

Gemeinde Kall

Bebauungsplan Nr. 20: „Oben im Auel“

1. Änderung

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Kall
Gemarkung:	Kall, Flur 8 u. 29
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Juni 2007

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
Dipl.-Ing. Bernd Becker, Kölner Str. 25, 53925 Kall

Inhaltsverzeichnis

1. **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung
 - 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
 - 1.3 Ziel des Planverfahrens, beabsichtigte Änderungen
 - 1.4 Flächenbilanz, weitere Angaben zum Plangebiet
 - 1.5 Art der künftigen baulichen Nutzung, Immissionsschutz
 - 1.6 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 1.8 Ausgleichsregelung, Umweltaspekte
 - 1.9 Kennzeichnungen und Hinweise

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes **(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)**

1.1 Aufstellungsbeschuß und Abgrenzung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 20 „Oben im Auel“ und die Einleitung des Planverfahrens wurden vom Rat der Gemeinde Kall am 29.03.2007 beschlossen. Die verfahrenstechnische Abwicklung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) erfolgen.

Das Änderungsgebiet liegt etwa in der Mitte der neuen Bauflächen des BPlans Nr. 20, östlich angrenzend an den Mischgebiets-Teilbereich, der den südlichen Abschluss an der Straße „Am Hallenbad“ bildet. Es ist bisher größtenteils als „Gewerbegebiet – GE“ (bzw. „Gewerbliche Baufläche“ in Flächennutzungsplan (FNP)) ausgewiesen, mit einer hinein führenden Planstraße und einem Grünstreifen am südlichen Rand.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Sie umfasst Teilflächen aus dem alten BPlan in einer Größe von insgesamt rd. 1,97 ha.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der bisherige, rechtsgültige BPlan Nr. 20 wurde mit Bekanntmachung vom 28.03.2002 in Kraft gesetzt. Auf die zugehörigen Textteile wird verwiesen, insbesondere auch auf die Begründung und die dortigen Ausführungen bezüglich Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung, getroffene Festsetzungen, u.s.w.

Bezüglich Immissionsschutz und Abgrenzung der Baugebiets-Kategorien „Gewerbegebiet - GE“ bzw. „Mischgebiet - MI“ lag ein Schallgutachten (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Nov. 1996) zugrunde, welches nunmehr nochmals aktualisiert wurde, siehe Kap. 1.3. Zu berücksichtigen war und ist dabei insbes. das vorhandene Sägewerk auf der anderen, östlichen Seite der Urft (außerhalb des BPlan-Gebietes), welches sein Umfeld mit maßgeblichen Immissionen beaufschlagt.

Der Anwendungsbereich des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB bezieht sich auf Bebauungspläne, bzw. deren Änderung oder Ergänzung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die eine zulässige, versiegelte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 19, Abs. 2) von weniger als 20.000 qm ausweisen (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 qm). Dies ist hier gegeben, da ein bestehendes Planungsrecht auf limitierter Fläche nachverdichtet und aufgewertet werden soll.

Ferner dürfen im „beschleunigten Verfahren“ keine Vorhaben begründet werden, die von sich aus einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden, und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, was hier ebenfalls erfüllt ist.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht erforderlich, ferner bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1, kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Überarbeitung der Ausgleichsberechnung des ursprünglichen Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) entfällt somit.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall braucht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, nicht einem formellen Änderungsverfahren unterzogen zu werden, sondern er wird „im Wege der Berichtigung angepasst“ (§ 13a, Abs. 2, Ziffer 2 BauGB).

Element des beschleunigten Verfahrens ist ferner eine in etwa analoge Handhabung der Beteiligungsvorschriften des § 13, Abs. 2 u. 3 BauGB („vereinfachtes Verfahren“).

Eine vorgezogene, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.05. bis 08.06.2007, der Beschluß zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung am 18.06.2007.

1.3 Ziel des Planverfahrens, beabsichtigte Änderungen

Haupt-Gegenstand des Planverfahrens ist die Umwandlung eines Teilbereiches der bisherigen „Gewerbegebiets- (GE)“- in „Mischgebiets- (MI)“ – Flächen, mit dem Ziel, eine nachfrageorientierte planungsrechtliche Aufwertung und verbesserte Ausnutzungsmöglichkeit zu schaffen. Umgewandelt werden soll auch ein Streifen aus der südlichen Grünumrandung: diese wird von 20 auf 8m verschmälert und der integrierte Überflutungsschutzwall umverlegt, wie am bestehenden MI-Gebiet auch.

Auch im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung bereits vorgeprägter und/oder anderweitig überplanter Flächen der Ausweisung von Neuflächen vorzuziehen.

Im September 2006 erfolgten Schallpegelmessungen in Richtung des östlich, jenseits der Urft befindlichen Sägewerkes (bei maximalem Fabrikationsbetrieb), um festzustellen, wie viel Fläche in diese Richtung noch in Mischgebiet umgewandelt werden kann. Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Abschlußbericht datierend vom 24.05.2007) war, dass, zusammen mit den (potentiellen) Immissionen von den Gewerbegebietsflächen im BPlan Nr. 20 selbst, die Immissionsrichtwerte auf dem jetzt als neues „Mischgebiet – MI“ eingetragenen Geländestreifen eingehalten werden.

Entsprechend der Limitierung des umwandlungsfähigen Gebietsstreifens aus dem Schallgutachten muss die bisherige Erschließungsstraßen-Achse um rd. 16 m nach Westen „zurückverlegt“ werden. Die dadurch „frei werdenden“ Straßenflächen wiederum, werden mit Bauflächen überplant und die Baugrenze auf der östlichen Seite der Straße, im „GE“-Teil, bis auf 5m Abstand an die Straße „herangeführt“.

Die neue Planstraße wird wieder von Alleebäumen flankiert und mit einer für Lastzüge geeigneten Wendeanlage am südlichen Ende abgeschlossen.

Der Anbindungspunkt für die Stichstraße wird nach Norden verschoben, bis an die Grenze des Erschließungsträger-Gebietes (Parzelle Nr. 272, Flur 8) zu dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände (ehemaliges „Milz“-Gelände; Parzelle Nr. 132, Flur 29). Die Baugrenze an der nördlichen Eckausrundung Planstraße / „Am Hallenbad“ wird angepasst und ausgerundet.

Ein vorhandener Pflanzstreifen an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wird um 2,5 m verschoben, so dass er je hälftig auf alter bzw. neuer MI-Fläche liegt. Der Pflanzstreifen-Ast am Nordrand der Parzelle 232 wird aufgelöst, da er in seiner ursprünglich gedachten Abschirmungs-Funktion überflüssig geworden ist.

1.4 Flächenbilanz, weitere Angaben zum Plangebiet

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 1,97 ha
davon:	
- Mischgebiet	1,22 ha
- Gewerbegebiet	0,33 ha
- Verkehrsfläche	0,33 ha
- Grünfläche	0,09 ha

Höhen:

Die Bauflächen sind als nahezu eben zu bezeichnen (379 m üNN im Süden, 377 m üNN im Norden).

Entfernungen:

Die Ausdehnung des Änderungsgebietes in NO-SW-Richtung beträgt rd. 270 m, quer dazu max. 85 m.

Bodenordnung:

Die bauliche Erweiterungsfläche Parz.-Nr. 272, mit dem Großteil des jetzigen Änderungsgebietes, befindet sich im Eigentum eines Erschließungsträgers. Die nördlich angrenzenden „alten“ Bauflächen (ehemaliges „Milz“-Gelände) stehen in Drittbesitz.

An dem neuen Einmündungspunkt der Planstraße in die Straße „Am Hallenbad“ ragt die Eckausrundung auf der nördlichen Seite in das angrenzende (Privat-)Grundstück hinein. Die Möglichkeit zum Zuerwerb der Eckausrundungsfläche wurde im Vorfeld vom Erschließungsträger mit dem betroffenen Nachbar-Eigentümer geklärt.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke werden im Rahmen der Neuordnung von Grund und Boden ausgeschieden und -nach Abnahme des Straßenausbaus- auf die Gemeinde Kall übertragen. Eine weitergehende Bodenordnung/Umlegung wird nicht erforderlich.

1.5 Art der künftigen baulichen Nutzung, Immissionsschutz

Die Art der baulichen Nutzung im BPlan-Gebiet ist festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE, gemäß § 8 BauNVO) bzw. als „Mischgebiet“ (MI, gemäß § 6 BauNVO). Tankstellen und Diskotheken sind jeweils weiterhin ausgeschlossen, da hierfür aufgrund der Lage und der Verkehrsanbindung keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind.

Die bisherigen Textlichen Festsetzungen bleiben erhalten (bis auf zwischenzeitlich tlw. überholte Rechtsgrundlagen und eine neue Definition des Schalleistungspegels (s.u.)), dto. das System der Nutzungsschablonen, mit ihren Festlegungen auch zur Höhenentwicklung der Bebauung, sowie der Beschränkungen zur Wohnungszahl. Die Festlegungen wurden dabei von den jeweils benachbarten „alten“ Baugebiets-Teilflächen auf die neu zugeschnittenen Teilflächen übertragen. Aus topographischen Gründen ist lediglich eine höhenmäßige Ausdifferenzierung hinzugekommen (mit der Kennziffer „16“, am Südende von MI-neu).

Die bisherigen, veralteten Rechtsgrundlagen werden für den Änderungsbereich mit dem Zeitpunkt der Änderungs-Rechtskraft durch die aktuell gültigen Fassungen ersetzt.

Wie bereits oben erwähnt, werden der Flächenzuschnitt für GE und MI bzw. die späteren Nutzungsmöglichkeiten maßgeblich durch den Immissionsschutz für die schutzwürdigen Nachbarnutzungen bestimmt bzw. limitiert. Damals, wie nun auch bei der Änderung, wurde im Vorfeld schon ein Schalltechnisches Planungsgutachten in Auftrag gegeben. Dort wurden zunächst die auf das BPlan-Gebiet vom Sägewerk her einwirkenden Geräuschimmissionen untersucht (Sägewerk ruht zur Nachtzeit) und in einem zweiten Schritt die vom BPlan-Gebiet selbst ausgehenden Geräusch-Emissionen im Hinblick auf bestehende Wohnnutzungen im Umfeld berechnet. Ergebnis war das Erfordernis einer Mischgebietsausweisung zwischen vorhandener Wohnnutzung und neuen Gewerbeflächen sowie umfangreiche Vorgaben für Schallschutz-Festsetzungen im BPlan. Die Zonierung und die Auflagen im GE-Gebiet wurden in Abstimmung mit dem Gutachter bzw. dem Staatlichen Umweltamt getroffen. Es kam dabei zu nicht unerheblichen Einschränkungen:

Die Gewerbegebietsflächen sind von ihrer baulichen Nutzbarkeit her differenziert unter Berücksichtigung der Abstandsklassen gemäß „Abstandserlass“ NRW vom 21.03.1990, zuletzt geändert am 02.04.1998 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998: „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (MBI. NW S. 744)). Die Ermittlung dieser Abstände führt hier zur Ausweisung der Teilflächen GE(e) (= sog. „Eingeschränktes Gewerbegebiet“, in Richtung der schutzwürdigen Wohnbebauung) und GE(1) (= mindestens 100 m von der Begrenzung der nächstgelegenen Wohnbaufläche entfernt). Bezogen auf den Erlass bedeutet dies: Die Betriebe aus der Abstandsliste (und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad) sind in der Regel zunächst einmal im GE(e) komplett ausgeschlossen bzw. im GE(1) alle diejenigen mit einem Abstands-Erfordernis von mehr als 100m. Betriebsarten aus der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse (und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad) können allerdings bei positiver Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden (siehe unter den Textlichen Festsetzungen, Ziffern unter 2.2.4). Aufgrund der schon hohen Vorbelastung durch das Sägewerk mussten noch weitere Einschränkungen getroffen werden, da sonst die zulässigen Werte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sowie im angrenzenden Mischgebiet überschritten würden: Im GE(1)-Gebiet sind zum Nachbarschutz maximale „Emissionskontingente“ (LEK) (früher „Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel“ (IFSP)) von 60 dB(A) tags, bzw. 45 dB(A) nachts, einzuhalten, im GE(e)-Gebiet Immissionsrichtwerte wie für ein Mischgebiet. Das heißt, da aus dem GE(1)-Gebiet bereits eine Vorbelastung kommt, müssen im GE(e)-Gebiet Abschläge von 3 - 5 dB(A) vom Mischgebietswert vorgenommen werden.

Weiterhin sind Festsetzungen getroffen für die evtl. Ansiedlung von geruchsemitierenden Nutzungen sowie zum passiven Schallschutz von Büros und eventuellen Betriebswohnungen, v.a. im südöstlichen Teilbereich, wo das Sägewerk am stärksten einwirkt (siehe Textliche Festsetzungen, Ziffern 2.2.4.3. bis 2.2.4.5). Auf den MI-Flächen bestand lt. Gutachter kein Bedarf an besonderen Immissionsschutz-Festsetzungen (etwa zum passiven Immissionsschutz oder zur Grundrissgestaltung).

Bei evtl. geruchsemitierenden Ansiedlungen ist eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung vorgeschrieben (zu erbringen etwa als Nachweis der Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung nach dem „Irrelevanzkriterium“ gem. Nr.

3.3 der „Geruchsimmissionsrichtlinie“ (GIRL) des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuß für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1998).

Zum Immissionsschutz eventueller Betriebswohnungen ist ebenfalls eine Textliche Festsetzung aufgenommen. Hierdurch wird andererseits gewährleistet, daß die zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht durch evtl. Wohnnutzungen über Gebühr eingeschränkt werden könnten (sog. „Eigenvorsorge“).

Aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindungs-Möglichkeiten und Kapazitäten (siehe unten) wurden vom Verkehrsaufkommen her belastende Betriebe und Nutzungen im gesamten BPlan-Gebiet eingeschränkt. Für derartige Betriebe sind an dem rückwärtigen Standort nur bedingt Voraussetzungen gegeben. Ferner könnten nachteilige Auswirkungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortes resultieren. Zur Einschränkung tragen zunächst einmal die festgesetzten Schallpegel und die obigen Ausschlüsse nach der Abstandsliste bei. Ferner erfolgte ein weitestgehender Ausschluss des Einzelhandels (siehe textliche Festsetzung 2.2.1.8). Dieser dient - neben dem Verkehrsaspekt - der Förderung, Sicherung und dem Erhalt des produzierenden Gewerbes sowie der Vermeidung von schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO. Weiterhin wurden Tankstellen und Diskotheken in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen (gem. § 1, Abs. 9 BauNVO), ferner wurden bestimmte Betriebsarten aus der untersten (= 100 m-)Klasse der Abstandsliste für die GE-Gebiete, die ansonsten zulässig werden könnten, aber ebenfalls zu viele Verkehrsbewegungen verursachen, nur ausnahmsweise (= bei Nachweis der Verträglichkeit) zulässig. Hierbei handelt es sich um automatische Autowaschstraßen, Anlagen zur Kfz-Überwachung und Bauhöfe. Analog ist auch im späteren Baugenehmigungsverfahren bei evtl. Ansiedlung einer Betriebsart mit störendem Verkehrsaufkommen durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte Lärm gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

Da von Seiten des Sägewerks-Eigentümers zwischenzeitlich der Wunsch nach einer planungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeit für sein Betriebsgelände an die Gemeinde herangetragen wurde und in diesem Zusammenhang auch technische und organisatorische Verbesserungen in Aussicht gestellt wurden, wurde nunmehr zur Eruiierung der aktuellen Situation eine Überarbeitung des bisherigen Schallgutachtens veranlasst.

Dieses neuerliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass -unter Berücksichtigung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen- die geplante Erweiterung des MI-Gebietes im Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften erfolgen kann.

1.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiet (GE):

Abstandsklassen:

Entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW sind bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen (zu Regelungsinhalt und Ausnahmen siehe vorne, Ziffer 1.5, sowie Textliche Festsetzungen unter 2.2.4).

Ferner wurden für die GE-Flächen folgende Festlegungen im Rechtsplan getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Baumassenzahl (BMZ): 6,0

Abweichende Bauweise (siehe unter Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.2.1.6):

Es wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird als abweichende Bauweise festgelegt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.

Dachneigung: 0 bis 25 Grad

Diese gestalterische Festsetzung (gem. § 86 (1) Landesbauordnung NW) erfolgt im Einklang mit der üblichen Dachgestaltung gewerblicher Objekte, insbesondere bei den zu erwartenden größeren Baukörpern, und soll eine allzu große Spannweite bei den auftretenden Werten vermeiden. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist dennoch groß genug, individuellen Ansprüchen zu genügen.

Höhenentwicklung der Bebauung:

In Anbetracht des fast ebenen Baugeländes Festlegung der Traufhöhe (= Firsthöhe) auf eine maximale Höhe in Meter über Normalnull, und zwar so, daß etwa 11m Maximalhöhe über dem Gelände entstehen können.

Ziel der Festsetzung ist eine Höhenlimitierung der Baukörper im Hinblick auf die Tal-lage, den Kaltluftabfluss und die Relation zur benachbarten Wohnbebauung.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

Mischgebiet (MI):

Für die MI-Flächen wurden folgende Festlegungen im Rechtsplan getroffen:

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II (Ausnahme bei einer bereits bebauten Teilfläche (außerhalb des Änderungsbereiches): III)

Grundflächenzahl (GRZ): tlw. 0,5 / tlw. 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): tlw. 1,0 / tlw. 0,8

Bauweise: offen (gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO)

Dachgestaltung: Hauptgebäude: Satteldach/Walmdach; 23 bis 45°
(bei einer bereits bebauten Teilfläche: 0 - 45°)
Garagen: 0 bis 45°

Diese gestalterische Festsetzung (gem. § 86 (1) Landesbauordnung NW) soll wiederum positiv auf das Erscheinungsbild einwirken und eine allzu große Spannweite bei den auftretenden Baukörpern vermeiden. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist groß genug, daß über die Nutzung des Dachraums individuell entschieden werden kann.

Höhenentwicklung der Bebauung:

Festlegung der Traufhöhe bzw. der Firsthöhe auf eine maximale Höhe in Meter über Normalnull (m ü NN), und zwar so, daß etwa 6 m Traufhöhe (bei einer bereits bebauten Teilfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) Ausnahme mit etwa 9,50 m) bzw. etwa 11m Firsthöhe über dem etwa ebenen Gelände der Talsohle entstehen können. (Entlang des Hüttengrabens (außerhalb des Änderungsbereiches) herrschen aufgrund dessen erhöhter Lage und Abböschung zur Talsohle auf der Ostseite andere topogra-

phische Verhältnisse, mit einem Geländeversprung. Dort wurden daher auch – leicht - erhöhte NN-Höhen für die künftige Bebauung festgesetzt.)

Ziel der Festsetzung ist wiederum eine Höhenlimitierung der Baukörper im Hinblick auf die Tallage, den Kaltluftabfluss und die Relation zur benachbarten Wohnbebauung.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

Ferner wird die höchst zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden limitiert (tlw. auf 4, tlw. auf 2; Ausnahme: eine bestehende Mietunterkunft). Ziel dieser Festsetzung ist eine Einschränkung der Wohnnutzungsichte sowie eine Verringerung des Verkehrsaufkommens.

Garagen und Carports werden in beiden Baugebietsbereichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt, um gewisse Ruhebereiche im MI zu gewährleisten und randliche Bereiche, vor allem entlang der Urft, von derartigen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Baugrenzen sind weit genug gefasst, neben den Hauptgebäuden auch die Garagen und Carports aufzunehmen.

1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt nach wie vor durch Verlängerung der Straße „Am Hallenbad“ mit anschließender Verzweigung in Stichstraßen. Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit geht vom Hüttengraben als Querverbindung ab. Diese ist jedoch nur als Nebenanschluß anzusehen. Aufgrund der Verengung des Hüttengrabens mit ungünstiger Einmündung an der Loshardt und an der Hindenburgstraße kann dieser Anschluß allenfalls einen Anteil des Pkw-Verkehrs, etwa für den Mischgebietsteil am Hüttengraben, aufnehmen und eine zweite Notzufahrt für evtl. Unglücksfälle gewährleisten.

Als Hauptachse, insbes. für den Verkehrsabfluss, dient jedoch die Verbindung „Am Hallenbad“ / „Am Hammerwerk“ / „Hindenburgstraße“. Auch hier werden bestehende Wohnnutzungen tangiert. Eine unmittelbare Lösung der verkehrlichen Probleme war und ist auf der Ebene des BPlans – bis auf den Ausschluß einiger verkehrintensiver Nutzungen - nicht möglich. Die genaue Steuerung der Abläufe mit Hilfe entsprechender Verkehrslenkungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden Tiefbauplanung und wird darüber hinaus weiter zu beobachten sein. Zur Entlastung der Straße „Am Hammerwerk“ war auch schon einmal die Schaffung einer neuen Lösung angedacht, etwa eine direkte Verbindung vom Hallenbad zur Bahnhofstraße, oder gar eine „Süd-Spange“ quer über Urft und Bahnstrecke zur Landesstraße L 204 (Trierer Straße) als mittel- bzw. langfristiges Ziel für den gesamten Innerorts-Verkehr. Eine solche Lösung wäre dann zu gegebener Zeit im Vorfeld frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßen, Euskirchen, abzustimmen.

Das künftige Verkehrsaufkommen dürfte sich gegenüber dem Vorzustand der Planung, der Gegenstand der ursprünglichen Abwägung war, kaum erhöhen, es wird lediglich geplante gewerbliche Baufläche durch gemischte ersetzt.

Die Breite der neuen Planstraße beträgt unverändert 9,50 m, die Eckausrundungen an deren Einmündung unverändert $R = 10$ bzw. 14 m. Die Wendeanlage ist nach EAE („Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“) für Lastzüge ausgelegt, mit einem Radius von 12,5 m (Wendeanlagentyp 7, Bild 35).

Die Erschließung des Änderungsbereichs wird wiederum in privater Trägerschaft abgewickelt. Der bestehende Erschließungsvertrag wird angepasst.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Nebenanlagen ggf. erforderlich werdenden Aufschüttungen und Abgrabungen fallen in die privaten Grundstücksflächen. Aufgrund der nur sehr schwachen Relieferung dürfte es hier bis auf die Anschlußstelle am Hüttengraben allerdings kaum zu nennenswerten Böschungen kommen. Die Duldung dieser Aufschüttungen / Abgrabungen wird durch den Erschließungsträger vertraglich geregelt. Die Begründung liegt darin, daß die tatsächliche Abböschung der Verkehrsanlagen im Gelände erst bei Realisierung der Baumaßnahmen erfolgt und Höhenangaben aus der Vermessung nicht an jedem einzelnen Punkt der Straßenbegrenzung zur Verfügung stehen.

Bis auf die Parkmöglichkeiten in einem möglicherweise im Zuge des Straßenausbaus anzulegenden Mehrzweckstreifen sind keine öffentlichen Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist somit weitestgehend auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch Anschluß an die bereits vorhandenen bzw. ergänzende Anlagen gewährleistet. Für die gemeindliche Grundversorgung mit Löschwasser steht auch die angrenzende Urft zur Verfügung. Anschluss an eine vorhandene Gasversorgungsleitung ist auf kurzem Wege möglich. Die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien untereinander bzw. die Koordination mit dem Straßenbau und den Begrünungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der sich anschließenden Tiefbauplanung. Falls erforderlich, werden Wurzelschutzmaßnahmen vorgenommen.

Die abwassertechnische Entsorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage Kall gewährleistet.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung.

Eine Versickerung scheidet für den Anteil der gewerblich genutzten Bauflächen – je nach Art der Nutzung, insbesondere bei noch unbekannter, späterer Aufteilung - weitgehend aus. Unmittelbar angrenzend ist mit der Urft allerdings ein Gewässer zur ortsnahen Einleitung vorhanden. In der Straße „Am Hallenbad“ liegt auch bereits ein Trennkanal mit Einleitung in die Urft, über den auch die Niederschlagswässer aus dem Änderungsgebiet - sofern vom Verschmutzungsgrad her zulässig - ortsnah in die Urft eingeleitet werden können. Je nach Verschmutzungsgrad der Wässer wird eine - privat zu realisierende - Vorklärung (Regenklärbecken) erforderlich. Eventuell zu stark verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage zuzuführen. Der jeweilige Bauherr hat für sein Grundstück eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Als Schutzmaßnahme für Natur, Landschaft, Boden und Gewässer gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen

Beschichtung / Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Evtl. erforderlich werdende Leitungs-, Betretungs- und Wartungsrechte für die Ver- und Entsorgungsanlagen werden vom Erschließungsträger vertraglich geregelt.

1.8 Ausgleichsregelung, Umweltaspekte

Wie bereits oben erläutert, sind im beschleunigten Verfahren (Fallgruppe Abs. 1, Satz 2, Nr. 1) weder eine Überarbeitung der Ausgleichsberechnung des (ursprünglichen) Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP), noch eine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht erforderlich.

Von der ökologischen Ausgleichsbilanz her hielten sich im übrigen Zustand-alt bzw. Zustand-neu hier ohnehin etwa in der Waage: Die neu konzipierten Eingriffe, selbst verbunden mit verlängerter Straßenführung, Wegfall eines Pflanzstreifens am Nordrand des Änderungsbereiches und Verschmälerung des Grüns im Süden, würden wohl – überschlüssig - kompensiert durch die eintretende Reduzierung der GRZ (zuvor GE mit Faktor 0,8 , nun großteils MI mit 0,5 bzw. 0,4).

Weiterhin sind vor Ort naturnahe Landschaftselemente, wie Baum- und Strauchgruppen, ohnehin lediglich auf den randlichen Böschungen des BPlangebiets, v.a. entlang der Urft, vorzufinden. Gehölzinventar wird vom Änderungsbereich kaum betroffen.

Unter die Vermeidungsmaßnahmen fällt insbesondere der Erhalt vorhandener Gehölze an der Urft. Entlang des Urftufers ist ein mind. 15 m breiter Uferrandstreifen zur Gewährleistung einer ausreichenden Ausuferungsfläche von jeglicher neuen Bebauung einschließlich befestigten Nebenanlagen (Häuser, Garagen, Stellflächen, Zu- und Umfahrten, Einfriedigungen, Lagerflächen etc.) und Bodenanschüttungen freigehalten. Am Gewässer dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden.

An diesen Uferrandstreifen westlich angrenzend sowie um die südliche Plangebietsgrenze herum ist ein Überflutungs-Schutzwall von 1,00 m Höhe und 1,00 m Dammkronenbreite eingepflanzt, der zur Sicherheit über das bei der hydraulischen Berechnung zugrundegelegte, hundertjährige Niederschlagsereignis hinaus dient.

Die Alleepflanzung entlang der Erschließungsstraßen soll auch zu einem ansprechenden Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen. Hierbei könnte es allerdings zu Koordinations-Problemen mit den privaten Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Leitungen etc. kommen. Um eine gewisse Flexibilität zu wahren, sollen daher die Baumstandorte im Rahmen der jew. Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf und soweit vertretbar, noch entlang der Straßenfront verschoben werden können. Es sind daher entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken nach § 9, Abs. 1 a BauGB anteilig zugeordnet. Die Durchführung der dem Erschließungsträger obliegenden Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen, bei den restlichen Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Auf der Ausgleichs-/privaten Grünfläche am Südrand des BPlangebietes liegt zwischenzeitlich Landschaftsschutz (L) nach dem Landschaftsplan 24 „Kall“ des Kreises Euskirchen vom Dez. 2005. Da die Baufläche des BPlans dort hinein um einige Meter aufgeweitet werden soll (vgl.o.), ist auch die Landschaftsschutzabgrenzung entsprechend anzupassen, siehe nachrichtliche Darstellung des künftigen Stands in der Planzeichnung.

1.9 Kennzeichnungen und Hinweise

- Bleibelastung des Bodens

Das Plangebiet liegt nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW aus dem Jahre 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zwischen 500 und 1000 mg Blei je kg Boden zu erwarten ist. Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes ist daher folgendes zu beachten:

A. Abfallwirtschaftliche Hinweise für die Verwertung und Entsorgung des Bodenaushubs

a.: Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

b.: Vom jeweiligen Baugrundstück zu entfernender Bodenaushub ist nach näherer Weisung der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde“ des Kreises Euskirchen repräsentativ zu beproben und zur Feststellung seines tatsächlichen Bleigehaltes im Feststoff und im Eluat zu untersuchen. Das hierbei gewonnene Untersuchungsergebnis ist der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde“ unaufgefordert, und vor Entfernung des Bodens vom Baugrundstück vorzulegen.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Beprobung und Untersuchung so rechtzeitig durchzuführen, dass eine Verzögerung des Baubeginns vermieden wird.

c.: Bodenaushub, der nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung innerhalb der Mechernich-Kaller-Bleierzzone zuzuführen (z.B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung, u.a.).

Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er Abfall im Sinne des Abfallgesetzes, dessen geordnete Entsorgung geboten ist (§ 27, Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes).

Zur Verwertung oder Entsorgung vorgesehener Bodenaushub darf nur mit vorheriger Zustimmung der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde“ vom Grundstück entfernt werden.

d.: Der Beginn der Erdaushubarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mindestens 1 Woche im Voraus mitzuteilen.

B. Eindämmung von Staubemissionen

Während der Bodenaushubarbeiten ist Staubentwicklung bei Bedarf durch regelmäßiges Befeuchten der Baustelle entgegenzuwirken.

C. Hinweise zur Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen

Im Hinblick auf die Anlage und Nutzung von Haus-, Obst- oder Ziergärten sowie die Einrichtung von Kinderspielflächen hat die „Untere Abfallwirtschaftsbehörde“ in Zu-

sammenarbeit mit den Gesundheitsbehörden Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge im Mechernich-Kaller-Bleierzgebiet erarbeitet. Diese können bei Bedarf auf Nachfrage übersandt werden.

- **Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des ehemals auf Eisenstein und Braunstein verliehenen Bergwerkfeldes "Neue Concordia". Das Bergrecht wurde am 22.05.1990 gelöscht. Nach den beim Bergamt Düren vorliegenden Unterlagen befinden sich keine bekannten Stollen, Schächte oder Tagesbrüche innerhalb des Bebauungsplangebietes. Laut Stellungnahme des Bergamtes ist trotzdem nicht auszuschließen, dass im Plangebiet verlassene Grubenbaue angetroffen werden, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind. Von daher ist es empfehlenswert, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung für den betreffenden Bereich durchzuführen.

- **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst Aachen vorliegenden Luftbilder ergab im Plangebiet / Umfeld den Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln. Absuchung ist erfolgt. Da ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden aber dennoch nicht auszuschließen ist, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- **Bautechnische Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

- **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen evtl. auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen-Wollersheim, unverzüglich zu melden. Dessen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

- **Benachbarter Wald**

Zu dem an das BPlangebiet im Westen angrenzenden Wald (jenseits der Straße „Am Hüttengraben“) ist eine Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und dem Gemein-

debrandmeister bezüglich des ansonsten in der Regel erforderlichen Sicherheitsabstandes von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand erfolgt. Für die Bauparzellen entlang der Straße „Am Hüttengraben“ (also für den Änderungsbereich ohne Belang) ist demnach per Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass die künftigen Eigentümer/Nutzer der dortigen Bauparzellen keine Haftungsforderungen an den jenseits der Straße gegenüberliegenden Waldeigentümer stellen können. Die Erhaltung (und ggf. eine Wiederaufforstung, auch mit anderem Bewuchs) des Waldes sowie dadurch evtl. verursachte Beeinträchtigungen sind entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden. Dies ist jeweils vom Erschließungsträger / Alt-Eigentümer bei den vertraglichen Regelungen mit den künftigen Eigentümern der Bauparzellen zu regeln.

Die Bestimmungen des Landesforstgesetzes (LFoG) sind zu beachten, insbesondere: Nach § 47 Landesforstgesetz ist grundsätzlich im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig.

Stand: Juni 2007

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
Dipl.-Ing. Bernd Becker, Kölner Str. 25, 53925 Kall

My/.../1. Änd Auel Kall/Entw//Begr 1.Änd Auel