnahme der Seeseite) von benachbarten Bebauungen umgeben, die überwiegend als Sondergebiet, sowie zu Teilen als Besonderes Wohngebiet oder Dorfgebiet, festgesetzt sind. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet statt der derzeit fast ausschließlichen Nutzung als Dauercampingplatz für Wohnwagen und Wohnmobile eine bauliche Nutzung als Jugendferiendorf mit wechselnder Belegung und angegliedertem Zeltplatz zu entwickeln sowie im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes öffentlich zugängliche Grünflächen in zentraler Ortslage zu realisieren. Künftig soll lediglich im östlichen Bereich des Sondergebietes am Promenadenweg eine temporäre Aufstellung von max 15 Wohn- oder Reisemobilen (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.2.1.2) zulässig sein.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die Anlage von Spiel- und Sportfeldern (wie z.B. Picknickplatz, Beachvolleyball- und Speedsoccerfeld, Liegewiese, Grillplatz) mit zweckgebundenen baulichen Nebenanlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen, Ballfangzaun etc.) vorgesehen.

Die Festsetzungen des Plangebietes werden dahingehend entwickelt, dass die Voraussetzungen zur Errichtung eines Jugendferiendorfes gemäß den Förderungsrichtlinien der Europäischen Union (Blue-Spot Hot-Spot, Umsetzung des Konzeptes für jugendtouristische Wassersport- und Freizeitaktivitäten) geschaffen werden, die heutige Standards erfüllen. Gleichzeitig soll ausreichender Spielraum für spätere betriebsbedingte Erweiterungen des Betreibers gelassen werden.

Die vorhandene Bebauung ist durch eine gemischte Nutzung mit dörflichem Charakter geprägt. Es liegt eine ausreichend ausgewogene Mischung als Voraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes vor, ohne dass eine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt.

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ wird der im Ort vorhandenen gemischten Baustruktur, die sich aus Wohnen, und vielfältigen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen am ehesten gerecht und lässt sowohl Wohnnutzungen als auch eine touristische oder gewerbliche Weiterentwicklung des Erholungsschwerpunktes Woffelsbach zu.

Die Eigenart dieses Baugebietstyps ist dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen, als auch touristischen und gewerblichen Nutzungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichwertige Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten

setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungsarten voraus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden den künftig möglichen Grundstücksausnutzungen durch Festsetzung von Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) klare Grenzen vorgegeben.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:

2,0 ha

Gemarkungsbezeichnung:

Gemarkung Rurberg , Flur 14

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 163 ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen.

Höhenverhältnisse:

Die im Plangebiet gemessenen Höhen liegen im Bereich zwischen ca. 282 m (Bachbett des Wolfsbaches, Oberkante der Böschungsbereiche zum Rursee) und ca. 289 m ü.NHN (im Einmündungsbereich Promenadenstraße/Wendelinusstraße). Das Gelände steigt vom Wolfsbach –teilweise durch einzelne Böschungen terrassenartig abgestuft– nahezu kontinuierlich nach Norden und Süden an.

1.4 Art der künftigen baulichen Nutzung

Die im Ort vorhandene Mischung von Wohnen, touristischer und gewerblicher Nutzung soll beibehalten und auch künftig im Plangebiet möglich sein. Wohnen ist im Mischgebiet (MI) generell zulässig. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung im Ortskern wird daher für die am Promenadenweg vorhandene Bebauungen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die Sondergebietsflächen (SO) am Promenadenweg wird ein Baufenster mit vier durch Knotenlinien abgetrennten Nutzungsbereichen festgesetzt. Die bisherigen Wohnwagestellplätze sollen durch die Nutzung eines Jugendferiendorfes mit angegliederten Zeltplätzen ersetzt werden.

Nachdem die zunächst in Teilbereichen vorgesehene zweigeschossige Bebauung kritisch gesehen wurde, da hierdurch ggf. die Ausblicke auf den See stärker beeinträchtigt

würden, wurde die Planung bezüglich der Geschossigkeit und der Höhenfestsetzungen überarbeitet.

In Anbetracht der besonderen Ausblickssituation auf die Bucht, soll das Sondergebiet „Erholung und Jugendtourismus“, nur 1-geschossig, bebaut werden. Es werden überbaubare Flächen mit einer GRZ von 0,5 für den mittleren bzw. 0,4 für den westlichen Teilbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Somit wird eine lockere Bebauung mit niedrigen Gebäudehöhen als Übergang zur freien Landschaft Bebauung gewährleistet.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 2,0 m zur Straßenverkehrsfläche des Promenadenwegs sowie zum angrenzenden Mischgebiet und den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Rurseeseitig ist ein Mindestabstand von 4,0 m zur Böschungsoberkante des Sees (gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes 2.2-35 „Landschaftsschutzgebiet Rur- und Obersee mit Ufer“) einzuhalten.

Für die Jugendzeltplätze des Sondergebietes „Camping“ (Flurstück 171 sowie die östliche Teilfläche des SO-Gebietes) werden lediglich eine Baugrenze aber keine Grund- oder Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die bisherigen Nutzungen als Dauercamping- und Wochenendplatz werden aufgehoben und Flächen für Zeltplätze eingetragen. Die Zeltplätze sind Annex des Gesamtkomplexes „Erholung und Jugendtourismus“. Sie sollen im Rahmen der Gesamtanlage für Kurzzeitcamping genutzt, versorgt und bewirtschaftet werden.

Im nordöstlichen Plangebiet (am Randweg, Flurstück Nr. 728) ist die Errichtung einer Besucheranlaufstelle mit Verkauf und Toilettenanlage beabsichtigt. In der Planzeichnung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Versorgung/Information mit einem Baufenster in den Abmessungen 15x10m festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die baulichen Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Ziffer 6 bis 8:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten,
- sowie
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe),

im Plangebiet ausgeschlossen, da für eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind. Dies würde Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren und wäre somit unverträglich.

Im MI-Gebiet müssen die gewerblichen Nutzungen als nicht wesentlich störend (gem. § 6 BauNVO) einzustufen sein. Eventuell ist für einzelne Nutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren durch eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber evtl. benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Des Weiteren werden in den Sondergebieten Erholung und Jugendtourismus

- Betriebe, die ausschließlich dem Verkauf von Waren dienen,
 - die dauerhafte Aufstellung von ortsfesten Campingwagen (Caravans), Wohn- und Reisemobilen und
 - die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ausgeschlossen.
- sowie
- die temporäre Aufstellung von ortsveränderlichen Wohn- und Reisemobilen auf die östliche Teilfläche des Sondergebietes und auf eine Anzahl von insgesamt max. 15 Wohn- und Reisemobilen beschränkt

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes festgelegten Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Bauweisen und sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der im Geltungsbereich des B-Planes und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern.

Für das am Promenadenweg dargestellte Sondergebiet wurde ein großzügiges Bau- fenster festgesetzt, um bei der Ausführungsplanung noch ausreichende Gestaltungsspielräume zu belassen. Die interne Gestaltung des Sondergebietes mit seinen Zufahrten und Erschließungswegen sowie die beabsichtigten Eingrünung durch die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist im B-Plan nur als Vorschlag dargestellt.

Der Anteil unbefestigter Nebenflächen im Bereich des Sondergebietes, die als Grünflächen genutzt werden können, beträgt ca. 4.400 m², das sind mehr als 60% der im B-Plan festgesetzten Sondergebietsfläche.

Die Flächen des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Campingplatz sollen mit Rasen eingesät werden und können in den Zeiten, wo keine Zelte aufgestellt sind, als Spielbereiche genutzt werden.

Beiderseits des Wolfsbaches sowie im östlichen Bereich des B-Planes (entlang von Randweg und Promenadenweg) werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die den Zweckbestimmungen Spiel, Sport und Erholung dienen.

Auf der sich unmittelbar an den künftigen Dorfplatz (Fläche für Gemeinbedarf) anschließenden Grünfläche ist die Aufstellung von Tischen und Bänken zur touristischen Nutzung als Picknickplatz beabsichtigt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche des Dorfplatzes sowie auf dem Randweg können im Rahmen von örtlichen Großereignissen (z.B. Rursee in Flammen) auch Verkaufsstände aufgebaut werden. Für diese Gelegenheiten werden dort Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse hergestellt.

1.5 Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen des Plangebietes müssen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Im Mischgebiet soll weiterhin die Möglichkeit gegeben bleiben sowohl Wohngebäude, als auch nicht störende gewerbliche oder touristische Betriebe oder Anlagen zu errichten.

Für das Mischgebiet (MI) werden folgende Festlegungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
eingeschossig	I
offene Bauweise	0
geneigte Dachflächen	GD

Für die Sondergebiete (SO) werden folgende Festlegungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4 bis 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,4 bis 0,5
offene Bauweise	0
abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung)	abw.
geneigte Dachflächen	GD

Höhenentwicklung der Bebauung:

Die max. zulässige Firsthöhe wird im Sondergebiet auf 6,5 m, die zulässige Traufhöhe auf 4,0 m im Mittel begrenzt. Für die bereits bebauten Grundstücke des Mischgebietes werden keine Höhenfestsetzungen getroffen.

Um die vorhandenen Ausblicke vom Promenadenweg auf den Rursee zu sichern, darf im Sondergebiet für das Jugendferiendorf eine Firsthöhe ca. 292,5 m über NHN (=Firsthöhe des vorhandenen Rezeptionsgebäudes, Promenadenweg Nr. 5) nicht überschritten werden.

Dachgestaltung/ Dachneigung

Als vorhandene Dachart dominieren in der unmittelbaren Umgebung geneigte Satteldächer mit schwarzen, dunkelgrauen oder dunkelbraunen Dacheindeckungen und matter Oberfläche. Dementsprechend werden für das Plangebiet ausschließlich geneigte Dachflächen festgesetzt sowie die Art der Dacheindeckung in Farbe und Material eingeschränkt. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich nicht gewünschten Unruhe führen.

Neben Beschränkungen für die Farbgestaltung sind bei Dachgauben auch Größenbeschränkungen sowie Mindestabstände zu Traufen und Außenwänden einzuhalten, damit die Dächer sich in die Umgebung einfügen und nicht zu massiv wirken. Der Bebauungsplan enthält dazu örtliche Bauvorschriften.

Als Maß für die zulässige Dachneigung wird eine Neigung zwischen 10° und 35° festgesetzt. Dacheindeckungen mit roten oder grellbunten Farben werden ausgeschlossen, da sie nicht in das bislang noch homogene Bild der Dachlandschaft des Ortszentrums passen.

Garagen und Carports

Gemäß den Textlichen Festsetzungen ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes zulässig. Mit Ausnahme der Festsetzung eines Stellplatzbereiches an der Promenadenstraße sollen die erforderlichen Stellplätze bedarfsgerecht innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Um einen ausreichend großen Bereich an Freiflächen mit Durchblicken auf innerörtliche Grünflächen und den Rursee zu sichern, wird die Errichtung von Garagen oder Carports innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich ausgeschlossen,

Gemäß § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig. Da die umgebende Bebauung z.T. jedoch eine geringere bauliche Dichte aufweist, werden für das Sondergebiet Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,5 festgesetzt. Damit werden die vorgegebenen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung im MI-Gebiet um 0,1 bis 0,2 unterschritten, um im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisieren zu können.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist die Anlage eines Uferrandweges sowie innerer Erschließungswege in den öffentlichen Grünflächen und der Sondergebiete beabsichtigt. Im Bereich der Sondergebiete werden daher die den Uferrandweg benötigten Flächen mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit versehen. Die Ausgestaltung des Gehweges erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

1.6 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	% (ca.)
Gesamtfläche	1,98	100,0
Sondergebiete (SO)	0,72	36,3
Mischgebiet (MI)	0,17	8,5
Verkehrsflächen	0,20	10,4
Gemeinbedarfsflächen	0,04	2,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,10	5,0
Grünflächen	0,68	34,3
Wasserflächen	0,07	3,5

1.7 Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Mischgebiet sowie die südlichen Sondergebiets- und Grünflächen werden über den Promenadenweg erschlossen. Die am Wolfsbach gelegen Grünflächen und die nördliche Sondergebietsfläche werden über den Randweg angebunden. Der Zugang zur Gemeinbedarfsfläche des Dorfplatzes erfolgt über die Wendelinusstraße.

Im Sondergebiet ist vor dem vorhandenen Empfangsgebäude (Haus Nr. 5) straßenseitig ein Stellplatzbereich für ca. 4 bis 5 PKW festgesetzt. Erforderliche Stellplatzanlagen sind bedarfsgerecht innerhalb des Sondergebietes anzulegen. Die Anlage weiterer Stellplätze im öffentlichen Raum ist daher nicht erforderlich.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist somit auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,...) ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Woffelsbach zugeführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt für die Verkehrsflächen, die Freiflächen sowie für die Mischgebiets- und Sondergebietsflächen jeweils getrennt.

Die in den Straßen um das Plangebiet vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Woffelsbach verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 51a Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde. Auf diesen Flächen waren auch bisher Nutzungen vorhanden, die die Ableitung von Mischwässern notwendig machten. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen bei der seinerzeitigen Kanalnetzplanung berücksichtigt wurden. Das Niederschlagswasser des Mischgebietes und der Sondergebietsflächen kann daher vermisch mit Schmutzwasser in den in der Promenadenstraße vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern der einzelne Grundstücksbesitzer in der Lage ist plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.

Die auf den internen Erschließungs- und Spazierwegen des Sondergebietes und der Grünflächen sowie auf den Spielflächen anfallenden Niederschlagswässer gelten als nur gering verschmutzt. Sie fließen diffus über die belebte Bodenzone der angrenzenden Grünflächen und können dort versickern. Im Wolfsbach ist außerdem die Anlage einer ca. 200 m² großen Wasserfläche als Retentionsraum vorgesehen.

Die Fahrzeuge der Müllentsorgung fahren das Plangebiet –wie bisher auch– über den Promenaden bzw. Campingweg an.

1.9 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die aufgegebenen Nutzungen des Parkplatzes und des Campingplatzes mit einer Mischung aus Tritt- bzw. Zierrasenflächen, befestigten Wegflächen, Fundament- und Gebäuderesten sowie durch den Gewässerlauf des Wolfsbaches, einzelne Laubbäume und Ziergehölze sowie die am Promenadenweg vorhandenen Hecken und Gebäude geprägt.

Die Räumung der Wohnwagen des Campingplatzes incl. deren baulichen Anlagen und Befestigungen ist weitestgehend abgeschlossen.

1.10 Grünordnung, Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz

Um Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes zu vermeiden, wurde eine Vermessung erstellt, die sowohl als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch für die nachfolgende Hochbauplanung dient.

Die am Promenadenweg straßenseitig vorhandene Weißdornhecke bewirkt eine ausreichende Eingrünung der Anlage. Der dauerhafte Erhalt der Hecke wird planungsrechtlich abgesichert. Ferner werden die entlang des Promenadenweges vorhandenen Bäume zu einer einseitigen Baumallee ergänzt.

Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung einer Hecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird die vorhandene Bebauung des Mischgebietes und das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet die umgebende Landschaft eingebunden.

Über Textliche Festsetzungen (Ziffer 2.9.5 bis 2.9.13) wird eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sichergestellt. Dazu sollen insgesamt mindestens 44 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. In der Planzeichnung sind diese Bäume symbolisch dargestellt, die Baumstandorte dürfen entsprechend der späteren baulichen Umsetzung bzw. Grünflächengestaltung verschoben werden. Die festgesetzte Mindestanzahl der Bäume darf dabei jedoch nicht unterschritten werden.

Des Weiteren ist im Sondergebiet je 5 Stellplätze ein Laubbaum in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.-35 „Landschaftsschutzgebiet Rur- und Obersee mit Ufer“. Es sind auch keine geschützten Biotope betroffen.

1.11 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des ehemaligen Campingplatzgeländes unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Im Planentwurf werden dazu entlang der Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet bzw. dem Sondergebiet und der öffentlichen Grünfläche südlich des Wolfsbaches grünordnerische Maßnahmen zur Anpflanzung von ortstypischen Gehölzstreifen (Buchenhecken) festgesetzt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, sollen sowohl die Stellplätze im Bereich der Sondergebiete mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Kunststoffwaben) befestigt werden.

Als weitere Landschaftspflegerische Maßnahme sind die Beseitigung vorhandener Bachbefestigungen des Wolfsbaches (wie z.B. den Gewässerquerschnitt einengende Brückenbauwerke, Verrohrungen, Pflasterrinnen) sowie die Anlage einer ca. 200 m² großen Wasserfläche als Retentionsraum für den Wolfsbach vorgesehen.

Der Uferstreifen des Wolfsbaches und der neu geschaffene Retentionsraum sollen sich – ggf. unterstützt durch einzelne Initialpflanzungen – als Sukzessionsfläche entwickeln., die im Rahmen wasserwirtschaftlicher Erfordernisse nach ökologischen Gesichtspunkten gepflegt werden sollen.

In den 3,0 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der Böschungsoberkante des renaturierten Bachlaufes sind ggf. aufkommende Nadelgehölze und nicht standortgerechte Gehölze nach einem festgelegten Turnus (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.9.4) zu entfernen. Die Ufergehölze sollen in Zeitabständen von 10 – 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Da die Änderung des B-Planes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

1.12 Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet befindet sich zwei Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen).

Diese sind im Altlasten-Kataster als Verdachtsflächen (Standorte Nr. 5304/0014, und Nr. 5304/0011) verzeichnet. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde der StädteRegion Aachen wurde eine oberflächennahe Beprobung der Verdachtsflächen einschließlich chemischer Analysen der Anschüttung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt:

Die Untersuchungen ergaben, dass die stoffbezogenen Prüfwerte weder überschritten, noch annähernd erreicht wurden. Der beabsichtigten Festsetzung der Flächen als Park- und Freizeitanlagen steht demnach aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Aus den vorliegenden Untersuchungen ergeben sich keine Einschränkungen für die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzungen.

Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist auf ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen zu prüfen den entsprechend seiner Beschaffenheit den zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Der Eingriff in den Boden wird auf das erforderliche Ausmaß minimiert. Um unnötige Eingriffe in den Boden zu vermeiden oder zu minimieren wurden Textliche Festsetzungen zum Schutz und zum Wiedereinbau vorhandenen Oberbodens (Ziffer 2.8.1 und 2.8.2) in die Planung aufgenommen.

1.13 Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Abgesehen vom Mischgebiet, dessen Grundstücke in Privateigentum sind und einer Teilfläche des Sondergebietes (Flurstück Nr. 171), befinden sich alle Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde Simmerath. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen (Umlegung) sind daher voraussichtlich nicht notwendig.

Hinweise:

Baugrund:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der unterdevonischen Rurberg-Schichten, die sich aus geschieferten Ton- und Schluffsteinen zusammensetzen. Diese sind im westlichen Plangebiet von Fließerden überdeckt.

Bei der Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der anstehenden Gesteine kleinräumig wechseln können. Anschüttungen zur Schaffung eines Gründungsniveaus sollten daher vermieden werden.

Ggf. sollten die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens untersucht werden.

Altlastenverdacht:

Sofern im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Boden wider Erwarten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen oder Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Fremdbestandteile) festgestellt werden sollten, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (Amt für Bodenschutz / Altlasten) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Aufgestellt Kall: April 2011



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründ Simm-BP163 2.Entwurf 04-11.doc
Stand: 05.04.2011