

# **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)**

### **Vorentwurf**

**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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) – 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 und Südwesten, Straßen Siemensring (tlw.), An der Schmelze, Daimlerstraße, Kruppstraße (tlw.),
  - Teilgebiet 2: im Norden und Westen; Straßen Hüttenstraße, Siemensring (tlw.), Thyssenstraße, Kruppstraße (tlw.), 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.
- (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 maximal 10 % zunimmt und keine Nutzungsänderung hinsichtlich dem/den vertriebenen Sortiment/en erfolgt.

### **§ 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 – BauNVO, i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) – in der z.Zt geltenden Fassung-) in den im Übersichtsplan dargestellten und mit „SO1“ bis „SO4“ bezeichneten Sondergebieten allgemein 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.

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 zentrenrelevanten Kernsortimenten an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.
- (3) Abweichend von Abs. (2) 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.

- (4) Abweichend von Abs. (2) 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 und Erweiterungen von deren baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden können, sofern dabei deren Verkaufsfläche um maximal 10 % zunimmt und keine Nutzungsänderung hinsichtlich dem/den vertriebenen Sortiment/en erfolgt. Ein Ersatz von nahversorgungs- oder zentrenrelevantem/n Sortiment/en durch nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante/s Sortiment/e ist möglich.

*Ausnahme*

### **§ 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, 2013)

Einzelhandelsentwicklungskonzept Kall

**Abbildung 22: Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Kall**

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.42	Telekommunikationsgeräte	47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		

Fortsetzung folgt

## Einzelhandelsentwicklungskonzept Kall

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel, Anglerbedarf und Boote
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)