

## Entscheidungsbegründung

zum 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 30/4  
 "Gewerbegebiet Glehn-Ost" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn

---

### 1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Glehn zwischen der B 230 im Norden und der K 8 im Süden. Im Westen grenzt das "Wohngebiet Glehn-Ost" an; östlich schließt die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 30/12) bzw. die freie Feldflur bis zur L 361 an.

Der Bebauungsplan Nr. 30/4 "Gewerbegebiet Glehn-Ost" ist seit dem 03.05.1974 rechtskräftig. Der 1. Änderungsplan (Festsetzung zusätzlicher Erschließungsanlagen) wurde am 28.07.1976 rechtsverbindlich. Durch die 1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 03.09.1979, wurden überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der B 230 bzw. des Büttger Weges verschoben. Der 2. vereinfachte Änderungsplan beinhaltet die Festsetzung privater Stellplätze und die damit verbundene Änderung von Grün- und Erschließungsflächen. Sie wurde am 28.03.1983 rechtskräftig.

### 2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Durch das 2. Änderungsverfahren, das den Erlaß von textlichen Festsetzungen beinhaltet, werden die Darstellungen des seit dem 27.01.1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (gewerbliche Bauflächen, öffentliche Grünflächen) nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Der Erlaß der textlichen Festsetzungen steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### 3. Heutige Nutzung und Struktur

In dem rd. 13 ha großen Bebauungsplangebiet haben sich Gewerbebetriebe aller Art einschl. der zugehörigen Betriebsinhaberwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsangehörige angesiedelt. Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken voll bebaut. Alle im Plangebiet befindlichen Erschließungsanlagen sind endgültig ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Der im Westen liegende Grünstreifen wurde aufgeforstet und dient als Pufferzone zu dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet.

### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke ist als Art der baulichen Nutzung "GE-Gebiet", in einigen Teilbereichen mit der Einschränkung "immissionsarme Zone" festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten auf der Grundlage der vor 1977 geltenden Baunutzungsverordnung. Hiernach sind Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1977 (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) in Gewerbegebieten eingeschränkt zulässig. Des Weiteren sind im Gewerbegebiet auch Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, was u.a. auch

die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Lebensmittelgeschäfte) ermöglicht. Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit der zuvor genannten Nutzungen sind im Bebauungsplan nicht erfolgt. Textliche Festsetzungen wurden weder zum Urkundsplan noch zum 1. Änderungsplan erlassen.

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der übrigen baurechtlichen Vorschriften bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für ein Vorhaben der zuvor genannten Art, falls ein entsprechender Antrag vorgelegt würde. Dies bezieht sich auch auf evtl. Nutzungsänderungen bestehender Gebäude bzw. Hallen, insbesondere dann, wenn bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben werden. Die Realisierung derartiger Vorhaben stünde jedoch in erheblichem Widerspruch zu allen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, die zur Versorgung der im Stadtgebiet ansässigen Bevölkerung dienenden Einzelhandelsgeschäfte in den hierfür vorgehaltenen Kernlagen der Ortsmitte anzusiedeln, wobei Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach den heute geltenden Vorschriften nur in den hierfür vorgesehenen sonstigen Sondergebieten untergebracht werden können. Eine städtebauliche Fehlentwicklung kann insoweit nur verhindert werden, wenn der Bebauungsplan auf die nunmehr geltende Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtskräftigen Fassung umgestellt wird. Das Planerfordernis und damit eine Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches liegt insoweit vor. Die zeit- und sachgerechte Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgabe ist sicherlich geboten, um Vorhaben der genannten Art im Gewerbegebiet verhindern zu können, zumal Magnetwirkungen auch auf übrige Stadtteile nicht auszuschließen sind. Würden vor Realisierung der Ortskernplanungen im Bereich der Bachstraße auch im Zusammenhang mit den Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen ein oder mehrere größere Verbrauchermärkte bzw. Einzelhandelsbetriebe ansässig werden, ist mit Sicherheit davon auszugehen, daß die zuvor genannten städtebaulichen Planungen für den Ortskern von Glehn fehlschlagen und eine städtebauliche Fehlentwicklung mit einer einseitigen Wohnsiedlungsstruktur an einem städtebaulich hervorragenden Standort einsetzen würde. Zur Vermeidung derartiger Fehlentwicklungen ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen durch den Erlass von textlichen Festsetzungen zu treffen und daher den Bebauungsplan in einem 2. Änderungsverfahren zu ändern.

#### 5. Erschließung

Wie bereits ausgeführt, sind die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Erschließungsstraßen vollständig ausgebaut. Zusätzliche Maßnahmen straßenbaulicher Art sind aufgrund des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

#### 6. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit

Die mit dem Änderungsverfahren verwirkten Planungsziele wirken sich sicherlich positiv auf die Umwelt aus, da durch den Ausschluß der genannten Nutzungsarten der Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebietes verringert wird und insoweit evtl. hiermit ver-

bundene Belastungen für die Bewohner des Gewerbegebietes wie auch des angrenzenden Wohngebietes nicht auftreten werden. Weitere zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Änderungsverfahren hat auf den schonenden Umgang des Grund und Bodens keinen Einfluß.

7. Soziale und technische Infrastruktur, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe des Ortskernes von Glehn und ist durch diese günstige Lage an alle Infrastruktureinrichtungen des Gesamtortes gut angeschlossen. Durch das Änderungsverfahren sind zusätzliche Maßnahmen nicht notwendig. Dies gilt auch für die Erfordernisse des § 180 Baugesetzbuch, die nicht gegeben sind, so daß von daher auf die Darlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen verzichtet werden kann.

8. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasserversorgung

Die vollkommen intakte Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch das Änderungsverfahren ebenfalls nicht berührt. Zusätzliche Vorkehrungen bzw. Maßnahmen sind aufgrund des Änderungsverfahrens nicht notwendig.

9. Bodenordnende Maßnahmen

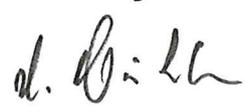
Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keinerlei bodenordnende Maßnahmen.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Korschenbroich entstehen durch den Erlaß der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 30/4 "Gewerbegebiet Glehn-Ost" keine Kosten.

Korschenbroich, den 11.7.1991

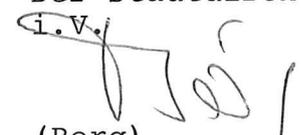
Der Bürgermeister



(Heinrich Mühlen)



Der Stadtdirektor



(Berg)  
Techn. Beigeordneter