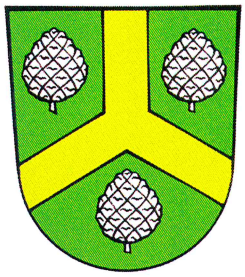
Gemeinde Hürtgenwald



Bebauungsplan Nr. L1:

„Simonskall“

Begründung zum Entwurf

September 2002

Inhalt:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH **2**

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS **2**

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN **3**

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 3

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4

3.1.1 Grundflächenzahl *4*

3.1.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen *5*

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche *5*

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche *5*

3.2 GRÜNFLÄCHEN 6

3.3 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 6

3.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 7

3.5 VER- UND ENTSORGUNG 8

3.3.1 Stromversorgung *8*

3.3.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung *8*

3.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung *8*

3.4 IMMISSIONSSCHUTZ 8

3.5 FLÄCHEN MIT BODENBELASTUNGEN 8

3.6 GEWÄSSER / GRUNDWASSER 9

3.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9

3.8 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, KOSTEN 9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. L1 Simonskall der Gemeinde Hürtgenwald umfasst annähernd das gesamte Siedlungsgebiet der Ortslage Simonskall, Gemarkung Vossenack, Flur 7, zwischen dem Kallbach im Süden und der Simonskaller Straße sowie den Waldhängen im Norden.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft vom südwestlichen Eckpunkt (Simonskaller Straße) nach Nordosten entlang der Grenzen der Flurstücke 52, 88, 57, 62 bis 64, teilt die Flurstücke 116, 103 und 68. Sie wird dann auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 35, 95, 94, 33 und 161 gezogen, schneidet die Flurstücke 160, 159, 31 und 30, um auf die nördliche Grenzlinie des Flurstücks 124 zu treffen, verläuft auf der Nordseite der Flurstücke 123 und 122, zieht sich dann nach Südosten und quert die Straße (Flurstück 21). Sie bleibt auf der Südseite der Straße und zieht sich nach Südwesten bis zum Flurstück 149. Dieses wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Grenze setzt sich auf der Südseite der Flurstücke 149, 150, 155, 157 und 158 fort, quert einen Weg (Flurstück 41) sowie den Kallbach, umläuft Flurstück 85 und quert einen weiteren Weg (Flurstück 84). Von hier aus verläuft sie in Richtung Norden entlang des Weges über den Kallbach und kehrt auf der Südseite der Flurstücke 49 bis 52 zurück zum Ausgangspunkt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ortslage Simonskall wird durch einen historisch gewachsenen Ortskern und eine landschaftlich reizvolle Lage geprägt. Das Ortsbild, die Lage und die vorhandene Infrastruktur sind ein attraktives Ziel für die naturnahe Erholung im Naturpark Nordeifel. In Simonskall sind zahlreiche Einrichtungen des Fremdenverkehrs insbesondere Ausflugslokale, Cafés, Wanderwege und Sehenswürdigkeiten sowie Einrichtungen der Fremdenbeherbergung (Pensionen und Hotels) vorhanden. Simonskall ist Teil des staatlich anerkannten Erholungsgebietes Vossenack – Simonskall.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es,

- die ansässigen Betriebe des Fremdenverkehrs und der Fremdenbeherbergung zu sichern und Entwicklungen im Sinne der Modernisierung zu fördern,
- die Belange von Natur und Landschaft durch eine eindeutige Abgrenzung der Bauflächen von den Außenbereichsflächen zu berücksichtigen,
- die bauliche Entwicklung durch eine maßvolle Erweiterung und unter Berücksichtigung der Wahrung des Ortsbildes vorzubereiten.

In Simonskall sollen für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr Unterkunftsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe eines entsprechenden Qualitätsstandards in Form von Hotels, Pensionen und / oder Privatunterkünften, bzw. Restaurationen zur Verfügung stehen. Es soll den Simonskaller Bürgerinnen und Bürgern auf Dauer möglich sein, in Simonskall zu wohnen und, mit dem Fremdenverkehr in Einklang stehende, Arbeitsplatzangebote wahrnehmen zu können.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Spielraums aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Verwirklichung der Planungsziele setzt er entsprechend den Darstellungen des sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplans in seinem Geltungsbereich Sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung sowie Allgemeine Wohngebiete fest.

Simonskall liegt als solitäre Ortslage inmitten forst- und landwirtschaftlicher Flächen. Als historisch gewachsener Ort mit dörflichem Charakter und Denkmälern im Kernbereich wird sie gegenwärtig von den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und des Fremdenverkehrs mit entsprechender Resonanz an den Wochenenden geprägt. Wesentliche Teile der bebauten und unbebauten Flächen werden zu Wohnzwecken, als beweidete Flächen und zur Tierhaltung aus Liebhaberei genutzt. Der gegenwärtige Gebietscharakter soll entsprechend der Zielsetzung auch künftig in Simonskall Bestand haben und durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung in Simonskall zu fördern, setzt der Bebauungsplan die Zweckbestimmung Sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung fest. Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Da in Simonskall das Wohnen auch zukünftig zulässig sein soll, können die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr im Sinne der Gliederung des Bebauungsplans und seiner Baugebiete nur auf den Bestandsflächen der Fremdenverkehrsbetriebe und deren mögliche Erweiterungsflächen festgesetzt werden. Denn, die wesentliche Unterscheidung ist dann nicht gegeben, wenn durch die Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 (4 bis 10) BauNVO, ggf. i.V.m. (8), das angestrebte Planziel gleichfalls erreicht werden kann.

Grundsätzlich ist es nicht zulässig solche Nutzungsarten in einem SO-Gebiet zusammenzufassen, die sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete (z. B. vorwiegend Wohnen) nicht wesentlich unterscheiden.

Für die übrigen Flächen lässt sich das Planungsziel des Flächennutzungsplans „Fremdenbeherbergung, Fremdenverkehr und Wohnen" durch Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO erreichen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Fremdenverkehrsfunktion des Erholungsortes Simonskall gliedert der Bebauungsplan die Allgemeinen Wohngebiete zwar in WA (1-3). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die WA (1-3) aber gemeinsam textlich fest, dass die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind, und dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und am Gebäudebestand. Im dichter bebauten, alten Ortskern wird sie in den Sondergebieten mit 0,6 und den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Simonskaller Feldes orientiert sich die Festsetzung am Charakter der aufgelockerten Bebauung und der schmalen und langen Grundstücke. Der Bebauungsplan setzt hier eine GRZ von 0,3 fest. Mit diesen Festsetzungen unterstützt der Bebauungsplan die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

3.1.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

Um den besonderen Charakter des Orts- und Landschaftsbildes in Simonskall zu sichern und um dem Verbau von Sichtbeziehungen vorzubeugen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO. Entsprechend dem gewachsenen Bestand setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze fest.

Die Bestimmung der Geschossflächenzahlen (GFZ) erfolgt im Zusammenhang mit der Bestimmung der Grundflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse. Sie wird jeweils so gewählt, dass entsprechend der Grundflächenzahl die Realisierung entsprechender Vollgeschosse möglich ist.

Um das Landschaftsbild im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes am Simonskaller Feld (WA (1)) zu wahren, setzt der Bebauungsplan 11,5 m als maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude textlich fest. Bezugspunkt bildet jeweils die bis zur Bauantragstellung nicht zu verändernde, natürliche Höhe der Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Baugrenze.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um den aufgelockerten Charakter des nördlich der Straße gelegenen Ortskerns zu erhalten, setzt der Bebauungsplan im zentral gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA (2)) die offene Bauweise fest. Im übrigen Plangebiet hält sich der Bebauungsplan entsprechend der heterogenen Bebauung mit Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise entweder zurück oder er nutzt anderweitige Festsetzungsmöglichkeiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA (1)) lässt der Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen im Sinne des § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 35° zu.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist ausgeschlossen, dass Gebäude wesentlich vorspringen. An den Gebäudefronten der Denkmäler setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Der Bebauungsplan stärkt hiermit den Denkmalschutz und tritt möglichen Begehrlichkeiten mit Blick auf Erweiterungen oder Überplanung der Denkmäler frühzeitig entgegen. Im langgestreckten Allgemeinen Wohngebiet (WA (1)) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist wegen des parallelen Verlaufs des Baugebietes zu den in die Landschaft führenden Wanderwegen eine aufgelockerte Bebauung erwünscht. Aus diesem Grund zieht der Bebauungsplan hier so enge Baugrenzen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

In den WA (1 und 2) sind Nebenanlagen, wie Garagen, Carports und überdachte Schwimmbecken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung beugt der Bebauungsplan einer nicht beabsichtigten Verdichtung infolge von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen vor.

3.2 Grünflächen

Zwischen der öffentlichen Parkfläche und dem Kallbach setzt der Bebauungsplan den Bestand einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Der Spielplatz richtet sich an die Kinder der Feriengäste und Tagesausflügler und ist über die öffentliche Parkfläche erschlossen.

Angrenzend an die Allgemeinen Wohngebiete (WA (1 und 2)) setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Die Festsetzung dient im wesentlichen der Erhaltung der gebäudenahen Grünbereiche und der in Simonskall gepflegten Hobbytierhaltung. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten die Kleintierhaltung und diesem Zweck dienende Nebenanlagen zulässig sind.

3.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das ca. 7 ha große Bebauungsplangebiet liegt am Rande des ca. 740 ha großen FFH-Gebietes „Kalltal mit Nebentälern von Simmerath bis Nideggen (Rurmündung) (DE-5303-302)". Die Erhaltung und der Schutz des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes liegen im öffentlichen Interesse der Gemeinde Hürtgenwald. Aus diesem Grund wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ursprünglich geplante Bauflächen (Flurstück 28) in Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz des Kreises Düren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen und die Ufer der Kall werden in einer Breite bis 20 m als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 bzw. 25 BauGB festgesetzt.

Gemäß § 1a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Hürtgenwald in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ein Ökokonto eingerichtet über das Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der Ökokontoführung ausgeglichen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA (1)), Eingriffe im Sinne der Gesetzgebung zu befürchten. Das Allgemeine Wohngebiet ist 10.800 qm groß und auf drei Grundstücken (= 2.700 qm) bereits bebaut. Ca. 8.100 qm werden als Wiese oder Weide genutzt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erstmalig mit einer GFZ von 0,3 bebaut werden dürfen. Auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW lassen sich 21.060 auszugleichende ökologischen Einheiten errechnen (Vgl. Tabelle Seite 10). Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto auf einer externen Ausgleichsfläche durchzuführen sind. Hierzu schließt die Gemeinde Hürtgenwald vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ab. Die Zuordnung von Eingriff und Ausgleichspflicht ist durch die Bezeichnung WA (1) hinreichend bestimmt.

In den übrigen Baugebieten greift die Eingriffsregelung nicht, da Baugenehmigungen hier auch nach § 34 BauGB ausgesprochen werden können.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortslage Simonskall ist über die Kreisstraße K 36 aus Richtung Hürtgenwald–Vossenack und Simmerath sowie eine Gemeindestraße erschlossen. Der Bebauungsplan setzt den Bestand der Kreisstraße und der Gemeindestraße als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB fest.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA (1)) erfolgt von der Gemeindestraße mittels privater Zufahrten über die Hausgärten.

Um dem Verkehr der Tagesausflügler hinreichenden Parkraum bieten zu können, setzt der Bebauungsplan auf dem Flurstück 157 eine öffentliche Parkfläche fest. Das Flurstück 157 ist bereits als öffentlicher Parkplatz genehmigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Stromversorgung

Die Ortslage Simonskall wird vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk mit Strom versorgt. Eine Versorgungsstation liegt außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich des Kallwegs.

3.3.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser liegt in der Trägerschaft des Wasserwerks Perlenbach, die Entsorgung des Abwassers in der Trägerschaft des Wasserverbandes Eifel-Rur. Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt über Druckrohrleitungen nach Hürtgenwald-Vossenack. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einem historischen Triebwerkskanal durchzogen. Der Bebauungsplan setzt den Kanal als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB fest.

3.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Bebauungsplan setzt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren textlich fest, dass das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern oder über das Grabensystem in den Kallbach einzuleiten ist. Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im Bebauungsplan ist der Straßenseitengraben der Gemeindestraße nachrichtlich eingezeichnet.

3.4 Immissionsschutz

Das Nebeneinander von Schank- und Speisewirtschaften und Wohnnutzungen hat in der Vergangenheit vereinzelt zu Konflikten geführt. Die Konfliktursache liegt in der Nichteinhaltung der Schankzeiten im Fall eines Betriebes und sind nicht planungsrechtlicher Natur.

3.5 Flächen mit Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Altlastenverdacht.

3.6 Gewässer / Grundwasser

Der Bebauungsplan setzt den durch den Geltungsbereich fließenden Kallbach sowie einen Mühlengraben als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB fest. Die Gewässerufer werden in einer Breite bis 20 m als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass innerhalb seines Geltungsbereich der Grundwasserstand ca. < 5 m unter Flur liegt. Bei der Planung von tiefgründenden bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Bebauungsplan berücksichtigt. In den Bebauungsplan werden sechs Denkmäler und zwei Bodendenkmäler (Sanitätsbunker, Mühlengraben) als Einzelanlagen nachrichtlich im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

3.8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Kosten

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen der Gemeinde Hürtgenwald nicht an.

Eingiffsbilanzierung
zum B-Plan Nr. L1 "Simonskall"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (WA (1))

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Ausgangs-situation)	Code . lt. Biotop-typenwert-liste	Biotoptyp . . . (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche . . . [m²]	Grundwert .A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-tur-faktor	Gesamtwert . . (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert . (Sp 4 x Sp 7)
Wiese, Weide							
1		Wiese, Weide	8.100	4	1		32.400
		Gesamtsumme	8100			Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	32.400

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen Bebauungsplan

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Ausgangs-situation)	Code . lt. Biotop-typenwert-liste	Biotoptyp . . . (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche . . . [m²]	Grundwert .B (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-tur-faktor	Gesamtwert . . (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert . (Sp 4 x Sp 7)
Allgemeines Wohngebiet							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	2.430	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	5.670	2	1	2	11.340
		Gesamtfläche	8.100			Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	11.340

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-21.060