Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**54/2025 E1**
Beschlussvorlage	Datum:	10.11.2025
	Status:	**öffentlich**

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 B – Erkensruhr - im Bereich des Grundstückes Gemarkung Rurberg, Flur 25, Flurstück 215
1. Vorstellung der Planung und Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB
2. Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 BauGB

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	01.07.2025	4.
Planungsausschuss	27.11.2025	8.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 B – Erkensruhr – im Bereich des o.a. Flurstücks beschlossen.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung von 4 Ferienhäusern als Tiny-Häuser.
Bei der geplanten Anordnung der Tiny-Häuser benötigt der Bauherr eine Bautiefe von 53 m. Das jetzige Baufenster hat eine Tiefe von 40 m, bei einem Abstand von 4 m zur Verkehrsfläche. Somit ist das Baufenster um mindestens 9 m für die Umsetzung des Bauvorhabens zu erweitern.
Weiterhin ist das Grundstück im gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet SO-2 ausgewiesen. Im Sondergebiet SO-2 sind Hotels und Gaststätten, Sanatorien, Erholungsheime, Kurheime, Sportanlagen und sonstige Wohnungen, max. je Wohngebäude eine Wohnung sowie eine Wohnung als Altersruhesitz für Betriebsinhaber der Betriebe der Sondergebiete, zulässig. Somit sind derzeit keine Ferienhäuser zulässig.
Der Gebietscharakter wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nun so angepasst, dass dort Wohn-, Geschäfts-, Büro-, Hotelgebäude, Freizeitwohnungen, Einzelhandels-, Gaststätten-, Handwerks-, Landwirtschaftsbetriebe, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig sind. Unter dem Begriff Freizeitwohnungen sind die Ferienwohnungen dann zulässig.

Ebenfalls setzt der gültige Bebauungsplan eine Dachneigung von 25°- 45°fest.

Die geplanten Tiny-Häuser haben eine Dachneigung von weniger als 25°. Entsprechend wurden die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung angepasst.

In der anstehenden Sitzung wird die Planung des Bebauungsplanes vorgestellt und erläutert. Finden die Planungen die Zustimmung des Ausschusses, so kann der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden gemäß § 13 BauGB gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu erstatten.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112B – Erkensruhr – und fasst den zugehörigen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 13 BauGB durchzuführen

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

Anlage(n):
- Übersichtskarte
- Planzeichnung
- Begründung und textliche Festsetzungen
- ASP I