

## Entscheidungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschbroich" der Stadt Korschbroich, Stadtteil Korschbroich 1

---

### 1. Lage im Stadtgebiet

Das 2. Änderungsverfahren, das die Änderung der textlichen Festsetzungen beinhaltet, umfaßt alle Grundstücke, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschbroich" (Blatt A und B) liegen. Nicht betroffen sind die Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes befinden und die Grundstücke, die durch den Bebauungsplan Nr. 10/17 "Gewerbegebiet Klippertzmühle" überplant worden sind. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Korschbroich 1, beidseits der Bundesbahnlinie Mönchengladbach-Neuss.

### 2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Durch das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschbroich" werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden hierdurch ebenfalls nicht tangiert.

### 3. Heutige Nutzung und Struktur

In dem rd. 50 ha großen Plangebiet haben sich Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt. Im Bereich der Hindenburgstraße/Rochusstraße und der Straße "Im Dorffeld" ist eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und Gewerbe mit geringfügigem Geschäftsansatz) vorhanden. Alle im Plangebiet liegenden Erschließungsanlagen sind bis auf wenige Teilstücke endgültig ausgebaut. Dies gilt auch für die das Bebauungsplangebiet in Nordsüd-Richtung durchquerende L 382, die das Gewerbegebiet auch an die überörtlichen Verkehrsnetze anbindet. Auf der in Ostwest-Richtung das Plangebiet durchquerenden Bundesbahnlinie Mönchengladbach-Neuss ist der S-Bahn-Verkehr aufgenommen worden.

### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschbroich" ist bis auf wenige Teilbereiche als Art der baulichen Nutzung "GE-Gebiet" festgesetzt. Gem. § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 1977 sind im Gewerbegebiet zulässig:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;
- b) Geschäftsbüro und Verwaltungsgebäude;
- c) Tankstellen.

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit der zuvor genannten Nutzungsarten sind in den zum Bebauungsplan erlassenen textlichen Festsetzungen nicht erfolgt. Die Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" ermöglicht somit auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, sofern diese eine bestimmte Größenordnung (nach der Baunutzungsverordnung 1977 1200 m<sup>3</sup> Geschoßfläche) nicht überschreiten, sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Bei Einhaltung aller zuvor genannter Bestimmungen besteht somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude bzw. Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Die Realisierung derartiger Vorhaben stünde jedoch in erheblichem Widerspruch zu allen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt, die notwendigen, zur Versorgung der im Stadtgebiet ansässigen Bevölkerung dienenden Einzelhandelsgeschäfte in den hierfür vorgehaltenen Ortszentren anzusiedeln. Aus diesem Grunde wurde das freigewordene Gelände der ehemaligen Hannenbrauerei im Ortskern von Korschenbroich 1 bedarfsorientiert überplant. Hier entsteht in zentraler Lage mittels entsprechender Flächenausweisungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Geschäftsansatz ein Ortsmittelpunkt, der in sich funktionsfähig ist und mit seinen Einzelhandelsgeschäften nicht nur die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteiles garantiert, sondern auch Magnetwirkungen auf die übrigen Stadtteile im Stadtgebiet ausübt, um die z.Z. noch in die Nachbarstädte abfließende Kaufkraft zu binden. So sind u.a. auch Verbrauchermärkte in einer Größenordnung von 500 - 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Nur durch die Sicherung der Ansiedlung einiger weniger Einzelhandelsgeschäfte auch in diesen Größenordnungen sowie weiterer kleinerer Einzelhandelsbetriebe ist die Funktion des Ortskerns von Korschenbroich 1 gewährleistet. Auf die weiteren Ausführungen in der Strukturanalyse der Planungsgruppe Berlin, die wichtiger Bestandteil der Ortskernplanungen ist, wird insoweit auch Bezug genommen.

Würden vor Realisierung der Ortskernplanungen von Korschenbroich 1 ein oder mehrere größere Verbrauchermärkte bzw. Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbebetriebes kurzfristig ansässig, ist mit Sicherheit davon auszugehen, daß die zuvor genannten städtebaulichen Planungen für den Ortskern von Korschenbroich 1 fehlschlagen und eine städtebauliche Fehlentwicklung mit einer einseitigen Wohnsiedlungsstruktur an einem städtebaulich hervorragenden Standort einsetzen würde.

Zur Vermeidung dieser Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen künftig sicherzustellen, daß sich Einzelhandelsbetriebe in den im Bebauungsplan festgesetzten "GE-Gebieten" nicht ansiedeln können. Das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist insoweit als gegeben anzusehen.

5. Erschließung

Wie bereits ausgeführt, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sowohl örtlicher als auch überörtlicher Art bis auf wenige kleinere Teilabschnitte vollständig vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind zusätzliche Maßnahmen nicht notwendig.

6. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele wirken sich sicherlich positiv auf die Umwelt aus, da durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben der Ziel- und Quellverkehr verringert wird und daher das Verkehrsaufkommen innerhalb des Bebauungsplangebietes sich reduziert. Besondere Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund des 2. Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

7. Soziale und technische Infrastruktur, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskernes von Korschenbroich 1 und ist durch diese günstige Lage an alle Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Kindergärten, etc. gut angeschlossen. Dieses intakte Angebot wird durch das Änderungsverfahren nicht tangiert.

Die Erfordernisse des § 180 des Baugesetzbuches sind nicht gegeben. Auf die Darlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen wird daher verzichtet.

8. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasserversorgung

Die vollkommen intakte Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie Wasserversorgung des Plangebietes wird nicht geändert. Zusätzliche Vorkehrungen bzw. Maßnahmen sind aufgrund des Änderungsverfahrens nicht notwendig.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Das 2. Änderungsverfahren hat keinen Einfluß auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse im Bebauungsplangebiet. Insoweit bedarf es keiner Umlegung bzw. sonstiger bodenordnender Maßnahmen.

Durch das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" entstehen der Stadt keinerlei Kosten.

Korschenbroich, den 15.11.1990

Der Bürgermeister

*Heinrich Mühlen*  
(Heinrich Mühlen)



Der Stadtdirektor

I. v. *[Signature]*  
(Berg)  
Techn. Beigeordneter