Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**104/2024 E3**
Beschlussvorlage	Datum:	16.04.2026
	Status:	**öffentlich**

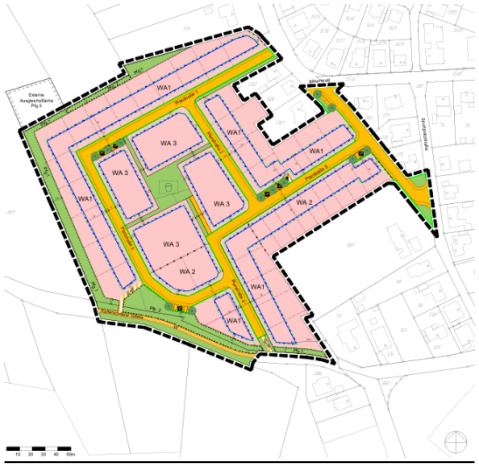
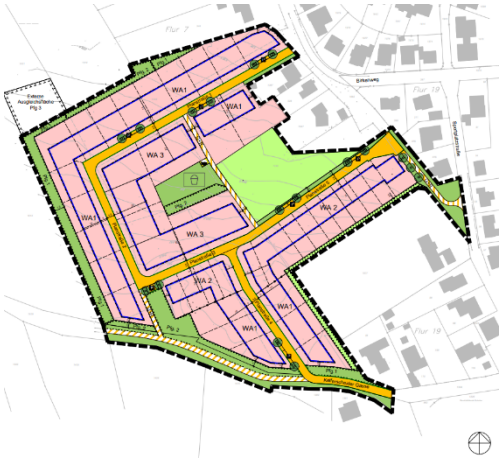
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 – Kalferscheider Gasse – in Simmerath
1.) Vorstellung der überarbeiteten Planung und erneute Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2.) Beschluss über die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	10.10.2024	6.
Planungsausschuss	13.05.2025	3.
Planungsausschuss	27.11.2025	14.
Planungsausschuss	07.05.2026	4.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hatte in seiner Sitzung am 10.10.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 – Kalferscheider Gasse – in Simmerath beschlossen. In seiner Sitzung am 13.05.2025 fasste der Planungsausschuss sodann den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.
Im August 2025 erreichte die Verwaltung aus der Bürgerschaft Anregungen, die dem Planungsausschuss in der Sitzung am 27.11.2025 zur Kenntnis vorgelegt wurden. Diese Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt und führten zu Anpassungen des Entwurfs.

Parallel dazu wurden Ende 2025 / Anfang 2026 die letzten Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen, sodass nun ein überarbeiteter Entwurfsplan vorliegt.
Für die bessere Übersicht ist nachfolgend ein Planvergleich dargestellt, der ebenso der Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügt ist.

Planentwurf Mai 2025	Planungsstand aktuell:
	

Wesentliche Änderungen am Planentwurf:

1. Reduzierung der Baulandfläche für das Plangebiet:
Aufgrund einer Rückmeldung eines Grundstückseigentümers, nicht mehr an der Baulandgebietsentwicklung teilzunehmen, wurde der betreffende Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

2. Verkehrsführung:
Die Verkehrsführung wurde geändert. Die Anbindung Birkenstraße und Sportplatzstraße erfolgt über einen Geh- und Radweg, wie derzeit in der Örtlichkeit vorhanden.
Die innere Erschließung wurde angepasst und eine Anbindung an die Kalferscheider Gasse vorgesehen. Die verkehrsrechtliche Ausschilderung der Straßen erfolgt erst im Zuge der Genehmigung der Erschließungsplanung.

3. Grünfläche:
Die Grünfläche für den Spielplatz innerhalb des Plangebietes musste aufgrund der anderen Führung der Flächen für den öffentlichen Verkehr angepasst werden. Ebenso wurde die Grünfläche am südlichen Bereich aufgrund der Anpassung der Verkehrs- und Bauflächen geändert.

Es ist geplant, dass zunächst eine frühzeitige Beteiligung mit dem vorliegenden Planentwurf durchgeführt wird. Das Entwässerungskonzept wird parallel mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und liegt erst zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vollständig vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Änderungen am Entwurf sind in diesem Schritt weiterhin möglich und fließen in die spätere Offenlage ein.

Zur Offenlage werden insbesondere die Entwässerungsplanung sowie die Konkretisierung der Trauf- und Firsthöhen vorliegen.

In der Sitzung wird das Planungsbüro den überarbeiteten Entwurf vorstellen. Findet der Entwurf Zustimmung, kann der Aufstellungsbeschluss mit dem neuen Planentwurf und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens verursacht Kosten für Planung, Gutachten, Beteiligungsverfahren und sonstige Verfahrensschritte. Da die Flächen im Bereich „Kalferscheider Gasse“ überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und die Planung der Erschließung ausschließlich der baulichen Entwicklung privater Grundstücke dient, sollen die entstehenden Kosten nicht von der Gemeinde getragen, sondern auf die begünstigten Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Die Kostentragung soll parallel zur Erarbeitung und zum Abschluss der Erschließungsverträge erfolgen.
Im Rahmen dieser Erschließungsverträge werden die Eigentümer verpflichtet, die Kosten der technischen Erschließung (Straßenbau, Kanalbau, Regenwasserbehandlung, Lärmschutz, Leitungsverlegungen etc.) zu übernehmen. Ergänzend dazu sollen die Eigentümer auch die Kosten der Bauleitplanung tragen sowie die Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Schaffung des Baurechts vereinbart werden.

Die Kostenumlage erfolgt auf Grundlage von § 11 BauGB (städtebauliche Verträge). Eine förmliche Umlegung nach BauGB ist ebenfalls vorgesehen, um die Grundstückszuschnitte herzustellen und die Erschließung rechtssicher zu ermöglichen. Die vertragliche Kostenübernahme wird dabei ergänzend zur Umlegung vereinbart, um die Finanzierung der Planung und Erschließung vollständig sicherzustellen.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden während des Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

1.) Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 – Kalferscheider Gasse – und fasst den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2.) Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchzuführen.

In Vertretung	Im Auftrag
gez.	gez.
Frank Prömpeler Beigeordneter	Mandy Krantz

Anlage(n):
- Gestaltungsplan
- BP Vorentwurf
- BP Begründung
- BP Textliche Festsetzungen
- Artenschutzprüfung Stufe 1
- Artenschutzprüfung Stufe 2
- Bodengutachten
- Erfassung Fledermäuse
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme
- Planvergleich