

# Gemeinde Kall

## Bebauungsplan Nr. 14: „Neues Gewerbegebiet“

---

### 2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

---

Gemeinde:	Kall
Gemarkung:	Kall, Flur 14
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---

- **Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**  
(Anlage mit satzungsmäßiger 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 /.../ 2. Änd GE II / Entw / Begr 2.Änd GE II

# **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**

## **(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)**

### **1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 14 „Neues Gewerbegebiet“ und die Einleitung des Planverfahrens wurden vom Rat der Gemeinde Kall am 13.11.2007 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 am südlichen Rand des sog. „Gewerbegebiet II“, vor Kopf der Wendeanlage der „Heinkelstraße“ (s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Sie umfasst eine Teilfläche aus dem BPlan von rd. 0,6 ha, Abmessungen rd. 110 x 50 m.

### **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

Der bisherige, rechtsgültige BPlan Nr. 14, inkl. seiner 1. Änderung, setzte im Änderungsbereich bisher eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde fest. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall liegt eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche (G)“ zugrunde.

Bestandteil des BPlans Nr. 14, bzw. dessen bisheriger Änderung, sind „Textliche Festsetzungen“, die Festlegung einer „abweichenden Bauweise“ (ohne die Längenbeschränkung der offenen Bauweise) und eine „Kennzeichnung“ bzgl. erhöhter Bleianteile im Boden (was in Kall aber generell zutrifft). Diese Planbestandteile behalten in der bisherigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie jetzt nicht abgeändert oder ergänzt werden (s.u. Kap.3).

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 eine bestehende Planung 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 (zur tatsächlichen Situation siehe unten).

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 das bisherige Planungsrecht nachzuverdichten und eine zusätzliche, bereits voll erschlossene (s.u.) Teilfläche baulich nutzbar machen zu können. Als anschließende Nutzung ist die Errichtung eines Tierheims vorgesehen, für das in Kall Bedarf besteht und schon länger eine Ansiedlungsmöglichkeit gesucht wurde. Vorhabenträger soll der örtliche Tierschutzverein sein, der bisher seine Tätigkeit nur unter beengten und ungünstigen räumlichen Verhältnissen erbringen kann. Die Verwirklichung der vom Verein geplanten Baumaßnahme steht auch im öffentlichen Interesse. Diese soll neben den Unterbringungsmöglichkeiten für die Tiere auch eine Tierarztpraxis und eine „Quarantäne“-Möglichkeit, ein Büro, Sozialräume und Futtermittelager, sowie ggf. eine „Betriebs-Wohnung“ umfassen.

Die nächstgelegene schützenswerte Nachbarbebauung liegt  $\geq 150$  m entfernt: es sind dies die Hausgrundstücke Nrn. 25-29 „In der Laach“, südwestlich des Änderungsbereiches, siehe dazu in der Übersichtskarte, die z.T. noch innerhalb der Ortslagenabgrenzung liegen, z.T. Ausweisung im bisherigen FNP als „Wohnbauflächen (W)“, z.T. außerhalb der vorgenannten Gebietskategorien liegend. Ferner gibt es nordwestlich noch ein Wohngebäude am „Güldenhof“ (vergleichbar „Mischgebiet (MI)“ im Außenbereich), ebenfalls in gleichem Abstand. Jenseits der Bahnstrecke (Trier-Köln) im Süden liegt das sog. „Gewerbegebiet I“ (GE), nach dem BPlan Nr. 8.0. Angesichts dieser Lage, zumal am Rand eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes, bestehen hier gute Standortvoraussetzungen, auch hinsichtlich der Nachbarschaftsverträglichkeit der anschl. beabsichtigten Einrichtung. Probleme mit dem Immissionsschutz sind hier nicht zu erwarten, oder jedenfalls nicht über den bereits vor Ort vorhandenen Bestand (Bahnstrecke und Gewerbe) sowie das planungsrechtlich vorgegebene Maß (der vorhandenen BPläne) hinaus.

Auch im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung der hier ins Auge gefassten Fläche, mit Ausweisung im FNP für bauliche Zwecke und bereits erfolgten Bodenbewegungen aus der Vergangenheit, der Ausweisung einer Neufäche immer noch vorzuziehen.

Die bisherige Überlagerung der Teilfläche mit einer Darstellung für Ausgleichsmaßnahmen bedingt die Notwendigkeit von Änderungen an der Planzeichnung, um hier eine tatsächliche nutzbare Baugebietsfläche (nicht nur eine Darstellung im FNP), als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB), zu erhalten. Dazu wird zunächst einmal der flächendeckende Eintrag als Pflanz-/Ausgleichsfläche revidiert und die Fläche eindeutig als „GE“-Fläche, mit entsprechendem Symbol, gekennzeichnet.

Darauf basierend erfolgen dann v.a. noch folgende neue Ausweisungen auf der Änderungsfläche (s. Gegenüberstellung der zeichnerischen Darstellungen vorher – nachher):

- Eintrag einer überbaubaren Grundstücksfläche (durch Baugrenz-Signatur);
- (Weitestgehende) Übernahme der Nutzungsschablone von der nordwestlich unmittelbar angrenzenden GE-Teilfläche (d.h., der dort geltenden immissionsschutzrechtlichen Abstandsfestsetzung (Abstandsklasse VI), dem Maß der baulichen Nutzung

(Geschossigkeit, GRZ, GFZ, Trauf- und Firsthöhe) und der (abweichenden) Bauweise);

einzigste Abweichung: hier wird eine Dachneigung bis 45° zugelassen, statt nur bis 25° (als gestalterische Festsetzung nach § 86 Landesbauordnung i.V.m. § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch), um eine variable, dem Vorhaben wohl zweckentsprechendere Bebauung zu ermöglichen (Trauf- und Firsthöhenbeschränkung bleiben allerdings, also keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch höheren Dachgeschoßraum zu befürchten);

- Einfassung mit Streifen für die Erhaltung und Ergänzung von Bepflanzungen, größtenteils 10 m breit, außer zur Bahn (dorthin 5m, aber dort auch noch Bepflanzung außerhalb vorhanden), mit dem Ziel einer umfassenden Eingrünung und Abschirmung, auch unter dem Aspekt der Einsehbarkeit von außen und der Nachbarschaftsverträglichkeit;  
dadurch wird ferner der Großteil des aktuell vorhandenen Gehölzbestands erhalten (dieser steht überwiegend schon am äußeren Rand, so dass der tatsächliche Eingriff erheblich abgemildert wird), und es wird durch Lückenschluss auch zusätzlicher Ausgleich geschaffen (über den §13a BauGB hinaus);
- Eintrag eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang einer querenden Kanalleitungsstrasse, z.G. der Gemeinde Kall bzw. der Ver- und Entsorgungsträger;  
diese Fläche ist -in Abstimmung mit der Gemeinde Kall- grundsätzlich überbaubar, aber jedenfalls von solchen baulichen Anlagen und (tief wurzelnden) Bepflanzungen freizuhalten, die die Leitungen gefährden oder die Zugänglichkeit beeinträchtigen (entsprechende Ergänzung ist in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen);
- Zu-/Ausfahrt zu/von der Baugebietsfläche nur an dem im zeichnerischen Teil dargestellten Einfahrtsbereich;  
an den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitten der angrenzenden Verkehrsfläche im Norden bzw. v.a. des Wirtschaftsweges im Südosten sollen dagegen keine Zu-/Ausfahrten angelegt werden; ausnahmsweise können -bei entsprechendem Erfordernis- Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, u.ä., an diesen Abschnitten zugelassen werden (Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen);
- zu dem Wirtschaftsweg im Süden ist eine Lücke im Pflanzstreifen ausgespart, um eine fußläufige Verbindung freizuhalten.

In den zur 2. Änderung gehörigen Textlichen Festsetzungen erfolgt ferner eine Umstellung der Immissionsschutzfestsetzungen auf den aktuellen Stand; dies betrifft

- den nunmehr zugrunde zu legenden „Abstandserlass“ NRW in der letzten Fassung vom 06.06.2007, mit einer von der Anzahl der Anlagen-/Betriebsarten leicht erweiterten „Abstandsliste (2007)“  
(Zur Erläuterung: Der „Abstandserlass“ regelt die einzuhaltenden Abstände zwischen Gewerbe- und Wohn- (bzw. Misch-) Gebieten nach dem Emissionsaufkommen der einzelnen Anlagen-/Betriebsarten -oder solchen mit vergleichbarem Emissionsniveau-; er enthält im Anhang 1 eine Auflistung von Anlagen-/ Betriebsarten, gestaffelt nach ihrem –potentiellen- Störungsgrad, die sog. „Abstandsliste“; daraus folgen räumlich abgestufte Ausschlüsse von Anlagen-/Betriebsarten, je nach den Verhältnissen vor Ort)
- und eine ergänzende Festsetzung für den evtl. Fall einer geruchsemittierenden Nutzungsart: dann ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen;  
der Grund hierfür liegt in einer Sonderstellung von Geruchsemissionen (ohne Verringerungsmöglichkeit der Abstände nach dem Abstandserlass) gegenüber etwa

Geräuschemissionen (mit einer –hier bereits im Ausgangs-BPlan in Anspruch genommenen- Verringerungsmöglichkeit)

(Zur Erläuterung: Bei Nachbarnutzungen mit einem Gebietscharakter und Schutzanspruch unterhalb eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ kann nach den Regelungen des Abstandserlasses bei dort entsprechend gekennzeichneten (\*), vorwiegend Lärm emittierenden Betrieben eine Reduzierung der -eigentlich für WR-Gebiete gedachten- Abstandsmaße vorgenommen werden);

bei der Einzelfallprüfung ist das „Irrelevanzkriterium“ gemäß Nr. 3.3 der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1998 einzuhalten (d.h., Nachweis der Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung).

Erhalten bleibt die Bestimmung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste (hier: Abstandsklasse V, jetzt allerdings i.d.F. von 2007) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad-, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen -insbesondere Verzicht auf Nacharbeit- die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

Anlagen und Nutzungen im GE-Gebiet, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten, die im Plangebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar wären, wären gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohnehin unzulässig. Abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, somit Absicherung gewährleistet.

In den Textlichen Festsetzungen enthalten sind weiterhin nähere Bestimmungen für die randlichen Ergänzungspflanzungen: die noch vorhandenen Lückenbereiche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus den Artenlisten (des Ausgangs-BPlans) zu schließen. Pro 1,0 qm ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil an Bäumen muss dabei pro zu schließendem Lückenbereich jeweils mindestens 5 % der Pflanzenanzahl betragen. Die Durchführung der Ergänzungspflanzungen hat durch den Vorhabenträger spätestens bis zur Inbetriebnahme seines Neubauobjektes zu erfolgen. Die Pflanzungen sind vom Träger auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

#### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

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

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in das bestehende Trennkansalsystem, das unmittelbar durch den Änderungsbereich führt.

Vorhandene Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bau- und Pflanzarbeiten zu berücksichtigen (Abstimmung mit der Gemeinde Kall, im Leitungsschutzstreifen nur flach wurzelnde Arten).

## 5. Weiterführende Regelungen

Die weitergehenden Regelungen, etwa zur Grundstücksübertragung, zur Umsetzung und Kostentragung (durch den Vorhabenträger), etc., werden durch vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Bei einer –im GE-Gebiet nach § 8, Abs.3, Ziff.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnung wären Vorbelastungen, auch durch Verkehrsgeräusche, zu berücksichtigen. Evtl. Lärmschutzmaßnahmen wären vom Vorhabenträger selbst zu realisieren. Für deren Bemessung gelten die einschlägigen Bestimmungen der TA Lärm. Von der südöstlich verlaufenden Bahnstrecke Trier-Köln hält die überbaubare Grundstücksfläche des BPlan-Änderungsbereiches einen Abstand von etwa 45 m ein, zudem liegt die Bahntrasse hier schon im Geländeeinschnitt vor dem Kaller Tunnel, so dass diesbezüglich keine Probleme zu erwarten sind.

Details, wie z.B. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Beachtung des Immissionsschutzes, von Versorgungsanlagen und Leitungen, Statik, etc., sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## 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. Stellenweise können jeweils auch noch höhere Bleibelastungswerte auftreten.

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.

Im Vorfeld der Baumaßnahme werden Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 empfohlen. Zu beachten ist dann ggf. auch der Grundwasserstand im Planbereich. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sollten im Bedarfsfall 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 /.../ 2. Änd GE II / Entw / Begr 2.Änd GE II