Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes in der Gemeinde Simmerath – Ortschaft Kesternich

Antrag zur Vorlage beim Planungsausschuss

27. August 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie unsere Planungsentwürfe zur Entwicklung eines Wohnbaugebiets in Kesternich.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Vorhabens in einer Sitzung des Planungsausschusses und bitten um einen Aufstellungsbeschluss.

Wir möchten das Planungsbüro, sofern ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, selbst beauftragen. Angedacht ist diesbezüglich das Planungsbüro PE Becker.

Bitte teilen sie uns den Sitzungstermin mit, da wir an diesem gerne teilnehmen möchten.

Bei Fragen und Anmerkungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit Freundlichen Grüßen



Geplante/Angedachte Maßnahmen:

1. Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens
    a. Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen
    b. Entwurf zur öffentlichen Auslegung
    c. Plan zur Beschlussfassung

2. Durchführung der Verkehrswegeplanung
    a. Planung des Anschlusses und der Erschließung des Neubaugebietes an die bestehende Infrastruktur
    b. Planung der Anlieger- und Sammelstraßen
    c. Planung der Versorgungsleitungen

Objektbeschreibung

Wir sind eine Erbengemeinschaft (Familie Schütt) und sind im Besitz einer Fläche von ca. 3,2 ha Grün-/Weideland am süd-westlichen Rand der Ortschaft Kesternich in der Gemeinde Simmerath.

Wir möchten diese Fläche privatrechtlich entwickeln, beplanen und erschließen, um sie auf diesem Wege in ein Wohnbaugebiet umzuwandeln.

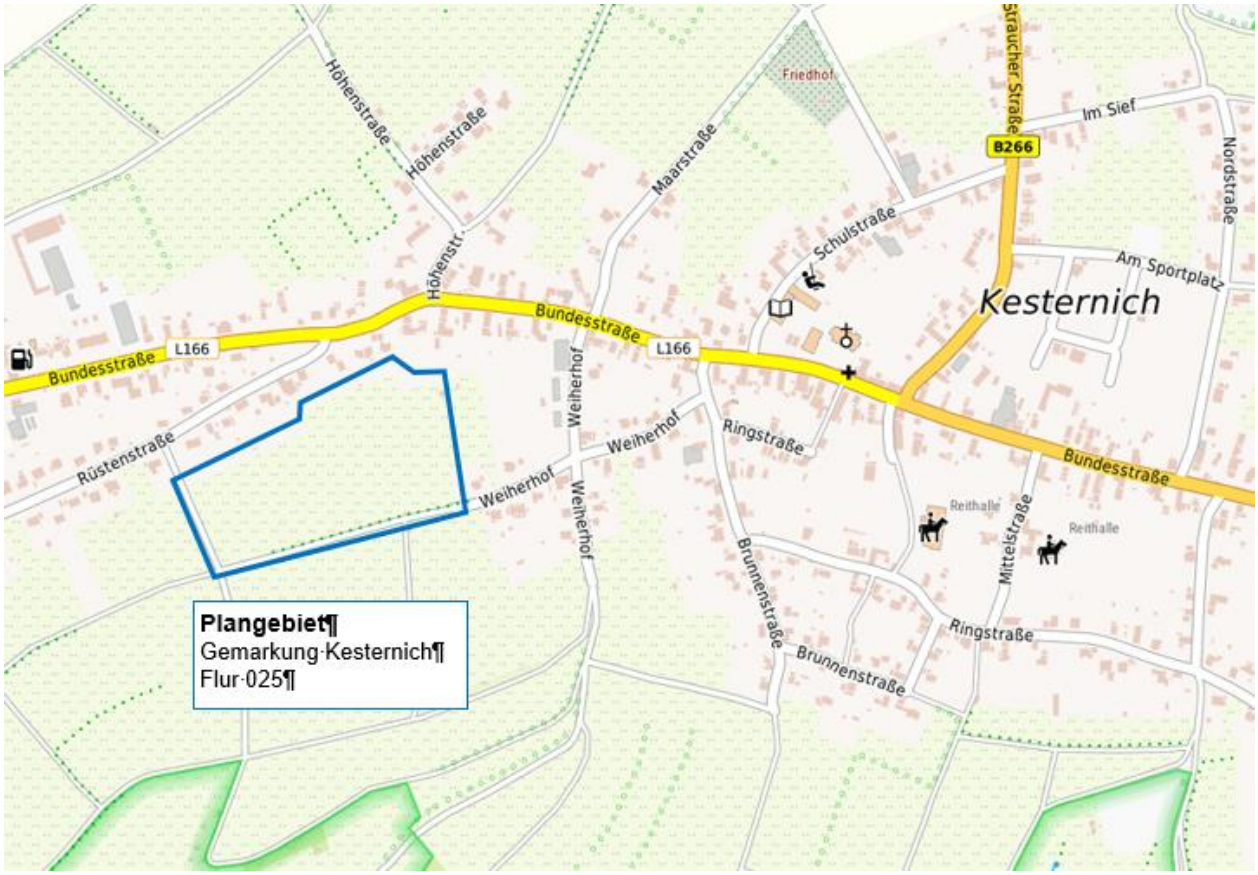


Abbildung 1: Plangebiet

Folgende Planungsleistungen möchten wir beauftragen:

1. Erstellen eines Bebauungsplanes nach § 19 HOAI
    a. Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligungen
    b. Leistungsphase 2: Entwurf zur öffentlichen Auslegung
    c. Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung
2. Erstellen einer Erschließungsplanung:
    a. Varianten zur verkehrsmäßigen Erschließung gemäß § 45 HOAI, hier Anliegerstraße in einem Wohngebiet, inkl. Entwässerung und Beleuchtung der Straße
    b. Anschluss an die Energieversorgung (Strom)
    c. Anschluss an die Trinkwasserversorgung, inkl. Löschwasserversorgung des Wohnbaugebietes über Unterflurhydranten
    d. Anschluss an das Telekommunikationsnetz (Telefon, Glasfaser)
    e. Anschluss an die Kanalisation

Veranlassung

Der FNP der Gemeinde Simmerath sieht für das Planareal bereits eine mögliche Wohnbebauung vor.

Die Gemeindeverwaltung hatte vor geraumer Zeit bereits eine grobe mögliche Bauentwicklungsvariante prüfen lassen, was aber aus unserer Sicht viel zu kleinteilig, zu eng und zu gedrungen geplant war. Aus unserer Sicht soll der bestehende Baumbestand auf dem Areal maximal erhalten bleiben. Das neue Wohnbaugebiet soll in die tolle Landschaft eingebunden werden und der ländliche Charakter soll auf jeden Fall erhalten bleiben.

Detailbeschreibung

A) Bebauungsplan:

Das Planareal setzt sich aus 2 Grundstücken zusammen:

1. Flur 025, Flurstück 21, ca. 21.800 m²
2. Flur 025, Flurstück 211, ca. 10.850 m²

Das Grundstück 211 ist nur mit ca. 50% seiner Größe im FNP berücksichtigt, wodurch sich das Planareal auf ca. 27.800 m² reduziert (siehe Abb. 2).

Die Eigentümer des westlich an das Planareal angrenzenden Flurstück 25 haben sich noch nicht entschieden, ob sie sich an dem Planungsverfahren und der notwendigen privaten Erschließung beteiligen möchten.

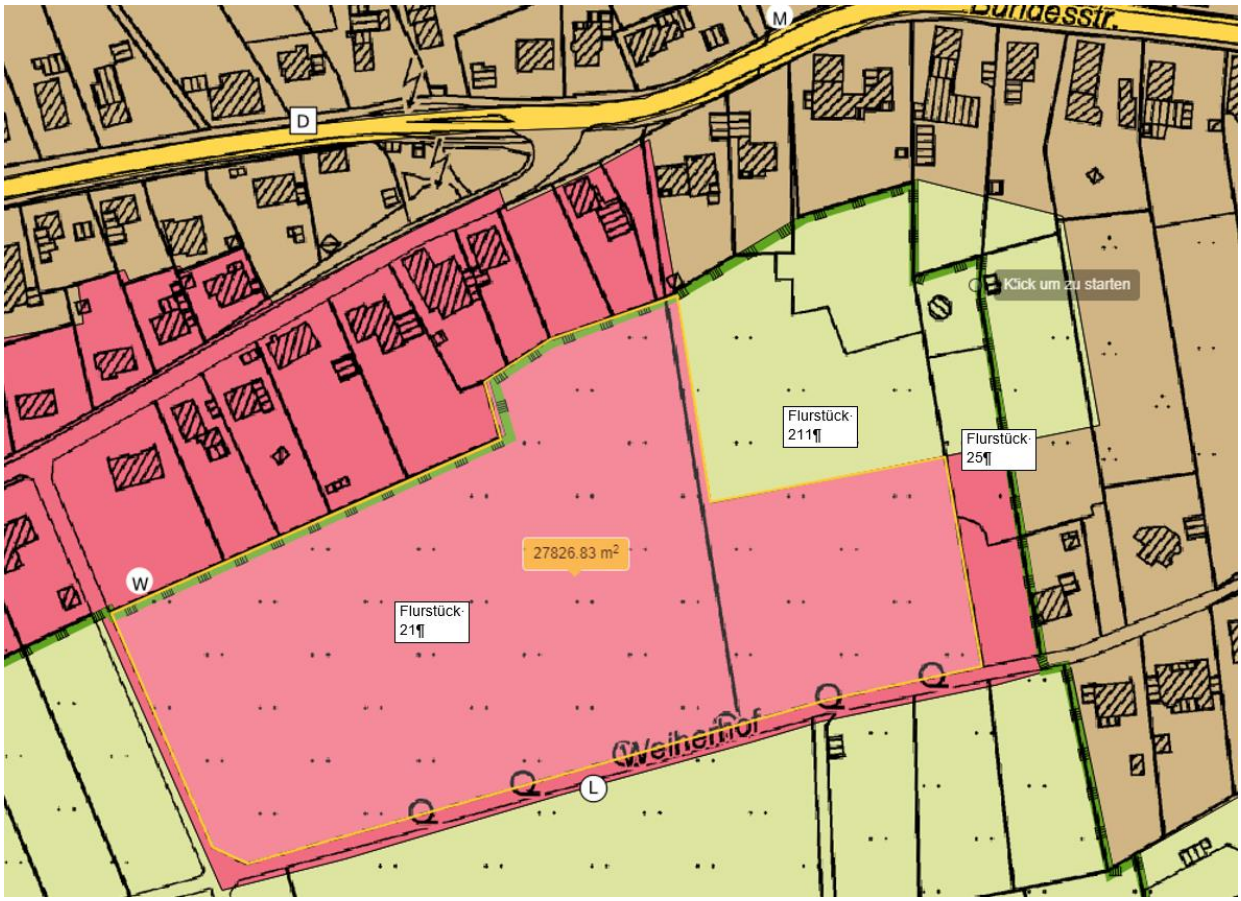


Abbildung 2: Auszug aus FNP StRegAc; tats. Plangebiet gemäß FNP (ohne Flurstück 25)

Die Ortschaft Kesternich ist grundsätzlich ländlich geprägt mit einem hohen Grad an Einfamilienhäusern, deren Grundstücke häufig mit Garten ausgeführt sind und von Buchenhecken und/oder Baumreihen eingefasst sind.

Auch das Planareal ist teilweise mit dichten großgewachsenen Baum-Reihen umgeben, zus. befindet sich im mittleren Bereich eine große Baumreihe und darüber hinaus einige sehr große Einzelbäume (siehe Abb. 3).

Wie bereits erwähnt möchten wir den bestehenden Baumbestand möglichst komplett erhalten, sofern dieser gesund ist. Die Planung von Straßen und Bebauung wird dadurch an manchen Stellen eingeschränkt werden.

Grundsätzlich hat sich die Planung an vergleichbaren in den letzten Jahren realisierten Gebieten für ausschließliche Wohnbebauung in der Gemeinde Simmerath zu orientieren. Weil wir aber auch einen begrenzten Anteil an Mietwohnungen ermöglichen möchten, sollte in einem abseits der angrenzenden Nachbarschafts-Bebauung gelegenen Areal auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

B) Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Prüfung:



Abbildung 3: Auszug aus TIM-Online - Luftbild

Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Prüfungen (Teil I und Teil II) und der daraus abzuleitenden aktuellen Planung:

a. Die Artenschutzrechtliche Prüfung Teil I basiert auf einer groben Vor-Planung durch die Weber-Consulting Beratungs GmbH vom März 2022 im Auftrag der Gemeinde Simmerath
b. Diese Planung sah eine großflächige Baufeldräumung mit einer sehr dichten Bebauung vor
c. Im Gegensatz zu dieser „reißbrettähnlichen“ Planung ist der heute gewählte Ansatz ein deutlich anderer, heute sollen alle vorhandenen Buchenbaum-Reihen/Hecken unbedingt erhalten bleiben, auch die zentrale von Nord nach Süd verlaufende Baumreihe, sowie die Einzelbäume im östlichen Bereich und die gesamte umlaufende Heckenreihe
d. Die Planungen von Erschließungs- und Anliegerstraße und die Zuschneidung der Baugrundstücke hat sich am bestehenden Baumbestand zu orientieren, dabei ist auf ausreichende Abstände der Wurzelwerke zu achten
e. Bei der notwendigen Artenschutzprüfung Teil II sind die hier beschriebenen ökologischen Optimierungen durch die gewählte Erhaltung des bestehenden Baumbestandes berücksichtigt worden
f. Die Artenschutzprüfung Teil II wurde bereits durchgeführt und ist beigefügt

C) Erschließungsstraße:

Eine mögliche Erschließungsstraße könnte über 2 Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen:

1.) Zufahrt über die „Rüstenstraße“:
   a. In der bestehenden Hecke/Baumreihe entlang der westlichen Eingrenzung des Plangebietes gibt es heute 2 Möglichkeit zur Einmündung auf das Plangebiet, die Möglichkeiten 1a) und 1b), hier ist die Hecke bereits geöffnet

2.) Zufahrt über die Straße „Weiherhof“
   a. Eine Einmündung durch die Baumreihe/Hecke wäre bereits heute an der markierten Pos. Möglich, diese müsste/könnte aber zu einer optimierten Straßenführung zur zweckmäßigeren Grundstücksaufteilung ostwärts verschoben werden, dazu müsste man die Baumreihe öffnen

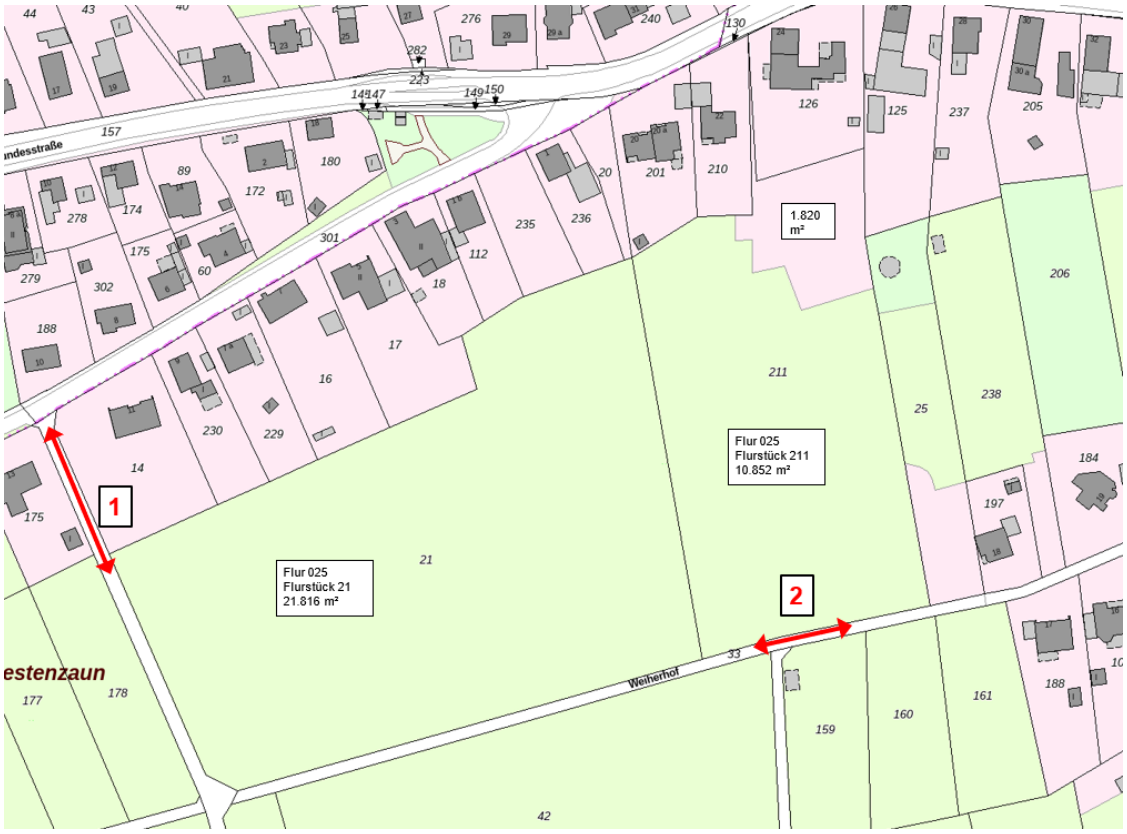




Abbildung 4: Auszug aus Artenschutzrechtlicher Prüfung Teil I.- Luftbild

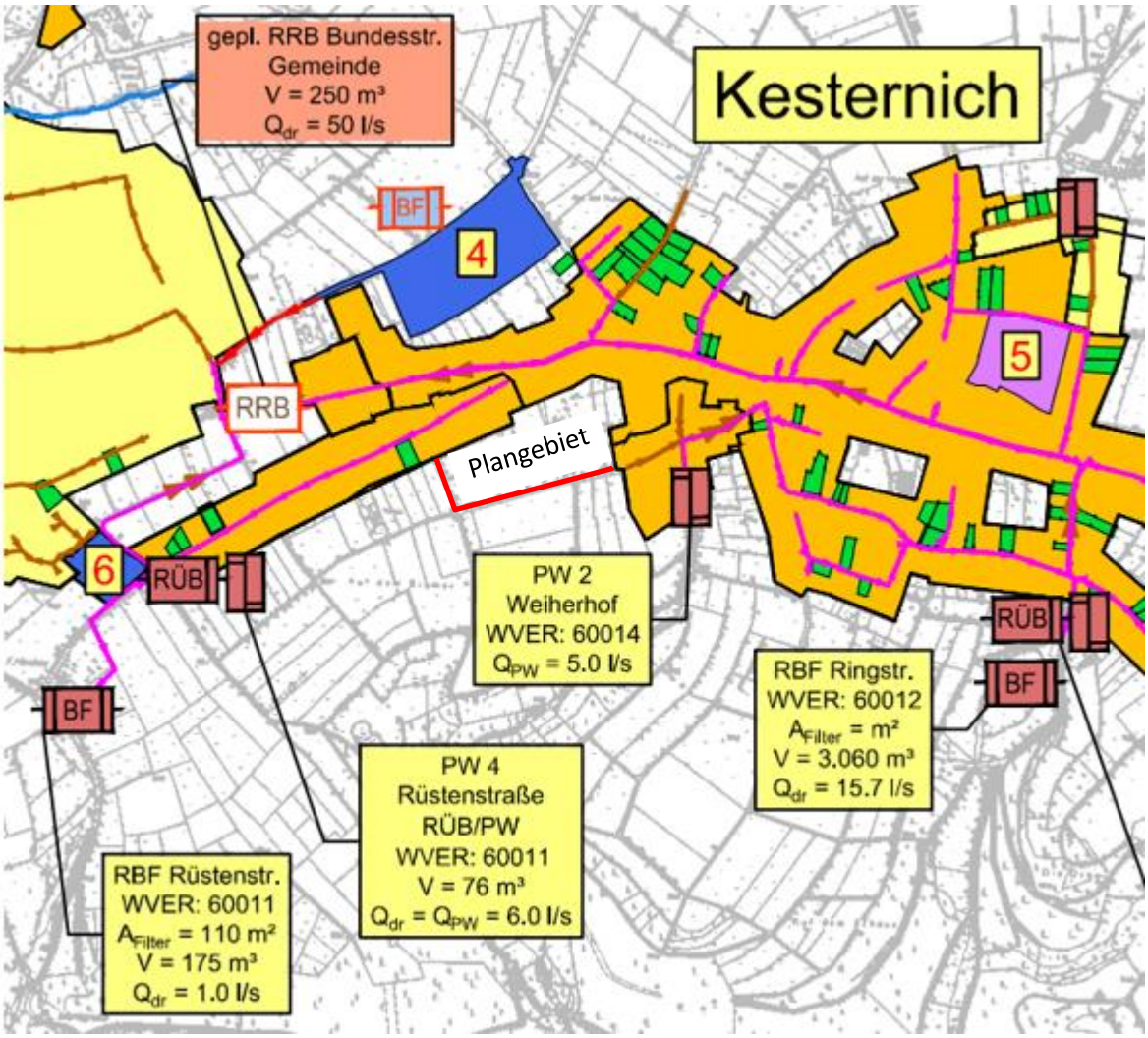
3.) Eine Umfahrung des Gebietes über den süd-westlich verlaufenden weiterführenden Wirtschaftsweg soll verboten werden.

D) Kanalanschluss:

Die Ortschaft Kesternich wird hauptsächlich über einen Mischkanal entwässert. Das kommunale Abwasser des neuen Plangebietes sollte zweckmäßig über das Pumpwerk „Weiherhof“ abgeführt werden, eine evtl. notwendige Ertüchtigung sollte über den WVER geprüft werden.

Auf dem Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeführt werden, sämtliche auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser muss auf dem Privatgrundstück versickern, um den Kanal nicht zu überfrachten.

Dabei sind auch befestigte Hofflächen versiegelungsfrei auszuführen.


gepl. RRB Bundesstr.
Gemeinde
V = 250 m³
Qdr = 50 l/s
Kesternich
BF
4
5
RRB
Plangebiet
6
RÜB
PW 2
Weiherhof
WVER: 60014
QPW = 5.0 l/s
RÜB
BF
RBF Ringstr.
WVER: 60012
AFilter = m²
V = 3.060 m³
Qdr = 15.7 l/s
BF
PW 4
Rüstenstraße
RÜB/PW
WVER: 60011
V = 76 m³
Qdr = QPW = 6.0 l/s
RBF Rüstenstr.
WVER: 60011
AFilter = 110 m²
V = 175 m³
Qdr = 1.0 l/s