

Gemeinde Kall

Bebauungsplan Nr. 11: „Neuer Markt“

4. Änderung

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Kall
Gemarkung:	Kall, Flur 22
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Jan. 2008

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

My/.../4. Änd Neuer Markt/Entw//Begr 4.Änd Neuer Markt

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

1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 11 „Neuer Markt“ und die Einleitung des Planverfahrens wurden vom Rat der Gemeinde Kall am 18.12.2007 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 in der Ortsmitte von Kall, südwestlich vom „Neuen Markt“, an der Einmündung der Straße „Im Vogtpesch“ in den „Weiherbenden“ (s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Es ist bisher bebaut mit der ehemaligen „St. Nikolaus-Schule“, mit zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Sie umfasst Teilflächen aus dem alten BPlan in einer Größe von rd. 0,35 ha.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der bisherige, rechtsgültige BPlan Nr. 11 setzte im Änderungsbereich ein „Mischgebiet (MI)“ fest, versehen mit einer bestimmten Nutzungsschablone zur Definition des Maßes des baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform (gestalterische Festsetzung nach § 86 Landesbauordnung (BauONW) i.V.m. § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Ferner war am Nordost-Rand ein ca. 19 m breiter Streifen als „Verkehrsfläche“, mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze (P)“, ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall liegt eine Darstellung als „Gemischte Baufläche (M)“ zugrunde; hieran wird keine Änderung erforderlich.

Bestandteil des BPlans Nr. 11, bzw. dessen bisheriger Änderungen, sind „Textliche Festsetzungen“ und eine „Kennzeichnung“ (wegen in Kall generell erhöhter Bleianteile im Boden, s.u.). Diese behalten –ergänzt um eine Definition für „abweichende Bauweise“ (s. auf der Planzeichnung bzw. unten)- weiterhin ihre Gültigkeit, in der bisherigen Fassung.

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 begrenzter Fläche nachverdichtet 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 -„Umweltbericht“- erforderlich, ferner bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1, wie hier gegeben, kein Ausgleich für evtl. Eingriffe in Natur und Landschaft. Element des beschleunigten Verfahrens ist ferner eine in etwa analoge Handhabung der Beteiligungsvorschriften des § 13, Abs. 2 u. 3 BauGB („vereinfachtes Verfahren“), und ggf. eine Anpassung des FNP im Wege der „Berichtigung“.

3. Ziel des Planverfahrens, beabsichtigte Änderungen

Der Änderungsbereich wird neu überplant, um hier die Neuerrichtung eines Pflegewohnhauses (Vollpflegeeinrichtung) für 20 Bewohner, eines Ärztehauses (alternativ sechs Wohnungen) und eines Wohnhauses mit 15 barrierefreien Eigentumswohnungen durch einen Vorhabenträger zu ermöglichen.

Dazu soll zuvor die alte Nikolaus-Schule abgerissen werden (s.h.). Ferner wird die (öffentliche) Park- und (private) Stellplatz-Situation neu geordnet.

Die Schaffung der geplanten Einrichtungen steht, zumal vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, im öffentlichen Zukunftsinteresse, und dient hier auch der Stärkung von Kall in seiner Funktion als zentraler Ort.

Gegenstand des BPlan-Änderungsverfahrens sind die erforderlich werdenden neuen Darstellungen und Festsetzungen, abgestimmt auf die Umsetzbarkeit der Vorhabensplanung. Geändert werden im BPlan v.a. folgende Punkte (s. Gegenüberstellung der zeichnerischen Darstellungen vorher – nachher):

- Verschmälerung der „öffentlichen Parkplatzfläche“, von NO aus, um ca. 7,5 m
- dafür Eintrag einer privaten Stellplatzreihe „St-priv.“ (5 m breit, auf MI-Fläche) direkt daneben
- Eintrag einer neuen Haltebucht für das Ärztehaus am Weiherbenden, mit Gehweg außen herum, als „Straßenverkehrsfläche“
- Ausweisung der restlichen Flächen als „MI-Gebiet“, mit
 - ringsum aufgeweiteter überbaubarer Grundstücksfläche (Signatur „Baugrenze“) u.
 - „abweichender“ Bauweise, ohne die Längenbeschränkung aus der bisherigen „offenen“ Bauweise; statt dessen sind jetzt die Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten (s. Definition auf der Planzeichnung)
- Abgrenzungssignatur („Knotenlinie“) zwischen dem Änderungsbereich mit seiner abweichenden Bauweise und dem nordwestlich angrenzenden, unveränderten Mischgebiets-Teil.

Ihre Begründung finden die Änderungen in den zugrunde liegenden Vereinbarungen zwischen dem bisherigen Eigentümer, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kall sowie dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

Auch im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung bereits vorgeprägter, und hier auch noch sehr zentraler Flächen der Ausweisung von Neuflächen vorzuziehen.

Die planungsrechtliche Art und das Maß der baulichen Nutzung, nach den Bestimmungen der BauNVO, bleiben ansonsten gleich wie zuvor. Das Vorhaben ist nach dem Nutzungsarten-Katalog für Mischgebiete des § 6, Abs. 2 BauNVO zulassungsfähig und passt sich auch in den bereits vorhandenen Gebietscharakter ein. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind angesichts der vorliegenden Vorhabensplanung, der Lage im Ortskern und der vertraglichen Vereinbarungen nicht zu erwarten.

4. Flächenbilanz, Bodenordnung, weiterführende Planungsschritte

Die Ausdehnung des Änderungsgebietes in NO-SW-Richtung beträgt rd. 65 m, quer dazu max. 55 m.

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 0,35 ha
davon: - Mischgebiet	ca. 0,285 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,065 ha

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile werden im Rahmen der Neuordnung von Grund und Boden auf die Gemeinde Kall übertragen.

Die weitergehenden Regelungen zur Umsetzung und Kostentragung (durch den Vorhabenträger), zu gegenseitigen Grundstücks(teil)übertragungen, zur Ordnung und Nutzung der Fahrzeug-Abstellmöglichkeiten, zur Verlegung einer Trafo-Station (s.u.), etc., werden per städtebaulichem Vertragswerk getroffen.

Ein Antrag auf Abbruchgenehmigung ist -vom bisherigen Eigentümer- bereits gestellt worden. Belange der Denkmaleigenschaft der alten St. Nikolaus-Schule werden in diesem Verfahren abgearbeitet. Eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit des Abbruchs war zwischen den Denkmalbehörden im Vorfeld abgestimmt. In der Abwägung zu berücksichtigen sind hierbei auch die anderen öffentlichen Belange und die Frage der wirtschaftlichen (Un-)Zumutbarkeit eines Denkmalerhalts.

Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und des Maßes der baulichen Nutzung ist Angelegenheit des Planers im späteren Genehmigungsverfahren für die Neubaumaßnahme, dto. der erforderliche (private) Stellplatznachweis. Neben 22 Stellplätzen auf dem Grund des Vorhabenträgers selber sollen dazu in der Nachbarschaft 10 weitere per Ablösung und privatrechtlichem Vertrag gestellt werden. Davon sind vier bereits vorhanden und weitere sechs werden neu angelegt. Letztere werden dann auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Details, wie das Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Beachtung vorhandener Versorgungsanlagen und Leitungen, Statik, etc., sind ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal, etc.) sind durch die bereits bestehenden, bzw. ergänzende, Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

Vorhandene Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen. Eine Trafo-Station der Kreis-Energieversorgung wird verlegt werden müssen, voraussichtl. auf eine rückwärtige Parkplatzfläche nördlich des Vorhabens.

Die Durchfahrt dorthin wird –wie bisher- vom Vogtpesch über die Fahrgasse des öffentlichen Parkplatzbereiches abgewickelt; dto. wird der private Stellplatzstreifen „St“ der Pflege- und Wohnanlage über die öffentliche Parkplatzfläche mit erschlossen. Für die

Nachbarschaft relevante Änderungen gegenüber dem Vorzustand, der Gegenstand der ursprünglichen Abwägung war, treten diesbezüglich nicht ein.

Auf dem Weiherbenden fällt durch die neue Haltebucht eine bisherige Parkmöglichkeit auf der Fahrbahn fort. Diese kann auf der gegenüberliegenden Straßenseite ersetzt und abmarkiert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch Einleitung in das bestehende Mischkanalsystem erfolgen. Die Flächen in der Ortsmitte waren bei der Kanalnetzplanung berücksichtigt; außerdem handelt es sich nicht um eine Erstbebauung.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

Das Plangebiet liegt nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW in einem Bereich, in dem eine Belastung von 500 -1.000 mg Blei je kg Boden zu erwarten ist.

Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes sind daher die entsprechenden Hinweise der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde“ des Kreises Euskirchen für die Verwertung und Entsorgung des Bodenaushubs, die Eindämmung von Staubemissionen und die gesundheitliche Vorsorge bei der Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen im Mechernich-Kaller-Bleierzgebiet zu beachten. Diese können bei Bedarf auf Nachfrage übersandt werden.

Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und nach Möglichkeit (s.o.) wieder zu verwenden. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq$ Zuordnungswert Z 2 ist entsprechend der Nachweisverordnung (NachwV) (bzw. deren Weitergeltungsbestimmungen) ein Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

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, oder der Gemeinde Kall unverzüglich zu melden. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten.

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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.

Soweit angesichts der bereits vorhandenen Bebauung noch erforderlich, werden im Vorfeld der Um- / Neubaumaßnahme Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 empfohlen.

Zu beachten ist auch der Grundwasserstand im Planbereich. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sollten ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Regenrückhalteeinrichtung zwischenzuspeichern und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

Stand: Jan. 2008

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen 
Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

My/.../4. Änd Neuer Markt/Entw/Begr 4.Änd Neuer Markt