Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**39/2026**
Beschlussvorlage	Datum:	08.12.2025
	Status:	**öffentlich**

Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 - Kalltalblick – in Verbindung mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans in Simmerath-Lammersdorf

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	07.05.2026	3.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 183 „Hasselfuhr“ wurde 2019 durch das OVG Münster für nicht anwendbar erklärt.

Mit Beschluss des neuen Regionalplans Ende Oktober 2025 sowie der bereits fertiggestellten Verkehrsanlage am Knotenpunkt B 266/B 399 (Kreisverkehr Lammersdorf) haben sich die planungsrechtlichen Grundlagen wesentlich verändert. Der Bereich des Kreisverkehrs ist nicht mehr Bestandteil des geplanten Baugebiets.

Auf Grundlage des nun rechtsgültigen Regionalplans und des angepassten Geltungsbereichs soll ein vollständig neues Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

In Abstimmung zwischen Verwaltung und Grundstücksentwicklungsgesellschaft wurde der Name des Baugebiets von „Hasselfuhr“ in „Kalltalblick“ geändert.

Für das neue Baugebiet ist eine umfassende Überarbeitung und Neubewertung der Themen Boden, Grundwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Ableitung in den Bruchsief erforderlich. Erste Angebote von Planungsbüros für die Bauleitplanung wurden bereits angefragt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die bisherigen Annahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 183 (Retentionsbodenfilter mit Einleitung in den Bruchsief) voraussichtlich nicht umsetzbar sind. Es ist daher für das Bauleitplanverfahren ein vollständig neues Entwässerungskonzept zu entwickeln.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, da die im früheren Verfahren vorgesehene Kindertagesstätte eine Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfordert. Im Plangebiet ist auf Flächennutzungsplanebene zwar eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, diese ist jedoch zentral und nicht nord-östlich im Plangebiet verortet.

Zudem ist die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich, der für die Entwässerung vorgesehen ist, entsprechend im Flächennutzungsplan anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 230 „Kalltalblick“ in Verbindung mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das in der Anlage dargestellte Plangebiet. Er bildet die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen (W) sowie die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Gemeinbedarf).

Östlich des geplanten Baugebiets soll zudem die Möglichkeit offen gehalten werden, einen Nahversorger anzusiedeln. Die hierfür erforderliche Bauleitplanung erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Im Rahmen der Planung für das Baugebiet „Kalltalblick“ ist diese Option jedoch bereits mitzudenken.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 230 „Kalltalblick“ ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit ergänzenden sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen. Die Neuaufstellung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Anpassung an die aktuellen Bedarfe der Bevölkerung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die betroffenen Grundstücke sind durch die aufschiebend bedingten Kaufverträge bis Mitte 2028 gesichert. Nach Rechtswirksamkeit der Bauleitplanverfahren und mit Abschluss des Erschließungsvertrages gehen die Grundstücke zu den bereits vertraglich ausgehandelten Konditionen in das Eigentum der Gemeinde Simmerath über.

Im Anschluss werden die Flächen neu parzelliert und als Baugrundstücke von der Gemeinde Simmerath veräußert. Die Kosten der Baugebietsentwicklung, einschließlich Planung, Erschließung und Gutachten, werden über die Kaufpreise vollständig auf die zukünftigen Grundstückseigentümer übertragen.

Für die Käufer der Baugrundstücke wird zudem eine Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren in den Kaufverträgen verbindlich festgelegt.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden im Bauleitplanverfahren untersucht und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Kalltalblick“ in Verbindung mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans.
Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Honorarangebote einzuholen und die Entwurfsbearbeitung zu beauftragen.

In Vertretung	Im Auftrag
gez. Prömpeler	gez. Trommer
Frank Prömpeler Beigeordneter	Selma Trommer

Anlage(n):
- Plangebiet Baugebiet "Kalltalblick" - Skizze
- Auszug aus dem aktuell gültigen FNP