

Gemeinde Kall

Bebauungsplan Nr. 28

„Gewerbegebiet Kall III an der L 206 Richtung Scheven“

1. Änderung

im Beschleunigten Verfahren
gem. § 13a, Abs.1, S.2, Nr.2 Baugesetzbuch

-
- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung,
Jan. 2024

Bearbeitet im Auftrag der 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss, Abgrenzung, Lage der Änderungsbereiche

Nach Vorberatung im Ausschuss für Entwicklung, Umwelt, Digitalisierung und öffentl. Sicherheit am 21.03.2023 hatte der Rat der Gemeinde Kall in seiner Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 28 „Gewerbegebiet Kall III an der L 206 Richtung Scheven“ für eine Teilfläche im Südosten (jetzt bezeichnet als „Teilbereich A“) und die Durchführung des zugehörigen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Abwicklung soll(te) als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kall in Richtung Scheven bzw. Dattel jenseits der Landesstraße L206 in dem zuletzt beplanten und erschlossenen Gewerbegebietsbereich III. Die Zufahrt erfolgt aus südwestlicher Richtung vom sog. „Brucker-Kreisel“ aus über die Erschließungsstraße „Metallhütte“. Nach Norden und Osten schließen sich zuerst randliche Grünflächen des BPlan-Gebiets und dann Freiflächen an, nach Süden ein kleines Wäldchen (s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Der Änderungsteilbereich A umfasst die Flurstücke 254 und 261, Flur 28, der Gemarkung Wallenthal, mit Abmessungen von rd. 300 m in Längsrichtung und 100 m quer dazu, Flächengröße ca. 2,8 ha.

Nunmehr ist noch ein weiterer Änderungsteilbereich („B“), auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Metallhütte“ hinzugekommen, der ebenfalls noch mit in die 1. Änderung des BPlans aufgenommen werden soll. Er wird begrenzt durch die Erschließungsstraße im Norden und Westen, im Süden durch den Fuß- und Radweg entlang der L 206. Die östliche Begrenzung liegt an einer vorhandenen Trennlinie (sog. „Knotenlinie“) zweier Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in der Nutzungsschablone. Umfasst sind die Flurstücke der Gemarkung Wallenthal, Flur 28, Nummern 234, 257 und 258 tlw., Flächenumfang rund 0,75 Hektar.

Die Beschlussfassung zur Erweiterung des Geltungsbereichs ist beabsichtigt für die Ausschusssitzung am 07.09.2023 und die Ratssitzung am 28.09.2023. Aufgrund der eintretenden Vergrößerung des Geltungsbereichs, und damit der umsetzbaren Bebauungs-Grundfläche auf rund 25.600 qm, unterfällt die Änderung nunmehr dem Fall 2 des § 13a Abs.1 S.2 BauGB (20.000 bis weniger als 70.000 qm Grundfläche), verbunden mit einer sog. „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 zum BauGB und einer vorgezogenen Beteiligungsrunde derjenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Die „gefangene“ Baugebietsfläche zwischen den beiden Änderungsbereichen wird ebenfalls vom Vorhabenträger des Teilbereich B erworben, bedarf aber keiner planungsrechtlichen Änderung, und ist daher nicht mit eingefasst.

Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck des Planverfahrens

Auf dem südlichen Teil der Parzelle 261, Änderungsbereich A, wurde bereits eine großformatige Gewerbehalle für einen holzverarbeitenden Betrieb errichtet. Ergänzt werden soll diese in den kommenden Jahren durch die Bauabschnitte (BA) II und III mit (nach aktuellem Stand) zwei weiteren Hallen, einem Bürogebäude, Pkw-Stellplätzen und den erforderlichen Zu- und Umfahrten. Um das Gelände möglichst zweckentsprechend nutzen zu können, soll

es eingeebnet und in nordöstlicher Richtung aufgefüllt werden, so dass Bauplateaus von 412 m üNN (im Südosten) bzw. 410 m üNN (im Nordwesten) entstehen. Das Bauvorhaben wurde von dessen Planer bereits einmal in einer vorlaufenden Ausschuss-Sitzung vorgestellt (28.04.2022).

Durch die jetzt erfolgende Zusammenfassung von urspr. vier Teilflächen mit unterschiedlicher Höhenbeschränkung (mit einer Spanne von insgesamt 10 m, von 417 bis 427 m üNN), die Geländeumgestaltung und die Dimension der gepl. Gebäudekörper liegen nunmehr andere Bebauungsparameter an, als man sie bei der urspr. Planaufstellung 2016/17 abschätzen konnte: Im Süden wurde das Baugelände beim I. BA um 4 m abgesenkt, für die weitere Bebauung in nordwestlicher Richtung muss allerdings aufgefüllt werden, um auf annähernd gleiche Plateauhöhen zu kommen (bis etwa 4 m höher als die damalige Referenzhöhe). Die Gebäude selbst werden ebenfalls um rund 4 m höher als damals pauschal angenommen, 15 statt 11 m. -Für einen Teilbereich westlich der Erschließungsstraße gab es allerdings auch damals schon einen ähnlichen Fall, bei dem, auf ein bestimmtes Vorhaben abgestimmt, rd. 14 m Bauhöhe konzidiert wurden, und eine erhöhte Baumassenzahl.

Der Änderungsbereich A soll daher abgewandelte planungsrechtliche Festlegungen erhalten, um die Gewerbeansiedlung in Gänze unterbringen zu können. Zur Realisierung dieser Zielsetzung ist es erforderlich, jeweils zwei Teilflächen - nördlich und südlich des querenden antiken Römerkanals – zusammenzufassen und einige Festlegungselemente aus den planungsrechtlichen Nutzungsschablonen abzuändern. Es werden dabei allerdings keine neuen überbaubaren Flächen oder zusätzlichen Eingriffe durch die Änderung des BPlans geschaffen.

Der zweite Änderungsbereich „B“ kommt zustande durch den erforderlichen Neubau der Hauptstelle einer regionalen Bank. Dort sollen die bisher aufgesplitteten Zentralabteilungen zusammengeführt werden. Kern der Hochbauplanung ist ein viergeschossiges, quaderförmiges Verwaltungsgebäude, plus Staffelgeschoss insgesamt rd. 19 Meter Bauhöhe, auf dem südlichen Teil der Baugebietsfläche in Richtung der L206, ergänzt um einen niedrigeren Gebäuderiegel (rd. 11,5 m hoch) in Querrichtung dazu nach Norden heraus, und einen Stellplatz für Pkw Richtung Südosten. Analog zu Teilbereich A liegen damit andere Bauhöhen an, als man vor BPlan-Erstellung für übliche Gewerbebetriebe annehmen konnte. Um die Vorhabensplanung realisieren zu können, müssen auch hier die Höhenparameter heraufgesetzt werden. Auch in diesem Fall werden keine neuen überbaubaren Flächen oder zusätzlichen Eingriffe geschaffen.

Die ausgesparte Baufläche zwischen der Änderungsteilbereichen soll als Reservefläche für die Zukunft dienen und zunächst frei bleiben. Die Bebauungsparameter bleiben dort unverändert, z.B. die Gebäudeoberkante bei max. 427 müNN.

Daneben werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert, die textlichen Festsetzungen angepasst und die originäre Artenschutzprüfung auf aktuellen Stand gebracht. Visualisierungen der Vorhabensplaner sollen die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild veranschaulichen, s. Anlagen zur 1. Änderung.

Ansonsten wird auf die Begründung zur urspr. BPlan-Aufstellung mit ihren Angaben zu Ziel und Zweck der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen verwiesen; die grundlegenden Ausführungen haben auch weiterhin Gültigkeit. Die Anpassung des Planungsrechts bringt die Aufsiedlung des neuen Gewerbegebietsabschnitts III voran und steht daher auch im Interesse der Gemeinde.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kall liegt dem BPlan-Geltungsbereich eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche (G)“ zugrunde. Daraus wurde im Bebauungsplan 28 die Baugebiets-Kategorie „Gewerbegebiet – GE“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt, mit Regelung der (un-)zulässigen Unterarten an Nutzungen in den Textl. Festsetzungen.

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 in Fallgruppe 1) eine zulässige, versiegelte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 19, Abs. 2) von weniger als 20.000 qm ausweisen bzw. in Fallgruppe 2) nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 qm.

Ferner dürfen im „beschleunigten Verfahren“ keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 S.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind (sog. „Störfall-Betriebe“), und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB („Natura 2000“-Gebiete) bestehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keines der vorgenannten Kriterien ausgelöst. Somit sind auch diese Voraussetzungen erfüllt und es kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a, Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich, ferner ist bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 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“).

Bei der Fallgruppe Nr. 2 (bis 70.000 qm Grundfläche) ist anhand einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zum BauGB festzustellen, ob voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen entstehen. Diese Vorprüfung ist der BPlan-Änderung als Anlage beigefügt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 09.11.2023 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und zur Stellungnahme bis spätestens zum 01.12.2023 aufgefordert worden. Diese Vorprüfung kommt zum Ergebnis, „dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Kall III an der L 206 Richtung Scheven“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind“ (Seite 8 f.). Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Kall am 14.12.2023 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Im Fall hier entstehen auch keine zusätzlichen Eingriffe im Boden, Fauna und Flora etc. über den Ur-BPlan hinaus, im Gegenteil wird die GRZ in Teilbereich A sogar reduziert, vgl. Kap. 4. Zum Landschaftsbild vergleiche Visualisierungen. Daher kann für die 1. BPlan-Änderung auf zusätzlichen ökologischen Ausgleich verzichtet werden.

Ein Bebauungsplan 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, Ziff. 2 BauGB). Dies ist hier jedoch nicht notwendig.

Die immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gebietes in Abhängigkeit der Entfernung zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist bereits im Ur-BPlan nach dem einschlägigen „Abstandserlass NRW“ (Stand 2007) erfolgt. Ausgeschlossen sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I und II (sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad). Für den seltenen Fall der Ansiedlung einer geruchsemittierenden Nutzung ist durch eine Einzelfallprüfung die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen. Die weitergehende Konkretisierung und Überprüfung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt in jedem Fall dem einzelnen Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und –parameter durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen, unter Beachtung der einschlägig geltenden Rechtsnormen.

Auch im Sinne einer Einsparung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und des Klimaschutzes ist eine -limitierte- Verdichtung von bereits ausgewiesenen Bauflächen jedenfalls vorzuziehen. Aufgrund dessen stellen sich auch keine Planungs- oder Standortalternativen gegenüber den bereits von den Bauherrn erworbenen Gewerbebebietsanteilen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 28 mit seinem zeichnerischen Teil und den dort den Teilflächen zugeordneten Nutzungsschablonen ist daneben der zugehörige textliche Teil. Dessen Rechtsgrundlagen, Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gelten weiter fort, sofern sie nicht gestrichen, ersetzt, geändert oder ergänzt werden. *Änderungen und Neuerungen* sind im Textteil durch *Kursiv-Schrift* hervorgehoben.

In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung per Abgrenzungssignatur (in rot) markiert. Die geplanten Änderungen beziehen sich in der Hauptsache auf die bauliche Ausnutzbarkeit der umfassten Baugrundstücke, wodurch Änderungen an den Nutzungsschablonen erforderlich werden. Daneben treten Anpassungen an sonstigen Zeichnungssignaturen. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Änderungen auf der rechten Seite der Plangegegenüberstellung „vorher - nachher“ hervorgehoben in roter Farbe. Im Einzelnen sollen folgende Punkte geändert werden:

Teilbereich A:

- Erhöhung der Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 auf 7,0
- Dafür Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,7
- Erhöhung der Oberkante der Bebauung (OK) auf dem nördl. Grundstück von bisher 417 bzw. 418,5 m üNN auf 425 m üNN
- Erhöhung der Oberkante der Bebauung (OK) auf einem östl. Grundstücksteil von bisher 424 m üNN auf 427 m üNN
- Dafür entfällt eine Sonderregelung für ein dort einmal geplantes turmartiges Vorhaben eines anderen, früheren Grundstücksinteressenten (auf Teilfläche „GE°“), da inzw. obsolet geworden.
- Wegfall von zwei alten Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzung (sog. „Knotenlinien“), zwecks Zusammenfassung bisher getrennter Baublocks
- Dafür Eintrag einer neuen Knotenlinie zwischen Änderungsbereich und Nachbargrundstück (mit alter Nutzungsschablone) im Süden
- Eintrag mehrerer Ein-/Ausfahrtssignaturen zu den Gewerbehallen gemäß Bebauungskonzept (und Schließen der Lücken dazwischen), da die Zahl der zulässigen Zufahrtsbereiche je Betrieb ansonsten in den Festsetzungen anzahlmäßig limitiert worden ist. Die

Begründung liegt im Sonderfall hier an der Dimension der Gebäudekörper und der Lieferfahrzeuge, die nicht an gleicher Stelle zu- wie ausfahren können. Auch werden hier zwei Grundstücke zu einem gemeinsamen Betriebsgelände addiert.

Teilbereich B:

- Erhöhung der Oberkante der Bebauung (OK) auf dem südwestl. Grundstücksteil (Richtung L206) von bisher 423 müNN auf 429,75 müNN
- Erhöhung der Oberkante der Bebauung (OK) auf dem nordöstl. Grundstücksteil (entlang der Straße „Metallhütte“) von bisher 423 müNN auf 425 müNN
- Eintrag einer neuen Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung (sog. „Knotenlinie“) zwischen den beiden vorgenannten Grundstücksanteilen.

Die Neuregelungen haben im Kern das Ziel, höhere und im Fall A auch etwas großvolumigere Baukörper errichten zu können. Dies betrifft v.a. das nordwestliche Flurstück Nr. 254 in Teil A, das ansonsten nicht mit einer zweiten bauartgleichen Produktionshalle für Holzbautechnik bebaut werden könnte, wie sie inzwischen auf dem Südteil steht. Dafür läge das Grundstück in der topographischen Senke Richtung Scheven ansonsten zu niedrig. Durch eine Visualisierung hatte der Vorhabensplaner bereits für die vorbereitende Ausschusssitzung vom 28.04.2022 veranschaulicht, wie sich die zusätzliche Gewerbehalle auf dem Baufeld darstellen wird. Diese Visualisierung ist auch als Anlage der BPlan-Änderung beigefügt. Aus Blickrichtung Scheven wird das Wäldchen beidseits des Bahntunnels zur Sichtabschirmung beitragen.

Die Spänebunker-Silos an den beiden großen Hallenbauten werden noch einmal um 2 bis 3 m höher werden als Oberkante Gebäudefirst. Diese Überschreitung ist gedeckt durch die bereits von Beginn an eingebaute Sonderregelung, dass für untergeordnete Anlagen, Bauteile oder Dachaufbauten ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) eine bis zu 4 m größere Höhe als nach der jeweiligen Nutzungsschablone zugelassen werden kann.

Die Baumassenzahl liegt mit 7,0 immer noch deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.H.v. 10,0. Die Grundflächenzahl kann dafür gemäß Absprache mit dem Architekten des Vorhabenträgers um 0,1 reduziert werden, da ein Wert von 0,7 für die Gebäudegrundflächen ausreicht. Für die Gesamtversiegelung inklusive Nebenanlagen-Flächen bleibt es wie zuvor bei der Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO.

Beim Teil B besteht das Ziel darin, die Gebäudehöhen heraufzusetzen. Die Oberkante Dach des Hauptgebäudetrakts soll gemäß letztem vorliegendem Hochbaukonzept bei 429,66 müNN liegen, statt bisher zulässig 423 m. Unter dem Baufeld verläuft die Trasse des antiken „Römerkanals“, vgl. u. Daher darf nur bis in eine bestimmte Tiefe in den Boden eingegriffen werden (hier bis max. 409,60 müNN). Um ein Tangieren des Römerkanals zu vermeiden, soll dem Bauvorhaben Luft in die Höhe gegeben werden, und für den nördlichen Querriegel 2 m mehr als bisher (425 statt 423 müNN). Damit wird dieser Teil auf gleiche Höhe angehoben, wie nördlich der Erschließungsstraße. Die übrigen Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleiben hier unverändert, eine Erhöhung der BMZ ist nicht erforderlich.

Durch beide Änderungsbereiche verläuft die „Römische Eifel-Wasserleitung“ (Grüner Pütz – Köln), die mit Verfügung der Unteren Denkmalbehörde vom 16.05.1991 als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen wurde (Bodendenkmal EU Nr.117). Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Verlauf des Bodendenkmals mit einem Schutzstreifen von 10m Breite ausgewiesen. Im Bereich des Schutzstreifens sind Bodenaufbrüche sowie das Entfernen des Denkmals und des ihn umhüllenden Bodens grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich an der Kreuzungsstelle mit der neuen Erschließungsstraße durfte das Bodendenkmal entfernt werden. Auf dem in der Planzeichnung mit „ *1 “ markierten, südwestlichen Abschnitt darf bis in eine max. Tiefe von 409,60 müNN in den Boden einge-

griffen werden, auf dem mit „*2“ markierten, nordöstlichen Teilstück bis in eine max. Tiefe von 409,35 m ü NN. Ein weiteres Teilstück in Richtung Nordosten stellt eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche dar, siehe entsprechende Signatur in der Planzeichnung.

Nach der Bebauungskonzeption des Architekten von Teil A ragt von beiden Seiten jeweils eine Gebäudeecke in diese Schutzfläche hinein, außerdem ist dort an dem gepl. Bürogebäude die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen. Daher wird eine Ergänzung zu der Baubeschränkung in die betreffende Festsetzungs-Ziffer I.6.1 eingebaut: „Bei Aufschüttung des vorhandenen Geländes, und dementsprechend Verzicht auf einen Eingriff in den Boden, können auf der vorgenannten Schutzfläche ausnahmsweise auch bauliche Anlagen, z.B. Stellplätze, zugelassen werden. Ferner kann dann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen / Gebäudeecken über die angrenzenden Baugrenzen in die Schutzfläche hinein zugelassen werden, und zwar bis zu 10,0 m Abstand (senkrecht gemessen) von dem überschrittenen Baugrenz-Abschnitt.“ Der Fall der Geländeanschüttung war so bei der urspr. Planaufstellung mit ihren kleineren Grundstücksdimensionen nicht eingeplant, ermöglicht bei dem jetzigen größeren Vorhaben aber eine verbesserte Grundstücksausnutzung und soll daher zugelassen werden.

Im Teil B war der Römerkanal von Beginn an nicht von einer Überbauung ausgespart, sondern verläuft quer durch das dortige Baufenster. Die Vorhabenskonzeption geht ebenfalls von einer Überbauung ohne Beschädigung des Bodendenkmals aus. Die Ausschachtungsarbeiten dort werden gemäß Absprache von der Gemeinde Kall in ihrer Eigenschaft als Untere Denkmalbehörde begleitet.

Vertretbar sind die erhöhten Werte für Bauvolumen und –höhe vor dem Planungsziel, die Betriebsansiedlungen zu ermöglichen. Dazu ist im Fall „A“ eine Senke in der Topographie auszugleichen, vorhandener Bewuchs trägt zur talseitigen Abschirmung bei.

5. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung inklusive Niederschlagswasserbeseitigung sind bereits bei der BPlan-Aufstellung geregelt worden und damit grundsätzlich gewährleistet. An den Verkehrsanlagen tritt keine Änderung ein. Die Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu beachten.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist vom Planer des Bauvorhabens auf den Baugrundstücken einzurichten; der Stellplatznachweis ist Angelegenheit des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens. Dto. ist eine ausreichende Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, mit den erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Für den privaten Objektschutz hat der jeweilige Bauherr selbst zu sorgen (z.B. Löschwassertank, Zisterne, Teich).

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt im Trennsystem: Die anfallenden Schmutzwässer und evtl. zu stark verschmutzte Niederschlagswässer werden der Schmutzkanalisation zur Kläranlage Kall zugeführt. Das Schmutzwasser wird am Tiefpunkt aufgefangen, mittels einer Pumpstation auf die andere Seite der Wasserscheide gepumpt und gelangt dann über die Kanalisation der bestehenden Gewerbegebiete zur Kläranlage Kall.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies –unter Berücksichtigung des jew. Verschmutzungsgrades der anfallenden Wässer– ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Niederschlagswasser

des Plangebietes wird (soweit vom Verschmutzungsgrad her geeignet) mittels Trennkanalisation, unter Zwischenschaltung einer Vorreinigungsstufe sowie eines -ausreichend dimensionierten- Regenrückhaltebeckens (RRB), in den Bleibach eingeleitet. Die Kanalleitung führt nördlich des Bahntunnels aus dem Plangebiet heraus. Die Regenwasservorreinigung liegt schon außerhalb des BPlan-Gebiets, das RRB vor der Ortschaft Scheven. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis-antrages war dazu der Nachweis zu erbringen, dass für das Einleitungsgewässer Bleibach -und den Ort Scheven- keine schädlichen Auswirkungen resultieren. -Darüber hinaus erfolgten als eigenes Planwerk weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz für die Ortslage Scheven und die Umsetzung der Europäischen Wasser-rahmenrichtlinie, v.a. ein Hochwasserrückhaltebecken (für ein 100-jähriges Regenereignis).-

Die Einstufung des Verschmutzungsgrades der bei den Betrieben anfallenden Wässer erfolgt im Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Eine Vorbehandlung des gewerblichen Schmutzwassers, vor Einleitung in die Kanalisation, bleibt vorbehalten. Die Detailregelung bzgl. Einteilung der Wässer nach unterschiedlichen Verschmutzungsgraden und Entsorgungswegen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenplaner mit der Unteren Wasserbehörde zu regeln.

Weiterhin ist im Rahmen des Verfahrens ein sog. „Überflutungsnachweis“ nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ Teil 100 zu erbringen. Nach dieser Norm muss ab 800 m² abflusswirksamer Fläche auf dem Baugrundstück selbst ein Rückhaltevolumen für ein mindestens 30-jähriges Regenereignis (gegenüber dem 2-jährigen Berechnungsregen der Kanalisation) geschaffen werden. Für eine kontrollierte schadhafte Überflutung des Grundstücks ist der Überflutungsraum so auszugestalten, dass das anfallende Regenwasser nicht in Gebäude eindringt und auch nicht auf Nachbargrundstücke oder die Straßenverkehrsfläche übersetzt.

6. Weitere Umweltaspekte

Die Vermeidung, Minderung und Kompensation des baulichen Eingriffs wurde bei BPlan-Aufstellung durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen geregelt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden durch einen „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, und dann gemäß § 1a BauGB -soweit als möglich- im Gebiet selbst umgesetzt, Rest außerhalb, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu kompensieren.

Von einer baulichen Nutzung nach wie vor freizuhalten sind die im Plangebiet enthaltenen Grünflächen (angrenzend an den Änderungsbereich ausgewiesen als öffentliche Flächen). Sie dienen, neben einer Einfassung des Gebietes gegenüber dem Außenbereich und der L206, auch dem Ausgleich des baulichen Eingriffs gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW). -Ein Eingriff ist hier auch nicht vorgesehen.-

Die ursprüngliche Artenschutzprüfung, Stufe II (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, Okt. 2016) zum BPlan wurde anlässlich der anstehenden 1. Änderung nochmals aktualisiert (PE Becker GmbH, 2023). Bzgl. näherer Informationen wird auf diese Ausarbeitung verwiesen, die der BPlan-Änderung als Anlage beigefügt ist. Außer einigen zusätzlich abgeprüften Arten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten“ (FIS) des LANUV NRW treten aber keine artenschutzrechtlich relevanten Änderungen im Hinblick auf die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auf.

Durch die damals eingeplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen konnten artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Die mit den Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes belegten Flächen, bestehend aus der Extensivierung von Äckern, stehen im

Eigentum der Gemeinde Kall. Dadurch sind tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit sowie Maßnahmen-Durchführung gewährleistet. Die Maßnahmen sind umgesetzt und ihre Wirksamkeit per Monitoring nachgewiesen.

Die Baufeldfreimachung ist grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen lt. BPlan-Festsetzung einer vorherigen Brutvogel-Prüfung durch einen Fachgutachter und der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde.

In Ergänzung dieser Festsetzung wurde bei der üblichen Abstimmung des aktualisierten Artenschutzfachbeitrags von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), Kreis Euskirchen, noch eine ergänzende Vergrämuungsmaßnahme angeregt, die jetzt in die betreffende Festsetzungsziffer (I.7.1.2.1) eingebaut ist: Noch nicht in Anspruch genommene Baugebiets(teil)flächen sollen vorbeugend durch eine Vergrämuungsmaßnahme gegen eine (Wieder-) Ansiedlung insbesondere der Feldlerche abgesichert werden, falls ein Baubeginn während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ansteht oder anfallen könnte.

Eine geeignete Vergrämuung besteht z.B. in der Aufstellung von im Dreieck positionierten Bauzaunelementen, die auf voller Höhe mit undurchsichtiger Folie umwickelt werden. Der Abstand der Dreiecke zueinander, sowie zu bereits vorhandenen umliegenden Vertikalstrukturen (Gebäude, Bäume, Masten etc.) soll dabei 50 m nicht überschreiten. Eine Aufstellung auf den noch unbebauten Teilflächen der 1. BPlan-Änderung, Teilbereich A, sollte nach dem Stand des 1. Vorentwurfs von März 2023 vorbeugend bis zum 01.04.2023 vorgenommen werden, für den Fall eines Baubeginns im Sommer 2023 (entsprechende Absprache mit dem Planer des Vorhabens war erfolgt). Nunmehr sollten die Vergrämuungsmaßnahmen bis zum 01.03.2024 auf den Teilflächen vorgenommen werden, die bis dahin noch nicht durch Baufeldfreimachung in Anspruch genommen sind. Die Aufstellung der Vergrämuungselemente ist zwei Wochen vorab der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

7. Bodenordnung; Kosten

Zur Bildung sachgerecht zugeschnittener Bau- und Verkehrsgrundstücke wurde eine amtliche Bodenordnung durchgeführt. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen und sonstigen Erschließungsanlagen erforderlichen Flächenanteile wurden im Rahmen der Neuordnung von Grund und Boden ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden jetzt keine bodenordnenden Maßnahmen ausgelöst, die neuen Grundbesitzverhältnisse stehen fest.

Kosten für Erschließungs- und Ausgleichmaßnahmen wurden anteilig auf die begünstigten Grundstücke im Plangebiet umgelegt. Für die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastuktur wurden / werden Beiträge bzw. Abgaben erhoben.

8. Sonstige Bestimmungen und Hinweise

Die bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans bleiben bestehen. Sie sind in der ursprünglichen Fassung einzusehen und bei der Vorhabensrealisierung zu beachten.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf Bebauungsplanebene nicht. Baugrunduntersuchungen nach den einschlägigen Vorgaben werden empfohlen. Die bereits vorhandenen Bodenuntersuchungen in den beiden Teilbereichen der BPlan-Änderung sind ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde gem. den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung anzupassen. Auf der

Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden dann die für die Baugenehmigung erforderlichen Auflagen und Hinweise aus bodenschutzrechtlicher Sicht formuliert.

Planerische Details, wie z.B. Brandschutzauflagen, einzuhaltende Abstandsflächen, Stellplatznachweis etc. sind bei der Ausführungsplanung der noch anstehenden Bebauung zu beachten bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung,
Jan. 2024

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

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

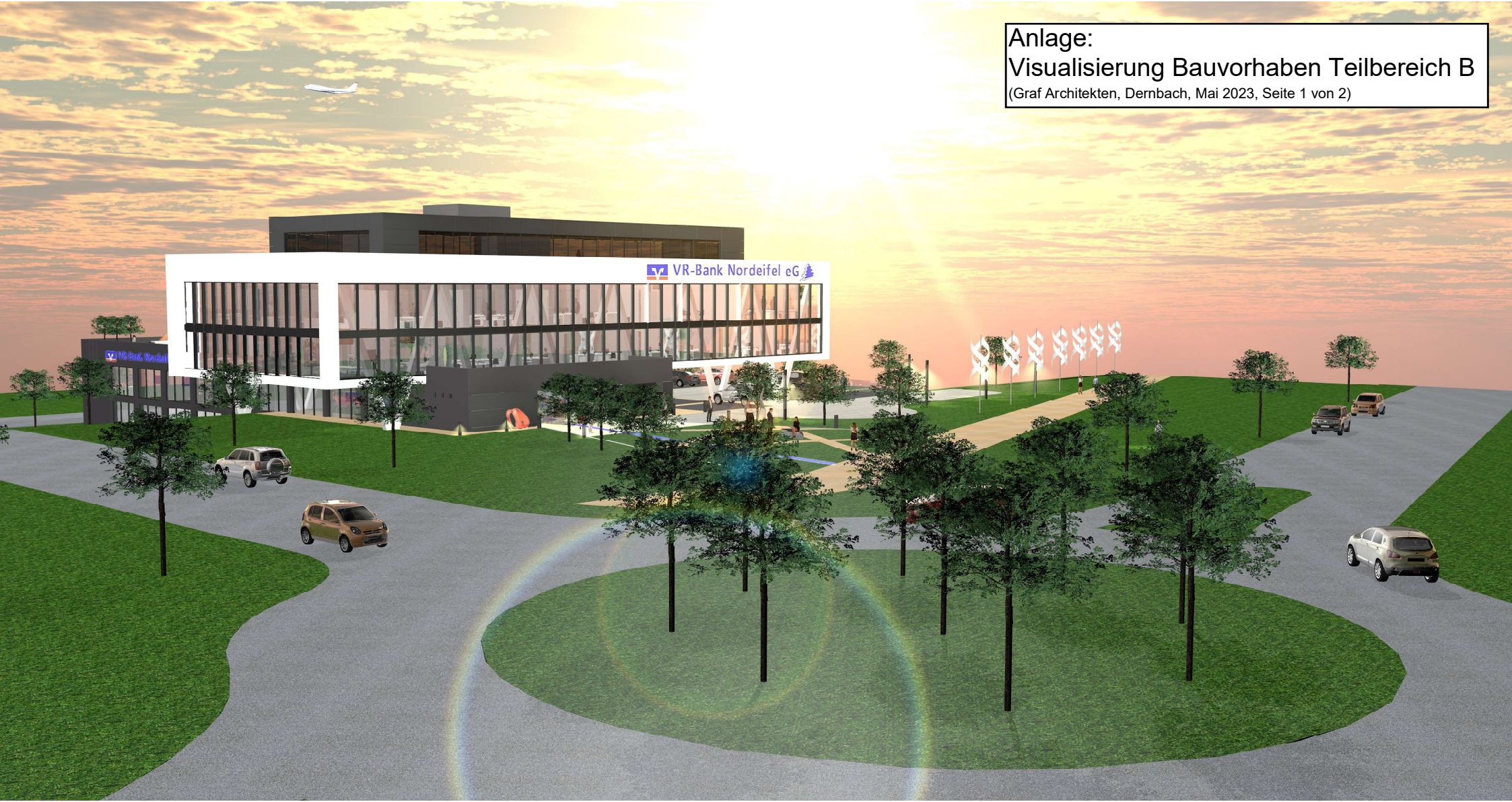


info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Anlage:
Visualisierung Bauvorhaben Teilbereich A
(Dipl.-Ing. H. Kloock, Bergisch Gladbach, Oktober 2022, Seite 1 von 1)



Anlage:
Visualisierung Bauvorhaben Teilbereich B
(Graf Architekten, Dernbach, Mai 2023, Seite 1 von 2)



Anlage:
Visualisierung Bauvorhaben Teilbereich B
(Graf Architekten, Dernbach, Mai 2023, Seite 2 von 2)

