

Entwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/18 "Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße"

1. Ausgangslage

Die in der Stadt Korschenbroich ansässige Firma MEXX Deutschland GmbH betreibt derzeit mit einer Verkaufsfläche von rund 700 qm dezentral einen Fabrikverkauf abseits ihres Firmensitzes am Rande des Stadtgebietes von Mönchengladbach. Sie beabsichtigt nun, den Fabrikverkauf an den Standort ihres Firmensitzes nach Korschenbroich zu verlagern. Die Verkaufsfläche soll im Zuge dieser Verlagerung auf rd. 1.300 qm erhöht werden. 100 qm davon sind im Kerngebiet der Innenstadt von Korschenbroich vorgesehen, für die übrigen 1.200 qm Verkaufsfläche steht das vorhandene Betriebsgebäude der früheren Textilfabrik Severin Daners GmbH an der Friedrich-Ebert-Straße zur Disposition.

Die angestrebte Verlagerung kann alleine durch Umnutzung bestehender Bausubstanz vollzogen werden. Ein Neubau wird nicht erforderlich.

Hierdurch gelingt es zum einen leerstehende Gebäudesubstanz im Stadtgebiet Korschenbroichs wieder nutzbar zu machen (sog. Flächenrecycling). Zum anderen können auf Seiten der Firma MEXX Deutschland GmbH verhältnismäßig hohe Aufwendungen für einen Betriebsneubau vermieden werden.

Für die Stadt Korschenbroich ist die Bündelung von Firmensitz und Verkaufsstätte eines namhaften Unternehmens am Standort Korschenbroich von nicht unerheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Es können dadurch des weiteren eine nennenswerte Anzahl von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Korschenbroich langfristig gesichert und zusätzliche neu geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des geplanten Fabrikverkaufs der Firma MEXX (ehemaliger Betriebsstandort der Textilfabrikation Severin Daners) besteht seit dem 21.07.1994 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO "allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels mit a-typischem Flächenbedarf" ausgeschlossen.

3. Planerfordernis

Durch die vorliegende Planung sollen Teile der seit geraumer Zeit leerstehenden Textilfabrikation Severin Daners GmbH im Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße einer neuen, nämlich im wesentlichen der unter 1. beschriebenen Nutzung zugeführt werden.

Bei dem geplanten Fabrikverkauf der Firma MEXX handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Unabhängig von der Frage ihrer Zentrenrelevanz sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben können, außer in Kerngebieten nur in den für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Von solchen Auswirkungen ist lt. genannter Vorschrift in der Regel bei Betrieben mit einer Bruttogeschosfläche von mehr als 1.200 qm auszugehen; dies entspricht i.d.R. einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm.

Eine Einordnung des Planbereiches als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO steht nicht in Rede. Insofern ist das Planvorhaben unter den derzeitigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen als nicht zulässig anzusehen, so dass die Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erfordert.

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen respektive zu ändern, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist. Derzeit kommt eine Einordnung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Geländes nach § 34 BauGB zwar in Betracht, denn es liegt im sog. Innenbereich, weil es vollständig bebaut und von bestehender Bebauung umgeben ist.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht aber dennoch, da angesichts der Größe des geplanten Objektes und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit zu sehen ist (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 26. November 1976 - IV C 69.74 -).

Ein Vorhaben der hier in Rede stehenden Art kann nur dann zugelassen werden, wenn damit die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert sowie wenn das Vorhaben einerseits in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich eingebunden, andererseits aber auch in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen integriert wird. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die v.g. Ziele zu erreichen. Denn dadurch könnte das angestrebte geordnete Miteinander – mit dem sehr wesentlich auch eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Umgebung und ein Einfügen in die stadträumliche und stadtfunktionale Situation insgesamt erreicht werden sollen – auf diese Art und Weise nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem machen die durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Auswirkungen durch das entstehende Verkehrsaufkommen und Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur des Stadtgebietes) gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung erforderlich. Nur so können ausreichende Regelungen zur Bewältigung ansonsten gegebenenfalls nicht auszuschließender Konfliktsituationen getroffen werden.

Der Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teil der ehemaligen Textilfabrikationsstätte Severin Daners (aber auch nur diesen), weil für dieses Areal nunmehr konkrete Pläne zur Neunutzung vorliegen.

Um eine den rechtlichen Anforderungen genügende Konfliktbewältigung mit der vorliegenden Planung betreiben zu können, besteht keine Notwendigkeit, die planerische Abwägung und damit auch die Ausdehnung des Plangebietes über die jetzt vorgesehenen westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen hinweg zu erstrecken, weil für dort die bestehende planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet fortbestehen soll.

Die Grenzziehung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist demgemäss in der geschehenen Form sachlich geboten.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben aus § 1 Abs. 3 BauGB auch, soweit sie sich mit dem abgegrenzten Bereich selbständig befasst und dafür eine spezielle Nutzungsrealisierung vorbereiten soll.

Dass mit der vorliegenden Planung eine konkret bestehende Investitionsabsicht ermöglicht und gefördert werden soll, ist städtebaurechtlich nicht nur unschädlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB, sondern begründet gerade die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt.

Sofern dabei Vorstellungen des privaten Investors (Firma MEXX Deutschland GmbH) im Rahmen der Prüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie in dem städtebaurechtlichen Abwägungsprozess hier konkret zum Tragen kommen oder Berücksichtigung gefunden haben, ist das unschädlich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat dazu rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltung - Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

„Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.“

Die Stadt Korschenbroich verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, vertraglich in die Umgebung eingebettet eine anspruchsvolle Wiedernutzung von Teilen der ehemaligen Severin-Daners Gebäude zu erreichen und gleichzeitig einen nicht unbeachtlichen Arbeitgeber am Standort Korschenbroich zu binden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (VK 1.200 qm)" soll parallel mit der Änderung des Bebauungsplanes das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 5 LPIG

Bezüglich der Anfrage der Stadt Korschenbroich vom 24.02.2003, die zu der parallel geführten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich erfolgt ist, hat die Bezirksregierung mit Verfügung vom 30.10.2003 gegen die Planung keine landesplanerischen Bedenken, wenn die Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.200 qm erfolgt, die Festlegung der zulässigen Sortimente „Bekleidung/Wäsche“ und die Art der Nutzung „Fabrikdirektverkauf“ aufgenommen werden. Entsprechend dieser Auflage erfolgt die Festsetzung in der Plandarstellung bzw. im Textteil der Bebauungsplanänderung.

6. Planungsziele / Planungsalternativen

Ausgehend von dem Planungsanlass sowie dem vorgenannten Planungserfordernis werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- Schutz des knappen Freiraumes im Stadtgebiet durch Flächenrecycling,
- Bestimmung einer neuen, mit der Umgebung verträglichen Struktur für den Gebäudeleerstand,
- Positionierung des Mittelzentrums Korschenbroich und seiner Versorgungsfunktion unter Beachtung der Ziele der Raumordnung durch Bindung von Kaufkraft bei gleichzeitigem Schutz des vorhandenen innerstädtischen Einzelhandels in angemessenem und gebotenen Umfang,
- Sicherung und Entwicklung einer Anzahl von Arbeitsplätzen am Standort in der Stadt Korschenbroich insgesamt sowie der Innenstadt,
- Verbesserung der sozialräumlichen Bindungswirkung der Innenstadt durch Ausweitung privater Infrastrukturangebote,
- Mittelfristig Verbesserung der äußeren Erschließung durch Umgestaltung des Knotens Hindenburgstraße / Friedrich-Ebert-Straße.

Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Korschenbroich vom 11.06.2002 wurde die Firma BBE Unternehmensberatung beauftragt, eine Untersuchung der innenstadtrelevanten Einzelhandelsfestsetzungen in den Korschenbroicher Gewerbegebieten für die Gesamtstadt Korschenbroich zu erstellen, da der Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten zunimmt.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens stellt sich die Handlungsempfehlung für den Stadtteil Korschenbroich wie folgt dar: In den Gewerbegebieten des Stadtteils Korschenbroich sollen Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Betrieben der für den Innenstadtbereich als nicht zentrenrelevant eingestuften Warengruppen/Sortimenten ausgeschlossen werden. Sofern über diesen Rahmen hinaus Ansiedlungsbegehren für den Bereich der Gewerbegebiete vorliegen, sollte im Rahmen einer dezidierten Einzelfallprüfung festgestellt werden, ob und inwieweit eine mögliche Ausnahme von den Festsetzungen als städtebaulich verträglich einzustufen ist.

Die Sortimente des hier in Rede stehenden Planvorhabens zählen zu den hiernach grundsätzlich nicht zulässigen Warengruppen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und inwieweit bei Ansiedlung des Factory-Outlet-Stores am vorgesehenen Standort an der Friedrich-Ebert-Straße städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu wurde ebenfalls durch die Firma BBE Unternehmensberatung ein entsprechendes Gutachten erstellt. Nach dem Ergebnis dieser Analyse sind in bezug auf die raumordnerische Fragestellung (zentralörtliche Gliederung, Auswirkungen auf die Nachbarkommunen) grundsätzlich keine negativen

Auswirkungen zu erwarten. Zwar wird die Ausstrahlung des Betriebes räumlich weit über den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Stadt Korschenbroich hinausgehen, rein quantitativ betrachtet wird jedoch die zu erwartende Kaufkraftbindung die Größenordnung des Nachfragepotentials in diesem Versorgungsbereich nicht übersteigen.

Auch liegen die Wettbewerbswirkungen, die der Betrieb auf den Einzelhandel in den Nachbarkommunen entfalten wird, angesichts der breiten Streuung der Umsatzherkunft auf einem sehr geringen Niveau.

In bezug auf städtebauliche Aspekte zeigt sich, dass eine Verkaufsfläche (VK) von 1.200 qm zu einem Abzug von rund 7 % im Bereich des projektrelevanten Innenstadtumsatzes in Korschenbroich im Sortiment "Bekleidung/Wäsche" führt und so deutlich unterhalb der durch das OVG Münster entschiedenen "Unverträglichkeitsquote" von 10% liegt.

Im Hinblick auf sonstige mögliche Auswirkungen sind keine wesentlichen Gründe erkennbar, die gegen die Realisierung des MEXX-Fabrikverkaufs mit einer maximalen VK von 1.200 qm am vorgesehenen Standort Friedrich-Ebert-Straße sprechen.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich im übrigen nicht.

Eine andere gewerbliche Nutzung als die durch den Investor geplante steht nicht in Rede. Insbesondere besteht keine Aussicht, die früher ausgeübte Nutzung im Bereich der Textilfabrikation wieder aufnehmen zu können, selbst wenn dies gewollt wäre.

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/18 "Friedrich-Ebert-Straße" umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Korschenbroich das Flurstück 374 ganz sowie einen östlichen Teil des Flurstückes 362.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Flächengröße von 3.700 qm.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die geänderten Festsetzungen im Änderungsbereich an die Stelle derjenigen des bisherigen Bebauungsplanes. Dieser tritt im Geltungsbereich der 1. Änderung insofern dann außer Kraft.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandel (Fabrikdirektverkauf) der Sortimente „Bekleidung/Wäsche“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm.** Nebensortimente werden nicht zugelassen.

Die Stadt Korschenbroich ist ausweislich des Landesentwicklungsplanes NRW als Mittelzentrum ausgewiesen, wobei die mittelzentrale Funktion in erster Linie durch die "Kernstadt" Korschenbroich wahrgenommen wird, in der der Großteil der zentralörtlichen Einrichtungen (Rathaus, Gymnasium, Hallenbad, Niederrheinklinik) lokalisiert ist.

Die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums umfasst den Versorgungsbereich des gehobenen Bedarfs. Hierzu gehört insbesondere auch die Versorgung im Bereich der Güter des mittelfristigen Bedarfs. Insofern steht die Ansiedlung von Betrieben dieser Bedarfsstufe, der auch das Sortiment "Bekleidung/Wäsche" zuzuordnen ist, in Einklang mit der Einstufung als "Mittelzentrum". Die Befürchtung, dass eine Sortimentsstruktur entstehen könnte, die

einem Oberzentrum zuzuordnen sei, kann durch eine klare Trennung zwischen Kernsortiment (Bekleidung und Wäsche) im Outlet-Store (Standort Friedrich-Ebert-Straße) und Randsortiment in einer kleineren Ladeneinheit in der Innenstadt klar verneint werden. Auch die vergleichsweise moderate Größenordnung von 1.300 Verkaufsfläche (1.200 qm am Standort Friedrich-Ebert-Straße, 100 qm in einem separaten Ladengeschäft in der Innenstadt) spricht für die Ansiedlung in einem Mittelzentrum.

In der Funktion als Mittelzentrum, die im Hinblick auf den Einzelhandel neben der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung auch eine gewisse überörtliche Bedeutung impliziert, steht die Stadt Korschenbroich in einem ausgeprägten Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren Neuss, Grevenbroich und Willich und insbesondere mit dem in westlicher Richtung unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Mönchengladbach. Insofern war im Rahmen der planerischen Abwägung zu prüfen, ob der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens die sortimentsbezogene Kaufkraft im zentralörtlichen Versorgungsbereich wesentlich überschreitet und ob negative Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte zu erwarten sind. Diesbezüglich ist festzustellen, dass der zu erwartende Umsatz von ca. 5.5 bis 7 MIO Euro deutlich unterhalb des angebotsspezifisierten Nachfragevolumens der Stadt Korschenbroich liegt, welches sich auf rd. 19,9 MIO Euro beläuft. Das Projekt widerspricht hiernach nicht der zentralörtlichen Gliederung.

Die BBE-Unternehmensberatung, die im Auftrage der Stadt eine Auswirkungsanalyse betreffend das Planvorhaben der Firma MEXX durchgeführt hat, geht in ihrem Gutachten zur geplanten Ansiedlung des Outlet-Stores davon aus, dass der neue Fabrikverkauf zukünftig etwa 27 % des Umsatzes aus dem nahen Standortumfeld - also aus Mönchengladbach und Korschenbroich - rekrutiert, wobei aufgrund der Standortverlagerung auch zwischen diesen beiden Herkunftsgebieten eine Verschiebung der Anteile zu erwarten ist. Für Mönchengladbach wird hierbei ein Umsatzanteil von rd. 15 % angenommen. Dies entspricht einem Umsatz von ca. 1,2 MIO Euro. Bei einem projektrelevanten Nachfragepotential von rd. 140 MIO Euro in der Stadt Mönchengladbach würde das Projekt nur rd. 1 % der relevanten Kaufkraft aus der Stadt Mönchengladbach binden. Die vom Gutachter attestierte, jedoch z.B. von der Stadt Mönchengladbach angezweifelte "weite Streuung" des Kundeneinzugsgebietes wird durch die von der Firma MEXX beigebrachte Herkunftsliste der Kunden belegt.

Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Mönchengladbach wird folglich aufgrund der festgestellten Größenordnung durch die Ansiedlung des MEXX-Fabrikverkaufs keinesfalls ausgelöst.

Das gleiche gilt für die Nachbarkommune Willich. Der ermittelte Umsatzanteil am MEXX-Verkauf für den gesamten Kreis Viersen und die Niederlande liegt bei insgesamt rd. 15%.

Der vom Gutachter ermittelte umverteilungsrelevante Umsatz des MEXX-Fabrikverkaufs nach erfolgter Erweiterung und Verlagerung zeigt in Bezug auf die einzelnen Herkunftsregionen, dass die Kaufkraft, die durch den verlagerten Betrieb zusätzlich gebunden ist, im Verhältnis zu der räumlichen Ausdehnung der Regionen vergleichsweise gering ist (Kreis Viersen und Niederlande von bisher 0,9 auf 1,2 MIO Euro), so dass gegenüber dem Status quo für die Stadt Willich keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des MEXX-Fabrikverkaufs wurden die Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche der Stadt Korschenbroich ebenfalls gutachterlich untersucht. Die geplante Verkaufsfläche von 1.300 qm bewirkt nach der Berechnung des Gutachtens eine Umsatzverteilung innerhalb der Stadt Korschenbroich von rd. 0,3 MIO Euro, was einer auf den projektrelevanten Innenstadtumsatz bezogenen Umverteilungsquote von knapp 7 % entspricht. Damit liegt die zu erwartende Umverteilungsquote deutlich unterhalb des als städtebaulich bedenklich anzusehenden Schwellenwertes von 10 %. Insofern dürfte die zu erwartende Wettbewerbswirkung für den Innenstadt-Einzelhandel von Korschenbroich auf einem Niveau zum tragen kommen, die keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen erwarten lässt.

Der Standort des geplanten Factory Outlet Stores liegt in direktem Umfeld der Innenstadt Korschenbroich; die städtische Entwicklungsachse Hindenburgstraße zwischen Innenstadt und Bahnhof, die bereits heute mit Geschäften besetzt ist, liegt nur 150 m vom Standort entfernt, so dass aus Sicht der Stadt Korschenbroich durchaus von einem weitgehend integrierten Standort gesprochen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf das städtebauliche Konzept "Korschenbroich-City" aus dem Jahre 1999 verwiesen, dass in der damaligen parlamentarischen Beratung als Leitlinie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Korschenbroich beschlossen worden ist. In diesem Konzept wird der Bereich um die Kreuzung Hindenburgstraße/Friedrich-Ebert-Straße als sogenannte "City C" als ein zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt gesehen. Hierzu gehören auch städtebaulich/verkehrliche Vorschläge, die die Trennwirkung der Friedrich-Ebert-Straße mildern sollen, wie z.B. der Ersatz der Ampelanlage an der o.g. Kreuzung durch einen Kreisverkehr.

Der Gefahr einer schleichenden Ausweitung zu einem Einkaufszentrum wird durch die Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf eine Verkaufsfläche von 1.200 qm begegnet. Da bereits auf der Basis erfolgter Vorgespräche bei der Bezirksregierung gegenüber den Planunterlagen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eine Reduzierung des Planbereichs auf den tatsächlich für den MEXX-Fabrikverkauf benötigten engen Bereich erfolgt ist, wird auch den von Seiten der IHK vorgebrachten Anregungen somit Rechnung getragen.

Mit der Realisierung des Festgesetzten soll eine Positionierung des Standortes Korschenbroich im Sinne einer Festigung seiner Versorgungsfunktion durch Bindung von Kaufkraft im Einzugsbereich der Innenstadt erfolgen. Durch die Neuansiedlung sind nach aller Erfahrung zu erwartende Zuführ- und positive Synergieeffekte für die Innenstadt zu erwarten.

Die Ansiedlung der Nutzung in dem Sondergebiet erweist sich dabei als besonders geeignet, weil es dadurch zu einer Wiederbelebung von Teilen der ehemals durch ein Unternehmen der Textilfabrikation genutzten Bausubstanz kommt.

Zudem kann auf diese Weise eine Anzahl innenstädtischer, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Zu als nennenswert einzustufenden Verlusten an Arbeitsplätzen andernorts im Stadtgebiet wird es demgegenüber nicht kommen, da eine Flächenverdrängung erkennbar nicht auftreten wird.

Die Qualität der fußläufigen Verbindung zwischen dem gewachsenen City-Bereich und dem in Rede stehenden Einzelhandelsstandort soll mittelfristig durch Maßnahmen im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Friedrich-Ebert-Straße verbessert werden.

Der erforderliche Festsetzungsgehalt lässt sich mit keiner anderen Festsetzung einer der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Gebietsarten, auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, erzielen. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für eine rechtssichere Zulassung der zur Realisierung vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet. Das MK sieht nämlich hinsichtlich seiner Zweckbestimmung neben insbesondere vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben gleichgewichtig auch die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vor. Das Vorhaben hingegen ist auf die Unterbringung einer Handelseinrichtung beschränkt. Vorgesehen sind darüber hinaus lediglich noch einige Büros und die dienenden Nutzungen, wie eine Stellplatzanlage, Warenanlieferung, Zu- und Abfahrten etc. Entsprechendes wurde festgesetzt.

Soweit in der Vergangenheit von der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte zusätzliche Anforderungen aufgestellt worden sind, wonach auch im Falle des Vorliegens der vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen ist, ob nicht durch ein solches Zentrum die

Versorgungsfunktion benachbarter Zentren negativ tangiert werden kann (vgl. dazu z.B. Oberverwaltungsgericht Brandenburg, Beschluss vom 26. März 2001 – 3 B 113/00.Z –, n.v., und Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 30. März 2000 – 1 K 2491/98 –, n.v., jeweils mit weiteren Nachweisen), ist dies im Zuge der eingeholten Gutachten geschehen und mit ausführlicher Begründung, der sich die Plangeberin anschließt, verneint worden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, die nicht überschritten werden darf (Grundflächenzahl GRZ = 0,8) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß der Planzeichnung definiert.

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wurde in dem Maße getroffen, wie es der Bestand vorgibt, denn eine Erweiterung der Bestandsbebauung ist im Zuge der Verhabensrealisierung nicht beabsichtigt.

Gleiches gilt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen sowie den festgesetzten Baugrenzen analog.

Die Festsetzung einer Bauweise erfolgt in vorliegendem Bebauungsplanentwurf nicht. Eine solche Festsetzung ist auch nicht erforderlich, weil sich durch die getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die städtebauliche Ordnung hinreichend ergibt.

9. Erschließung/Verkehr

Das Planareal ist über eine Parallelfahrbahn zur Friedrich-Ebert-Straße (L 381), die als Einbahnstraße angelegt ist und über den Knoten Friedrich-Ebert-Straße/Regentenstraße angefahren werden kann, zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr stehen derzeit auf dem Grundstück ca. 80 ebenerdige Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Bei Betrachtung der verkehrlichen Gesamtsituation ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die verkehrsinfrastrukturelle Ausstattung haben wird.

Der Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Mönchengladbach, Schreiben vom 16.09.2003, stimmte daher dem Planvorhaben mit folgenden Auflagen zu:

- a) Die Ausfahrt aus der Parallelfahrbahn in die L 381 Richtung Neuss ist durch die Anordnung des Verkehrsschildes "Wendeverbot" StVO Nr. 272 zu unterbinden.
- b) Sollte es nach Inbetriebnahme des Factory-Outlet-Stores zu erheblichen Rückstaus in der Parallelfahrbahn kommen, steht es der Stadt Korschenbroich frei, das bestehende Signalprogramm hinsichtlich der Verlängerung der Grünzeit zu überarbeiten.

Die im o.g. Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW formulierten Auflagen werden in der Planung beachtet. Sollte sich die Verkehrssituation an den Kreuzungsbereichen Friedrich-Ebert-Straße/Hindenburgstraße bzw. Friedrich-Ebert-Straße/Regentenstraße durch die vorgesehene Maßnahme negativ entwickeln, wird die Stadt der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau folgen und eine Optimierung der Ampelanlage(n) betreiben. Darüber hinaus kann mittelfristig auch durch die angestrebte städtebaulich verkehrliche

Veränderung des erstgenannten Kreuzungsbereiches im Sinne des städtebaulichen Konzeptes "City C" eine verkehrliche Verbesserung erzielt werden.

10. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

In Bezug auf den geplanten Standort sind die auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr voraussichtlich im immissionsschutzrechtlichen Sinne wenig relevant, da das nähere Umfeld des Planstandortes als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und hier keine klassische Wohnbebauung anzutreffen ist. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich der Friedrich-Ebert-Straße. Hier besteht durch die drei parallel verlaufenden Fahrbahnen (Hauptfahrbahn und 2 Parallelfahrbahnen) eine räumliche Trennung. Zumal ist die höher gelegene Hauptfahrbahn weitgehend vorbelastet, so dass die zusätzliche Belastung durch das Planvorhaben als geringfügig einzustufen ist.

Mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt wurde vor diesem Hintergrund abgestimmt, ggf. erforderliche Beschränkungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln. Diese Regelung wird als ausreichend angesehen.

11. Eingriffsregelungen nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt und neue Bauflächen nicht ausgewiesen werden.

12. Kosten

Der Stadt Korschenbroich entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten.

Korschenbroich, im Oktober 2003
Der Bürgermeister
H.J. Dick