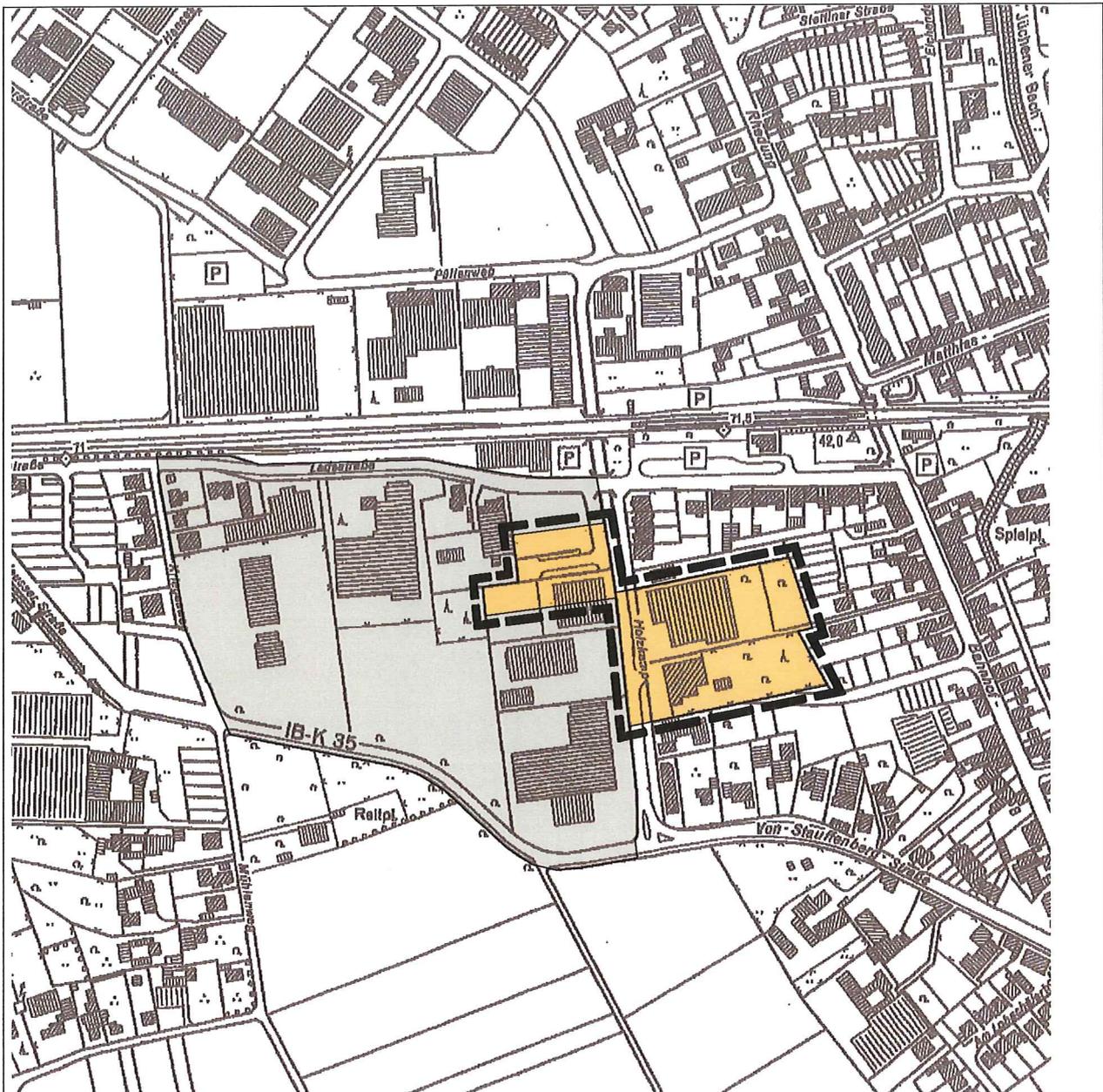




Begründung

zur 3. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20/40
der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich
„Ladestraße/Von-Stauffenberg-Straße“

(Fassung für Satzungsbeschluss)



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANVORHABEN.....	3
B	LAGE.....	5
C	BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
D	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
E	ERSCHLIEßUNG.....	6
F	ZUM PLANVERFAHREN	7
G	ZU DEN FESTSETZUNGEN	7
H	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
I	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	10

3. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 20/40 „Ladestraße / Von-Stauffenberg-Straße“

Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

(Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung)

A Planvorhaben

Der an der Straße Holzkamp im Stadtteil Kleinenbroich bestehende Schwimmbad-, Sauna-, Fitness- und Wellnessbetrieb „Asia-Therme“ beabsichtigt eine Erweiterung. Diese soll auf Flächen im nördlichen Anschluss an den vorhandenen Betrieb erfolgen, die zwar eigentumsrechtlich gesichert sind, in Teilen an einen seit 1997 genehmigten Restpostenmarkt mit diversen Sortimenten und einer Verkaufsfläche von rund 2.500 m² vermietet ist. Um die Voraussetzungen für die Erweiterung der Asia-Therme zu schaffen, ist die Verlagerung des Restpostenmarktes an einen anderen Standort erforderlich. Besonders geeignet hierfür ist eine derzeit noch unbebaute Fläche auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Anschluss an den dort befindlichen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Bebauungsplangebiet Nr. 20/40). Die in Rede stehende Fläche (Flurstück 328 teilw., 330 teilw., 331 teilw.) ist im bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE 3) unter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel festgesetzt. Zur Zulassung der Verlagerung des Restpostenmarktes an den neuen Standort im Bebauungsplangebiet Nr. 20/40 sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen neu zu schaffen. Es ist eine Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes (3. Änderung/Ergänzung) beabsichtigt. Mit der Durchführung der 3. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes soll auch die Betriebserweiterung des Sauna-, Schwimmbad-, Wellness-, Fitnessbetriebes einschließlich der Sicherung des bereits vorhandenen Betriebsbestandes bauplanungsrechtlich erfasst werden. Letztlich soll folgerichtig großflächiger Einzelhandel am bisherigen Standort des Restpostenmarktes zukünftig ausgeschlossen werden. Diesen Planungszielen dient die vorliegende Bebauungsplanänderung/-erweiterung.

Im Folgenden wird für die weiteren Erläuterungen zwischen den Flächen westlich der Straße Holzkamp (Neustandort Restpostenmarkt) und den Flächen östlich Holzkamp (Altstandort Restpostenmarkt, Bestandsfläche und Erweiterungsfläche Asia-Therme) unterschieden.

Für die in Rede stehende Plangebietsfläche **westlich der Straße Holzkamp** (geplanter Neustandort Restpostenmarkt) soll die Festsetzung von „Gewerbegebiet“ (GE 3) in Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ geändert werden.

Für die Grundstücke **östlich der Straße Holzkamp** (Standort Asia-Therme, Standort des bisherigen Restpostenmarktes/Erweiterungsfläche Asia-Therme) ist die Festsetzung „SO Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels beabsichtigt. Dieser Teil der Bebauungsplanänderung erfolgt in Form einer Ergänzung des bisherigen Plangeltungsbereiches.

Die Planänderung / Ergänzung erfolgt insgesamt auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung und –ergänzung dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

- c) durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Festsetzungen für den geänderten / ergänzten Teil der Planung sollen dergestalt getroffen werden, dass die Verlagerung des genehmigten Vorhabens (Restpostenmarkt) ermöglicht wird und das bestehende Vorhaben im Anschluss durch den Erweiterungsbau der Asia-Therme ersetzt wird sowie der Bestand des Schwimmbad-, Sauna-, Wellness- und Freizeitbetriebes planungsrechtlich dauerhaft gesichert wird.

Es werden im geänderten / ergänzten Bebauungsplan

- a) für den Neustandort des Restpostenmarktes westlich der Straße Holzkamp keine Sortimente zugelassen werden, die am derzeitigen Standort nicht bereits vorhanden sind oder im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden müssen;
- b) für den derzeitigen Standort östlich der Straße Holzkamp keine großflächigen Verkaufseinrichtungen mehr zugelassen.

Unter Beachtung dieser Prämissen ist das Vorhaben raumordnerisch nicht zu beanstanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird bezogen auf das künftige SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ westlich der Straße Holzkamp beschränkt auf die Fläche, welche für die Umsiedlung des Restpostenmarktes maximal benötigt wird. Vorgesehen ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 2.000 qm (Bestand am Altstandort 3.100 qm).

Die maximal zuzulassende Verkaufsfläche (VK) soll im SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ künftig 1.600 m² keinesfalls überschreiten (Bestand derzeit 2.500 m² VK).

Es ist ergänzend eine sortimentsweise Verkaufsflächenbegrenzung durch verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt vorgenommen worden:

Haushaltswaren	max.	200 qm VK
Autozubehör / Werkzeuge / Bau- und Heimwerkerbedarf	max.	200 qm VK
Kosmetik / Parfümerie / Drogeriewaren	max.	200 qm VK
Geschenkartikel	max.	250 qm VK
Spielwaren	max.	200 qm VK
Pflanzen, Gartenbedarf	max.	300 qm VK
Schuhe / Taschen / Korbwaren	max.	200 qm VK
Papier- und Schreibwaren	max.	200 qm VK
Bettwäsche / Decken / Kissen	max.	125 qm VK
Kleinmöbel / Matratzen	max.	250 qm VK
Teppiche / Gardinen / Tapeten	max.	150 qm VK
Camping- und Gartenmöbel	max.	500 qm VK
Textilien / Bekleidung / Schuhe / Lederwaren	max.	250 qm VK
Nahrungs- und Genussmittel	max.	200 qm VK
Zoologischer Bedarf	max.	150 qm VK
Elektrowaren / Medien / Foto	max.	200 qm VK
Leuchten	max.	100 qm VK
Fahrräder und Zubehör	max.	100 qm VK
Sportgeräte	max.	200 qm VK
Sonstige Sortimente / Containerware	max.	200 qm VK

Die zuzulassenden Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente sind als „Flächenpool“ zu verstehen, die nur in so weit ausgeschöpft werden können, als die Gesamtverkaufsfläche aller Sortimente zusammengenommen die Obergrenze von 1.600 m² VK nicht übersteigt. Dies soll ausdrücklich festgesetzt werden.

Die Anwendung eines derartigen so genannten „Flächenpools“ ist geboten und erforderlich, da ein Restpostenmarkt typischer Weise nicht über eine fest bestimmbare dauerhaft fortbestehende Sortimentsstruktur verfügt, sondern die Angebote je nach Marktsituation und Zukaufsmöglichkeit variieren.

Für das künftige SO „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ östlich Holzkamp erfolgen die Festsetzungen ebenfalls vorhabenkonkret. Großflächiger Einzelhandel wird künftig dort verbindlich ausgeschlossen.

B Lage

Das Plangrundstück des künftigen SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ (**westlich Holzkamp**) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/40 gelegen und darin Teil des festgesetzten GE 3. Es stellt die einzige noch unbebaute Teilfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 20/40 dar und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Die derzeitige Nutzung ist die einer Mähwiese. Die Fläche wird im Norden durch die Ladestraße, im Osten durch die Straße Holzkamp, im Süden durch einen Lebensmittelverbrauchermarkt und im Westen durch einen Lebensmittelhandelsbetrieb begrenzt. Weiter nördlich der Ladestraße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter und weiter östlich der Straße Holzkamp eine gemischte Bebauung. Die Fläche ist als Baulücke im Gesamtzusammenhang des Gewerbegebietes „Ladestraße / Von-Stauffenberg-Straße“ anzusehen. Sie wird als eine mindergenutzte, brach liegende, bislang unverwertet gebliebene Restfläche empfunden; eine Raumkantenbildung wird vermisst.

Das Planvorhaben wird im Zusammenhang mit einer Bebauung der nördlich anschließenden Gewerbegebietsfläche, die nicht Bestandteil der 3. Änderung ist, mittel- bis langfristig zur Schließung der Baulücke führen und die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sinnvoll ergänzen. Im übrigen wird durch die Verlagerung des Restpostenmarktes von der gegenüberliegenden Straßenseite an den Planstandort auch die straßenverkehrliche Situation im Bereich Holzkamp verbessert, da zentrale Stellplatzeinrichtungen der Einzelhandelseinrichtungen mit jeweils nur einem Knotenpunkt an Ladestraße und Holzkamp entstehen werden.

Die Plangrundstücke des SO „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ (**östlich Holzkamp**) umfassen im Nordteil den derzeitigen Standort des Restpostenmarktes und sind dort mit Hallen, einem diesen vorgelagerten Bürogebäude und einer Stellplatzanlage bebaut. Der südliche Teil wird gebildet durch die Gebäude und Nebengebäude der bestehenden Asia-Therme mit deren Außenanlagen. Im Westen verläuft die Straße „Holzkamp“. Nördlich setzt sich überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Straße „Holzkamp“ fort. Südlich befindet sich Mischbebauung. Östlich grenzt Gartenland an.

C Bestehende planungsrechtliche Situation

Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist den Bereich, in dem die anstehenden Planungen erfolgen sollen, als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Korschenbroich stellt **westlich der Straße Holzkamp** sonstiges Sondergebiet für den dortigen südlichen Planbereich und für den nördlichen Teil Gewerbegebiet dar.

Östlich Holzkamp ist Mischgebiet dargestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt/geändert/ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist vorgesehen.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne und Landschaftsplanung

Für den Bereich **westlich Holzkamp** besteht der Bebauungsplan Nr. 20/40. Dieser setzt derzeit für den Änderungsbereich Gewerbegebiet (GE 3) fest. Im GE 3 sind zentrenrelevante Nutzungen mit Ausnahme von Lebensmitteleinzelhandel und großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Planungsänderung ist vor diesem Hintergrund erforderlich, um die Umsiedlung des derzeitigen Vorhabens als einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb an den Planstandort (wie in Kap. A dargelegt wurde) bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Für den Bereich **östlich Holzkamp** besteht kein Bebauungsplan. Hier soll die Erweiterung der Asia-Therme bauplanungsrechtlich ermöglicht werden und großflächiger Einzelhandel künftig ausgeschlossen werden. Die bestehende Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich entfällt bis auf wenige Mitarbeiterparkplätze zukünftig. Eventuelle Störungen der Nachbarschaft werden künftig vermieden.

Im Übrigen wird die bestehende Thermenanlage in das Plangebiet ebenfalls mit einbezogen, um dauerhaft die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich herzustellen und zu sichern.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausdehnung des Planänderungsbereiches auf die Plangrundstücke östlich der Straße Holzkamp in Form einer Ergänzung des Plangebietes sinnvoll und geboten.

D Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich einschl. der südlich angrenzenden Flächen des Lebensmittelverbrauchermarktes einschl. des Standortes des bisherigen Restpostenmarktes sowie die Grundstücke mit der vorhandenen Asia-Therme stehen im Besitz einer Eigentümerfamilie, sodass eigentumsrechtliche Belange sowie bodenordnerische Aspekte bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

E Erschließung / Entwässerung / Trinkwasserschutz

Die Erschließung der Planfläche ist vorhanden und gesichert.

Für das SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ erfolgt eine Zuwegung unmittelbar von und zu den umgebenden Straßen Ladestraße und Holzkamp über die bereits vorhandenen Stellplatzflächen und Fahrgassen des Lebensmittelverbrauchermarktes.

Entsprechende gegenseitige Durchfahrts- und Überfahrtsrechte werden eingeräumt und dinglich gesichert.

Das SO „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ grenzt unmittelbar an die Straße Holzkamp. Es wird eine Stellplatzanlage für die Kunden / Besucher an der Straße neu entstehen, so dass rückwärtig angrenzende Grundstücksbereiche der Nachbarschaft künftig entlastet werden.

Flächen für die Bereitstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze stehen sowohl im Bereich der erweiterten Asia-Therme als auch im Bereich des zukünftigen Restpostenmarktes in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt zulässig.

Die Entwässerung des Bereiches östlich der Straße Holzkamp erfolgt in den Mischwasserkanal der Straße Holzkamp. Das Regenwasser aus dem Bereich westlich Holzkamp wird separat abgeführt, in dem es an den RW-Kanal in der Ladestraße abgegeben und über den Pescher Graben dem Trietbach zugeleitet wird. In wie weit ggf. eine Rückhaltung notwendig ist, ist im konkreten Bauantragsverfahren zu entscheiden. Das Schmutzwasser aus dem Bereich westlich Holzkamp wird in den Schmutzwasserkanal in der Ladestraße abgeleitet.

Die Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch tangiert den Planbereich lediglich in einem 50 m breiten Streifen an der östlichen Plangebietsgrenze. Maßgaben für die Planung bestehen daher nicht.

F Zum Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung/-ergänzung ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, was in Kapitel A „Planvorhaben“ bereits erläutert wurde. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellungen / Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen bedarf es nicht. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet. Dennoch bedürfen relevante Umweltbelange der Abwägung in der Begründung. Solche liegen jedoch erkennbar nicht vor. Die Begründung wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

G Zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen werden nur in dem Maße getroffen, wie es zur Planverwirklichung erforderlich ist.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Änderungsbereich **westlich der Straße Holzkamp** Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend Restpostenartikeln verschiedener Art und Größe.

Zulässig ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.600 m² und folgenden Sortimenten, die insgesamt folgende Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschreiten dürfen:

Haushaltswaren	max.	200 qm VK
Autozubehör / Werkzeuge / Bau- und Heimwerkerbedarf	max.	200 qm VK
Kosmetik / Parfümerie / Drogeriewaren	max.	200 qm VK
Geschenkartikel	max.	250 qm VK
Spielwaren	max.	200 qm VK
Pflanzen, Gartenbedarf	max.	300 qm VK
Schuhe / Taschen / Korbwaren	max.	200 qm VK
Papier- und Schreibwaren	max.	200 qm VK
Bettwäsche / Decken / Kissen	max.	125 qm VK
Kleinmöbel / Matratzen	max.	250 qm VK
Teppiche / Gardinen / Tapeten	max.	150 qm VK
Camping- und Gartenmöbel	max.	500 qm VK
Textilien / Bekleidung / Schuhe / Lederwaren	max.	250 qm VK
Nahrungs- und Genussmittel	max.	200 qm VK
Zoologischer Bedarf	max.	150 qm VK
Elektrowaren / Medien / Foto	max.	200 qm VK
Leuchten	max.	100 qm VK
Fahrräder und Zubehör	max.	100 qm VK
Sportgeräte	max.	200 qm VK
Sonstige Sortimente / Containerware	max.	200 qm VK

Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente sind als „Flächenpool“ zu verstehen, die nur in so weit ausgeschöpft werden können, als die Gesamtverkaufsfläche aller Sortimente zusammengenommen die Obergrenze von 1.600 m² VK nicht übersteigt. Dies entspricht der landesplanerischen Abstimmung.

Die Anwendung eines derartigen so genannten „Flächenpools“ ist geboten und erforderlich, da ein Restpostenmarkt typischer Weise nicht über eine fest bestimmbare dauerhaft fortbestehende Sortimentsstruktur verfügt, sondern die Angebote je nach Marktsituation und Zukaufsmöglichkeit variieren. Ergänzend wurde im Übrigen untergeordnet eine dem Einzelhandelsbetrieb dienende gastronomische Nutzung (Schnellgastronomie, Cafeteria oder Eisdiele) zugelassen. Eine solche Nutzung ist von dem bestehenden Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 20/40 im dortigen GE 3 bereits erfasst, so dass relevante Auswirkungen hierdurch nicht entstehen.

Für den Planänderungs / -ergänzungsbereich **östlich der Straße Holzkamp** wird Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“ dient der Unterbringung eines Betriebes mit Schwimmbad-, Sauna-, Fitnesssport- und Erholungseinrichtungen.

Zugelassen werden vorhabenkonkret nur Schwimmbad-, Sauna-, Erholungs- und Fitnesssporteinrichtungen verschiedener Art und Größe mit Frei(-außen-)anlagen und dienenden Nebenanlagen, Einrichtungen der Gastronomie (einschließlich der typischerweise im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Räume für die Beherbergung von Hausgästen), Heilbehandlung, Physiotherapie, Massage- und kosmetischen Behandlung einschließlich Verkauf kosmetischer Produkte, Badewäsche, Fitnesszubehör und –ausstattung; Verkaufsflächen (VK) jeweils jedoch nur untergeordnet bis zu einer maximalen VK von 150 qm zulässig. Großflächiger Einzelhandel wird explizit ergänzend ausgeschlossen.

Zusätzlich sind in beiden Sondergebieten Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen und deren Zu- und Abfahrten, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Büros sowie Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung der Betriebe / Betriebsgrundstücke sowie der haustechnischen Infrastruktur zugelassen worden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ergibt sich aus der Planurkunde (Nutzungsschablone).

Es wurde für den Bereich **westlich der Straße Holzkamp** eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei maximal zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsgehalt der rechtsgültigen Planung, die diesbezüglich fortgeführt werden soll. Entschädigungsrechtliche Umstände werden im Übrigen somit in der Folge nicht ausgelöst.

Für den Bereich **östlich der Straße Holzkamp** beträgt die zugelassene GRZ 0,6 und die GFZ 1,2 bei ebenfalls zwei zulässigen Vollgeschossen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die Zahl der Vollgeschosse auf nur noch ein zulässiges Vollgeschoss „herunterzoniert“.

Die Festsetzungen entsprechen der Vorprägung des Standortes durch den Bestand und sind daher städtebaulich als verträglich zu bewerten.

Die Festsetzung der **Bauweise** erfolgt (soweit eine solche bestimmt wurde) in der Planurkunde (Nutzungsschablone).

Für das **SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“** wird keine Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Regelfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 20/40. Die Festsetzung einer Bauweise ist hier auch nicht erforderlich.

Für das **SO „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“** erfolgt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Hierdurch soll ein Heranbauen der neuen Thermenlandschaft an den südlich angrenzenden Bestand bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** erfolgt durch Baugrenzen.

Die Baugrenzen wurden für den Bereich des **SO „Großflächiger Einzelhandel / Restpostenmarkt“** analog der rechtsgültigen Planung des B-Planes Nr. 20/40 getroffen, die diesbezüglich fortgeführt werden soll.

Die Baugrenzen für das **SO „Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness“** entsprechen der Vorprägung durch den Bestand.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) wurden im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gilt insbesondere auch für Mauern, Zäune, Sichtschutzvorkehrungen und sonstige Grundstückseinfriedungen.

Weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

H Auswirkungen der Planung

Relevante planbedingte Wirkungen sind erkennbar nicht zu erwarten.

Die Planung wurde für den Bereich **westlich der Straße Holzkamp** an den bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 20/40 orientiert. Es erfolgt lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Restpostenmarkt. Dies wurde landesplanerisch abgestimmt und als städtebaulich verträglich angesehen.

Für den Bereich **östlich der Straße Holzkamp** wird landesplanerisch der künftige Ausschluss von großflächigem Einzelhandel (nach Verlagerung des Restpostenmarktes auf die Fläche westlich der Straße Holzkamp) für erforderlich angesehen. Dies dient der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden analog der Vorgaben des Bestandes getroffen. Die Festsetzungen sind somit auf den Bestand abgestimmt und damit auch im Hinblick auf die Nachbarschaft vertretbar und verträglich. Die künftige Nutzung des Standortes als Erweiterungsfläche für den bestehenden Schwimmbad-/ Wellness-/ Saunabetrieb ist insofern als auch verträglich anzusehen, als die Vorprägung des Standortes durch den vorhandenen Betrieb bereits gegeben ist.

Weitergehender Erörterungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

Im Hinblick auf die Haushaltswirksamkeit der Planung ist festzustellen, dass die Kosten der Planung von dem berührten Grundstückseigentümer, der diese Planung angestoßen hat, vollständig übernommen werden. Der Planvollzug erfolgt im übrigen nicht durch die Stadt Korschenbroich sondern als Privatinvestition und wird den Haushalt der Stadt somit ebenfalls nicht belasten.

Erschließungstechnischer Regelungen bedarf es nicht.

I Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag, der insbesondere u.a. auch eine Regelung dahin gehend beinhaltet, dass der neue Restpostenmarkt erst dann in Betrieb genommen wird, wenn der bisherige Standort geschlossen ist, wurde am 07.10.2009 abgeschlossen.

Korschenbroich, im November 2009
Der Bürgermeister



(H.J. Dick)