

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 103

„Gewerbegebiet Simmerath“

16. Änderung

vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB

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

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Entwurf Stand: Februar 2010

Bearbeitung:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.12.2010 die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gewerbegebiet Simmerath beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich (Gemarkung Simmerath, Flur 9, Nr. 1410) neue Festsetzungen bezüglich der Bepflanzungen getroffen werden.

Da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes weder die Grundzüge der Planung tangiert sind, noch der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird, kann die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Größe des Änderungsbereiches:

ca. 1.720 m²

Lage:

Gewerbegebiet Simmerath, östlich der „Humboldtstraße“, bzw. zwischen der „Matthias-Zimmermann-Straße“ und der Straße „In den Bremen“

Darstellung im FNP:

gewerbliche Baufläche

derzeitige Nutzung:

gewerbliche Bau-, Park und Lagerflächen, Pflanzflächen

Planung:

Auf dem Flurstück 1410 sollen zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Dies erfordert aus betriebstechnischen Gründen eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorschriften zur Bepflanzung. Es soll daher eine Teilfläche des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens an die nördliche Grundstücksgrenze verlagert werden.

Der im Plangebiet vorhandene Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb (Maler, Lackierer und Raumausstatter) ist über die „Humboldtstraße“ an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

Zur Erweiterung des expandierenden Betriebes sind im rückwärtigen Grundstücksbereich bauliche Erweiterungen erforderlich. Vorgesehen sind die Umnutzung eines Carports zu einer Schlosserei sowie die Errichtung eines Anbaues als Montagebereich. Ferner besteht durch den Wegfall des Carports ein dringender Bedarf zur Schaffung zusätzlichen Parkraumes. Es ist daher beabsichtigt, auf dem Baugrundstück des Gewerbetriebes 14 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter zu errichten. Aufgrund des Grundstückszuschnittes, der Lage des Gebäudes und der betrieblichen Organisation auf dem vorhandenen Grundstück ist dies nur auf der Südseite des vorhandenen Betriebes durchführbar.

Die baulichen Erweiterungen können innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters realisiert werden. Die Anlage der Stellplätze lässt der, im rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle festgesetzte, 5,0 m breite, Pflanzstreifen jedoch nicht zu. Demgemäß soll eine Teilfläche des an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Pflanzstreifens an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden.

Die Breite des in der Planzeichnung zur Anpflanzung und zum dauerhaften Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzten Pflanzstreifens wird auf einer Länge von ca. 45 m von 5,0 m auf ca. 2,3 m reduziert. Im Gegenzug wird unmittelbar entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1410 eine Pflanzfläche mit einer Länge von ca. 38 m neu festgesetzt. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, wird in der Planzeichnung ergänzend an der östlichen Grundstücksgrenze noch eine Anpflanzungsfläche mit einer Größe von 10 m² (2x 5m) eingetragen.

Die Bepflanzungen des neu festgesetzten Grünstreifens sind gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 103 sieht für den Änderungsbereich Gewerbegebiet (GE) mit max. III-geschossiger Bauweise vor. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Maße für die Grundflächenzahl (GRZ=0,8) und die Geschossflächenzahl (GFZ=2,0) werden unverändert beibehalten. Dies gilt in gleicher Weise für die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im Bebauungsplanentwurf durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgelegt.

Vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplanes 103 ist es, am vorhandenen Standort durch die Teilverlagerung einer Pflanzfläche mit der Größe von ca. 118 m² eine rechtliche Grundlage für die beabsichtigte Anlage zusätzlicher Stellplätze zu schaffen. Art und Umfang der geänderten Festsetzungen sind mit den betrieblichen Bedürfnissen und den gemeindlichen Zielsetzungen abgestimmt und städtebaulich vertretbar. Die Anlage zusätzlicher Kundenparkplätze auf dem Grundstück bewirkt letztlich auch eine Entlastung des Park- und Suchverkehrs auf der Humboldtstraße.

Die vorgenommene Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen–angemessen und ist in dem Planausschnitt zur 16. Änderung des Bebauungsplanes 103, „Gewerbegebiet Simmerath“ (Maßstab 1:500) eindeutig dargestellt.

Des Weiteren wurde die mit der StädteRegion Aachen getroffene Befreiung (Befreiungsbescheid des Kreises Aachen vom 03.04.2003) für die Anlage der straßenseitigen Stellplätze in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 103, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Ausweisungen, Textlichen Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung ersetzt oder ergänzt werden.

Ökologische Belange

Da die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten wird, sind mit der geänderten Festsetzung zur Bepflanzung (Verlegung des Pflanzstreifens) keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder Umweltbelastungen verbunden. Es entsteht somit keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Größe der beiden neu festgesetzten Pflanzflächen entspricht mit 118 m² der ursprünglich festgesetzten Fläche. Es entsteht somit keine ökologische Verschlechterung.

Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch den Anschluss an vorhandene Anlagen gewährleistet. Eine Änderung dieser Anlagen ist nicht erforderlich.

Für den Änderungsbereich wird in Anwendung von § 51 a, Abs. 2 und 4 LWG folgende Regelung getroffen:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Einleitungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gem. §§ 2, 3 und 7 WHG sind von den jeweiligen Eigentümern bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und nachzuweisen.

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

Da eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt, und sich durch die Überplanung des Änderungsbereiches keine Änderung der Abwassermenge ergibt, ist eine Neuregelung der Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich.

Aufgestellt: Kall, Februar 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

Begr-16.Änd.BP103 02-2011.doc
25.02.2011

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)