

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SIMMERATH

Nr. 176

„Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath-Kesternich“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkungen:	Simmerath, Kesternich
Kreis/StädteRegion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

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

Stand: Vorentwurf September 2017

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath



Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A	
<u>Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</u> (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	3
1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung, Historie	3
2. Ziel des Planverfahrens	4
3. Planungsrechtliche Vorgaben	4
4. Beschreibung des Plangebietes	5
5. Art der künftigen baulichen Nutzung, Immissionsschutz und Vorhabenzulässigkeit	6
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7. Flächenbilanz	10
8. Verkehrstechnische Erschließung	10
9. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Richtfunk	11
10. Derzeitige Nutzungen, Natur- und Artenschutz	14
11. Planverfahren	15
12. Vermeidungsmaßnahmen, Grünordnung, Kompensation	15
13. Hinweise	17
B	
<u>Textliche Festsetzungen</u> (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	18
Rechtsgrundlagen	18
Festsetzungen	19
Hinweise	29

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes **(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)**

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung, Historie

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 176 „Erweiterung GE-Gebiet Simmerath-Kesternich“ wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath in der öffentlichen Sitzung vom 21.03.2000 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) war am 26.04.2000 erfolgt. Das zwischen den Ortslagen Simmerath und Kesternich gelegene Plangebiet umfasste ursprünglich landwirtschaftliche Nutz- und Wegeflächen von insgesamt ca.14 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Bedenken wegen der Nähe des Plangebietes zum Quell- und Naturschutzgebiet des Fischbaches und eines dortigen Vorkommens des Blauschillernden Feuerfalters geltend gemacht. Ein Schwerpunkt dieser Bedenken war der Erhalt eines kontinuierlichen Wasserhaushalts des Naturschutzgebietes als Grundlage des Vorkommens.

Seit 2008 werden daher regelmäßige Messungen der Grundwasserstände als Voraussetzung für eine Prognose des Wasserhaushalts im Bereich des Naturschutzgebietes für den Fall einer Bebauung im Einzugsbereich des Fischbaches vorgenommen. Des Weiteren wird seit 2007 –im Vorgriff auf ggf. zu realisierende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ansiedlung des Feuerfalters auf Alternativstandorten)– ein jährliches Artenschutz-Monitoring zum Vorkommen des Blauschillernden Feuerfalters durchgeführt.

In Folge der aufgetretenen artenschutzrechtlichen Probleme –und damit verbundener Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden– ruhte das Planverfahren für einige Jahre.

Wegen des im Laufe der Jahre dringend gewordenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wurde das Planverfahren (gemäß Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde vom 26.02.2013) mit einem deutlich reduzierten Geltungsbereich (B-Plan Nr. 142) weitergeführt und Planungsrecht für eine Fläche von ca. 1,9 ha geschaffen, welche nicht im Einzugsgebiet des Fischbaches liegt.

Gemäß eines am 31.01.2013 mit der StädteRegion Aachen geführten Abstimmungsgespräches wurde die Einbeziehung weiterer Flächen zwischen der Bundesstraße 266 und einem nördlich davon –parallel zur Bundesstraße– geführten Wirtschaftsweges von den Ergebnissen weitergehender artenschutzrechtlicher Untersuchungen sowie einer hydrogeologischen Betrachtung abhängig gemacht, welche dem Planungsausschuss der Gemeinde im Dezember 2015 vorgelegt worden sind. Auf Basis dieser Erörterungen fasste der Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 03.12.2015 den

Beschluss zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 176 „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath-Kesternich“.

1.2 Ziel des Planverfahrens

Verfahrensziel ist die Schaffung von Gewerbeflächen, um der weiterhin großen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Betriebe nachkommen zu können.

Angestrebt ist die Schaffung einer planungsrechtlichen und funktionalen Einheit eines größeren Gewerbegebietes unter Berücksichtigung insbesondere folgender Aspekte:

- gegebene Gemengelage mit engen Nachbarschaftsverhältnissen zwischen Gewerbe- bzw. Industriegebiet einerseits, sowie Mischgebiet und Wohnen (Immissionsschutz),
- Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige planungsrechtliche Festsetzungen,
- Ansiedlung von Gewerbeflächen im Wassereinzugsbereich eines gesetzlich geschützten Feuchtgebietes
- Berücksichtigung des Artenschutzes (hier: insbesondere Blauschillernder Feuerfalter =*Lycaena helle*)
- verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung.

Die Flächen im bestehenden Simmerather Gewerbegebiet sind –abgesehen von wenigen Grundstücken im Bereich des 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes 142 (Einmündungsbereich L 166/ In den Bremen)– zwischenzeitlich vollständig bebaut. Der Gemeinde stehen somit im Hauptort Simmerath kaum noch Bauflächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben zur Verfügung. Sie ist demnach gehalten, zur kontinuierlichen Entwicklung Standortes Simmerath dafür Sorge zu tragen, dass möglichst kurzfristig wieder gewerblich nutzbare Flächen angeboten werden können.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der mit seiner Bekanntmachung im April 2012 rechtskräftig geworden ist.

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Westen an den Bebauungsplan 118. Im Norden wird zur Herstellung der Erschließung ein Bereich von ca. 5 bis 10m nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges einbezogen. Östlich wird das Plangebiet durch die Höhenstraße, im Süden durch eine teils lückige Rotbuchenhecke begrenzt.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln (ehemals Gebietsentwicklungsplan, Stand: 2003) werden die Ortsteile Simmerath und Kesternich als gemeinsamer Wohnsiedlungsbereich (Allgemeiner Siedlungsschwerpunkt, ASB) dargestellt, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 dem ASB zugeordnet ist. Die vorgesehene

gewerbliche Nutzung steht somit scheinbar im Widerspruch zu den Aussagen des derzeit geltenden Regionalplanes. Eine Darstellung des Gewerbegebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ist jedoch nicht erforderlich, da die Inanspruchnahme der neuen Gewerbeflächen unter 10 ha bleibt.

Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes wurde der StädteRegion Aachen bei der Aufstellung des Landschaftsplanes zwar mitgeteilt, konnte damals jedoch wegen fehlender Planreife nicht berücksichtigt werden. Im Landschaftsplan V „Simmerath“ ist daher als Leitziel für das Plangebiet die „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden Elementen“ (Entwicklungsziel 1.2) vorgegeben.

Die Festsetzungskarten des Landschaftsplanes V sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landschaftsschutzgebiet“ vor. Das betreffende Schutzgebiet (LSG Nr. 2.2-24 „Kesternich Nordost“) sowie die Festsetzung des Geschützten Landschaftsbestandteiles LB 2.4-47 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-24 Kesternich Nordost“ werden dementsprechend erst mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes 176 auf die Abgrenzung seines Geltungsbereiches zurückgenommen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	4,5 ha
davon:	
- Gewerbegebiet	3,6 ha
- Verkehrsflächen:	0,9 ha

Gemarkungsbezeichnung:

Gemarkung Simmerath, Flur 9, Nr. 1096 (tlw.)

Gemarkung Kesternich, Flur 1, Nr. 28, 29, 33, 34, 38, 41, 232 sowie Nr. 9, 10, 11, 12, 19, 20, 25, 26, 88, 181, 203 und 255 jeweils teilweise

Gemarkung Kesternich, Flur 2, Nr. 14 und 89 jeweils teilweise

Geltungsbereich:

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig eingetragen.

Entfernungen:

Die Ausdehnung des Plangebietes in West-Ost-Richtung beträgt ca. 450 m, quer dazu ca. 150 m. Das Plangebiet liegt vom Ortskern Simmerath (Rathaus) ca. 1000 m Luftlinie entfernt.

Höhen:

Die im Plangebiet gemessenen Höhen liegen zwischen 550 m ü NHN im Bereich des Wirtschaftsweges am westlichen Rand des Plangebietes und 557 m ü NHN, Höhen-

straße im südöstlichen Plangebiet. Die Bauflächen weisen ein schwaches, nahezu kontinuierliches Gefälle von ca. 2 % in nordwestlicher Richtung auf.

Bodenordnung:

Die Gemeinde beabsichtigt –soweit nicht bereits geschehen– die zur Realisierung erforderlichen Flächen zu erwerben. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden jedoch noch bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) erforderlich. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke verbleiben im Rahmen der Neuordnung von Grund und Boden im Eigentum der Gemeinde.

1.5 Art der künftigen baulichen Nutzung, Immissionsschutz und Vorhabenzulässigkeit

Die Art der baulichen Nutzung im B-Plan-Gebiet wird festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO. Öffentliche Tankstellen sowie Vergnügungstätten werden ausgeschlossen, da hierfür aufgrund der Lage und der Verkehrsanbindung keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind (siehe auch Nr. 1.6).

Die späteren Nutzungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet werden maßgeblich durch den Immissionsschutz für die schutzwürdigen Nachbarnutzungen bestimmt bzw. limitiert. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft im allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet wurde im Juni 2017 eine schalltechnische Prognose sowohl für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als auch für dessen gewünschte zusätzliche Anbindung an die Bundesstraße 266 bei Strauch (B-Plan 176a) erstellt.

Als geeignetes Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele schlägt der Gutachter darin eine Geräuschkontingentierung der GE-Flächen des Bebauungsplangebietes vor. Auf Basis der DIN 45691 werden für die Gewerbeflächen des Plangebiets Emissionskontingente L_{EK} / m² Fläche im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Dabei werden die Schallabschirmungen durch bestehende Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, sondern theoretisch von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Wohnnachbarschaft ausgegangen.

Entsprechend der Aussagen des vorliegenden Prognosegutachtens wird das Gewerbegebiet in 3 Teilbereiche (GE1 – GE3) gegliedert, um zu gewährleisten, „dass durch die Summe der vom Gewerbegebiet ausgehenden Schallabstrahlungen die an den Wohnhäusern der umliegenden Wohn- und Mischgebiete max. zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und an den in der Nachbarschaft befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch Geräusche hervorgerufen“ werden.

Dies betrifft insbesondere die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bebauung der Höhenstraße und die im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke nördlich der L 166 wo sich Mischgebietsabstufungen in der Nachbarschaft befinden sowie die Wohnnutzungen der Rüstenstraße, welche ebenfalls zu schützen sind.

Als Ergebnis des zur Planung erstellten Schalltechnischen Gutachtens wurden – gemäß DIN 45691: 2006–12– Textliche Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zulässig sind demgemäß Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Fläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
Teilfläche 1 (GE1)	61,0	46,0
Teilfläche 2 (GE2)	56,0	41,0
Teilfläche 3 (GE3)	60,0	45,0

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nur für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für sonstige schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten. Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diesen IRW um nicht mehr als tags 30 dB(A) / nachts 20 dB(A) überschreiten.

Vom Verkehrsaufkommen her belastende Betriebe und Nutzungen (wie z.B. großflächige Einzelhandels- oder Speditionsbetriebe) werden im Plan-Gebiet ausgeschlossen, da aus derartigen Betrieben nachteilige Auswirkungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Ortslagen Simmerath und Kesternich resultieren könnten. Ferner werden (gem. § 1, Abs. 9 BauNVO) Tankstellen (mit Ausnahme von Tankstellen zur betrieblichen Eigenversorgung) und Diskotheken ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.1).

Des Weiteren sind Festsetzungen getroffen für die evtl. Ansiedlung von geruchsemittierenden Nutzungen (siehe unter der Textlichen Festsetzung, Ziffer 4.3.).

In den jeweils nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierungen in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung zu erbringen (siehe Hinweis zum Schallschutz, Seite 17).

Ein Verdacht auf Altlasten im Plangebiet besteht nicht.

1.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wegen der immissionsschutzbedingten Einschränkungen beabsichtigt die Gemeinde das Plangebiet nach Möglichkeit in Richtung qualitativ hochwertiger Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu entwickeln. Dies käme insbesondere auch der Nutzungsvielfalt im künftigen Gewerbegebiet zugute.

Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe für die Tierhaltung. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Zugunsten des Einzelhandels im Kernbereich des Hauptortes Simmerath wird für den Bebauungsplan Nr. 176 durch entsprechende Textliche Festsetzungen sichergestellt, dass Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom 18.12.1990 im Plangebiet nicht zulässig sind, da die allgemeine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar ist. Hierdurch würden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern zu stark beeinträchtigt.

Zulässig sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit räumlich gebundener, eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt und somit im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Abs. 2 und 3 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Um sicherzustellen, dass auf den gewerblichen Bauflächen auch tatsächlich gewerbliche Nutzungen mit Arbeitsplätzen entstehen, werden abweichende Nutzungen wie bestimmte Formen der Wohnnutzung sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Plangebiet ausgeschlossen.

Ferner wird die Ansiedlung von öffentlichen Tankstellen und Vergnügungsstätten (dazu gehören auch Diskotheken, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen, Sex-shops, sowie die Vorführung von Handlungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos, Live- und Peepshows etc. ausgeschlossen, da hierfür aufgrund der Lage und der geplanten Nutzungsstruktur keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind.

Durch den Ausschluss des großflächigen sowie kleinflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet sollen negative städtebauliche Auswirkungen für die Ortszentren von Simmerath und Kesternich, insbesondere im Hinblick auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Simmeraths, sowie für die Nahversorgung in den Wohngebieten und Ortsteilen der Umgebung vermieden werden.

Für das Gewerbegebiet werden folgende Festlegungen für den Rechtsplan getroffen:

<u>Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß):</u>	II
<u>Grundflächenzahl (GRZ):</u>	0,8
<u>Geschossflächenzahl (GRZ):</u>	1,6
<u>Bauweise:</u>	abw. = abweichende Bauweise (gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise (siehe unter Textlich Festsetzung, Ziffer 1.6):

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist. Dies soll die Chance zur der Anwerbung und Ansiedlung größerer Produktionsbetriebe erhöhen und eine zweckmäßige, wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglichen. In Anbetracht der Nähe zur den vorhandenen Wohnbereichen wird die Gebäudelänge auf max. 85 m beschränkt.

zulässige Dachneigungen:

Geneigte Dachflächen (z.B.:Sattel- oder Pultdächer): 15 bis 35 Grad

Flachdächer: 0 bis 5 Grad

Diese gestalterische Festsetzung erfolgt im Einklang mit der üblichen Dachgestaltung gewerblicher Objekte, insbesondere bei den zu erwartenden größeren Baukörpern, und soll eine allzu große Spannweite bei den auftretenden Werten vermeiden. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist dennoch groß genug, um individuellen Ansprüchen zu genügen.

Höhenentwicklung der Bebauung:

In Anbetracht des flach geneigten Baugeländes erfolgt die Festlegung der Firsthöhe auf eine maximale Höhe in Meter im Mittel über dem natürlich anstehenden Gelände, und zwar so, dass im Gewerbegebiet bei Schrägdächern eine maximale Firsthöhe von 13,00 m und bei Flachdächern eine maximale Kronenhöhe von 11,00 m über dem Gelände entstehen kann.

Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ziel der Festsetzung ist eine Höhenlimitierung der Baukörper im Hinblick auf die leichte Hanglage des Plangebietes und ein verträgliches Verhältnis zur benachbarten Wohnbebauung an der L 166 sowie der Höhenstraße bzw. die Lage am Ortsrand in Bezug auf das Einfügen der Bebauung in die umgebende Landschaft.

Die gestalterische Festsetzung soll positiv auf das Erscheinungsbild einwirken und eine allzu große Spannweite bei den auftretenden Baukörpern vermeiden. Die max. zulässige Dachneigung von 35 Grad lässt bei einem Vollgeschoss grundsätzlich einen Dachgeschossausbau zu. Für Dachflächen, die der Hauptdachfläche untergeordnet

sind, sind auch von den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen abweichende Dachneigungen zulässig. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist damit groß genug, dass über die Nutzung des Dachraums individuell entschieden werden kann.

Nebenanlagen:

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

1.7 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 4,52 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

	ha	%
Gewerbliche Bauflächen (GE)	3,57	79,0%
(darin Erhalt)	(0,3) (6,6%)	
(darin Anpflanzungen)	(0,2) (4,4%)	
Verkehrsflächen	0,92	20,3%
Öffentliche Grünflächen	0,03	0,7%
Gesamtfläche	4,52	100,0%

Innerhalb der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes könnten je nach benötigter Grundstücksgröße ca. 10 bis 20 neue Baumöglichkeiten entstehen.

1.8 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „In den Bremen“ an die L 166 („Bundesstraße“). Um die bestehende Ortsdurchfahrt Kesternich (L166) zu entlasten, soll das Plangebiet mittelfristig in östlicher Richtung zusätzlich an den Knotenpunkt der K 9 mit der Bundesstraße 266 südwestlich von Strauch angebunden werden.

Die geplante Anbindung an den o.g. Knotenpunkt soll in einem separaten Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 176a) durchgeführt werden. Vorgespräche mit der StädteRegion Aachen und der Bezirksregierung wurden dazu bereits geführt. Dabei hat das Straßenverkehrsamt der StädteRegion einer Anbindung des Plangebietes an diesen Knotenpunkt im Grundsatz bereits zugestimmt, die erforderlichen Details hierzu bedürfen jedoch noch der weiteren Abstimmung.

Der Straßen-Ausbau für die Gewerbegebiets-Erweiterung erfolgt in der gleichen, LKW-gerechten Qualität wie im bereits vorhandenen Gewerbegebiet einschließlich der ersten Erweiterung (BP 142). Im Bebauungsplan werden hierfür eine randlich gelegene Verkehrsfläche mit einer Breite von 12,0 m sowie eine 9,0 m breite Innenerschließung festgesetzt: Diese Festsetzung soll insbesondere einen Ausbau mit straßenbegleitenden Bäumen, Geh- und Radwegen sowie einem einseitigem Parkstreifen ermöglichen. Weitere Abstellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Im Westen des Plangebietes ist eine rückwärtige Zufahrt in das bereits vorhandene Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 118 vorgesehen, welches bislang ausschließlich über die L 166 angefahren werden kann.

Die konkreten Ausbauparameter innerhalb der Verkehrsflächenabgrenzung bleiben der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten. In Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Verkehrsplanung wären dann u.a. auch entsprechende Nachweise (z.B. über die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs, eine sichere Führung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs) vorzulegen.

1.9 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Richtfunk

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch Anschluss an bereits vorhandene bzw. zu ergänzende Anlagen gewährleistet.

Die Belange des vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutzes (Löschwasser, Breite der Zufahrtswege etc.) sind bei der Planung des Gewerbegebietes entsprechend des § 5 BauO NW mit der zugehörigen VV BauO NW ausreichend zu berücksichtigen. Die zur Grundversorgung des Plangebietes erforderliche Löschwassermenge von 3200 l/sek.- kann ggf. nicht vollständig über vorhandene Trinkwasserleitungen bereitgestellt werden. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung des Plangebietes sollte daher beim Wasserversorgungszweckverband Perlenbach frühzeitig eine Erweiterung des Ortsnetzes beantragt werden.

Die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien untereinander bzw. die Koordination mit dem Straßenbau erfolgt im Rahmen der sich anschließenden Tiefbauplanung.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW i.V. m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung.

Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch noch nicht erschlossen. Es befindet sich am Rande der Ortslage Simmerath, die über eine Trennentwässerung erschlossen ist. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der Gruppenkläranlage Simmerath.

Die hydrogeologischen Bedingungen lassen wegen der dichten Bodenverhältnisse und des vorhandenen Grund- und Schichtenwassers eine gezielte Versickerung in erheblichem Umfang nicht zu. Der Platzbedarf würde so groß sein, dass eine Forderung danach unverhältnismäßig ist. Das Plangebiet wird daher im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen, das gesamte, im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (einschließlich des potentiell als stark verunreinigt einzustufenden Wassers der Hof- und Straßenflächen) dem unterhalb des Plangebietes gelegenen Feuchtgebiet (Einzugsbereich des Fischbaches) zuzuführen.

Die Ableitung des auf den Straßen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll über ein extern angeordnetes Regenrückhaltebecken (Retentionsbodenfilter ca. 140 m nördlich des Plangebietes) erfolgen. Dabei wird auf einen Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens verzichtet, um eine konzentrierte Ableitung des ggf. verschmutzten Niederschlagswassers in das Quellgebiet des Fischbaches zu verhindern. Vom Retentionsbodenfilter aus wird das gesammelte Regenwasser über eine Rigole zur Versickerung gebracht bzw. diffus in die unterhalb des Plangebietes gelegenen Flächen in Richtung Fischbach geführt. Dem Retentionsbodenfilter ist ein Regenklärbecken zur Reinigung des auf den Straßen, Hof-, Lager- oder Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgeschaltet. (siehe Entwässerungskonzept, Stand. Juni 2017)

Die nachgeschalteten Rigolen werden auf unterhalb des Retentionsbodenfilters liegenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen untergebracht. Hierzu soll für die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen zur Abwasserentsorgung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 58.2 Landeswassergesetz (LWG NW) durchgeführt werden.

Da dem Erhalt des Feuchtgebietes Vorrang vor der Grundwasserneubildung einzuräumen ist, scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aus. Bei den im Plangebiet anstehenden Durchlässigkeitsbeiwerten wäre eine dezentrale Versickerung „nur über sehr große Versickerungsbauwerke möglich, die aus Platzgründen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken kaum realisierbar sind.“

Das Entwässerungskonzept, welches u.a. auch das vorhandene Drainagesystem berücksichtigt, wird bis zur Offenlage fertiggestellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Gemäß der für das Plangebiet vorgelegten Untersuchung zur „Abschätzung des Wasserhaushaltes“ des Büros „Dr. Tilmanns & Partner GmbH“ vom 26.10.2015 ergibt sich bei einem entsprechenden Management der Plangebietsentwässerung für das nordwestlich des Bebauungsplanes gelegene Naturschutzgebiet rein rechnerisch

eine Erhöhung des Wasserdargebotes, sofern das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gefasst und nach entsprechender Reinigung gezielt in den Bereich des Naturschutzgebietes geleitet wird.

Die jährlich durchgeführten Auswertungen der Erfassungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet führen – nach Aussage der Gutachter– zu der Annahme, dass „selbst im Falle länger anhaltender Trockenperioden (wie im Frühjahr 2014)“ das Naturschutzgebiet des Fischbaches „über das gezielte Abpumpen von Wässern aus den Rückhaltesystemen mit Wasser versorgt werden, so dass die Gefahr des zumindest temporär vorhandenen Trockenfallens von Flächen im NSG minimiert werden könnte“.

Nach der Einschätzung der Gutachter bestehen „bei einem entsprechenden Handling der Niederschlagswässer [...] keine Bedenken gegen die Realisierung des geplanten, deutlich verkleinerten Gewerbegebietes“. Es wird von einer „zumindest gleichbleibenden“ wenn nicht sogar „verbesserten hydrogeologischen Situation innerhalb des NSG“ ausgegangen, so dass „aus gutachterlicher Sicht keine Gründe gegen das geplante Gewerbegebiet sprechen.“

„Um eine Situation zu schaffen, die dem bei ‘normalen’ Niederschlagsverhältnissen vorliegenden Wasserhaushalt möglichst nahe kommt, sollte die Versickerung der Dachflächenwässer auf Grund der zwischen geplantem Gewerbegebiet und NSG vorhandenen Drainageeinrichtungen“ [...] “gleichfalls über mehrere Sammler einem Retentionsraum innerhalb der derzeit noch bestehenden Ackerfläche nördlich der Baumreihe zugeführt werden. Dies hätte zur Folge, dass diese Wässer nicht in die Drainage gelangen womit sie dem NSG entzogen wären.“

Die abwassertechnische Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage Simmerath gewährleistet. Das Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Um die Erschließung der, zwischen dem Plangebiet und der L 166 gelegenen Flurstücke 225 und 230 zu sichern, wird zugunsten der Grundstückseigentümer im Bebauungsplan ein Fahr- und Gehrecht eingetragen.

Der westliche Rand des Plangebietes wird vom Schutzstreifen einer Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr tangiert. Die Geländehöhe des betreffenden Bereiches liegt bei ca. 550 m und würde Gebäudehöhen von ca. 20 m zulassen. Es werden jedoch lediglich Verkehrsflächen des Bebauungsplanes erfasst, so dass sichergestellt ist, dass innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung das Funkfeld nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden kann.

1.10 Derzeitige Nutzungen, Natur- und Artenschutz

Naturräumlich gesehen gehört das Baugebiet „Erweiterung GE-Gebiet Simmerath-Kesternich“ innerhalb der Haupteinheit „Rureifel“ zur Untereinheit „Monschauer Heckenland“.

Die ökologische Bestandserfassung des Bebauungsplangebietes gemäß der Biotopkartieranleitung „Fröhlich & Sporbeck“ wurde im Mai 2016 durchgeführt. Das Plangebiet wird im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, derzeit –entgegen der Festsetzung des Landschaftsplans zum Erhalt von Dauergrünland– mit teilweise ackerbaulicher Nutzung, eingenommen.

Landschaftselemente, wie Hecken, Baum- oder Strauchgruppen, sind vorwiegend den Rändern des Plangebietes, bzw. den Verkehrs- oder Wegeflächen zugeordnet, vorzufinden. Das vorhandene Gehölzinventar soll daher –abgesehen von der Anlage künftiger Grundstückszufahrten– weitgehend unverändert erhalten bleiben. Die Ein- und Ausfahrten werden (gemäß der Textlichen Festsetzung der Ziffer 3.5) auf eine max. zulässige Breite von 9,0m beschränkt.

Im Landschaftsplan V sind die vorhandenen Heckenelemente Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-24 "Kesternich Nordost". Die Leitziele des Landschaftsplanes in diesem Bereich sind der Erhalt und die Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, die Erhaltung und Optimierung der Hecken sowie die Erhaltung des Dauergrünlandes.

Die im Plangebiet gelegenen vorhandenen Rotbuchenhecken sind demgemäß überwiegend dem Geschützten Landschaftsbestandteil LB 2.4-47 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-24 Kesternich Nordost“ zugehörig (siehe 1.3, Planungsrechtliche Vorgaben, S. 5).

Die Realisierung der Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Festzuhalten ist allerdings, dass bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ca. 3,5 ha im FNP ursprünglich an anderer Stelle ausgewiesene gewerbliche Bauflächen mit höherer ökologischer Wertigkeit zurückgenommen worden sind.

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und § 31 LNatSchG NW erfolgen in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer ASP der Stufe I untersucht. Für zahlreiche Vogelarten stellt das Plangebiet einen potentiellen Lebensraum dar. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass verschiedenen Fledermausar-

ten in den Bäumen Tagesverstecke o.ä. finden. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere Altbäume, welche potentielle Quartier- und Niststandorte darstellen. Um brütende Tiere oder deren Nachkommen nicht zu stören oder zu töten, sind daher der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen im Rahmen von Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Ferner sollen die vorhandenen Heckenstrukturen und Gehölze erhalten und hin zu linienförmigen, weil verbindenden, Strukturen ergänzt werden.

Unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen, die keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im artenschutzrechtlichen Sinne darstellen, ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes 176 nach derzeitigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Planung jedoch voraussichtlich gegeben.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Einschätzung des tatsächlichen Vorkommens planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) kann jedoch erst anhand einer vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe II (ASPII) des Plangebietes vorgenommen werden.

1.11 Planverfahren

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend Grundstücke, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes nicht im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend den Vorschriften des BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 176, gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

1.12 Vermeidungsmaßnahmen, Grünordnung, Kompensation

Da Landschaftselemente, wie Baum- oder Strauchgruppen, vorwiegend an den Rändern des Plangebietes, bzw. entlang von Wegeflächen vorzufinden sind, soll das vorhandene Gehölzinventar, abgesehen von der Anlage der Grundstückszufahrten weitgehend unverändert erhalten bleiben. Die erforderlichen Grundstücksein- und Ausfahrten wurden dabei (gemäß der Textlichen Festsetzung der Ziffer 3.5 des Bebauungsplanes) auf eine max. zulässige Breite von 9,0m beschränkt.

Um im Osten eine lückenlose Eingrünung des Plangebietes mit landschaftsraumtypischen Rotbuchenhecken sicher zu stellen, wird in der Planzeichnung entlang des Höhenwegs ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die vorgesehene Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche (alternativ kann gemäß Ziffer 5.4 der Festsetzungen auch ein vorhandener Baum entsprechender Größe erhalten werden) sowie die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der nördlichen Erschließungsstraße sollen zu einem ansprechenden Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen.

Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße sind zur Gliederung des Straßenraumes 14 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sollten im Rahmen der nachfolgenden Tiefbauplanung durchgeführt werden. Bei der Pflanzung der Straßenbäume kann es im Einzelfall zu Koordinations-Problemen mit den privaten Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Leitungen etc. kommen. Um eine gewisse Flexibilität zu wahren, dürfen daher die Baumstandorte entlang der Straßenfront verschoben werden. Eine entsprechende Textliche Festsetzung (Ziffer 5.3) ist im Bebauungsplan enthalten.

Die neu anzulegenden Grünelemente dienen sowohl der Durchgrünung des Baugebietes als auch der Lebensraumschaffung. Die vorgenenannten Maßnahmen wurden als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Um mögliche Belastungen des Niederschlagswassers mit Schwermetallen weitestgehend auszuschließen, dürfen großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut im Plangebiet nur verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind, oder spezielle Legierungen eine Ablösung von Schwermetallen verhindern (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.7).

Um eine Massierung von Werbung zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan ferner Festsetzungen, die das Aufstellen und die Größe von Werbeanlagen regeln. Sie sollen, gerade in diesem Bereich, der unmittelbar an die freie Landschaft abgrenzt, die Aufstellung überdimensionierter Werbeflächen verhindern und eine zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden (s. Textliche Festsetzung Nr. 3.16).

Nach Umsetzung der Planung, einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen, verbleibt für den Bebauungsplan 176 ein Kompensationsdefizit von 313.902 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen wird.

1.13 Hinweise

wassergefährdende Stoffe

Das gesamte Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Kaltalsperre.

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, müssen gemäß den Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes 31. Juli 2009 (zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) „so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist“.

aufbereitete Altbaustoffe

Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8, 9 und 10-13 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz "Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau" vom 09.10.2001 (MBI.NRW. S. 1472.) erforderlich.

Schallschutz

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind einzuhaltende Grenzwerte (und keine Orientierungswerte). Bei einer Überschreitung dieser Grenzwerte bestehen demgemäß Anspruchsvoraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen.

In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind beim schalltechnischen Nachweis die jeweils tatsächlichen baulichen Randbedingungen eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgestellt; Kall September 2017



Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr. BP 176 GE-Simm 09-17.docx
Stand: 13.09.2017