Bebauungsplan Nr. 131 „Woffelsbach“

der

Gemeinde Simmerath

---

6. Änderung

„Segelclub Woffelsbach-Rursee““

Vereinfachte Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

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

- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**
  (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

Stand: Entwurf, April 2011

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

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

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan soll in dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich (Flur 14, Nr. 727) die Möglichkeit zur Errichtung einer WC-Anlage mit angegliederten Lagerräumen geschaffen werden.

Größe des Änderungs-bereiches:	ca. 0,16 ha
Lage:	Ortsmitte Woffelsbach, zwischen dem Randweg dem Rursee gelegen
Darstellung im B-Plan:	private Grünfläche für den Wassersport mit der Zweckbestimmung „Slipanlagen, Parken, Liegewiesen“
derzeitige Nutzung:	Bootsabstellplatz und Slipanlage des „Segelclub Woffelsbach-Rursee e.V.“ (SCW-R), Grünfläche, Picknickplatz
Planung:	Der Segelclub beabsichtigt auf dem vom Wasserverband Eifel-Rur gepachteten Grundstück (Flur 14, Flurstück Nr. 727) eine den heute üblichen Mindeststandards entsprechende Toilettenanlage mit angegliederten Lager- und Abstellräumen zu errichten. Im rechtsgültigen Bebauungsplan soll hierfür eine Sondergebietsfläche mit entsprechendem Baufenster festgesetzt werden, um dort die Errichtung von sanitären Anlagen zu ermöglichen.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 131 setzt für den Änderungsbereich eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Slipanlagen, Parken, Liegewiesen“, jedoch keine überbaubare Flächen fest.

Das Flurstück 727 befindet sich im Eigentum des Wasserverbandes Eifel-Rur. Es ist seit langen Jahren dem Segelclub Woffelsbach-Rursee (SCW-R) zur Pacht überlassen, der diese Fläche auch bewirtschaftet. Der Verein beabsichtigt auf dem Pachtgrundstück eine Toilettenanlage und Lagerräume mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m² zu errichten. Das Vorhaben wurde im Grundsatz bereits mit dem Eigentümer abgestimmt.

Da unmittelbar südlich angrenzend an die geplante Baumaßnahme des Segelvereins im Zuge eines von der Europäischen Union und dem Land NRW geförderten Projektes zur Errichtung eines Jugendferiendorfes (auf dem gemeindeeigenen Flurstück 728) eine Besucheranlaufstelle nebst sanitärer Anlagen eingerichtet werden soll, erscheint es sinnvoll, eine gemeinsame – Bebauungsplan übergreifend– zu nutzende sanitäre Anlagen zu erstellen.

Ziel der Gemeinde ist es daher, mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 für den Bereich des Flurstücks 727 ein Baufenster festzusetzen, dass die Errichtung einer gemeinsam nutzbaren WC-Anlage ermöglicht.

Anlass für die Planänderung sind die Tatsachen, dass sich durch die Übernahme von Mitgliedern eines anderen Segelvereins die Mitgliederzahl des Segelvereines erhöht hat, und dass der Segelclub bemüht ist, die Erwartungen der Nutzer sowohl bezüglich des zu erwartenden Mindeststandards an Komfort als auch in Punkto Sicherheit (abschließbare Lagerräume) zu befriedigen.

Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes kann eine Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück des Segelclubs jedoch nicht erfolgen, da der rechtskräftige B-Planes für das Grundstück ausschließlich die Festsetzung einer privaten Grünfläche beinhaltet, aber keine Möglichkeiten zur Errichtung baulicher Anlagen vorsieht.

Um dem Segelclub auf dem Flursstück 727 die Errichtung baulicher Anlagen zu ermöglichen, wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport / Versorgung“ in den Abmessungen 8 m x 12 m festgesetzt. Die Sondergebietsfläche beinhaltet ein Baufenster von 60 m² (Abmessungen 6 m x 10 m), dass eine Bebauung unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zulässt.

Als Maß der zulässigen Überbauung wird –analog der geplanten Festsetzung für das Nachbargrundstück 728– eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe soll 5,5 m, die max. zulässige Traufhöhe 3,0 m betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) des SO-Gebietes werden im Bebauungsplan mit jeweils 0,4 festgesetzt.

Für die übrigen Grundstücksflächen wird die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Slipanlagen, Parken, Liegewiesen“ unverändert beibehalten. Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 eindeutig dargestellt.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebauliche Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Ökologische Belange

Der im B-Plan festgesetzte Gebietscharakter wird überwiegend beibehalten. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche werden zwar zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, diese hätten jedoch ansonsten an anderer Stelle der Woffelsbacher Bucht realisiert werden müssen.

Durch die Lage des Baufensters an der Grenze zur Nachbarparzelle 728 ist die Möglichkeit gegeben eine gemeinsame Sanitäranlage des Segelclubs mit der im Rahmen des BlueSpot<Hotspot-Konzeptes (Jugendferiendorf Woffelsbach) zu errichtenden Besucheranlaufstelle zu realisieren.

Auf diese Weise muss eine insgesamt geringere Fläche in Anspruch genommen werden. Ferner trägt die gemeinsame Nutzung zur Kostenersparnis bei.

Auch der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Errichtung nur eines Gebäudes (gegenüber zwei Baukörpern) minimiert.

Als Ersatz für die teilweise Beseitigung einer im neu festgesetzten SO-Gebiet vorhandenen Schnitthecke soll an anderer Stelle des Grundstückes eine Neuanpflanzung (Schnitthecke mit max. 0,8 m Höhe) in mindestens gleichem Umfang angelegt werden (siehe Textliche Festsetzung 3.1).

Insofern entsteht keine weitere Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Ver- und Entsorgung

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von max. 60 m² ist keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Versorgung des Plangebietes (mit Trinkwasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation, ...) wurde mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt und im Auftrag des Segelclubs bereits teilweise hergestellt bzw. kann kurzfristig erstellt werden.

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Woffelsbach zugeführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt für die Freiflächen und die Sondergebietsflächen jeweils getrennt.

Die im Randweg 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 der Sondergebietsfläche kann daher vermischt mit Schmutzwasser in den im Randweg vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern der 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 Grünflächen anfallenden Niederschlagswässer gelten als nur gering verschmutzt. Sie fließen diffus über die belebte Bodenzone der angrenzenden Grünflächen und können dort versickern.

Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist im Altlasten-Kataster als Verdachtsfläche (Nr. 5304/0014) verzeichnet. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde der StädteRegion Aachen wurde für den südlich angrenzenden Teilbereich der Verdachtsfläche eine Beprobung einschließlich chemischer Analysen durchgeführt. Diese Untersuchungen ergaben, dass die zulässigen Grenzwerte weder überschritten, noch annähernd erreicht wurden.

Da der gesamte Bereich der Verdachtsfläche seinerzeit gemeinsam aufgeschüttet worden ist, und die bei der untersuchten Teilfläche festgestellten Belastungen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen, ist davon auszugehen, dass eine Übertragbarkeit der Untersuchungswerte auf das vorliegende Flurstück Nr. 727 gegeben ist und der beabsichtigten Nutzung der Fläche als Bootsabstellplatz, Slipanlage bzw., Errichtung baulicher Anlagen aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen steht.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist auf ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen zu prüfen und entsprechend seiner Beschaffenheit den zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, auf dem eine Nachverdichtung mittels Festsetzung eines Sondergebietes und einem Baufenster in den Abmessungen 6 m x 10 m erfolgen soll. Da durch die vorgesehenen Änderungen der Zulässigkeitsmaßstab nur unwesentlich verändert wird, soll die Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 131, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Textlichen Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

Der Eingriff in den Boden wird auf das erforderliche Ausmaß minimiert. Um unnötige Eingriffe in den Boden zu vermeiden oder zu minimieren wurde eine Textliche Festsetzung zum Schutz und zum Wiedereinbau vorhandenen Oberbodens (Ziffer 12) in die Planung aufgenommen.

Planverfahren

Das Plangebiet beinhaltet ein Baugrundstück, auf dem eine Bebauung (Nachverdichtung) in geringem Umfang ermöglicht werden soll. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, 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 (–auch unter Berücksichtigung des kumulativen Charakters mehrerer Bebauungspläne nach Nr. 2.2 der Anlage 2 zum § 13a BauGB –) für das Plangebiet vor:
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf Grundstücksflächen, die derzeit auf Grund der Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes 131 als private Grünfläche festgesetzt sind.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,16 ha, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) durchführt.

Hinweis:
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

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
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. BP3-6.Änd BP 131-Off.doc
Stand 21.04.2011