Gemeinde Simmerath

21. Änderung
Bebauungsplan Nr. 103
- Gewerbegebiet Simmerath -

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

Stand: 01. Februar 2024

**Zwischenstand zum Entwurf für den
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für das beschleunigte Verfahren
gem. § 13a BauGB**

Inhalt:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 103, 11. Änderung – zeichnerische Festsetzungen
3. Bebauungsplan Nr. 103, 21. Änderung – Künftige Textliche Festsetzungen
4. Begründung

Bearbeitung durch:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

**KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
RAUCHENAUEL 16
52152 SIMMERATH**

1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2. Karte Bebauungsplan Nr. 103, 11. Änderung – Zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

3.Textliche Änderungs-Festsetzungen

Bei der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103, -Gewerbegebiet Simmerath- handelt es sich um eine textliche Änderung. Diese Satzung enthält keine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.
Die nicht mit dieser 21. Änderung berührten Festsetzungen bleiben weiterhin in Kraft.

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
   Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt welcher in der Anlage beigefügten Karte dargestellt ist handelt es sich um eine rein textliche Änderung.

2. Grünordnerische Maßnahmen

2.1 Pflanzmaßnahmen

Zur Durchgrünung sind auf den mit der Signatur ///////// gekennzeichneten Flächen heimische Bäume und Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Es ist je angefangene 40 m² Grünfläche ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass unabhängig von der Flächenangabe des vorherigen Satzes durchschnittlich pro angefangene 10.00 m Straßenfront ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.
Die übrige Fläche ist mit Strauchgruppen von mindestens je 3 Pflanzen einer Art (Pflanzliste 2), Abstand 1.30 – 1.50 m je Strauch zu bepflanzen.

Pflanzliste 1: Einzelbäume

- Acer campestere Feldahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Sandbirke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Faus sylvatica Rotbuche
- Frexinus excelsior Esche
- Malus sylvestris Holzapfel
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Ulmus glabra Bergulme

Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, Baumschulware.

Pflanzliste 2: Sträucher

- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
- Ilex aquifolium Stechpalme
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundsrose
- Sambucus racemosa Traubenholunder
- Viburnum opulus Wasserschneeball

Qualität: Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm, Baumschulware.

In den mit /////////// gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück bis zu 2 Zufahrten mit je einer maximalen Gesamtbreite von 9.00 m zulässig.
Aus betrieblichen Erfordernis sind dort für weitere, ausnahmsweise zulässige Zufahrten auch Stellplätze und Lagerplätze für Schal- und Baumaterialien, Aufstellfläche für mobile Kräne mit einem Flächenanteil von 80 % zulässig, sofern die verbleibende Grünfläche eine Mindestbreite von 1.00 m (gilt nicht für weitere, betrieblich zusätzliche,

notwendige Zufahrten) parallel zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen und die in Anspruch genommene Grünfläche vorrangig auf dem Grundstück in gleicher Art und Weise ersetzt wird.

2.2 Nebenbestimmungen

Für alle Pflanzungen gelten die in §§ 41-44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestabstände von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken. Auch im Rahmen der Pflege der zukünftigen Pflanzungen ist sicher zu stellen, dass Mindestabstände eingehalten werden.

Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.

. Alle Anpflanzungen sind in Trockenperioden regelmäßig zu wässern.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind im Wurzelbereich auf Verbissschutz durch Wühlmäuse mit Drahtkörben zu schützen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme umzusetzen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen spätestens zwei Wochen nach Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.

3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen, z.B. Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 2.00 m über natürlichem Gelände zulässig.

4. Gewässerschutz

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Grundwasser

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Thermische Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.

5. Leitungsschutz

Die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel sowie Signalkabel 0.30 m
- 110 kV-Hochspannungsstromkabel 1.00 m
- Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300 0.50 m
- Gas- und Wasserrohrleitungen DN > 300 0.80 m
- Fernwärmerohrleitungen 0.50 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2.50 m betragen. Er darf grundsätzlich 1. 00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz einzuholen.

6. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle
Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer:In, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer:In und der/die Leiter:In der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG).

7. Erdbebengefahr

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergundklasse

R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau – nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der beantragt werden.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden zu behandeln. Für den Oberboden als auch für die darunter liegenden Schichten unterschiedlicher gilt, dass die Ausgangssubstrate entsprechend der Schichten zu trennen, nachweispflichtig abzufahren und/oder zu lagern sind.

9. Externer Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit für Ausgleich des Engriffes in Natur und Landschaft ist über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath in Höhe von - 1 776 ÖWP auszugleichen.

.

4. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass , Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellung beschleunigtes Verfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Plangebietsumfeld

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Ver- und Entsorgung
2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.6 Verkehrstechnische Erschließung
2.7 Altlasten
2.8 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Grünordnerische Maßnahmen
3.2 Einfriedungen
3.3 Gewässerschutz
3.4 Leitungsschutz
3.5 Bodendenkmäler
3.6 Erdbebengefahr
3.7 Bodenschutz
3.8 Externer Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

4. Auswirkung der Planung
4.1 Verkehrstechnische Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.4 Immissionsschutz
4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz
4.8 Kosten

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW 2018 –Landesbauordnung 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB. NRW S. 421),

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

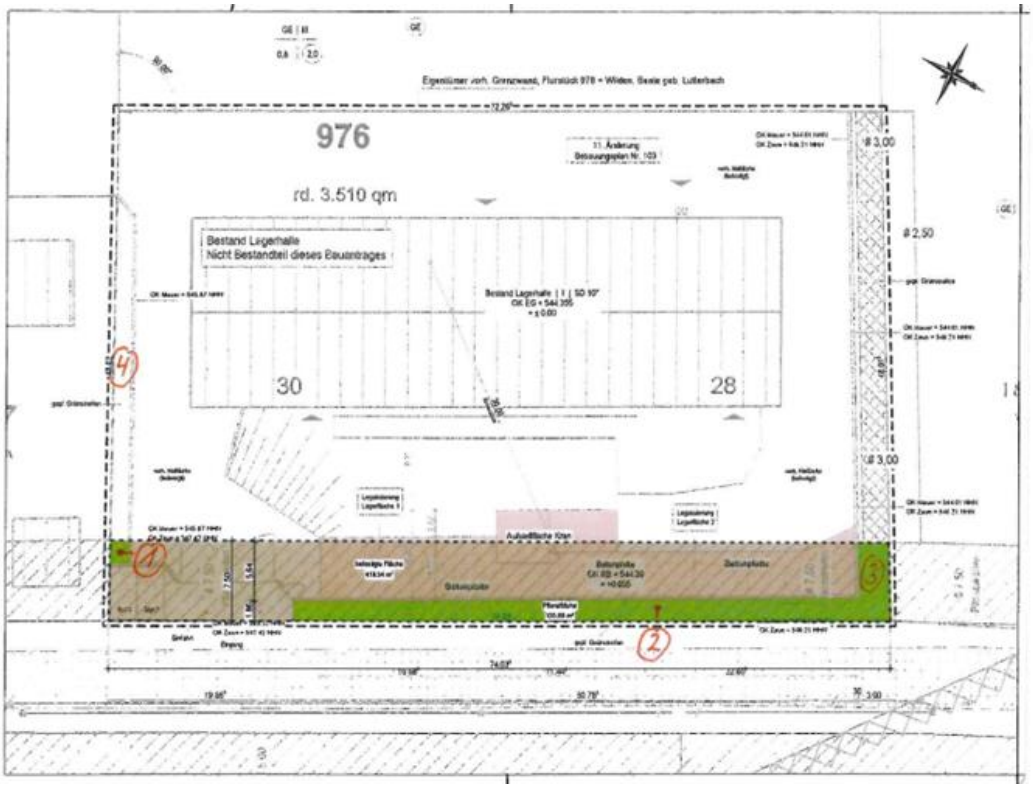
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G Zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

Anlass zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 -Gewerbegebiet Simmerath- im Bereich des Grundstücks Gemarkung Simmerath, Flur 9, Flurstück 976 – Matthias-Zimmermann-Straße 28-30 ist der Antrag des Grundstückseigentümers, die, im Plangebiet festgesetzten Pflanzstreifen für weitere, dringend erforderliche betriebliche Abstell- und Betriebsflächen zu nutzen und den heutigen Zustand zu legalisieren. Das Grundstück beherbergt ein alt-eingesessenes, Simmerather Bauunternehmen. Zur Sicherung der dort vorhandenen Arbeitsplätze ist ein Ausbau und die Legalisierung der dort vorhandenen betrieblichen Möglichkeiten und Anlagen notwendig.
Hierzu gehören insbesondere Lager- und Abstellflächen für Schal- und Baumaterial sowie Aufstellflächen für Mobilkräne, die nicht im Einsatz auf der Baustelle sind.
Die Grünflächen, die im rechtsgültigen mit einem Streifen (Kennzeichnung: ////////) von 7.50 m Breite ausgewiesen werden heute bereits teilweise als Lagerflächen genutzt.
Die bisherigen Festsetzungen für eine alternative Nutzung des Grünstreifens erlauben hier jedoch ausschließlich weitere, betrieblich nachzuweisende Zufahrten und keine Abstell- und Lagerflächen.
Außerdem soll gemäß den aktuellen Festsetzungen die hier maximal 80 % zulässige alternative Nutzung auf dem Grundstück selbst an anderer Stelle auf demselben Grundstück ausgeglichen werden.
Das ist aufgrund der Betriebsstruktur, der Größe des Grundstücks und Intensität der notwendigen Nutzung des Plangebietes nicht möglich.
Weiter werden mit der vorliegenden Änderungen Festsetzungen zu der Ausführung von Einfriedungen geändert. Diese waren bislang auf eine Höhe von maximal 80 cm begrenzt. Durch diese Höhenbegrenzung ist für das Betriebsgelände kein ausreichender Einbruchs- und Diebstahlschutz gewährleistet.
Diese Einschränkung soll auf eine entsprechend ausreichende Höhe angepasst und das, durch die vorliegende Planung entstehende Ökowertepunktdefizit über das

Ökopunktekonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen werden.
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden deshalb dahingehend geändert, das die beabsichtigten und teilweise schon realisierten Maßnahmen bauplanungsrechtlich zulässig sind.



Skizze Lageplan des Antragstellers
(Quelle: Antragsteller)

1.2 Planaufstellung beschleunigtes Verfahren

Am 01.Februar 2024 soll in der Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Simmerath auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 – Gewerbegebiet Simmerath - als Satzung der Innenentwicklung eingeleitet werden. Es sind hier die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt weil:
:

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Simmerath im zentralen Gewerbegebiet an der Gemeindestraße „Matthias-Zimmermann-Straße “. Die mittlere Geländehöhe liegt im Mittel auf ca. 542.00 üNHN.
Das Gelände steigt nach Süd-Osten an. Es wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Simmerath, Flur 9, Flurstück 976.
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 3 511 m². Die Fläche ist mit einem Betriebs- und Lagergebäude einer Bauunternehmung bebaut.
Die Außenflächen werden als Lagerflächen für Mobilkräne und Schalungsmaterial genutzt.



, Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Süden Parzelle 977 , Flur 9, Gemarkung Simmerath
- im Osten Straßenparzelle 1312 , Flur 9, Gemarkung Simmerath
- im Norden Parzelle 1301, Flur 9, Gemarkung Simmerath
- im Westen Parzelle 978, Flur 9, Gemarkung Simmerath

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Süden Handwerksbetrieb
- im Osten Gemeindestraße „Matthias-Zimmermann-Straße“
- m Norden Lager- und Container-Abstellflächen
- im Westen Lager- und Container-Abstellflächen



Bestand von Straße Matthias-Zimmermann-Straße 28-30
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



Bestand östliches Plangebiet
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

1.4 Plangebietsumfeld



Nachbarbebauung südlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



Gegenüberliegende Bebauung östlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG – Simmerath)



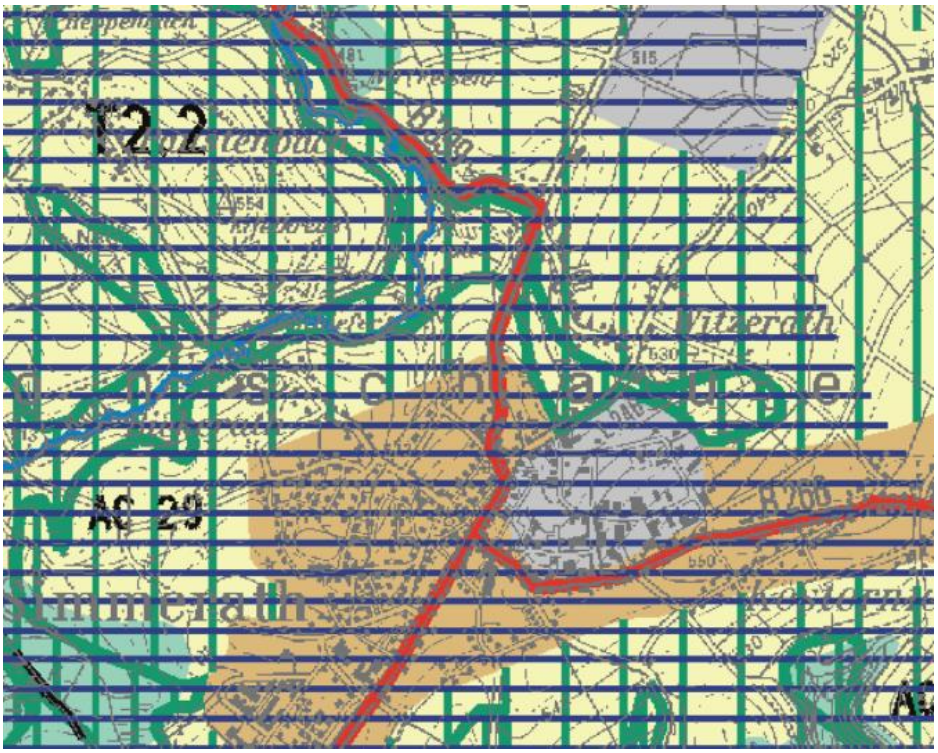
Nachbargrundstück nördlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

Das Plangebiet liegt an der östlichen Bereich des Gewerbegebietes Simmerath umgeben von weiteren gewerblich genutzten Grundstücken, bestehend aus Handwerksbetrieben, Container- und Lagerflächen, KFZ-Betrieben und Bauunternehmungen.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben im hat die Änderung von Textlichen Festsetzungen einer Gewerbegebietsfläche zum Ziel.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Änderung der Textlichen Festsetzungen im Sinne von § 8 Bau NVO sind damit erfüllt.

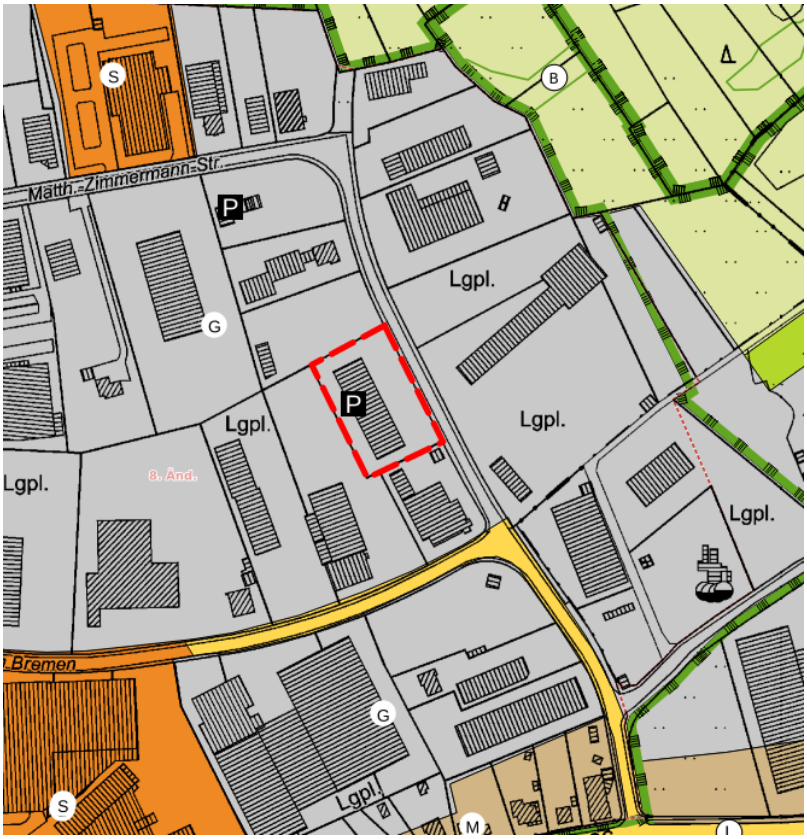


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Gewerbefläche dar.

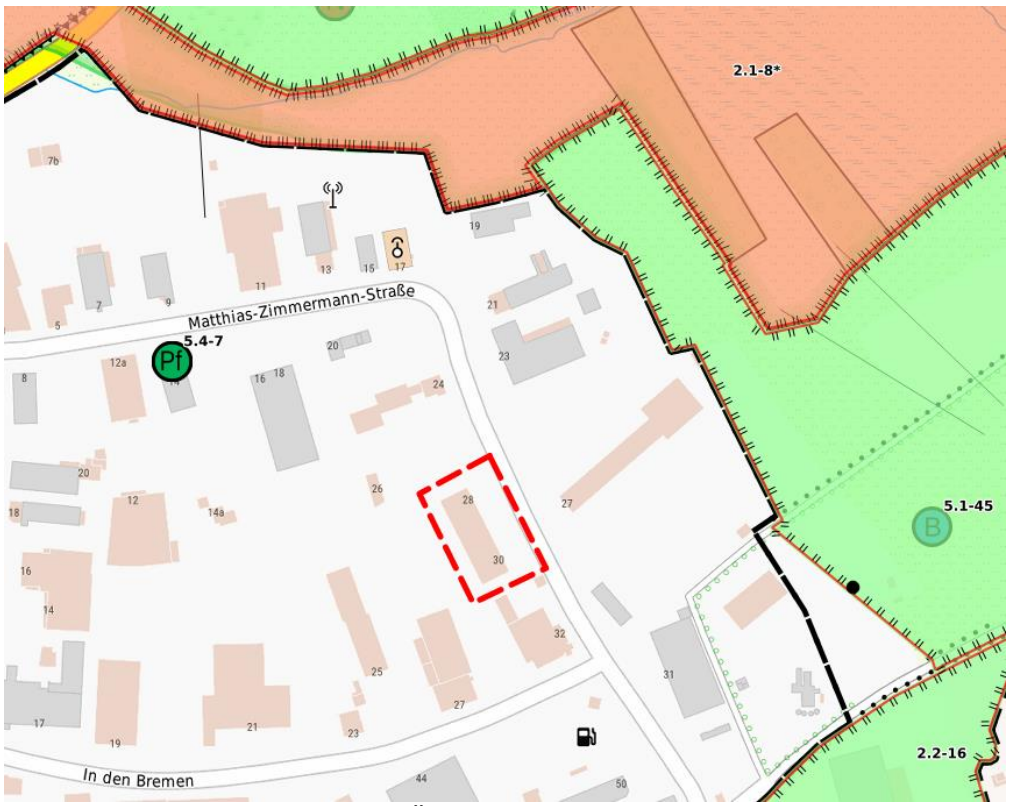
Damit ist der Bebauungsplan weiter gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans weiter Gewerbegebiet vorsieht.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan V - Simmerath

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Natur- und Landschaftsschutzgebieten.



Auszug Landschaftsplan 5 , 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

.

2.4 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist weiter durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße – Matthias-Zimmermann-Straße- gewährleistet.

Entsorgung

Ein Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Der Übergabepunkt hierfür liegt künftig unmittelbar vor dem Plangebiet an der Gemeindestraße „Matthias-Zimmermann-Straße“.

2.5 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

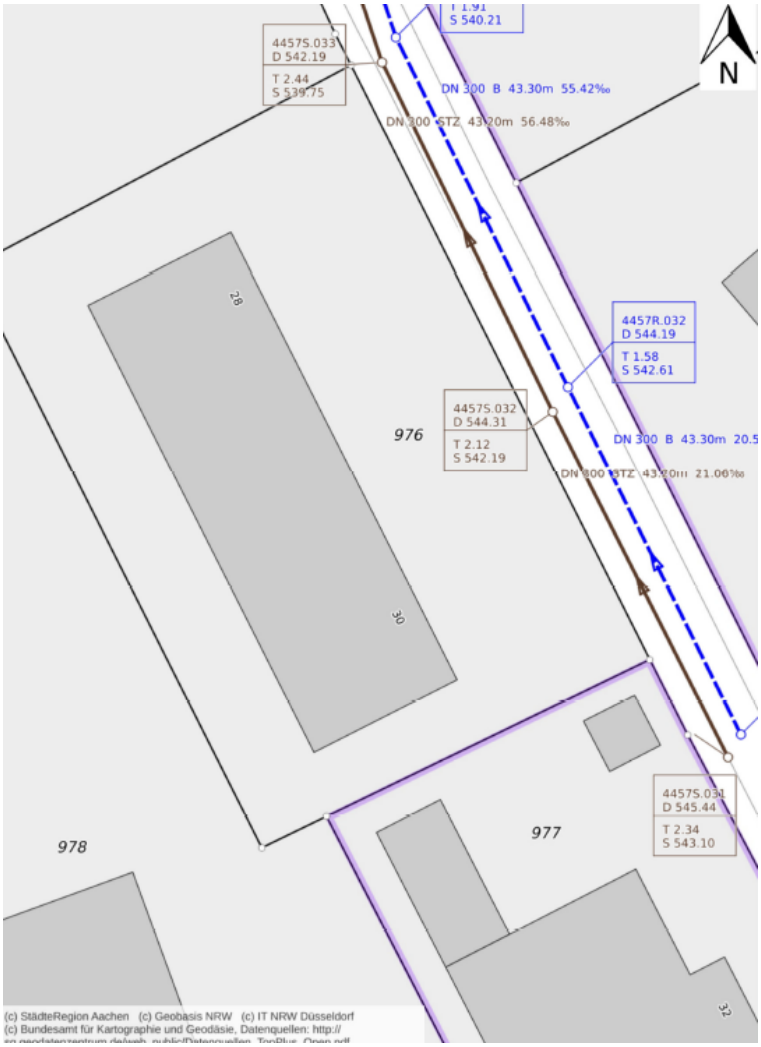
Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des

Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da das Grundstück bereits bebaut ist entfällt hierfür die Verpflichtung zur Überprüfung.
Das Niederschlagswasser wird derzeit über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeindestraße „Matthias-Zimmermann-Straße“, über die das Plangebiet östlich erschlossen wird befindet sich ein ausreichend groß bemessenes Trennsystem mit einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal. Das System ist auch weiterhin in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen.
Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.

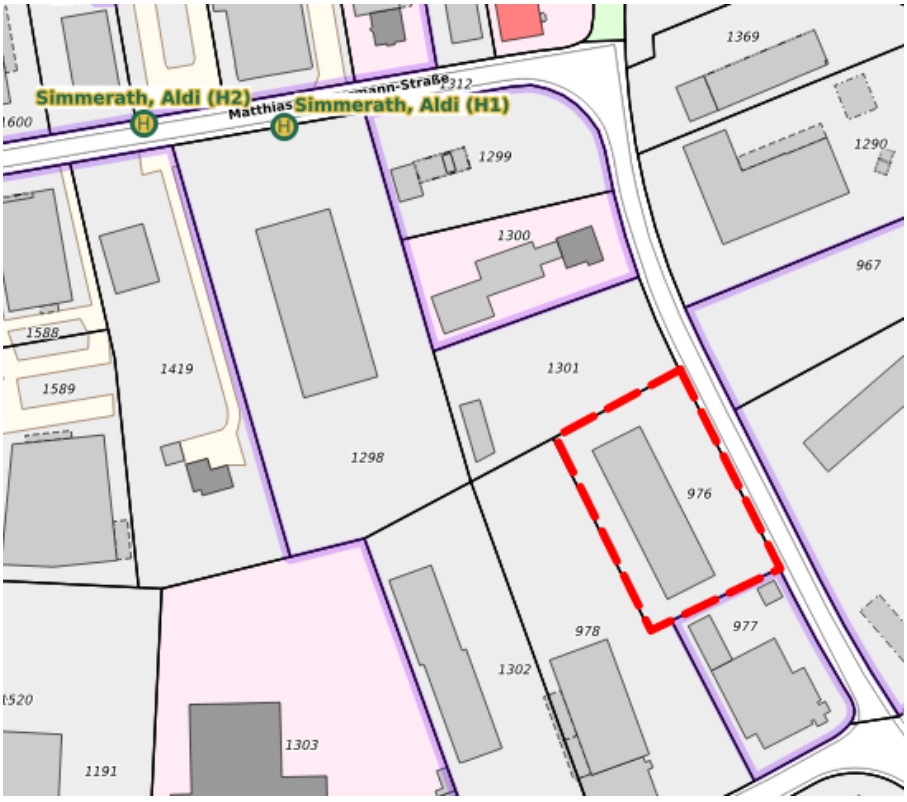


Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

2.6 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Gemeindestraße „Matthias-Zimmermann-Straße“. Zu dieser Straße existieren heute bereits eine Hauszufahrt.
Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und für die Aufnahme von Schwerlastverkehr ausreichend in Profil und Breite geeignet.

. Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr ist umliegend durch die Haltestellen „Simmerath – Aldi H1 und H2“ fußläufig in ca. 80 m Entfernung gewährleistet.



Lage der Bushaltestellen zum Plangebiet
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Matthias-Zimmermann-Straße – Blick nach Norden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



Matthias-Zimmermann-Straße – Blick nach Süden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

2.7 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Simmerath, Flur 9, Flurstück 976 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind aus der Ursprungsplanung übernommen worden und um die Möglichkeiten zur Aufstellung von Mobilkränen und Bildung von Lagerflächen bis zu 80 % innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche /////// ergänzt worden.

3.2 Einfriedungen

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Höhe der Einfriedung entlang der Matthias-Zimmermann-Straße dient der Sicherung der im Plangebiet ermöglichten Lagerungen von Betriebsgegenständen (Schaltafel und Mobilkräne).
Die bisherige maximale Höhe dieser Anlagen mit 80 cm ermöglicht ein leichtes Überwinden der Einfriedung und stellt damit keine geeignete Sicherungsmaßnahme dar.
Zur Erhöhung des Diebstahlschutzes wurde diese Höhe auf maximal 2.00m erhöht.

3.3 Gewässerschutz

Schmutzwässer:

Um die natürlichen Wasserrecourcen zu schonen ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ableitung aller anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Schmutzwasserkanal übernommen worden.

Niederschlagswässer:

Die Niederschlagswässer werden weiterhin in das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem abgeleitet.

Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme wurde der Hinweis zum Gewässerschutz gegeben und Nebenbestimmungen hierzu in die Planung übernommen. Insbesondere der für das Grundwasser schädliche Betrieb von Dräinagen wird untersagt.

Thermische Nutzungen:

Thermische Nutzungen(z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar.
Deshalb ist eine Festsetzung auf eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

3.4 Leitungsschutz

Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden und diese bei Bau- und/oder Pflanzmaßnahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

3.5 Bodendenkmäler

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

3.6 Erdbebengefahr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149). Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

3.7 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.
Zum Schutz des Bodens für die Verwertung von RC- sowie Bodenmaterialien ist der jeweilige Grenzwert der Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzVO – zu beachten. Es dürfen nur Recycling- Baustoffe verwendet werden, die güteüberwacht hergestellt sind.

3.8 Externer Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

Die im Plangebiet aktuelle Situation ist nur zum Teil maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Berücksichtigt werden muss als faktischer Bestand der, im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene östliche Flächenanteil des Pflanzstreifens von 7.50 m Breite entlang der Matthias-Zimmermann-Straße, also insgesamt 555 m², für den im rechtsgültigen Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden und der so in der neuen Planung nicht mehr realisiert wird. Es erfolgt hier der Ansatz, die Biotopwertigkeit der maximal zulässigen 80 % Alternativnutzung durch Aufstell- und Lagerflächen zu ermitteln und diesen ermittelten Wert über das Biotopwertkonto der Gemeinde Simmerath auszugleichen. Das übrige Restgrundstück bleibt von der Betrachtung unberührt.

Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Aus-Gangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	7.1/7.3	Gehölzstreifen/Baumreihe mit Lebensraumtypischen Baumartenanteilen > 50%	555	3/5	1.0	4*	2 220
						Gesamtflächenwert A:	2 220

*Mittelwert von 7.1 und 7.3

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Planungs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	7.1/7.3	Gehölzstreifen/Baumreihe mit Lebensraumtypischen Baumartenanteilen > 50% 555 m² - (555 m² x 0.80)	111	3/5	1.0	4.0*	444
						Gesamtflächenwert B:	444

*Mittelwert von 7.1 und 7.3

Innerhalb des Plangebiets kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Biotopwertdefizit von – 1 776 ÖWP. Dieses ist über das Biotopwertpunktekonto der Gemeinde Simmerath auszugleichen.

Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	-1776

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist östlich durch die Gemeindestraßen „Matthias-Zimmermann-Straße“ innerhalb des Kernortes Simmerath erschlossen. Der Ziel- und Quellverkehr ist bedingt durch das im Bestand vorhandene Betriebs- und Lagergebäude in der Regel lediglich morgens und abends frequentiert. Mit der geplanten Änderung der textlichen Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen und zur Einfriedung ist keine Veränderung der Verkehrssituation zu erwarten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Planung wird kein Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik generiert. Die Versorgung wird weiter durch die örtlichen Versorgungsträger im Rahmen der allgemeinen Verfügbarkeit gedeckt werden.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird genauso wie das anfallende Schmutzwasser weiter in das vorhandene öffentliche Trennsystem in der Gemeindestraße „IMatthias-Zimmermann-Straße“ eingeleitet.

.

4.4 Immissionsschutz

Immissionen sind auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist Ziel des Immissionsschutzes. Insbesondere sind in der vorliegenden Planung die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ zu betrachten. Es sind nachteilige Einwirkungen im Hinblick auf ein Schutzobjekt (z.B. Mensch) zu betrachten und entsprechende Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt ausgewählt werden. Außerdem ist der Immissionsschutz Teil des Umweltrechts.
Die mit dem Vorhaben geplante Reduzierung des Pflanzstreifens führt nicht zu relevanten erhöhten Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr) die das Gebietsverträgliche Maß überschreiten würden.

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung von Festsetzungen des bebauten Innenbereiches zur Versorgung des örtlichen Gewerbes mit Betriebsflächen handelt.
Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.
Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erfordern, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren Anwendung um den aus dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen an anderer, externer Stelle Rechnung zu tragen.
Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung
dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind demnach auf ein anderes Grundstück mit Hilfe des Biotopwertkontos der Gemeinde Simmerath zu übertragen.

4.6 Natur, Landschaft , Artenschutz und Umwelt

Die Betrachtung einzelner Schutzgüter ergab in der Orientierung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach mit der bisherigen Nutzung zur künftigen Nutzung folgenden Ergebnisse:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Es wird faktisch eine Veränderung zum bisherigen Zustand geben. Das Grundstück wird entsprechend der mit diesem Bebauungsplan erlassenen Festsetzungen so genutzt. Da es sich hierbei jedoch um eine Legalisierung dieses Zustandes handelt ist der ursprüngliche Bebauungsplan für eine Bewertung herangezogen worden. Potentiell geschützte oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie eine biologische Vielfalt wurden auf dem intensiv gewerblich genutzten Grundstück nicht gefunden.

Geologie und Boden
Mit der Planung geht keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung einher. Das Grundstück ist bereits überwiegend versiegelt. Deshalb gehen wertvolle unversiegelte Böden an dieser Stelle nicht über das bisherige Maß verloren.

Wasser
Eine Veränderung der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planung nicht vorgesehen, daher wird auch keine zusätzliche Versiegelung wasseraufnehmender Böden vorbereitet. Faktisch ist das
Grundstück bereits heute zu ca. 80 % versiegelt. Insofern bleibt die Grundwasserneubildungsrate von der vorliegenden Planung unberührt.
Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird auch weiterhin in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Luft und Klima
Mit dieser Bebauungsplanänderung erfolgt keine zusätzliche Vernichtung von Luft- und klimaverbessernden Maßnahmen. Diese werden durch die Begleichung der im Plangebiet selbst fehlenden Ökowertpunkte an anderer Stelle im Gemeindegebiet Ausgeglichen. Damit ist weder eine positive noch eine negative Auswirkung auf Luft und Klima zu erwarten.

Landschaft
Die Lage des Plangebiets liegt im umbauten Gewerbegebiet der Ortslage Simmerath. Deshalb hat die vorliegende Planung keinerlei Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Mensch und menschliche Gesundheit
Mit der vorliegenden Planung tritt weder eine Verbesserung der Wohnqualität noch der energetischen Haushaltung ein. Soziale Belange sind ebenso nicht betroffen.

Kulturelles Erbe
Das kulturelle wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Flächen
Eine Weiterentwicklung und Verdichtung einer in vorhandenen städtischen Strukturen liegenden Gewerbefläche stehen im Mittelpunkt der Planung. Deshalb kann an anderer Stelle auf weitere Inanspruchnahme für Lagerflächen von unversiegelten Flächen verzichtet werden und damit die Ressourcenschutz beitragen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

Wirkungsgefüge untereinander
Im Plangebiet mit seiner heutigen Struktur liegt das Plangebiet inmitten des Gewerbegebiets. Die Gewerbenutzung entspricht der umliegenden städtebaulichen Entwicklung. Insgesamt führen die Wirkungsgefüge unter den Umweltbelangen zu einer positiven Bilanz.
Artenschutzaspekte kommen nicht zum Tragen da das Areal permanent in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung stand und steht und es keine Hinweise auf schützenswerte Arten bestehen.
Insgesamt wird das Wirkungsgefüge bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter Unwesentlich verändert bleiben.

4.7 Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass eine bereits bisher bebaute und im Zusammenhang erschlossene Fläche der betrieblichen Verdichtung zugeführt wird. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Ähnlich vollständig erschlossene Flächen stehen im Hauptort Simmerath für die Entwicklung von Lagerflächen nicht zur Verfügung.
Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Fläche steht im Eigentum eines einzigen Eigentümers.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Simmerath, den 01. Februar 2024

…… ……

Bernd Goffart
Bürgermeister

……
Ratsmitglied