

Kalkar, den 3. April 2018

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**  
**Rat der Stadt**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 - Gewerbegebiet Talstraße**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

#### 1. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 044 - Gewerbegebiet Talstraße - ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung am 21.10.1985 rechtswirksam geworden. Das Gebiet ist auf Grundlage der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dementsprechend gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Seit der Rechtswirksamkeit haben sich unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt, vom Kraftfahrzeughändler über Landmaschinenteknik bis zur Metzgerei. Die Verwaltung der Stadt Kalkar liegt die (zunächst noch formlose) Anfrage auf Nutzungsänderung einer leerstehenden Immobilie für einen "Beherbergungsbetrieb" im Gebiet vor. Beabsichtigt ist dabei überwiegend die Unterbringung von Leiharbeitnehmern einer Zeitarbeitsfirma, die während der Werktage in Kalkar untergebracht werden sollen, um von dort aus zu ihren Einsatzgebieten zu gelangen. Gemäß der planungsrechtlichen Vorgaben sind Beherbergungsbetriebe generell in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Aus Sicht der Verwaltung wird die Anfrage allerdings kritisch gesehen. Die leerstehende Gewerbeimmobilie verfügt über mehr als 70 ehemalige Büro- und Produktionsräume. Eine vollständige Umnutzung als "Beherbergungsbetrieb" im o.g. Sinne würde nicht im Einklang mit der von der BauNVO und der Stadt Kalkar angenommenen typischen Funktion des Gewerbegebietes stehen; städtebauliche Spannungen können nicht ausgeschlossen werden. Zudem erscheinen andere Bereiche des Kalkarer Stadtgebiets aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge für ein typisches und standortgerechtes Hotel besser geeignet.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung und Änderung der möglichen Nutzungsarten sollte gemäß des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts auch die (weitere) Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten überprüft werden. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung wird die Verwaltung die entsprechende

Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Rat zur Beschlussfassung für die Beteiligungsverfahren vorlegen.

Da es sich bei der Anpassung bzw. Änderung der künftig zulässigen Nutzungsarten um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die versiegelten Flächen im Bebauungsplan einerseits weniger als 70.000 m<sup>2</sup> umfassen und andererseits die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, soll die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungsphasen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gem. der §§ 2 (4) und 2a BauGB abgesehen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Planunterlagen und der Durchführung des gesetzlich geregelten Bauleitplanänderungsverfahrens. Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen.

3. Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 - Gewerbegebiet Talstraße - wird für den in der Anlage zur Drucksache dargestellten Geltungsbereich beschlossen.

Zielstellung 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 Versorgungsbereichs in Kalkar für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Dr. Schulz