

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" Stadtteil Kleinenbroich

Begründung

Der 1. Änderung (textliche Planänderung) des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 /BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 3108) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kleinenbroich nördlich der Bundesbahnstrecke Mönchengladbach-Aachen-Neuß-Düsseldorf und schließt westlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 20/15 "Püllenweg" an. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg".

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "Gewerbeflächen" ausgewiesen. Diese Darstellungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Insofern entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Es ist voll erschlossen und bis auf einige wenige Grundstücke bebaut.

4. Ziele und Zwecke der Planung/städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 20/20 ist seit dem 22.09.1988 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "GE- Gebiet" festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung 1977 sind im Gewerbegebiet zulässig:

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.

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit der zuvor genannten Nutzungsarten sind in dem zum Bebauungsplan erlassenen textlichen Festsetzungen nicht erfolgt. Die Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" ermöglicht somit auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben.

Es 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 den städtebaulichen Vorstellen der Stadt, die notwendigen, zur Versorgung der im Stadtgebiet ansässigen Bevölkerung dienenden Einzelhandelsgeschäfte in den hierfür vorgehaltenen Ortszentren anzusiedeln.

Im Interesse dieser städtebaulichen Entwicklung ist es daher geboten, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen und diese Zielsetzungen bauplanerisch zu sichern.

Zur Vermeidung einer Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen die gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art in der Weise einzuschränken, dass die nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Diese Handlungsweise steht in Einklang mit dem Gemeinsamen Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministers für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehrs, des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 7.5.96 (Einzelhandelserlass). Danach wird den Gemeinden die Pflicht zur Überprüfung und Änderung älterer Bebauungspläne im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten nahegelegt.

5. Umweltverträglichkeit

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" werden Belange von Natur und Landschaft nicht berührt.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

6. Abfall- und Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" werden die Anlagen der Wasserver- und -entsorgung nicht berührt. Abfallrechtliche Gesichtspunkte sind ebenfalls unbeachtlich.

7. Bodenordnung

Das Änderungsverfahren hat keinen Einfluss auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse. Insoweit bedarf es keiner bodenordnender Maßnahmen.

8. Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/20 "Erweiterung Gewerbegebiet Püllenweg" entstehen der Stadt Korschenbroich keine zusätzlichen Kosten.

Korschenbroich, den 02.08.2001
Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

