Bebauungsplan Nr. 124c
„Rurberg“

der

Gemeinde Simmerath

---

7. Änderung
„Seeuferstraße 1“

„vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

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

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

Dezember 2013

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124c, „Rurberg“ im Bereich Seeuferstraße

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.02.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124c beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen auf den Flurstücken Gemarkung Rurberg, Flur 2, Nr. 266 und 831, neue Festlegungen bezüglich der Baugrenzen und des Gebietscharakters getroffen werden.

Größe des Änderungsbereiches:	ca. 740 m²
Lage:	im Ortskern von Rurberg, am Rursee, seeseits der Straße „Seeufer“
Darstellungen im rechtskräftigen BP:	Mischgebiet (MI)
derzeitige Nutzung:	bebaute Grundstücke mit gewerblicher, touristischer Nutzung (Gastronomiebetrieb)
Planung:	Um eine bessere Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen und an dieser exponierten Stelle langfristig ausreichend große Bauflächen für die künftige touristische Entwicklung des Ortes zu schaffen, soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster erweitert werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus auf der Südseite des vorhandenen Gebäudes.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 124c sieht für den Änderungsbereich Mischgebiet (MI) mit max. zulässiger II-geschossiger Bauweise vor. Als zulässiges Maß der Überbauung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 (GFZ) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze lässt nur geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu. So ist eine beabsichtigte Erweiterung des Gebäudes auf der Parzelle 266 in südlicher Richtung nach den Festsetzungen des derzeit rechtgültigen B-Planes nicht möglich.

Das Baufenster soll daher vergrößert werden, um in dieser –für die Entwicklung des Tourismus bedeutenden– zentralen Lage an der Rurtalsperre (in der Nähe des Nationalparktores und direkt neben dem Schiffsanleger der Rurseeflotte), Entfaltungsmöglichkeiten für notwendige betriebliche Erweiterungen zu schaffen, um so auf erforderliche betriebliche Umorganisationen/ Erweiterungen flexibel reagieren zu können.

Ziel der Gemeinde ist es, im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes die Ausnutzbarkeit der vorhandenen Bauflächen im Ort Rurberg zu verbessern, und somit den gewerblichen Betrieben des Fremdenverkehrs langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Eine Beibehaltung der derzeit festgesetzten Baugrenzen dieses –einen städtebaulichen Blickpunkt bildenden– Soltärgebäudes in exponierter Lage würde, in der isolierten Lage zwischen der Verkehrsfläche und den vorhandenen, seeseitig gebotenen, Befestigungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen und böte keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Um Anpassungen baulicher Einrichtungen an heutige oder künftige Mindeststandards durchführen zu können, sollten jedoch auch betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein, die an dieser Stelle eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern.

Die Baugrenze wird daher in südlicher Richtung um ca. 9,0 m erweitert, um dort auf einer derzeit bereits befestigten Fläche die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Dachterrasse von ca. 50 m² zu realisieren.

Um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen, wird ferner gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der (nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO) zulässigen überbaubaren Grundfläche zugelassen (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2). Dies kann im vorliegenden Fall auch mit Bezug auf § 17 Abs. 3 zugelassen werden, da das Baugrundstück bereits zum 01.08.1962 bebaut gewesen ist.

Die vorgenommenen Änderungen erfolgen v.a. im Hinblick auf die künftige touristische Entwicklung des Ortes als Tor zum Nationalpark Eifel sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die beabsichtigte Änderung nicht beeinträchtigt. Mit der Planung sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs verbunden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Da das Flurstück 266 ausschließlich durch den Rursee sowie die Verkehrsfläche der Seeuferstraße begrenzt wird, werden durch die Änderung auch keine Belange benachbarter Grundstückseigentümer berührt. Die Planung ist daher im Sinne einer geordneten städtebauliche Entwicklung –auch im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines Mischgebietes (MI) wird unverändert beibehalten. Dies gilt in gleicher Weise für die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124c „Rurberg“ eindeutig dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich gemischte Bauflächen darstellt.

Artenschutzrechtliche und ökologische Belange

Da die in die Baugernze einbezogene Fläche bereits überbaut ist, ist durch die Planung nur mit geringügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es ferner zum Verlust eines Baumes, welcher derzeit im rechtsgültigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung beabsichtigt, an anderer Stelle des Grundstückes einen Ersatzbaum zu pflanzen.

Da die vorliegende Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe –entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB– als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht angewandt werden und die zusätzlich möglichen Bodenversiegelungen sind nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Zum Planvorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass keine Vorkommen europäisch geschützter oder planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Die Planungen sind demgemäß nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

Landschaftsschutz

Der Landschaftsplan V „Simmerath“ orientiert sich in diesem Bereich weitgehend an der Abgrenzung der Ortslage gegenüber dem Rursee. Er sieht für Teilbereiche der zum Rursee hin gelegenen Böschungsbereiche des Flurstückes 266 (Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches) „Landschaftsschutzgebiet“ vor. Das betreffende Schutzgebiet (LSG 2.2-35 „LSG Rur- und Obersee mit Ufer“) müsste jedoch bereits im Zuge des Planverfahrens zur 4. Änderung des B-Planes an den Bebauungsplan angepasst worden sein.

Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten, welcher auch bereits bebaut ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung einer Baugrenze) ist daher keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Für die vorhandenen Baulichkeiten ist eine entsprechende Versorgung (mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, ...) bereits gegeben.

Im Änderungsbereich des B-Planes erfolgt die Straßenentwässerung – entsprechend der für den Bebauungsplan 124c getroffenen Regelung– über den Anschluss an das vorhandene Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Woffelsbach zugeführt. Die in der Straße „Seeufer“ vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Rurberg 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 kann daher vermischt mit Schmutzwasser in den 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.

Planverfahren

Das Plangebiet beinhaltet ein Baugrundstück auf dem eine Nachverdichtung in geringem Umfang (Errichtung ergänzender eingeschossiger Nebenanlagen) ermöglicht werden soll.

Infolgedessen wird für die Änderung des Bebauungsplanes der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 740 m², 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 7. Änderung des Bebau-

ungsplanes 124c als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) durchführt.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 124c, (Stand: 4. Änderung 2005) nebst zugehöriger Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Ausweisungen, Textlichen Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung ersetzt oder ergänzt werden.

Hinweis:

Sofern es sich beim vorhandenen Baugrund um aufgeschütteten Boden handelt, sollte für die beabsichtigte bauliche Erweiterung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren eine Untersuchung zur Einschätzung der Tragfähigkeit des Untergrundes vorgenommen werden.

Aufgestellt: Kall, Dezember 2013

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. 7. Änd. BP124C 12-2013.doc
Stand 04.12.2013

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124C (Stand: 4. Änderung, Oktober 2005).

Die für den Bebauungsplan getroffenen Regelungen werden ergänzt durch die nachfolgende Festsetzung:

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO.

Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen überbaubaren Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B: Außenterrassen, Garagen, Zufahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Aufgestellt: Kall, September 2013

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. 7. Änd. BP124C 12-2013.doc
Stand 04.12.2013

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 124c wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am……als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den……..…… Simmerath, den……..…….

…….…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)