

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

Gemeinde:	Kall
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zur Bebauungsplan-Aufstellung**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall



Kölnener Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr BP 27

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Verfahrensleitende Beschlüsse, Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbe- reiches

Der Rat der Gemeinde Kall hat in seiner Sitzung vom 14.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (BPlan) Nr. 27 „Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Kall 1“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Das „Gewerbegebiet 1“ entspricht dem sog. „Alten Gewerbe- und Industriegebiet“, welches ab den frühen 1970er Jahren durch den BPlan Nr. 8 „Steinbusch“ auf dem Gelände der ehemaligen Metallhütte östlich des Ortskerns von Kall an den Hauptstraßenzügen „Hüttenstraße“ (Kreisstraße K 67) und „Siemensring“, mit zugehörigen Nebenstraßen, eingerichtet wurde. Darnals galt als Rechtsgrundlage u.a. noch die Baunutzungsverordnung – BauNVO von 1968, mit einfacheren Bestimmungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, als z.B. die im Gewerbegebiet 2 geltende Fassung von 1990/93.

In dem neu aufzustellenden –einfachen- Bebauungsplan sollen Festsetzungen bezüglich der (Un-) Zulässigkeit von Einzelhandels-Nutzungen entsprechend dem § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB getroffen werden.

Ein erster Vorentwurf zur Bebauungsplan-Satzung wurde am 08.04.2014 im Ausschuss für Bau, Planung, Tourismus und Wirtschaftsförderung beraten und die Einleitung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorverfahren) beschlossen, zur Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. der berührten Unternehmen) bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Im Übrigen soll die verfahrenstechnische Abwicklung in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen. Dies ist bei BPlänen nach § 9 Abs. 2a BauGB explizit möglich – sofern bestimmte Voraussetzungen eingehalten sind (s.u.).

Das im Zuge der Flächennutzungsplan (FNP) - Neuaufstellung 2013/14 erarbeitete Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Kall (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) wurde vom 14.04. bis zum 16.05.2014 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die davon berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Einarbeitung diverser Abstimmungsergebnisse, v.a. mit der Bezirksregierung Köln und auch der Industrie- und Handelskammer Aachen, wurde das Einzelhandels (EZH) – Konzept dann am 02.12.2014 vom Gemeinderat als Leitlinie für die künftige kommunale einzelhandelsbezogene Bauleitplanung anerkannt. Darauf basierend wurde der Beschluss zur Durchführung der Vorverfahren für den BPlan wiederholt.

Im April 2015 musste anlässlich eines Erweiterungsantrages eines bestehenden EZH-Marktes noch einmal eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln über eine – geringfügige- Verkaufsflächen-Erhöhung erfolgen, und am 07.05.2015 dann der entsprechende Ratsbeschluss zur Abänderung der maximalen Verkaufsflächen (VK) – Angabe im Flächennutzungsplan-Entwurf sowie im BPlan Nr. 27.

Die 1. Beteiligungsrunde wurde im Juli / August 2015 durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (von Öffentlichkeit und Behörden) und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des daran angepassten Satzungsentwurfs erfolgte am 07.04.2016 im Ausschuss für Bau, Planung, Tourismus und Wirtschaftsförderung. Für die leicht geänderte Abgrenzung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.04.2016 den BPlan-Aufstellungsbeschluss nochmals aktualisiert.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Satzungstext des Bebauungsplans ein Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000) als Anlage beigefügt. Dieser ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung und der Beschlüsse der Gemeindegremien. Äußere Abgrenzung des Plangebietes und der darin enthaltenen Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur un-/zulässigen Art der baulichen Nutzung sind dort eindeutig dargestellt. Die Plandarstellung dient zur Klarstellung des Geltungsbereiches der jeweiligen textlichen Festsetzungen; weitergehende zeichnerische Darstellungen mit Festsetzungscharakter erfolgen nicht.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 65 ha an den Straßenzügen Hüttenstraße und Siemensring mit den Nebenstraßen Thyssenstraße, Kruppstraße, Benzstraße, An der Schmelze sowie Daimlerstraße und wird nach außen begrenzt durch:
die Bahnstrecke Köln-Trier und die Landesstraße L206 im Norden,
landwirtschaftliche Freiflächen im Osten,
Waldflächen „Tanzberg“ und „Steinbusch“ im Süden,
nochmals Waldflächen sowie die vorhandene Ortsrandbebauung (Keltenstraße, Tanzbergstraße, Steinbusch, Auf der Rinne, Hüttenstraße) im Westen.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen voll erschlossen.

2. Ausgangspunkt und Verfahrensweg

Seit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 im Jahre 2012 (wegen Rechtsmängeln, zurückgehend noch bis auf die ursprüngliche Planaufstellung) erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (bzw. für eingeschlossene Flächen, die als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen sind, nach § 35 BauGB). Das Kriterium des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ nach § 34 Abs. 2 BauGB führt dabei je nach städtebaulichem Kontext entweder zu einem „Gewerbegebiet – GE“ nach § 8 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-) oder einem „Industriegebiet – GI“ nach § 9 BauNVO. Sonderfälle stellen die eingestreuten vorhandenen großflächigen Einzelhandelsmärkte dar.

Bereits heute dürfen nach Abs. 3 des § 34 BauGB von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Derartige Betriebsansiedlungen sind also heute bereits unzulässig.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine auch dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtete Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des gemeindlichen Flächennutzungsplanes Bebauungspläne mit rechtsverbindlichen Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in abgegrenzten Teilbereichen zu entwickeln. Sie bilden dann die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Ausgangspunkt für die Einleitung der jetzigen Bauleitplanung waren div. Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplans. Dabei wurde von der Bezirksregierung festgestellt, dass eine Untersuchung, Darstellung und Erläuterung zur Einzelhandelsentwicklung lediglich auf FNP-Ebene nicht ausreichend ist für die landesplanerische Anpassung nach § 34 Landesplanungsgesetz

(LPIG NW). Die planerische Regelung der Einzelhandelsstandorte betreffe die Grundzüge der FN-Planung, Lösung somit erforderlich. Zur Umsetzung der Vorgaben der Landesplanung, insbesondere Ziel 8 des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan (s.u.), wird neben EZH-Konzept und FNP auch eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Diese kann mit dem Instrument des § 9 Abs. 2a BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 (einfacher Bebauungsplan) und § 13 (vereinfachtes Verfahren), stringent und zielorientiert umgesetzt werden, denn nach diesem Paragraphen können die Gemeinden für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festsetzen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 grundsätzlich zulässigen baulichen Nutzungen im konkreten Fall zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auch unterschiedlich getroffen werden.

§ 30 Abs. 3 BauGB besagt: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen von Abs. 1 des § 30 (= vollständiger Festsetzungsumfang) nicht erfüllt, wodurch dann ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ entsteht, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) oder § 35 (Außenbereich) des BauGB. D.h., abgesehen von dem beabsichtigten Regularium zum EZH, gelten künftig die gleichen Regeln wie bisher.

Das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB ist anwendbar, da

-lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a getroffen werden,

-die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht) unterliegen würden, nicht vorbereitet oder begründet wird (das Entstehen neuer großflächiger EZH-Einrichtungen soll gerade verhindert, und die Erweiterung bestehender auf ein geringfügiges Maß limitiert werden) und

-keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b des BauGB (= Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB („Monitoring“) ist nicht anzuwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bedarf im Hinblick auf § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB keiner Anwendung, da Erschließung, bebaute Baugrundstücksflächen etc. unverändert übernommen werden, keine konkreten neuen Eingriffe begründet werden bzw. diese bereits zuvor (im Rahmen des „Sich-Einfügens“ in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB) zulässig waren.

3. Raumordnerische Grundlagen

Die kommunale Bauleitplanung hat sich den höherrangigen Ebenen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung anzupassen. Basierend auf den Leitvorstellungen der Raumordnung des Bundes, legt die Landes- und Regionalplanung die übergeordneten Ziele und Grundsätze fest, nach denen sich die Bauleitpläne und sonstigen städtebaulichen Pla-

nungen der Gemeinden zu richten haben. (Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ gem. § 1 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) haben dafür die gesamtäumlichen Planungen ihrerseits die teilräumlichen zu berücksichtigen.)

Aufgaben und Leitvorstellungen für die Raumordnung auf Bundesebene sind dem § 1 des Raumordnungsgesetzes zu entnehmen, dort allerdings sehr abstrakt und allgemein gehalten. Wesentlich ist dabei die Leitvorstellung einer „nachhaltigen Raumentwicklung“. Diese bildet die Grundlage für die Grundsätze der Raumordnung in § 2 ROG. Bei den nachfolgenden Planungen in den Bundesländern sind diese Grundsätze unter gegenseitiger Abwägung sachgerecht weiterzuerfolgen.

„Landesplanung“ ist gemäß § 2 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) die Planung für das gesamte Landesgebiet. Das „Gesetz zur Landesentwicklung“ (Landesentwicklungsprogramm – LEPro NW) regelt die Grundsätze und die Allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, a) für die räumliche Struktur des Landes, b) für einzelne Sachbereiche. Zu beachtende Raumordnungspläne sind 1. der Landesentwicklungsplan (LEP), 2. die Regionalpläne (hier: für das Gebiet des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Aachen), sowie ggf. Braunkohlenpläne und Regionale Flächennutzungspläne (hier unzutreffend). Die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde (Landesplanungsbehörde) erarbeitet das Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplan. Zuständige Regionalplanungsbehörde ist die Bezirksregierung Köln.

Der derzeit noch geltende „Landesentwicklungsplan 1995 (LEP NRW)“ gliedert sich in drei Abschnitte: raumstrukturelle Zielsetzungen, Flächenvorsorge und Infrastruktur. Teil A des Landesentwicklungsplans stuft Kall von der siedlungsräumlichen Grundstruktur her als „Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ ein, und in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum, unweit der Entwicklungsachse Köln – Trier gelegen.

Im Zuge der lfdn. Neuaufstellung des „LEP“ (inzw. überarbeiteter Entwurfsstand, Sept 2015) soll dieser mit dem Landesentwicklungsprogramm zusammengeführt werden. Bis zum Inkrafttreten des neuen LEP gelten die alten Ziele von 1995 weiter. Die neu formulierten sind daneben aber bereits als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ von öffentlichen Stellen mit zu berücksichtigen, jedenfalls auf den bisher unregulierten Sachgebieten.

Vorgezogen wurde (als Ersatz für den am 30.12.2011 ausgelaufenen § 24a LEPro) der LEP „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“. Dieser soll mit seinen Regelungen in den neuen „Gesamt-LEP“ integriert werden, entfaltet seinerseits aber seit Inkrafttreten am 13.07.2013 bereits Rechtswirkung; zu den Folgen daraus siehe unten.

Zu beachten ist auf der nächstfolgenden Ebene der „Regionalplan“ (vormals „Gebietsentwicklungsplan“) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP 2003), Blatt L5504/5704. Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist die Regionalplanung als übergeordnete und fachübergreifende Planung auf die Abstimmung ökonomischer, ökologischer und infrastruktureller Anforderungen an den Raum ausgerichtet. Sie folgt dabei den auf Landesebene festgelegten allgemeinen Zielen für die räumliche Struktur des Landes und entwickelt die –maßstabsbedingt- grob bleibenden Darstellungen des LEP weiter zu regionalen Zielen.

Den Rahmen für die Entwicklung des Siedlungsraums bilden die im GEP ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)“ bzw. die „Bereiche für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB)“. Da die Flächenkategorie „ASB“ nur für Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von mind. 2.000 Einwohnern angewandt wird, findet sie sich hier nur für den Zentralort Kall. „GIB“-Bereiche „dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung

solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können“ (GEP, Kap. 1.2.1, Vorbemerkung (1), S. 17). Der Geltungsbereich des BPlans 27 fällt auf GEP-Ebene in einen solchen „GIB“ – mit Folgen auch für die (Un-)Zulässigkeit von EZH-Nutzungen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen der gemeindlichen Bauleitplanung

Grundlage für die hier anstehenden Ausweisungen ist das zwischenzeitlich eigens erstellte „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kall“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Endfassung Juni/Okt. 2014). Dieses Konzept ist rechtlich als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ analog einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB einzustufen, welche nach ihrem Beschluss durch den Gemeinderat Bindungswirkung für die kommunale Bauleitplanung entfaltet. Das nach Einzelhandelserlass NRW (Gem. RdErl. vom 22.09.2008) verfahrensrechtlich empfohlene Beteiligungsverfahren der berührten Behörden, Handelsorganisationen, Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit ist durchgeführt worden (14.04. – 16.05.2014). Nach erfolgter Einarbeitung von Anpassungen resultierte dann die Fassung für die finale Abstimmung mit der Bezirksregierung und den Beschluss der Gemeindegremien (Ratssitzung vom 02.12.2014).

Das EZH-Konzept wiederum muss mit dem neuen LEP NRW - „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ (Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.07.2013, GV NRW S. 419 ff.) vereinbar sein, der über die dort festgelegten landesweiten Ziele und Grundsätze ein Regularium für die Steuerung des - insbesondere großflächigen- Einzelhandels und dessen weitreichende Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll. Zentrales Anliegen des Sachlichen Teilplans ist der Schutz der sog. „Zentralen Versorgungsbereiche“ in den gewachsenen Stadt- bzw. Ortszentren mit ihrer Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. In den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren soll zumindest der großflächige EZH (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gebündelt (und dafür andernorts reglementiert) werden, ferner der nahversorgungsrelevante EZH nach Möglichkeit ebenfalls - oder wenigstens in verbraucher-nahen Nahversorgungszentren. Vorhandene großflächige Verkaufseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen durch Sondergebiets-Ausweisungen auf den Bestandsschutz beschränkt werden (Entsprechendes findet sich als Ausnahmeregelung für den Bestand auch im Regionalplan, Kap. 1.2.1, Ziel 1). Analog betrifft dies Agglomerationen kleinerer EZH-Vorhaben, die aber vergleichbare Wirkungen auslösen: dem Entstehen neuer, sowie Verfestigung und Erweiterung bestehender Agglomerationen soll in städtebaulich ungeeigneter Lage vorgebeugt bzw. entgegengewirkt werden. Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von u.U. auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch Bebauungspläne mit Kerngebietsfestsetzung gemäß § 7 BauNVO oder über Sondergebiete mit festgelegter Zweckbestimmung, Verkaufsfläche und Sortiment nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

Zu diesem Zweck legt das EZH-Konzept a) die ortstypischen zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente fest („Kaller Sortimentsliste“, s. dort S. 54f. sowie Anlage zum Satzungstext) und b) die Abgrenzung des (einen hier nur vorhandenen) „Zentralen Versorgungsbereichs – ZVB“ in der Mitte des Ortes Kall (s. dort S. 45), um die Hauptstraßenzüge Bahnhofstraße, Hindenburgstraße, Aachener Straße und Trierer Straße herum. Diese Abgrenzung wurde auch in die Planzeichnung des neuen FNP – als

„sonstiger Hinweis“ - übernommen. Mit Verfügung vom 09.01.2015 hat die Bezirksregierung Köln die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereichs“ (ZVB) im Ortszentrum Kall und die Festlegung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente („Kaller Sortimentsliste“) testiert.

Angesichts der Realnutzung hat der Teilbereich Hüttenstraße und westlicher Siemensring die Eignungsvoraussetzungen (nach Abstandserlass NRW oder Störfall-Verordnung) eines Ansiedlungsbereichs für größere emittierende Industrie- oder Gewerbebetriebe de facto bis heute bereits verloren. Konsequenter Weise stellt daher auch das EZH-Entwicklungskonzept fest, dass hier angesichts des vorhandenen, und nicht mehr ausschließbaren Einzelhandels die bisherige Regionalplan-Flächenkategorie „GIB“ obsolet geworden ist und eine Änderung in „ASB“ erfolgen sollte, um die Darstellung im Regionalplan an die Realnutzung anzugleichen. Dies wird im Zuge der anfallenden Anpassung des Regionalplans an den neuen LEP mit der Bezirksregierung zu erörtern und zu prüfen sein.

Ferner empfiehlt das Gutachten (S. 43), den Teilbereich Hüttenstraße und westlicher Siemensring im „alten“ Gewerbegebiet für nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevante (Kern-)Sortimente nicht grundsätzlich auszuschließen.

Zur Umsetzung der LEP-Ziele, v.a. Nr. 7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ und Nr. 8 „Einzelhandelsagglomerationen“, ist für das „alte“, z.Zt. bauplanungsrechtlich nur über § 34 BauGB geregelte GE-Gebiet zusätzlich zu den FNP-Darstellungen die parallele Aufstellung einer weitergehenden Detailplanung erforderlich. In einem „Einfachen Bebauungsplan“ (nach § 9, Abs. 2a i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB) sollen daher hier Festsetzungen zur Einschränkung von un-/zulässigen Einzelhandelsnutzungen und deren Verkaufsflächenumfang getroffen werden, inkl. einer Differenzierung unterschiedlicher Teilflächen und Limitierung der bereits großflächigen Bestandseinheiten. Bezweckt ist damit die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die Versorgungsstruktur (Zentraler Versorgungsbereich) innerhalb der Gemeinde, aber auch im Verhältnis zu den Nachbarkommunen. Daher steht v.a. der Vertrieb von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Fokus und soll künftig, bis auf 1. den zu sichernden Bestandsschutz (mit ggf. einer maßvollen Erweiterungsmöglichkeit), 2. sogenannten „Annexhandel“ (=von vor Ort selbst produzierenden Gewerbebetrieben) und 3. einen Status als untergeordnete Randsortimente, ansonsten ausgeschlossen werden. In Teilbereichen, die bis heute nicht durch EZH geprägt sind, soll ein gänzlicher Ausschluss festgesetzt werden, bis auf Bestandsschutz und Annexhandel, wie vor. Dabei sind jeweils die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung zur Definition der „Großflächigkeit“ zu beachten. Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Köln über die Festsetzungen ist erfolgt.

Dahinter stehendes Ziel ist es, gewerbliche Bauflächen möglichst für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, den vorhandenen Großhandel, Baufirmen etc. bereit zu halten. Ein noch weiter fortschreitender Ansiedlungsdruck und Verdrängungstendenz durch Einzelhandel, der auch an einem anderen Standort zulässig wäre, soll vermieden werden. Die Gefahr hierzu ist von Seiten des Einzelhandels wegen dessen hoher Kauf- und Mietpreiszahlungsbereitschaft besonders groß, wodurch auch eine besondere städtebauliche Erforderlichkeit zur Regelung dieser Nutzungsart gegeben ist. Dies trifft in diesem Maße auf andere flächenverbrauchende Nutzungen, z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zu. In der Gemeinde Kall besteht ein hohes Interesse, kleinere und mittelständige Betriebe und die damit verbundenen Arbeitsplätze dauerhaft zu erhalten bzw. bei anstehenden Umstrukturierungen neue Arbeitsplätze zu schaffen, und gleichzeitig die Zahl der Auspendler zu begrenzen. Die vorwiegende Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes in seiner Gesamtheit soll gewahrt und gestärkt werden.

Grundlage für die Darstellung von Sondergebieten für großflächige Verkaufseinrichtungen mit Bestandsschutz im Gewerbegebiet ist das EZH-Konzept BBE, siehe dort S. 48 ff. bzgl. weiterführender Detailerläuterungen.

Sonderbauflächen (Symbol „S“) in der vorbereitenden Bauleitplanung, dem gemeindlichen FNP, dienen der Weiterentwicklung zu solchen Baugebieten, die sich von den übrigen Baugebietstypen (der §§ 2 bis 9 BauNVO) wesentlich unterscheiden. Hierunter fallen die sog. „Sonstigen Sondergebiete - SO“, deren jeweilige Zweckbestimmung und Art der Nutzung in der späteren verbindlichen Bauleitplanung einzelfallbezogen darzustellen und festzusetzen ist. § 11 BauNVO führt dazu beispielhaft einige in Betracht kommende Fälle auf, u.a. auch Ladengebiete und Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Der Ausweisungszweck wird auf FNP-Ebene in aller Regel schon mit angegeben, allein schon um eine Prüfung auf Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen.

Als Ausweisung bereits im alten FNP vorhanden war ein „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ („SO – EKZ“), aufgeteilt in zwei Teilflächen, mit der großflächigen Vollversorgungseinrichtung in der Ortsmitte von Kall, Bahnhofstraße / Ecke Hindenburgstraße. Ferner enthält der FNP-neu jetzt eine Ausweisung von mehreren Teilflächen mit inzwischen weiteren bestehenden großflächigen Einzelhandels-Einrichtungen im „Alten Gewerbegebiet“ als Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung zu deren Bestandsschutz. Diese sind in der FNP-Zeichnung gekennzeichnet durch SO-Symbole mit Zweckbestimmung „SO 1“ bis „SO 5“ und in der Legende wie folgt ausdifferenziert:

SO 1: Möbelmarkt, maximal 60.000 m² Verkaufsfläche (VK),
davon maximal 3.000 m² zentrenrelevante Randsortimente

SO 2: Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m² Verkaufsfläche

SO 3: Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m² Verkaufsfläche

SO 4: Bau- und Gartenmarkt / Baustoffhandel, maximal 10.000 m² Verkaufsfläche,
davon maximal 1.000 m² zentrenrelevante Randsortimente

SO 5: Lebensmittelmarkt, maximal 1.050 m² Verkaufsfläche.

Die Größenwerte der Verkaufsflächen entsprechen gemäß Einzelhandels-Gutachten jeweils ungefähr dem genehmigten Bestand, einschließlich einer angemessenen geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit. Gleiches gilt für die m² Randsortiment bei dem Möbelmarkt. Aus der VK des Bau- und Gartenmarktes / Baustoffhandels ergibt sich, dass dessen Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten max. 1.000 m², entsprechend 10 % der Gesamt-VK, betragen darf (gem. Ziel 5 des neuen LEP). Dem „SO 5“ wurden aufgrund einer zwischenzeitlichen Rechtsänderung (Einbeziehung eines untergeordneten, am Eingang vorhandenen Ladens) noch 50 m² VK zusätzlich (zuvor 1.000 m²) zugestanden (Bez.-Reg. Köln, 17.04.2015).

Ansonsten wurde die alte FNP-Kategorie „Gewerbliche Baufläche -G“ für den Rest des Gewerbegebietes belassen.

Diese, mit der Bezirksregierung abgestimmten Darstellungen sollen auch die Grundlage für die nunmehr erfolgende verbindliche Bauleitplanung bilden. Damit ist dann der BPlan aus den FNP-Darstellungen entwickelt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB:

5. Festsetzungen zur Einzelhandels-Steuerung

Der vorliegende Entwurf für den Satzungstext des BPlans Nr. 27 trifft folgende Bestimmungen:

§ 1 befasst sich mit dem Örtlichen Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist, wie oben schon unter 1. erläutert, in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan eindeutig getroffen.

Der Geltungsbereich untergliedert sich in zwei im Übersichtsplan durch Signatur abgegrenzte Teilgebiete:

- Teilgebiet 1: Östliche Hälfte; Straßen Siemensring (tlw.), An der Schmelze, Daimlerstraße,
- Teilgebiet 2: Nordwestliche Hälfte; Straßen Hüttenstraße, Siemensring (tlw.), Thyssenstraße, Kruppstraße, Benzstraße.

Beide Teilgebiete sind etwa gleich groß, unterscheiden sich aber deutlich hinsichtlich des Aspekts EZH-Nutzungen. Diese konzentrieren sich im Gebiet 2, während Gebiet 1 –nahezu frei davon ist.

Ihre Grundlage hat diese Differenzierung in eigenen Erhebungen zur Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet „Steinbusch“ vor einigen Jahren sowie in der jüngst erfolgten Bestandsaufnahme der Fa. BBE zum EZH-Konzept, dargestellt in dessen Abbildungen 14 und 20. Diese zeigen einerseits die Konzentration von Verbrauchermärkten, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Vertriebs-einrichtungen an Hüttenstraße und Siemensring (Westteil, bis Abzweig Benzstraße), inkl. Abdeckung der großflächigen Betriebsformen. Dem gegenüber steht ein Rest des Gebietes (im Osten), der noch von produzierendem Gewerbe, Handwerk, Großhandel, Baufirmen etc. geprägt ist.

Zweck der Ausdifferenzierung von Teilbereichen ist es, im Sinne von Ziel 8 des neuen LEP NRW sicherzustellen, dass die entstandene EZH-Agglomeration sich nicht weiter verfestigt (Gebiet 2) bzw. räumlich weiterentwickelt (in Gebiet 1). Dazu sind je spezifische Festsetzungen zu treffen.

Zur Klarstellung ist noch angeführt, dass die Festsetzungen des BPlans nur für Grundstücke / Flächen gelten, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden (die Einstufung ergibt sich grundstücksbezogen anhand der jeweiligen baulichen Eigenart der näheren Umgebung). Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird hingegen explizit nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt.

§ 2 definiert zulässige bzw. unzulässige Verkaufssortimente

Die in den BPlan-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 als Anlage beigefügte „Kaller Sortimentsliste“, die Bestandteil der Bebauungsplansatzung wird (Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Kall, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Okt. 2014).

Spalte 1 dieser Liste definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, Spalte 2 die nicht- zentrenrelevanten. Dabei sind die nahversorgungsrelevanten per definitionem gleichzeitig auch zentrenrelevant. Die Auflistung der nicht-zentrenrelevanten ist nicht abschließend, da auch noch weitere, bisher nicht erfasste Produkte hinzukommen können.

Nicht eingegriffen wird hier durch den BPlan in die Sortimentsfestlegungen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die einzelnen Betriebe (auch die großflächigen). Vielmehr gelten die Detailbestimmungen der Baugenehmigungsbescheide unverändert weiter fort.

§ 3 trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem –weitgehend „EZH-freien“- Teilgebiet 1

Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird für das Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Ver-

kauf an letzte Verbraucher zunächst einmal nicht zulässig sind.

Davon gibt es zwei Ausnahmen:

Allgemein zulässig sind 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“ (Wirtschaftszweig 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 BauNVO sind zu beachten.

Diese Ausnahme dient zum Schutz der Belange und (Neu-)Ansiedlungschancen von produzierenden Betrieben, die emissionsbedingt auf die Ansiedlung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind, neben der Produktion aber gleichzeitig auch Gelegenheit zum integrierten Verkauf ihrer Produkte vor Ort haben müssen, da sie ansonsten über keine (ausreichenden) separaten Vertriebswege verfügen. Sofern tatsächlich vor Ort produziert wird, wird auch in aller Regel der Produktionsflächenbedarf denjenigen für Verkaufsfläche überwiegen. Die Ausklammerung der drei Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren dient dem Ausschluss von Nutzungen aus dem Lebensmittelbereich, der in starker Form schon im Ortskern sowie an Hüttenstraße und Siemensring vorhanden ist, und für den hier keine geeigneten Standort-Voraussetzungen gesehen werden. Eine weitere Zersplitterung der Grundversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung soll vermieden werden. Für solche Nutzungen stehen anderweitig genügend geeignetere Möglichkeiten offen. § 11, Abs. 3 BauNVO, auf dem die Begriffsbestimmung zur „Großflächigkeit“ fußt, ist als geltendes Recht neben den BPlan-Bestimmungen anzuwenden; wurde hier (und ebenso an nachfolgend weiteren Stellen) zur Klarstellung noch einmal mit aufgeführt.

Weiterhin 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 wiederum zu beachten.

Dies ist eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz entsprechend §1 Abs. 10 BauNVO z.G. ansässiger Betriebe. Hierdurch soll über den „passiven“ Schutz des genehmigten Bestandes hinaus auch eine Modernisierung bestehender Betriebe am angestammten Standort ermöglicht werden.

Nutzungsänderungen sind ausgeklammert, da sonst u.U. auch Umstrukturierungen in Richtung von Sortimenten „die Tür geöffnet“ würde, die in diesem Bereich nicht erwünscht sind, und sich der Handel dann hier weiter verfestigen könnte. Eine Formulierung von Ausnahmetatbeständen scheidet ebenfalls aus: angesichts der Vielzahl unterschiedlicher Betriebe und deren nicht absehbaren künftigen Entwicklungsoptionen sind die dazu gebotenen eindeutigen Festsetzungen kaum möglich.

§ 4 trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 2

Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB sind die folgenden 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 m² Verkaufsfläche,
davon maximal 3.000 m² zentrenrelevante Randsortimente

SO2: Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m² Verkaufsfläche

SO3: Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.300 m² Verkaufsfläche

SO4: Ein Bau- und Gartenmarkt / Baustoffhandel, maximal 10.000 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1.000 m² zentrenrelevante Randsortimente

SO5: Ein Lebensmittelmarkt, maximal 1.050 m² Verkaufsfläche.

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

Herkunft und Bemessungsgrundlage dieser Sondergebietsfestlegungen wurden bereits oben unter 4. erläutert; die VK-Angaben entsprechen gemäß Einzelhandels-Gutachten jeweils ungefähr dem genehmigten Bestand, einschließlich je einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit. Letztere ist für die jeweilige funktionsgerechte Weiternutzung bzw. –entwicklung notwendig; auch ist dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche zu erwarten.

Alle fünf SO-Gebiete liegen an den präferierten Straßenzügen des Gewerbegebiets, „Hüttenstraße“ bzw. westl. Zweig „Siemensring“, wobei der Möbelmarkt (SO 1) sich auf drei zusammengehörigen Teilflächen in günstiger Lage, an der Einmündung Hüttenstraße in die L 206, erstreckt, auf rd. 4,75 + 3,35 + 0,85 ha Grund, zusammen also knapp 9 ha. Er ist aus einem kleinen lokalen eigentümergeführten Geschäft entstanden und über die Jahrzehnte in die jetzige Größenordnung gewachsen, die immer aus dem Blickwinkel der Standortpersistenz und Unternehmensatypik eines Möbelhandels zu sehen ist.

Analog dazu entstammt der Bau- und Gartenmarkt (SO 4, groß 3,2 ha) ebenfalls örtlichem Unternehmertum, ist aber mittlerweile einer Baumarktkette angeschlossen.

Bei den sonst noch anstehenden drei großflächigen Betrieben (SO 2, 3 und 5) handelt es sich um Filialen von namhaften Lebensmittel-Discounterketten, die hier aufgrund von Standortgunst, Synergieeffekten und verfügbarer ausreichender Grundstücksgrößen (bis knapp 1 ha im Fall von SO2), angesiedelt wurden.

Wegen weiterer Details wird hier auf das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kall“ verwiesen.

Ansonsten wird gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB für das übrige Teilgebiet 2 festgesetzt, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten an letzte Verbraucher nicht zulässig ist.

Dies ist die zentrale BPlan-Festsetzung zur Umsetzung der übergeordneten landesplanerischen Vorgaben, mit dem Ziel, den nunmehr definierten zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte zu erhalten und zu entwickeln, indem ein Ausschluss potentiell zentrenschädlicher Betriebe im Gewerbegebiet erfolgt. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Innenentwicklung sollen dadurch gestärkt werden.

Daneben ist festgesetzt: 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.

Von ihrem Sortiment her grundsätzlich nicht schädliche Ansiedlungen sollen hier nach dem Willen der Gemeinde weiterhin möglich sein, vorausgesetzt, diese ziehen keine negativen Folgen nach sich. Dazu erfolgt Verweis auf § 11, Abs. 3, um auch für diesen Sortimentsbereich klarzustellen, dass die einschlägigen Regelvermutungen und obergerichtlichen Entscheidungen zur Bemessung der zulässigen Geschoß- bzw. Verkaufsfläche anzuwenden sind und keine schädlichen Auswirkungen, auch nicht für andere Kommunen, entstehen dürfen.

Analog oben in § 3 gibt es dann auch hier eine Ausnahme für vor Ort produzierende Betriebe: Im übrigen Teilgebiet 2 (= abzüglich der „belegten“ Sondergebiete) sind 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 Bauweise deutlich untergeordnet sein. Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind zu beachten.

Die Begründung ist analog wie oben, grundsätzliche Sicherung der Ansiedlungsvoraussetzungen für produzierende Betriebe, bei klarer Rahmensetzung.

Ferner 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.

Dies ist wiederum eine Festsetzung zu einem erweiterten Bestandsschutz entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO. Modernisierung, Sortimentsänderungen und Weiterentwicklung im kleinflächigen Bereich bei Bestandsbetrieben sollen ermöglicht werden.

§ 5 enthält noch einen Hinweis zum Festsetzungsumfang

Der Bebauungsplan Nr. 27 bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner – limitierten- Festsetzungen. Er erfüllt damit nicht die in § 30 Abs. 1 aufgeführten (Mindest-) Anforderungen an einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“. Er ist somit als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden. Das bedeutet, es richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen weiterhin nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Dieser Hinweis dient der Klarstellung, insbesondere für die berührten Gewerbetreibenden, zum –limitierten- Regelungsgehalt des hier anliegenden BPlan-„Konstruktes“: Dieses erfährt Ergänzung durch die darüber hinausgehend anzuwendenden Paragraphen des BauGB. Analog gilt dies für sonstige einschlägige gesetzliche und ordnungstechnische Bestimmungen: Diese sind als geltendes Recht ebenfalls ergänzend anzuwenden (z.B. auch § 15 BauNVO „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“).

Wichtigste Auswirkungen der Planung sind somit zusammengefasst:

a) Eine, zumal gegenüber dem Ur-Zustand nach BPlan Nr. 8 und BauNVO 1968, eintretende Einschränkung der zulässigen einzelhandelsbezogenen Nutzungs(unter)arten, v.a. der großflächigen, im „alten“ Gewerbegebiet.

Und b) im Gegenzug eine zu erwartende gestärkte Position des Ortskerns von Kall, besonders im Fall eventueller künftiger (großflächiger) Neuansiedlungen. Indirekt wird, so jedenfalls die Zielsetzung, durch das Planverfahren der EZH-Besatz im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns nach Möglichkeit mittel- und langfristig gebunden und gestärkt.

Ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bestehen jedenfalls auch nach Durchführung des jetzigen BPlan-Verfahrens. Sollte sich eventuell später im Einzelfall ein – begründetes- Abweichungserfordernis herausstellen, stünde noch der Weg der Befreiung von den BPlan-Festsetzungen offen. Gewährleistet sein müsste dann aber in jedem Fall zumindest- dass keine negativen Auswirkungen entstehen und eine Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen hergestellt werden kann.

6. Ergänzende Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da das Plangebiet bereits parzelliert, erschlossen und fast vollständig bebaut (oder ansonsten als „Außenbereichs-Insel“ im Innenbereich zu bewerten) ist.

Nicht getroffen werden hier Regelungen zu Belangen, die keine sachliche Verbindung zum Ziel der Planung (Steuerung der Art der Flächennutzung) aufweisen. Dies betrifft z.B. die Aspekte Immissionsschutz (Abstufung nach Abstandsliste NRW, Geräusche von Straßen und Bahn, Fachgutachten z.B. zum Schallschutz, etc.), alte Bergbautätigkeit (Schächte und andere Relikte, Altlasten, Schwermetallbelastung), Bodenschutz (Bleibelastung, Altlasten), evtl. Kampfmittelbelastung, Erdbebenzone (1 R, gemäß der Karte zu DIN 4149), angrenzende naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH, NSG, Landschaftsschutz), Artenschutz, Waldflächen im und am Plangebiet, Bau- und Bodendenkmalschutz (potentielle Relikte des „Römerkanals“ Eifel-Köln, angrenzendes Schutzgebiet „Tanzberg“), Schutz des Oberbodens, wasserrechtliche Aspekte (Niederschlagswasserbeseitigung, Schutz des Grundwassers), verkehrliche Belange, auch der übergeordneten Straßen, Schutz vorhandener Leitungen, Sendeanlagen, Richtfunk, gestalterische Auflagen, bauordnungsrechtliche Aspekte, usw. Diese sind bei der jeweiligen Ausführungsplanung für bauliche Vorhaben zu beachten und in deren Genehmigungsverfahren zu regeln.

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr BP 27