

<b>SITZUNGSVORLAGE</b>		<b>Nr. VII/1049</b>	
		<b>X</b>	<b>öffentlich</b>
			<b>nichtöffentlich</b>
Amt 61	Berichterstatter Beigeordneter Rudolf Graaff	Sachbearbeiterin Elke Schmitz	
<b>Beratungsfolge</b>			
<b>Gremium</b>		<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP-Nr.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege		16.09.2008	10

**82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich im Bereich Bachstraße/Adam-Titz-Straße im Stadtteil Glehn - Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316), zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ein 82. Änderungsverfahren durchzuführen.

Der 82. Änderungsplan umfasst folgende Änderungen bzw. Darstellungen:

- Änderung der Darstellung „Gemischte Baufläche“ in „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer VK von 1.450 m<sup>2</sup> und weitere Shops mit einer VK von insgesamt 200 m<sup>2</sup>
- Änderung der Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kirmesplatz“ in „Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirmes-/Festplatz und Stellplätze/ Parkplatzfläche“

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27. Januar 1982 rechtskräftig.

Für den Antragsbereich an der Bachstraße/Am Spinngraben im Stadtteil Glehn stellt er für einen Teilbereich "Gemischte Baufläche" und für den rückwärtigen Bereich (Kirmesplatz) "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kirmesplatz" dar.

Nach den Empfehlungen des vom Rat im Mai 2007 verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Korschenbroich (siehe Plan Anlage 4) ist der Planbereich inner-

halb des **Zentralen Versorgungsbereiches** des Stadtteils Glehn als potentielle Entwicklungsfläche (im Plan als (1) dargestellt) für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen.

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Glehn erstreckt sich T-förmig entlang der Hauptstraße im Abschnitt Jüchener Bach im Westen bis zur Einmündung Wolfstraße im Osten sowie entlang der Bachstraße ab Höhe des Plus Marktes im Süden bis auf Höhe Kirchstraße im Norden.

Um der Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Glehn entsprechend den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes zu entsprechen, wird vom Gutachter empfohlen, am Standort einen Vollsortimenter des Betriebstyps Supermarkt mit einer heute marktüblichen Verkaufsflächengröße zwischen 1.200 und 1.500 qm anzusiedeln.

Der gewählte Standort liegt in zentraler siedlungsintegrierter und funktional integrierter Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Glehn. Mit der geplanten Ansiedlung wird der bestehende Besatz in der Ortsmitte von Glehn verdichtet und aufgewertet. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch eine deutliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Glehn erzielt werden kann.

Der nördlich des Plus-Marktes gelegene Antragsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.700 qm Die Fläche eignet sich sowohl aus städtebaulicher als auch betrieblicher Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Verkehrserschließung inkl. Parkplatzsituation und Andienung ist weitgehend problemlos realisierbar.

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über 800 qm Verkaufsfläche. Danach sind die vorgenannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO setzt die Festsetzung eines solchen Sondergebietes im Bebauungsplan immer die Entwicklung aus einem entsprechenden Sondergebiet im Flächennutzungsplan voraus.

Von einer Festsetzung als Kerngebiet sollte abgesehen werden, da der gesamte Stadtteil Glehn weder im Ortszentrum selbst noch im Bereich des Plus-Marktes eine Festsetzung als Kerngebiet aufweist.

Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) ausgewiesen werden. Eine Ausweisung als Sondergebiet ist nur zulässig, soweit die in ihnen zulässige Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht und wenn sie räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sind. Diese Voraussetzungen liegen für den Antragsbereich vor. Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 32 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Verfügung vom 19.06.2008. Die Bezirksregierung empfiehlt, im FNP das Nahversorgungssortiment und die Verkaufsflächengröße festzulegen. Entsprechend den Handhabungen in den bisher im Stadtgebiet vorhandenen Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel erfolgt im Flächennutzungsplan die Festlegung der Lebensmitteleinzelhandelsnutzung. Die weiteren kleineren Shopnutzungen werden im FNP nicht spezifiziert.

Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung ist der Vorlage beigefügt.

Die von der Bezirksregierung empfohlenen Festsetzungen (Sortimente etc.) erfolgen im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren Nr. 30/42 „Am Spinngraben“.

---

(H.J. Dick)  
Bürgermeister

---

(Graaff)  
Beigeordneter

---

(Hoffmans)  
Amtsleiter

**Anlagen**