



Begründung

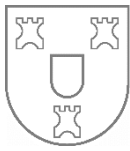
Bebauungsplan Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – 3. Änderung



Verfahren nach § 13 a BauGB

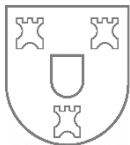
Entwurf

Stand: 14. Januar 2020



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Rahmenbedingung	1
3.	Übergeordnete Planung	2
4.	Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange	2
4.1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB	3
4.2.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB 4	
4.3.	Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	4
4.4.	Belange der Wirtschaft und Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB	6
4.5.	Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB	6
4.6.	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB	6
4.7.	Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB	6
5.	Festsetzungen und weitere Planinhalte	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Baugrenzen und Baulinien	7
	Textliche Festsetzungen.....	8
6.	Rechtliche Grundlagen	9
7.	Verfahrensvermerke	10



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Stadtverwaltung Kalkar hat eine formlose Anfrage auf Nutzungsänderung einer leerstehenden Immobilie für einen „Beherbergungsbetrieb“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – vorgelegen. Diese Anfrage ist durch die Stadt Kalkar kritisch bewertet worden, so dass der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit der Zielstellung gefasst worden ist, die zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet zu ändern und Beherbergungsbetriebe planungsrechtlich auszuschließen. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben wäre ein Beherbergungsbetrieb in einem Gewerbegebiet generell zulässig. Die leerstehende Immobilie verfügt über etwa 70 ehemalige Büro- und Produktionsräume. Eine vollständige Umnutzung zu einem Beherbergungsbetrieb wäre aus Sicht der Stadt Kalkar jedoch nicht mit den gebietsverträglichen Strukturen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vereinbar, so dass städtebauliche Spannungen nicht ausgeschlossen werden können. Die formlose Anfrage ist inzwischen zurückgestellt worden.

Im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses ist für eine zentral im Plangebiet gelegene Lagerfläche eine Bauvoranfrage gestellt worden, um die Möglichkeiten einer Discountersansiedlung planungs- und bauordnungsrechtlich prüfen zu lassen. Auch diese Anfrage ist durch die Stadt Kalkar kritisch bewertet worden, da das im Jahr 2012 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Kalkar vorsieht, diesen Bereich – u.a. auch zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches – als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu sichern. Das geplante Vorhaben würde dieser Entwicklung aufgrund des zentrenrelevanten Sortimentes entgegenstehen, so dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht ausgeschlossen werden kann. Die Bauvoranfrage ist durch den Bauinteressenten zwar ebenfalls zurückgezogen worden, wird durch die Stadt Kalkar jedoch zum Anlass genommen, das Änderungsverfahren zur bauleitplanerischen Sicherung des Ergänzungsstandortes fortzuführen.

Ziel

Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Änderung der zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet, verbunden mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und der Festsetzung von planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Plangebietes als funktionalen Ergänzungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches in Kalkar mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

2. Rahmenbedingung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kalkar hat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.044 – Gewerbegebiet Talstraße – am 03.05.2018 beschlossen.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – umfasst eine Größe von etwa 8,5 ha und folgende Flurstücke: Gemarkung Kalkar, Flur 15, Flurstücke 25, 26, 27, 30, 31, 40 (teilweise), 41, 42, 70, 74, 76, 78, 79, 85, 86, 91, 93, 94, 95, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 123 (teilweise), 128, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 163 sowie Flur 16, Flurstücke 73 und 74. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die zusammenhängende und gewachsene Gewerbestruktur geprägt. Das Plangebiet grenzt östlich an den unmittelbar angrenzenden Verlauf der Bundesstraße B 57. Im Süden und Westen schließen sich die weiteren festgesetzten Gewerbegebiete „Auf dem Großen Damm“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Talstraße“ an.



Luftbild des Plangebiets



3. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Die Änderung über den Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in Kraft getreten am 24. Juli 2019, weist die Stadt Kalkar als Grundzentrum aus. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu der übergeordneten Planung.

Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD), bekanntgemacht am 13.04.2018, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für die zweckgebundene Nutzung „Gewerbe“ dargestellt. Die geplante Änderung entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes.

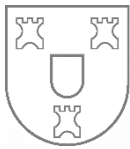
Flächennutzungsplan

Der Bereich der Planänderung ist in dem Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar, wirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 05.07.2019, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Planvorhaben leitet sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab und wird damit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches gerecht.

4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – soll zu einer aktiven Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in dem seit mehreren Jahren gewachsenen Gewerbegebiet beitragen, indem die zulässigen Nutzungsarten – verbunden mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben – geändert werden und entsprechende Vorgaben zur Entwicklung des Plangebietes als funktionalen Ergänzungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten getroffen werden. Zentrenrelevante Rand- oder Ergänzungssortimente sollen dabei nur in begrenztem Umfang zugelassen werden. Ein gesamter Ausschluss zentrenschädlicher Einzelhandelsbetriebe ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO planungsrechtlich möglich, wird seitens der Stadtverwaltung jedoch aufgrund der undifferenzierten Regelung zum Umgang mit Gewerbebetrieben nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll mit der vorliegenden Bauleitplanung eine zielgerichtete und nach Angebotsortimenten differenzierte Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben setzt dabei eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Versorgungsstruktur voraus,



so dass als Bemessungs- und Bewertungsgrundlage hierfür das Einzelhandelskonzept der Stadt Kalkar herangezogen wird.

Planverfahren

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Voraussetzungen für die Anwendung des §13 a BauGB gegeben sind. Gegenstand der Planung ist eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Hierzu gehören grundsätzlich alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit diese nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Die Änderung, Beschränkung und Umstrukturierung vorhandener Nutzungen zählen zu diesen Maßnahmen. Da es sich bei der Anpassung bzw. Änderung der zulässigen Nutzungsarten um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die versiegelten Flächen im Bebauungsplan einerseits weniger als 70.000 m² umfassen und andererseits durch die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, kann die Planänderung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Somit kann gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange, die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet sind, sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im nachfolgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderung an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	✓
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes	✓
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	✓
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	✓
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich in einem gewachsenen Gebiet, das überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist. Durch die planungsrechtliche Änderung der zulässigen



Nutzungsarten, werden die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse nicht verändert. Vielmehr wird mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sichergestellt, dass die typische Funktion eines Gewerbegebietes und die damit verbundenen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erhalten werden.

4.2. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Ortsbild

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen zu einer aktiven und angemessenen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet beitragen. Bei einer zusätzlichen Ansiedlung von Betrieben lassen sich zwar Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild feststellen. Durch geeignete Festsetzungen lässt sich jedoch der gestalterische und ortstypische Charakter des ausgewiesenen Gewerbegebietes erhalten und zukünftig dahingehend steuern, dass eine störende Außenwirkung auf das Ortsbild ausgeschlossen werden kann. Auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt Kalkar sind die mit einer Ansiedlung einhergehenden Beeinträchtigungen städtebaulich und gestalterisch vertretbar.

4.3. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hervorgerufen, da das Wirkungsgefüge vor Ort bereits seit langer Zeit existiert und lediglich die Zulässigkeit der Nutzungsarten geändert wird. Hinzu kommt, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine ausschließliche Wohnnutzung vorzufinden ist, da eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt.

Immissionen

Bereits im Ursprungsplan ist das gesamte Plangebiet einer gewerblichen Nutzung vorbehalten, so dass ein Anstieg der Immissionen nicht zu erwarten ist. Sollten sich weitere Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, ist hierbei grundsätzlich zu gewährleisten, dass mit der Ansiedlung keine erhöhte Lärmbelastung einhergeht. Dabei ist bezugnehmend auf die Abstandliste im Einzelfall zu prüfen, ob der vorgesehene Abstand ausreicht, um Gefahren oder erhebliche Belästigungen gegenüber angrenzender Betriebe auszuschließen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne der 12. BImSchV im Einzelfall möglich ist, sofern im Zulassungsverfahren durch eine gutachterliche Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist auf der Planurkunde vermerkt.

Gewässer

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Gewässerstrukturen vorzufinden. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

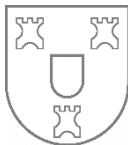
Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines seit Jahrzehnten festgesetzten Gewerbegebietes. Die entsprechenden Grundstücke sind überwiegend bebaut, so dass bis auf den straßenbegleitenden Baumbestand keine natürlichen und landschaftlichen Strukturen vorzufinden sind. Die Baumallee hingegen prägt den vorhandenen Straßenzug und leistet damit einen Beitrag zur angemessenen Begründung des Gewerbegebietes. An den vorhandenen Festsetzungen des Ursprungsplanes zur artenreichen Bepflanzung wird weiterhin festgehalten. Die Planänderung hat entsprechend keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §§ 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsvorhaben. Der Prüfumfang beschränkt sich dabei auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Zur Ermittlung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten wurde das Messtischblatt 4203/4 ausgewertet. Die innerhalb des Messtischblattes vorkommenden Arten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:



Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Vögel				
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Anas crecca	Krickente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Anas penelope	Pfeifente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Anas strepera	Schnatterente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Anser albifrons	Blässgans	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Anser fabalis	Saatgans	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	
Branta leucopsis	Weißwangengans	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Bucephala clangula	Schellente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	
Casmerodius albus	Silberreiher	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Limosa limosa	Uferschnepfe	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Mergellus albellus	Zwergsäger	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Pandion haliaetus	Fischadler	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	

Unter Zugrundelegung und Abgleich der Habitatansprüche der in der Tabelle aufgeführten planungsrelevanten Arten erscheint ein grundsätzliches Vorkommen der aufgelisteten Vogelarten nicht gegeben. Das Plangebiet ist durch eine gewerbliche Nutzung und der Lage zur viel befahrenen Bundesstraße B 57 geprägt, so dass eine grundsätzliche Vorbelastung (Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe und PKW) in direkter Umgebung gegeben ist. Diese Faktoren können ein Vorkommen planungsrelevanter Arten verhindern. Hingegen können Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Reptilien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da in unmittelbarer Nähe keine Gewässerstrukturen vorhanden sind. Baum bewohnende Arten können sich im Bereich der vorhandenen Baumallee niederlassen. Diese Baumallee ist jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung, so dass vorhandene planungsrelevante Arten hierdurch nicht betroffen sind. Da die vorliegende Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ermöglicht, kann auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall (z.B. im Rahmen einer vollumfänglichen Artenschutzprüfung) eine entsprechende Betroffenheit planungsrelevanter Arten geprüft werden.

Die Abfrage über die Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) weist den straßenbegleitenden Baumbestand des Plangebietes dem Alleen-Kataster (Kennung: AL-KLE-0093) zu.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme orientiert sich an den Vorgaben des Ursprungsplanes, so dass keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Eine negative



Beeinflussung des Schutzgutes Boden kann aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung der Grundstücke daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.4. Belange der Wirtschaft und Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für weitere Ansiedlungen (Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) geschaffen, so dass den Interessen der lokalen Wirtschaft Rechnung getragen wird. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll die typische Funktion des vorhandenen Gewerbegebietes erhalten und gestärkt werden, um möglichen städtebaulichen Spannungen präventiv zu entgegnen. Die Planung trägt somit zur langfristigen Standortsicherung der ansässigen Gewerbebetriebe bei und wird den Belangen der lokalen Wirtschaftsförderung gerecht.

4.5. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB

Kraftfahrzeuge

Das Plangebiet ist über die Erschließungsanlage Kastellstraße an die Bundesstraße B 57 und Landstraße L 41 (Rheinstraße) angebunden. Über diese können weitere Teile des Stadtgebietes und Nachbarkommunen erreicht werden.

Durch die Planänderung wird großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Möglichkeit zur Ansiedlung eingeräumt, so dass zusätzliche Belastungen durch Kraftfahrzeuge auftreten können. Das Plangebiet verfügt durch die günstige Lage und den Anschluss an den Kreisverkehr B 57 / L 41 jedoch über ein angemessenes und leistungsfähiges Verkehrsnetz, das zusätzliche Verkehrsströme aufnehmen kann. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 092 – Kreisverkehr / Xantener Straße – gutachterlich nachgewiesen worden.

4.6. Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Einzelhandelskonzept wurde am 23.02.2012 durch den Rat der Stadt Kalkar beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird dabei unter anderem die Zielformulierung zur Kalkarer Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aufgegriffen, die Flächen des Gewerbegebietes Xantener Straße und Kastellstraße als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bauleitplanerisch zu sichern. Vorrangiges Ziel ist dabei die Steuerung und Entwicklung einer funktional gegliederten Zentren- und Standorthierarchie unter Berücksichtigung der gewachsenen Stadtstrukturen innerhalb des Kalkarer Stadtgebietes.

4.7. Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB

Hochwasserrisiko- management

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins gem. § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz. Der Rhein ist etwa 7,5 km entfernt. Die Deichsanierungsmaßnahmen auf dem Stadtgebiet Kalkars schreiten weiter voran, so dass die Auswirkungen eines Hochwasserereignisses nach heutigem Stand der Technik bestmöglich abgemildert werden. Um die negativen Auswirkungen in Bezug auf Sachschäden gering zu halten, soll bei Neu- und Umbaumaßnahmen auf eine hochwasserangepasste Bauausführung geachtet werden.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich als Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG übernommen.



5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Baugrenzen übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der städtischen Zielvorstellung geändert.

**Art der baulichen
Nutzung**

Das Plangebiet entspricht den Vorgaben des Ursprungsplanes, so dass auch die Gliederung des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 und GE 3) bezogen auf die Abstandsliste übernommen wird. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

**Maß der baulichen
Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den jeweiligen Vorgaben des Ursprungsplanes.

**Baugrenzen und
Baulinien**

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen sind weiterhin einzuhalten.



Textliche Festsetzungen

In dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen werden der Eigenart des seit Jahrzehnten gewachsenen Gewerbegebietes insgesamt gerecht.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten werden planungsrechtlich ausgeschlossen, um den vorhandenen Gebietscharakter zu schützen und der typischen Funktion eines gewachsenen Gewerbegebietes zu entsprechen. Bezüglich der Einzelhandelsbetriebe ist zu ergänzen, dass zentrenrelevante Randsortimente in begrenztem Umfang (max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche) zugelassen werden können, sofern ein funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist. Unter Berücksichtigung des Planungsanlasses ist festzuhalten, dass es sich bei der vollständigen Umnutzung einer leerstehenden Gewerbeimmobilie mit mehr als 70 Büro- und Produktionsräumen als Beherbergungs- und Hotelbetrieb um keine gebietsverträgliche Nutzung handelt, die den planungsrechtlichen Anforderungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entspricht. Im Kalkerer Stadtgebiet sind weitaus geeignetere Standorte für einen Beherbergungs- und Hotelbetrieb in städtebaulich integrierter Lage vorhanden.

Tankstellen sind nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zulässig. Die örtlichen Standortbedingungen sprechen dafür, auf derart hochfrequentierte Nutzungen zu verzichten. Damit würde nur unnötiger Verkehr in das Gebiet hineingezogen werden. Im Kalkerer Stadtgebiet stehen durchaus geeignetere Standorte für derartige Nutzungen zur Verfügung.

Der planungsrechtliche Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, möglichen Abwertungstendenzen (z.B. Trading-Down-Effekte durch störende Nachfolgenutzung in leerstehenden Gebäudekomplexen) zu entgegnen. Ähnlich der Tankstellen können sich diese Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet gemäß BauNVO zulässig wären, nachteilig auf das unmittelbare Umfeld auswirken. Hinzu kommt die negative Außenwirkung dieser Nutzungen im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung, die an diesem Ort nicht gewollt ist.

Das Plangebiet wird als funktionaler Ergänzungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Hierzu wird auf eine für Kalkar spezifische Sortimentsliste zurückgegriffen, die im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Junker + Kruse aufgestellt worden ist und somit einen Bezug zu den örtlichen Einzelhandelsverhältnissen aufweist. Auf Grundlage der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse der Einzelhandelsstruktur in Kalkar sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bilderrahmen
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik



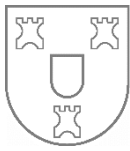
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterwaren/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte – ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätsbedarf
- Schnittblumen
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel, Babyartikel
- Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wäsche/Miederwaren/Bademoden
- Zeitungen/Zeitschriften

Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung und entsprechen dem in Kalkar tatsächlich vorhandenen Warensortiment im Hauptgeschäftsbereich. Sie nehmen insbesondere in der historischen und kleinteiligen Innenstadt Kalkars eine zentrenprägende Funktion für die ansässige Bevölkerung ein. Das vorhandene Plangebiet bietet sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der städtebaulichen Vorprägung als Ergänzungsstandort an, so dass zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Steuerung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur für diesen Bereich zukünftig keine weiteren Ansiedlungen mit den oben genannten Kernsortimenten stattfinden sollte. Dieser Ausschluss lässt sich zusätzlich mit dem Ziel der Stadt Kalkar begründen, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Strukturen der Innenstadt zu erhalten und zu stärken. Die im Plangebiet bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind von diesem planungsrechtlichen Ausschluss nicht betroffen und genießt Bestandsschutz. Auch unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Änderungen in der Altersstruktur ist eine Konzentration der Versorgung in der Innenstadt geboten, um eine entsprechende Erreichbarkeit sicherzustellen. Gleichzeitig stellt die Kalkarer Innenstadt einen geeigneten Kommunikationsraum dar, der neben dem stationären Einzelhandel auch weitere Versorgungsangebote (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Banken, soziale und kirchliche Institutionen, etc.) bereitstellt. Die weiteren textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten weiterhin.

Da Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-) Sortimenten in der Regel auch zentrenrelevante Ergänzungs- oder Randsortimente führen, können diese ebenfalls zu Gefährdungen des städtebaulich-funktionalen Zentrums führen. Die Randsortimente haben sich in einigen Branchen jedoch etabliert, so dass eine Begrenzung der Randsortimente aufgenommen wird. Einzelhandelsbetriebe können gemäß der Kalkarer Sortimentsliste ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die zentrenrelevanten Sortimente lediglich als Randsortimente geführt werden und dem vorhandenen Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche).

6. Rechtliche Grundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung



Kalkar, Fachbereich Planen – Bauen – Umwelt, Verwaltungsneubau, Markt 20, 47546 Kalkar eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße –, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur oder textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)	03.05.2018	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 (1) BauGB
	30.05.2018	Ortsübliche Bekanntmachung
§ 3 (1)	entfällt	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
	26.09.2019	Vorstellung der eingegangenen Anregungen und Auslegungsbeschluss
§ 3 (2)	21.10.2019 bis 25.11.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	21.10.2019 bis 25.11.2019	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
§ 10 (3)	Datum	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplanes



Aufgestellt:

Kalkar, den 14.01.2020