

# **Gemeinde Kall**

## **Bebauungsplan Nr. 27**

### **„Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Kall 1“**

**(Einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a  
i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB)**

#### **-Entwurf-**

**für den  
im zugehörigen Übersichtsplan gekennzeichneten Bebauungsplan-  
Geltungsbereich an den Straßenzügen Hüttenstraße und Siemensring mit  
den Nebenstraßen Thyssenstraße, Kruppstraße, Benzstraße, An der  
Schmelze und Daimlerstraße**

Auf Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) – in der z.Zt geltenden Fassung- wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Kall vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Kall 1“ erlassen:

#### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000, der Bestandteil dieser Bebauungsplansatzung ist, eindeutig dargestellt.
- (2) Der Geltungsbereich untergliedert sich in die beiden im Übersichtsplan durch Signatur abgegrenzten Teilgebiete 1 und 2,
  - Teilgebiet 1: im Osten; Straßen Siemensring (tlw.), An der Schmelze, Daimlerstraße,
  - Teilgebiet 2: im Norden und Westen; Straßen Hüttenstraße, Siemensring (tlw.), Thyssenstraße, Kruppstraße, Benzstraße.
- (3) Zur Klarstellung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur für Grundstücke / Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt.

#### **§ 2 Zulässige bzw. unzulässige Verkaufssortimente**

- Die in den folgenden Bestimmungen enthaltenen Angaben zu den zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufssortimenten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher beziehen sich auf die in der Anlage beigefügte Kaller Sortimentsliste, die Bestandteil dieser Bebauungsplansatzung ist.

### **§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 1**

- (1) Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird für das Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.
- (2) Abweichend von Abs. (1) sind im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes allgemein zulässig: Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und nicht der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ (WZ 47.2) zuzuordnen ist, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss mit dem produzierenden Betrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig bzw. baulich in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) -in der zur Zeit geltenden Fassung-) sind zu beachten.
- (3) Abweichend von Abs. (1) wird für im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes bestehende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen von deren baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden können, sofern dabei deren Verkaufsfläche um nicht mehr als 10 % zunimmt (oder gleich bleibt, oder abnimmt) und keine Nutzungsänderung hinsichtlich dem/den vertriebenen Sortiment/en erfolgt. Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind zu beachten.

### **§ 4 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 2**

- (1) Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB sind die folgenden, im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) in den im Übersichtsplan dargestellten und mit „SO1“ bis „SO5“ bezeichneten Sondergebieten zulässig:

SO1:

Ein Möbelmarkt, maximal 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,  
davon maximal 3.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente

SO2:

Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

SO3:

Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

SO4:

Ein Bau- und Gartenmarkt / Baustoffhandel, maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,  
davon maximal 1.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente

SO5:

Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Besteht ein Sondergebiet aus mehreren Grundstücken, verteilt sich die zulässige Verkaufsfläche entsprechend dem Verhältnis der Grundstücksgrößen zur gesamten Sondergebietsgröße auf die jeweiligen Grundstücke.

- (2) Ansonsten wird gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB für das übrige Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.

Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an letzte Verbraucher sind die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu beachten.

- (3) Abweichend von Abs. (2) Satz 1 sind im übrigen Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes allgemein zulässig: Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und nicht der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ (WZ 47.2) zuzuordnen ist, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss mit dem produzierenden Betrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig bzw. baulich in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind zu beachten.
- (4) Abweichend von Abs. (2) Satz 1 wird für im übrigen Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes bestehende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten an letzte Verbraucher festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen von deren baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden können, sofern dabei deren Verkaufsfläche um nicht mehr als 10 % zunimmt (oder gleich bleibt, oder abnimmt). Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind zu beachten.

## **§ 5 Hinweis**

Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Kall, den .....

.....  
Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Kaller Sortimentsliste  
(Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Kall, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Okt. 2014)