



**Stadt Korschenbroich**  
Der Bürgermeister

**5. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 20/15  
„Püllenweg“**

**Änderung der Textlichen Festsetzungen**

**I. Rechtsgrundlagen**

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW. 2023 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380 ff)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**II. TEXTLICHE PLANÄNDERUNG**

Die textlichen Festsetzungen, Teil A des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/15 „Püllenweg“ werden wie folgt geändert:

**Bisherige Festsetzung:**

***TEIL A - Art der baulichen Nutzung***

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der folgenden Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

**Teilbereiche 2, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21 und 22b:**

- Bauelemente, Baustoffe
- Werkzeuge
- Farben, Lacke
- Beschläge und Eisenwaren
- Bodenbeläge, Fliesen, Teppiche, Tapeten
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Installationsmaterial

- Herde, Öfen
- Gartengeräte, Garten- und Gewächshäuser
- Holz
- Pflanzen und Pflanzgefäße
- Erde, Torf, Düngemittel
- Rollläden, Markisen
- Zäune
- Wohnmöbel aller Art
- Badezimmermöbel
- Gartenmöbel
- Einbauküchen und Küchenmöbel
- Heimtierbedarf/Zoobedarf
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektrogroßgeräte
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse und
- Kraftfahrzeuge aller Art und Zubehör.

**Teilbereiche 6, 9, 18, 19, 22a, 23 und 24:**

- Lebensmitteleinzelhandel
- Bauelemente, Baustoffe
- Werkzeuge
- Farben, Lacke
- Beschläge und Eisenwaren
- Bodenbeläge, Fliesen, Teppiche, Tapeten
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Installationsmaterial
- Herde, Öfen
- Gartengeräte, Garten- und Gewächshäuser
- Holz
- Pflanzen und Pflanzgefäße
- Erde, Torf, Düngemittel
- Rollläden, Markisen
- Zäune
- Wohnmöbel aller Art
- Badezimmermöbel
- Gartenmöbel
- Einbauküchen und Küchenmöbel
- Heimtierbedarf/Zoobedarf
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektrogroßgeräte
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse und
- Kraftfahrzeuge aller Art und Zubehör.

**Neue Festsetzung:**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der folgenden Sortimentsgruppen der „Korschenbroicher Liste“ gemäß Tabelle 18 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Korschenbroich von April 2007 ausgeschlossen:

**Teilbereiche 2, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21 und 22b:**

1. Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
2. Beleuchtungsartikel
3. Kohle-, Gas- und Ölöfen und –herde
4. Heimtextilien (Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration)
5. Elektrogroßgeräte (u.a. Kühlschränke, Waschmaschinen, Hede, Öfen)
6. Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
7. Anstrichmittel (Farben Lacke)
8. Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
9. Tapeten und Bodenbeläge
10. Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
11. Heim- und Kleintierfutter inkl. zoologischer Bedarf und lebende Tiere
12. Campingartikel (Zelte und Zubehör), Sport- und Freizeitboote, Sportgroßgeräte

**Teilbereiche 6, 9, 18, 19, 22a, 23 und 24:**

1. Lebensmitteleinzelhandel
2. Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
3. Beleuchtungsartikel
4. Kohle-, Gas- und Ölöfen und –herde
5. Heimtextilien (Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration)
6. Elektrogroßgeräte (u.a. Kühlschränke, Waschmaschinen, Hede, Öfen)
7. Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
8. Anstrichmittel (Farben Lacke)
9. Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
10. Tapeten und Bodenbeläge
11. Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
12. Heim- und Kleintierfutter inkl. zoologischer Bedarf und lebende Tiere
13. Campingartikel (Zelte und Zubehör), Sport- und Freizeitboote, Sportgroßgeräte

Zentrenrelevante Randsortimente, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind, sind nur in einer Größenordnung bis höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb sowohl flächen- als auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Als Ausnahme können Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- „Kfz-Handel“ und „Kfz-Teile-Handel“
- „Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse“
- „Wasseraufbereitungsanlagen und Schwimmbecken“

sowie die der Versorgung der Beschäftigten dienende Kleinverkaufsstätten (Kiosk gemäß Katalog E des Instituts für Handelsforschung\*) zugelassen werden.

### III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

#### **Baugrundverhältnisse:**

Das Plangebiet liegt bereichsweise

- nördlich des Püllenweges im gesamten Plangebiet, am westlichen und östlichen Rand bis auf 40 m vom Püllenweg zurückspringend, im Bereich der Grenze zwischen den Grundstücken Gemarkung Kleinenbroich Flur 10 Flurstücke 661 und 687 bis auf 15 m vom Püllenweg vorspringend,
- nördlich der Neusser Straße in einem Streifen von 50 m im gesamten Plangebiet

in einem Auegebiet.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **Grundwasserverhältnisse:**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserspiegel kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

\* Fundstelle: Institut für Handelsforschung, Dürener Straße 401 b, 50858 Köln, Tel.+49(0)221-943607-60, Fax+49(0)221-943607-79, www.ifh.koeln.de, eMail: info@ifh.koeln.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**Kampfmittelfunde:**

Im einem ausgewerteten Teilbereich liegen Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Im übrigen Plangebiet kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Korschenbroich, den 13.12.2007  
Der Bürgermeister  
gez. H.J. Dick