

Gemeinde Kall

Teilaufhebung des Bebauungsplans Kall Nr. 4 „Auf dem Knoppen“

Gemarkung:	Kall
Stadt / Gemeinde:	Kall
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



- **Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans**
gemäß §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Entwurf

Bearbeitet für die Gemeinde Kall

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Kall Nr. 4 „Auf dem Knoppen“, ursprünglich von 1974, aktueller Stand: 5. Änderung von 1998, liegt westlich des Ortszentrums Kall über einen Höhenzug hinweg (ein Ausläufer der „Kindshardt“) und beinhaltet ein Wohngebiet mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung.

Der Bebauungsplan (BPlan) soll auf einer Teilfläche in einer Größe von rd. 2,1 ha seines ursprünglichen Gebietsumgriffs aufgehoben werden. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, für den am Ende des Verfahrens geplanten Teil-Aufhebungsbeschluss sind einer Übersichtskarte sowie der Planzeichnung (M. 1: 1.000) zur BPlan-Aufhebung zu entnehmen. Er wird im Süden durch die Landesstraße L105 - „Aachener Straße“ begrenzt, umfasst hier einen Baublock (Kennziffer 6) der 5. BPlan-Änderung, mit den Haus-Nrn. 82 bis 102, und erstreckt sich dann am „Amselweg“ hoch bis zum Abzweig „Weißdornweg“, über einen zweiten Baublock (Kennziffer 3) mit Haus Nr. 4 bis 20 des Amselwegs. Die Abgrenzung in nördlicher Richtung verläuft tlw. entlang der Verkehrsfläche „Amselweg“, tlw. auf der den Baublock (3) in Richtung „Weißdornweg“ begrenzenden sog. „Knotenlinie“ (Signatur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder deren Maßes, hier aus der 5. BPlan-Änderung). Die östliche und westliche Begrenzung liegen auf der Geltungsbereichsabgrenzung des (Ur-)BPlans Nr. 4.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensweg

Grundlage des Aufhebungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
– jeweils in der z.Zt. gültigen Fassung-

Die Aufhebung des Bebauungsplans (BPlan) erfolgt gemäß § 13a Abs. 4 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a BauGB kann das beschleunigte Verfahren für die Aufhebung eines Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern vorliegt (bzw. nach einer Vorprüfung

bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Aufhebung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Aufhebung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 2,1 ha. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zählt als Grundfläche nur der Anteil des tatsächlich überbauten Teils des Grundstücks. Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert von 2,0 ha. Die Aufhebung des Bebauungsplans begründet außerdem keine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch weitere Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzuheben.

Der Rat der Gemeinde Kall hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Teilflächen-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 – in Gestalt seiner 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – durchzuführen.

3. Planungsrechtlicher Rahmen

Der behördenverbindlich wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall (von 2016) stellt den aufzuhebenden Bereich als „Wohnbaufläche- W“ dar, der BPlan Nr. 4 -Stand der 5. Änderung- als „Reines Wohngebiet – WR“, mit zwei durch den hangaufwärts führenden „Amselweg“ getrennten Baublocks.

Neben dem BPlan besteht eine separate Satzung nach der Landesbauordnung - BauO NRW mit ergänzenden gestalterischen / bauordnungsrechtlichen Festlegungen. Die Anpassung oder Teil-Aufhebung dieser Satzung erfolgt durch die Gemeinde Kall als separater Planungsschritt.

4. Bestand, Grad der Planrealisierung

Bis auf eine Baulücke zwischen Aachener Straße und Amselweg und einer evtl. Nachverdichtungsmöglichkeit in der Schlaufe des Amselwegs sind die Flächen im Planaufhebungsbereich bebaut und genutzt.

5. Anlass und Ziel der BPlan-Teilaufhebung

Verfahrensziel ist die Aufhebung der in der Planzeichnung per Signatur gekennzeichneten BPlan-Teilfläche Nr. 4 „Auf dem Knoppen“, mit den dortigen zeichnerischen und textlichen Festlegungen, einschließlich der bisherigen BPlan-Änderungen, soweit sie den Aufhebungsbereich berühren.

Aufgrund von vorliegenden Anträgen zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes am Amselweg bzw. zum Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich der Aachener Straße soll in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Euskirchen der betroffene BPlan-Teil aufgehoben werden. Dadurch sollen auch den zwischenzeitlich geänderten Wohnbedürfnissen sowie der Nachfrage nach Bauland insbesondere im gemeindlichen Kernort Rechnung getragen werden.

Eine Änderung des bisherigen oder die Aufstellung eines neuen BPlans für den Aufhebungsbereich ist nicht erforderlich, da dieser bereits weitestgehend bebaut ist und eine städtebauliche Ordnung auch ohne BPlan gewährleistet werden kann, siehe nächstes Kapitel.

6. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Nach der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans wird sich die dortige Zulässigkeit baulicher Nutzungen künftig nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilen.

Dies bedeutet, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist das in § 15 Baunutzungsverordnung - BauNVO definierte Rücksichtnahmegebot Bestandteil des Einfügens.

Auflagen und Regelungen mit dem Ziel der Einpassung und Umgebungsverträglichkeit sind bei Neubauvorhaben, Änderungen oder Erweiterungen am Baubestand, bei Abriss- und Nutzungsänderungsanträgen in deren baurechtlichem Genehmigungsverfahren zu treffen. Im Fall der beiden oben genannten, anstehenden Genehmigungsanträge ist dies gemäß Abstimmung der Gemeindeverwaltung mit der Bauaufsichtsbehörde auch gewährleistet.

Bestehende genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Aufhebung nicht ausgelöst.

7. Umweltauswirkungen

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene in einem sog. „Umweltbericht“ zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden, ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben. Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsscheidung hier schon lange in den Vorverfahren - mit Einplanung in FNP und BPlan - zugunsten der Nutzung als Bauflächen erfolgt. Daran tritt durch den Wechsel des Baurechts von § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines BPlans) zu § 34 BauGB keine grundsätzliche Änderung ein.

Durch die Teil-Aufhebung der Bebauungsplanflächen stehen angesichts deren weitgehender aktueller Nutzung bzw. des bisher schon bestehenden Baurechts und der Einbettung in den Bebauungszusammenhang keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf Umweltbelange, Natur und Landschaft zu erwarten.

Die eine noch bestehende größere Baulücke oberhalb der Aachener Straße ist hauptsächlich mit Grünland bedeckt. Es handelt sich um eine mit Kräutern und Gräsern bewachsene Siedlungsbrache mit zwei Obstbäumen (BHD < 20 cm, keine Höhlen vorhanden) (Stand 28.05.2020). Eine Lückenschließung hier würde somit nicht über das durchschnittliche Maß eines Eingriffs im Orts- oder BPlan-Zusammenhang hinausgehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (hier seit 1974). Zudem ist davon auszugehen, dass allein schon durch die übliche Anlage von Hausgärten zumindest große Teile von Eingriffen wieder ausgeglichen werden, insbesondere wenn hierbei heimische Bäume, Gehölze oder Hecken angepflanzt werden. Es wird deshalb zusammenfassend davon ausgegangen, dass keine eingriffsrechtliche Kompensationsregelung erforderlich ist.

Ein Umweltbericht wird aufgrund der Verfahrenserleichterung durch das beschleunigte Verfahren nicht benötigt. In einer Artenschutzvorprüfung sind Artenschutzbelange, gemäß Handlungsempfehlung NRW nachzuweisen, dass die Bauleitplanung vollzugsfähig ist. Evtl. weiterführende Artenschutzbelange wären ggf. auf Ebene künftiger Baugenehmigungsverfahren abzarbeiten.

8. Sonstige Hinweise

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN (bzw. den Teilen 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- bei der Bebauung zu beachten.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 werden 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.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW der Gemeinde Kall als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten.

Weitere nicht unmittelbar im Planverfahren zu lösende Sachverhalte für künftige Bauangelegenheiten, wie z.B. bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, Niederschlagswasserentsorgung, etc. sind vom jew. Vorhabenträger (bzw. dessen Architekten) bei der Bauausführungsplanung bzw. in deren Genehmigungsverfahren zu beachten und mit den zuständigen Behörden zu regeln.

Stand: Entwurf
Januar 2022