

Gemeinde Kall

Bebauungsplan

Kall „Ortsmitte“

22. Änderung

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB

(„Bebauungsplan(-Änderung) der Innenentwicklung“)

-
- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Stand: Nov. 2013

Aufgestellt für die Gemeinde Kall:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr 22.v.Änd Ortsmitte

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Der Beschluss zur Aufstellung der 22., beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Kall „Ortsmitte“ sowie der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurden vom Ausschuss für Bau, Planung, Tourismus und Wirtschaftsförderung bzw. vom Rat der Gemeinde Kall am 28.11. bzw. 12.12.2013 gefasst. Die technische Abwicklung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Änderungsbereich liegt im Inneren des Zentralortes Kall, auf der nördlichen Seite der „Kölner Straße“, und westlich des Fußweges zum Baugebiet „Auf dem Fels“ (siehe Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Er umfasst die beiden Flurstücke Gemarkung Kall, Flur 16, Flurstück 100, bebaut mit einem Bürogebäude (Kölner Straße 25), sowie Flurstück 154, noch unbebaut. Richtung Nordwesten steigt das Gelände zum „Fels“ hin an.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Sie umfasst eine Teilfläche des alten BPlans in einer Größe von rd. 0,5 ha. Die Ausdehnung in NO-SW-Richtung beträgt rd. 110 m, quer dazu im Mittel etwa 45 m.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtsgültige BPlan setzt im Änderungsbereich bisher überwiegend „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, bzw. für einen schmalen nördl. Streifen „Reines Wohngebiet (WR)“ fest, versehen jew. mit einer Nutzungsschablone zur Definition des zulässigen Maßes an baulicher Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), Bauweise (offen – „o“) und Dachform (dies als gestalterische Festsetzung nach § 86 Landesbauordnung (BauONW) i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB).

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall liegt eine Darstellung als „Wohnbaufläche (W)“ zugrunde.

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 bestehendes Planungsrecht auf limitierter Fläche abgeändert 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, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich, ferner bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1, wie hier gegeben, kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

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

Ein BPlan oder dessen Änderung, der/die von Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren auch vorzeitig (vor einer Änderung des FNP) aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan braucht dann nicht einem formellen Änderungsverfahren unterzogen zu werden, sondern er wird „im Wege der Berichtigung angepasst“ (§ 13a, Abs. 2, Ziffer 2 BauGB).

Die Darstellung „Wohnbaufläche - W“ wird im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend der BPlan-Zeichnung –siehe dazu unten-, umgestellt in „Gemischte Baufläche - M“. Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) ist erfolgt (Anfrage vom 20.09.2013, Bestätigung 16.10.2013).

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

Bestandteil des BPlans „Ortsmitte“, bzw. dessen bisheriger Änderungen, sind „Textliche Festsetzungen“. Für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ besteht ferner eine spezielle „Gestaltungssatzung“ nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NW.

Vorstehende Bestimmungen gelten, einschließlich ihrer Rechtsgrundlagen, vorausgegangener Änderungen und Ergänzungen, weiter fort, sofern sie nicht durch die dieser Änderung beigefügten Rechtsgrundlagen, Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ersetzt, geändert oder ergänzt werden.

3. Ziel des Planverfahrens, beabsichtigte Änderungen

Die Änderung wird vorgenommen, um hier die planungsrechtliche Gebietskategorie von bisher „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „WR - Reines Wohngebiet“ nach §§ 4 bzw. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen in „MI – Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO, siehe Gegenüberstellung der zeichnerischen Darstellungen vorher – nachher. Dies vollzieht den vor Ort z.Zt. schon bestehenden Gebietscharakter, mit dem Bürogebäude auf Flurstück 100, nach, und ermöglicht eine geplante weitere Entwicklung in diese gemischt-bauliche Richtung.

Entlang der Parzellengrenzen zu den Nachbarbaugrundstücken in nordwestliche Richtungen ist per Signatur (sog. „Knotenlinie“) die künftige Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Baugebietstypen gekennzeichnet.

Am nordöstlichen Rand des Ortskerns sowie an einer der Eingangsstraßen gelegen, ist dies auch eine angemessene Gebietsausweisung. In dieser innerörtlichen Lage sollte eine Stärkung der zentralörtlichen und Dienstleistungs-Funktionen angestrebt werden.

Z.B. steht bisher der § 13 der BauNVO „Gebäude und Räume für freie Berufe“ einer Ausweitung der Dienstleistungsfunktion entgegen, indem er folgendes bestimmt: „Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.“ Somit wird in einem WR- oder WA-Gebiet (anders als im MI) durch diese Bestimmung -i.V.m. der einschlägigen Rechtsprechung- u.U. eine Erweiterung von Büronutzung oder ein Nutzungsänderungsantrag von bisherigen Neben- in Büroräume behindert.

Die Erhaltung und Förderung des Dienstleistungssektors dient der Stärkung von Kall in seiner Funktion als zentraler Ort und steht damit auch im Interesse der Gemeinde. Zumal besteht in der Lage hier kein Druck, Wohnnutzung gegenüber gewerblicher Nutzung zu präferieren – in jedem Falle nicht gegen den Willen des Grundstückseigentümers. In Kall besteht ausreichend Auswahl an zumindest vergleichbaren, oder besseren Wohnlagen.

Zum Immissionsschutz der Nachbarschaft, v.a. des „WR“-Gebiets unmittelbar oberhalb des Änderungsbereiches, ist folgendes auszuführen:

Ein gewisser gewerblicher Bestand ist örtlich auch heute bereits vorhanden.

Nach der Definition zur Zweckbestimmung von Mischgebieten -in § 6 (1) BauNVO- dienen diese dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Entwicklung in eine immissionsträchtige Richtung ist hier auch nicht beabsichtigt, und dies wird durch den Einbau entsprechender Textlicher Festsetzungen für das künftige „MI“-Gebiet der 22. beschleunigten Änderung – in der Planzeichnung gekennzeichnet durch „MI * “ - gestützt. So werden hier folgende Nutzungsarten ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, weil dafür –aus Gründen der Gebietsverträglichkeit oder des Flächenverbrauchs- keine geeigneten bzw. nur eingeschränkte Standortbedingungen gesehen werden:

Ausgeschlossen:

- die Nutzungen gemäß BauNVO § 6 Abs.2 Nr.6 „Gartenbaubetriebe“, Nr.7 „Tankstellen“ und Nr.8 „Vergnügungsstätten ... in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“,
- die Nutzung „Vergnügungsstätten ... außerhalb der in Abs.2 Nr.8 (des § 6 BauNVO) bezeichneten Teile des Gebiets“,
- und die Nutzungsart „Sonstige Gewerbebetriebe“ als Bordellbetrieb und dessen Unterarten.

Eingeschränkt:

Daneben ist festgesetzt, dass im Übrigen „sonstige Gewerbebetriebe“ nur ausnahmsweise zugelassen werden können – Voraussetzung ist insbes. deren Verträglichkeit, s.u.

Kfz-Stellplätze sind im Änderungsbereich vorhanden, oder aber bei konkret gegebenem Bedarf zusätzlich einzurichten. Eine ausreichende Zahl ist in jedem Falle bei einem Bau- oder Nutzungsänderungsantrag gegenüber der Bauordnungsbehörde zu belegen (Stellplatznachweis), dto. ggf. deren Nachbarschaftsverträglichkeit.

Ein Steuerungsinstrument für die Bauaufsicht ist ferner § 15 der BauNVO „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (Abs. 1).

In entsprechender Anwendung wäre bei evtl. Ansiedlung eines Betriebs mit potentiellen Störfaktoren, insbes. bei der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetriebe“, im Genehmigungsverfahren durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

Planungsrechtliche Neuregelungen beschränken sich hier lediglich auf die Einführung eines MI-Gebiets und dessen obige Eingrenzung des Nutzungsspektrums. In das ursprüngliche Planungskonzept soll ansonsten möglichst wenig eingegriffen werden. Dementsprechend bleiben auch die Parameter der Planungsschablone zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenz-Signatur) in der Planzeichnung unverändert. Für vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation, etc.) sind durch die bereits bestehenden, bzw. ergänzende, Anlagen grundsätzlich gewährleistet, abwassertechnische Entsorgung durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Kall.

Details, wie Beachtung (oder Ersatz durch Umverlegung) vorhandener Versorgungsanlagen und Leitungen, eine ausreichende Löschwasserversorgung und ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, etc. sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Vor Beginn von Baumaßnahmen haben Planer und Ausführende sich in die Lage vorhandener Leitungen einweisen zu lassen, Beschädigungen sind zu vermeiden.

Immissionsschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich selbst, etwa gegenüber Geräuschen auf der vorbeiführenden Ortseingangsstraße (Kölner Straße – L105) und Bahnstrecke (Köln-Trier), werden angesichts der -sich nicht ändernden- Bestandssituation und der moderaten Verkehrsstärken nicht für erforderlich gehalten. Da die übergeordneten Verkehrswege bereits vor der Bauleitplanung vorhanden waren, könnten auch keine Entschädigungsansprüche aus deren Bestand und/oder Betrieb geltend gemacht werden, Immissionsschutz wäre/ist vom jew. Vorhabenträger selbst zu gewährleisten.

In der Planzeichnung ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs ein 3m breiter Grundstücksstreifen mit der Signatur für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht („GFL-Recht“) gekennzeichnet. Dieses dient einer grundbuchlich und per Baulast abgesicherten Entwässerungsmöglichkeit für vier Oberlieger-Grundstücke hinunter zum Kanal in der Kölner Straße. Der belastete Grundstücksstreifen ist von solcher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, welche den Leitungsverlauf baulich oder in seiner Zugänglichkeit beeinträchtigen würden. Bei einer Überbauung sind die notwendigen baulichen Vorkehrungen für den ordnungsmäßigen Erhalt der verlegten Leitung/en zu treffen. Unterhaltungsarbeiten müssen geduldet werden.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser

vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die Flächen an der Kölner Straße, einschließlich der Baulücke hier, sind bei der gemeindlichen Kanalnetzplanung erfasst und eingerechnet worden. Die Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a Landeswassergesetz - LWG NW braucht daher hier nicht mehr eigens geregelt zu werden. Sie kann und wird, wie bisher festgelegt, durch Einleitung in das bestehende Mischkanalsystem in der „Kölner Straße“ erfolgen.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Unter dem Aspekt einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Nutzung der Innenbereichsfläche hier, vorgeprägt durch das bebaute Umfeld, im Vergleich zu einer Inanspruchnahme anderer Flächen vorzuziehen.

Der überplante Flächenanteil ist umgeben von bestehender Bebauung, mit entsprechender Zerschneidungswirkung, ohne räumlichen Anschluss an den Freiraum. Es wurde eine Vorprüfung (Stufe I) entsprechend der interministeriellen Handlungsempfehlung NRW zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (2010) durchgeführt; wegen Details wird an dieser Stelle hierauf verwiesen. Zusammengefasstes Ergebnis war folgendes:

Im Bereich des Plangebietes sind planungsrelevante Arten potenziell vorkommend. Für den Großteil dieser Arten ist nach der artspezifischen Betrachtung weder ein Vorkommen einer dieser europäisch geschützten Arten bekannt noch eines zu erwarten. Das Vorkommen einiger Arten ist aber aufgrund der Habitatbedingungen nicht vollkommen ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Planung ist aber unter Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung (Beseitigung vorhandener Vegetation nur innerhalb des nach dem Landschaftsgesetz (§ 64 (1) Nr. 2 LG NW) zulässigen Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar j.J.) gegeben. Diese Vermeidungsmaßnahme ist in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch Beibehaltung von Baugrenzen und Nutzungsparametern fällt gegenüber dem planungsrechtlichen Vorzustand kein zusätzlicher ökologischer Eingriff an. Bebauung der noch freien Teilfläche(n) hätte aufgrund bestehenden Baurechts auch bisher bereits erfolgen können. Wie bereits oben erläutert, ist bei dem Verfahrensweg hier rechtlich kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen (und soll auch nicht erfolgen).

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich der Bewuchs auf Flurstück 154 lediglich aus Sukzession der letzten ca. 12 Jahre ergeben hat. Zuvor erfolgte bereits eine Rodung des ursprünglichen Bestandes durch den damaligen Vorbesitzer, um es seiner Eigenschaft als Baugrundstück zuzuführen. Bei Durchführung neuer Baumaßnahmen werden randliche Gehölze vom Eigentümer soweit als möglich erhalten werden. Auch aus diesen Gründen erscheint eine naturschutzrechtliche Kompensation nicht erforderlich.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung von Baumaßnahmen zu beseitigen. Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Großflächige Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Stellplätze sollten, sofern möglich, in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.

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

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer für den Freianlagenbereich wird empfohlen.

Weitergehende Vorkehrungen zum Umwelt- und Klimaschutz können bzw. müssen (mindestens im Rahmen bestehender Bauvorschriften) vom jeweiligen Vorhabenträger bei konkreten baulichen Maßnahmen ergriffen werden.

6. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, 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 des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

Bei Bodeneingriffen evtl. auftretende Substanz (Bodendenkmäler), 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 NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Kall als Unterer Denkmalbehörde

oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aus den örtlichen (Schwer-)Metallvorkommen und der Historie als Bergwerks- und Metallhüttenstandort heraus liegen in Kall potentiell Bodenbelastungen (geogene und anthropogene), Abbau- und Auffüllungsmaterialien, Relikte von Bergbau und Verhüttung sowie gebietsweise –formal- immer noch existierende Bergwerksfeldrechte vor. Auswirkungen von ehemaligen bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht auszuschließen. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Für den Ortskern Kall liegt allgemein ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Empfohlen wird i.d.R. eine geophysikalische Untersuchung von zu überbauenden Flächen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die geäußerten Hinweise betreffen künftige grundstücksbezogene Baumaßnahmen innerhalb des Bestands und obliegen dann dem jeweiligen Bauherrn bzw. dessen Planer. Rechtzeitig vor Baubeginn sollte dieser sich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Vorgehensweise abstimmen.

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

Bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sollten bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

Nachrichtliche Übernahme:

Im Änderungsbereich befindet sich das Haus Kölner Straße 25, das als Baudenkmal eingestuft worden ist. Dadurch werden per Denkmalschutzgesetz NRW Anforderungen auch an die Umgebung des Denkmals ausgelöst. Dieser Umgebungsschutz ist bei Baumaßnahmen im Denkmal-Umfeld zu beachten.

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ besteht eine spezielle „Gestaltungssatzung“. Diese gilt mit ihren Bestimmungen weiter fort.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf BPlan-Ebene nicht; bodenordnerische Maßnahmen fallen nicht an. Planerische Details, wie z.B. Brandschutz-Auflagen, Statik

etc., sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Nov. 2013

Aufgestellt für die Gemeinde Kall:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr 22.v.Änd Ortsmitte