Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**75/2026**
Beschlussvorlage	Datum:	02.09.2026
	Status:	**öffentlich**

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das neue Baugebiet „Rüstenstraße“ in Kesternich

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	22.09.2026	3.

Sach- und Rechtslage:

Dem Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath wurde in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Machbarkeitsstudie, bestehend aus städtebaulichen Entwürfen, zur Entwicklung weiterer Baugebiete in der Gemeinde Simmerath vorgestellt.
Für die Machbarkeitsstudie wurden alle im Flächennutzungsplan vorhandenen Potentialflächen untersucht und im Fortgang mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt.

Weiterhin wurde für jede Potentialfläche eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) der Stufe 1 durchgeführt wobei die Ergebnisse der ASP I für das Baugebiet „Rüstenstraße“ in Kesternich aufzeigen, dass das Baugebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich umsetzbar ist.

In den vergangenen Jahren wurden mit den Eigentümern der Grundstücke mehrfach Gespräche geführt und mit der Verwaltung ausgearbeitet, wie die Baugebietsentwicklung „Rüstenstraße“ erfolgen kann.
Der Wunsch der Eigentümer ist es, das Baugebiet selber zu entwickeln: die städtebaulichen Leistungen direkt bei einem Planungsbüro zu beauftragen und auch die Erschließung eigenständig durchzuführen. Ein entsprechender Antrag wurde von der Eigentümergemeinschaft Ende August 2026 bei der Verwaltung eingereicht (siehe Anlage).
Die Verwaltung begrüßt sowohl die Entwicklung direkt durch die Eigentümer, solange die Anforderungen, welche die Gemeinde Simmerath auch an die anderen Baugebiete stellt, ebenso erfüllt sind:

- die Gemeinde übernimmt die fachliche Steuerung und Qualitätssicherung,
- die Planung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages erfolgt.

Die Gemeinde strebt dabei folgende vertragliche Regelungen an:

- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB
  - Kostentragung für Personalaufwand der Verwaltung

  - Beauftragung und Kostentragung der erforderlichen Planungs- und Ausführungsunternehmen
  - Bauverpflichtung
  - Weitergabe der vereinbarten Bauverpflichtung an Käufer
  - Regelung der Erschließung
  - Sicherung der landschafts- und artenschutzrechtlichen Anforderungen
- Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB
  - Herstellung der Straßen, Wege, Beleuchtung entsprechend der gemeindlichen Anforderungen
  - Entwässerung und Versorgungsleitungen

Mit dem Planungsbüro PE Becker bestehen aus früheren Verfahren in der Gemeinde Simmerath sehr gute Erfahrungen hinsichtlich fachlicher Qualität, Zuverlässigkeit und Abstimmung im Bauleitplanverfahren. Die Verwaltung bewertet die Wahl des Büros daher positiv, sofern die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleibt.

Hinsichtlich des im Antrag erwähnten Flurstücks 25 wird von Seiten der Verwaltung erneut mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen.

Im Antrag bittet der Antragsteller um Fassung eines Aufstellungsbeschlusses. Die geplante Baugebietsentwicklung wird von der Verwaltung begrüßt und empfiehlt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten. Erst nach Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrags wird der dann ausgearbeitete städtebaulicher Entwurf dem Planungsausschuss vorgelegt und über einen Aufstellungsbeschluss beraten.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren wird durch die Antragsteller, welche zeitgleich Grundstückseigentümer sind, durchgeführt und die Planungs- und Ausführungskosten direkt von diesen getragen. Darüber hinaus sind die Sach- und Personalkosten der Gemeinde für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu erstatten.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden während des Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die Potentialfläche Rüstenstraße in Kesternich.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebiets auszuarbeiten und abzuschließen. Die Einholung entsprechender Honorarangebote sowie die Beauftragung der Entwurfsbearbeitung, wird durch die Grundstückseigentümer durchgeführt.

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

Anlage(n):
- Plangebiet und Darstellung des Flächennutzungsplans aus der Machbarkeitsstudie von 2022
- Antrag zur Bebauungsplanaufstellung
- Antrag zur Bebauungsplanaufstellung - geschwärzt
- ASP I
- ASP II - geschwärzt