Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**71/2023 E2**
Beschlussvorlage	Datum:	07.11.2025
	Status:	**öffentlich**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 – Im Schinner – in Lammersdorf in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
1. Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen
2. Beschluss über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	19.09.2023	5.
Planungsausschuss	20.06.2024	6.
Planungsausschuss	27.11.2025	10.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 – Im Schinner – in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung vom 21.06.2024 in der Zeit vom 26.06.2024 bis einschließlich 05.08.2024.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 26.06.2024.

Die vorgebrachten Anregungen sind in den beigefügten Abwägungstabellen aufgelistet und gleichzeitig ist den vorgebrachten Anregungen jeweils ein städtebaulicher Beschlussvorschlag zugeordnet.
Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung mit den nachfolgenden Punkten überarbeitet:

- Einfügen der Sichtfelder im Einfahrtsbereich zur Sonntagsstraße
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Westen / Einfahrtbereich
- Verbreiterung der Fläche für das Regenrückhaltebecken um 1,0m

- Erhöhung des Radius auf 7,9m im Einfahrtsbereich zur Bruchgasse am nordöstlichen Fuß- und Radweg
- Unterteilung in WA 1 – WA 4
- Festsetzung Höhenwerte der Trauf- und Firsthöhen sowie Mindest-/ Maximalhöhen Oberkante Fertigfußboden
- Festsetzung der Straßenhöhen mittels Höhenwerte in m ü. NHN
- Festsetzung Bezugspunkt innerhalb des Dorfgebietes MD

Die Textlichen Festsetzungen wurden wie folgt überarbeitet:

- A 2.1.1 Unterteilung in WA 1 – WA 4
- A 2.1.1 Festsetzung Bezugspunkt innerhalb des Dorfgebietes MD
- A 2.1.2 Festsetzung der Mindest-/ Maximalhöhe Oberkante Fertigfußboden
- A 2.1.6 Dachterrassen werden oberhalb des obersten Dachabschlusses ausgeschlossen
- A 3.3 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb des WA 4 auf maximal vier
- A 6.4 Änderung der Formulierung
- A 7.1 Festsetzung der Straßenhöhen mittels Höhenwerte; Abweichungen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,20 m möglich
- A 8.3 Festsetzung Dachbegrünung auf Flachdächern

- B 2.1.2 Ausnahmeregelung für Abgrabungen und Aufschüttungen in Vorgartenbereichen und in Zufahrtsbereichen

- C 4. Erweiterung des Hinweises: Anbringung von Bruthilfen
- C 5. Erweiterung des Hinweises: Ausführung von Kellern und Gründungen unter Berücksichtigung der Schicht- und Grundwasserverhältnisse / wasserdichte Wanne
- C 9. Hinweis hinzugefügt auf militärischen Zuständigkeitsbereich
- C 10. Hinweis hinzugefügt auf helle Farbgebung von Materialien
- C 11. Hinweis hinzugefügt auf Wasserschutzzone
- C 12. Hinweis hinzugefügt auf Waldbrandgefahr
- C 13. Hinweis hinzugefügt auf Externen Ausgleich

Der neue Regionalplan der Bezirksregierung Köln mit den Darstellungen der ASB-Flächen (Allgemeiner Siedlungsbereich) ist am 29.10.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden und damit rechtskräftig. Auf dieser Basis kann die Verwaltung nun eine erneute landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln zur Änderung des Flächennutzungsplans stellen.

Findet der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sowie die Beschlussvorschläge zur durchgeführten frühzeitigen Beteiligung die Zustimmung des Ausschusses, so kann der Beschluss über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst und die erneute landesplanerische Anfrage gestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft zu tragen.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden während des Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt, festzustellen, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 218 und zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht wurden.
Zu den vorgebrachten Anregungen fasst der Planungsausschuss die in der Anlage wiedergegebenen Einzelbeschlüsse.

2. Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, die Verwaltung zu beauftragen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 218
- Im Schinner – sowie zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen und eine erneute landesplanerische Anfrage zu stellen.

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

Anlage(n):
- BBP Planzeichnung
- BBP Begründung und Umweltbericht
- Textliche Festsetzungen
- Abwägungsliste BBP 218 - TöB
- Abwägungsliste BBP 218 - Öffentlichkeit
- FNP Planzeichnung
- FNP Begründung und Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Abwägungsliste 20. Änd. FNP - TöB
- Abwägungsliste 20. Änd. FNP - Öffentlichkeit