



NIEDERSCHRIFT

2. Sitzung (VIII. Wahlperiode)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Sitzungsdatum:
Dienstag, 09.03.2010

Beginn:
18:00 Uhr

Sitzungsort:
**Schulungsraum Feuerwache,
41352 Korschenbroich**

Tagesordnung:

- I. **Vor Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung ist den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Korschenbroich Gelegenheit gegeben, Fragen sowohl mündlich als auch schriftlich an Ausschuss und Verwaltung zu richten.**

II. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin
2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift
3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen
4. Bebauungsplan Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen-Brauerei" VIII/47.1
hier: Nicht-Anwendung des Stellplatzschlüssels für Läden im Bauteil A des Hannen-Centers;
Bericht des Geschäftsführers der ZIAG Immobilien AG, Herr Ulrich
5. 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/14 "Dorfer Feldweg" VII/1220.3
im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Satzungsbeschlussempfehlung
6. Bebauungsplan Nr. 10/33 "Schaffenbergstraße" im Stadtteil Herrenschhoff VII/1134.10
hier: Erneute Offenlage
7. Aufhebung des 1. vorhabenbezogenen Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" (ALUX-Gelände) VIII/135
8. Bebauungsplan Nr. 10/34 "Am Bahnhof" im Stadtteil Korschenbroich VIII/131
(ehemaliges ALUX-Gelände)
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 2 von 31

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 9. | 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/44 "Glehner Heide" im Stadtteil Glehn
hier: Einleitung des Verfahrens | VIII/133 |
| 10. | 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich
- Änderung der Darstellungen "Fläche für die Landwirtschaft" in "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage" und "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen | VII/758.3 |
| 11. | 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich
- Änderung der Darstellungen "Fläche für die Landwirtschaft" in "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage" und "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Abschließende Beschlussempfehlung | VII/758.4 |
| 12. | 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/35 "Gemeindebedarfszentrum Kleinenbroich" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Einleitung des Verfahrens | VIII/132 |
| 13. | Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Kleinenbroich (Holzkamp-Ost)
hier: Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes | VIII/109 |
| 14. | Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Korschenbroich - Gliederung der Zentralen Versorgungsbereiche
hier: Ergebnis der Behördenbeteiligung | VIII/51.1 |
| 15. | Planungen des Landesbetrieb Straßenbau NRW für die L 19/L 381 | VIII/115 |
| 16. | Mitteilungen | |
| 17. | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |

III. Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Voranfrage wegen des Neubaus eines Stallgebäudes für Pferde auf einem Grundstück in Steinforth | VIII/110 |
| 2. | Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf einem Grundstück im Ortsteil Glehn | VIII/112 |
| 3. | Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle und eines Güllebehälters auf einem Grundstück in Steinforth | VIII/111 |
| 4. | Erweiterung eines Gartencenters auf einem Grundstück in Lüttenglehn | VIII/113 |

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 3 von 31

- | | | |
|-----|--|----------|
| 5. | Verlängerung einer Baugenehmigung für die zeitweilige Unterbringung für Saisonkräfte auf einem Grundstück in Scherfhausen | VIII/114 |
| 6. | Umbau einer Gartenlaube (Wochenendhaus) im Bereich Gilleshütte | VIII/129 |
| 7. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen-Brauerei" im Stadtteil Korschenbroich
hier: Bauantrag zur Errichtung von 3 Garagen | VIII/134 |
| 8. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/11 "Rheydter Straße"
hier: Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen - Nachtrag für die Änderung der Garagenstellung | VIII/127 |
| 9. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/16 "Raderbroich - Mitte", 1. Änderung
hier: Bauantrag zur Errichtung einer Einfamilien-Doppelhaushälfte | VIII/125 |
| 10. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" Blatt A
hier: Bauvoranfrage zur Erweiterung der Fabrikationshalle | VIII/128 |
| 11. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/24 "Schulgelände Kleinenbroich" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz | VIII/124 |
| 12. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/26 "Pestalozzistraße/Bahnhofstraße", 1. Änderung
hier: Bauantrag zur Errichtung einer Einfamilien-Doppelhaushälfte | VIII/126 |
| 13. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/10 "Feldstraße" im Stadtteil Pesch
hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage | VIII/116 |
| 14. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/10 "Feldstraße" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen | VIII/122 |
| 15. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/10 "Feldstraße" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung - Feldstraße 19 | VIII/121 |
| 16. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11 "Klothenhof" im Stadtteil Pesch
hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen | VIII/123 |

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 4 von 31

- | | | |
|-----|--|----------|
| 17. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11
"Klothenhof" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zum Neubau einer Garage für die Doppelhaushälfte -
Am Kamberg 12 | VIII/120 |
| 18. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11
"Klothenhof" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage -
Am Kamberg 14 | VIII/118 |
| 19. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11
"Klothenhof" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zum Neubau einer Garage für die Doppelhaushälfte -
Am Kamberg 16 | VIII/119 |
| 20. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11
"Klothenhof" im Stadtteil Pesch
hier: Bauantrag zum Neubau einer Garage für die Doppelhaushälfte -
Am Kamberg 18 | VIII/117 |
| 21. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30/7
"Bendgasse" im Stadtteil Glehn
hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit
Garagen | VIII/143 |
| 22. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/6
"Kirchstraße" Teilgebiet 4 im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Bauantrag zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohn-
hauses | VIII/144 |
| 23. | Mitteilungen | |
| 24. | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 5 von 31

Anwesenheitsliste

**2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
Dienstag, 9. März 2010, 18:00 Uhr**

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Türks, Hans Willi

CDU-Ratsfraktion

Erhart, Renate
Heidemann, Andreas
Schöttke, Klaus-Peter

SPD-Ratsfraktion

Afflerbach, Ulrich (als Vertreter für Richter, Albert)
Klancicar, Marcus

Ratsfraktion Die Aktive

Schmier, Rolf

FDP-Ratsfraktion

Gruhl, Hermann-Joseph

sachkundige Bürger/Bürgerinnen

Berghoff, Hans
Greiner-Petter, Matthias
Grünter, Werner (als Vertreter für Kluthausen, Rolf)
Kruse, Hans-Friedrich
Meyers, Julian
Siegers, Jörg (als Vertreter für Schläwe, Christiane)
Skiba, Wolfgang

Von der Verwaltung anwesend

Beigeordneter Graaff, Rudolf
Amtsleiter Hoffmans, Dieter
Verwaltungsangestellte Schmitz, Elke

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 6 von 31

Der Ausschussvorsitzende Hans Willi Türks eröffnet die 2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege und stellt fest, dass zur Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Weiter stellt er fest, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschlussfähig ist.

Einwendungen werden nicht erhoben.

I. Vor Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung ist den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Korschenbroich Gelegenheit gegeben, Fragen sowohl mündlich als auch schriftlich an Ausschuss und Verwaltung zu richten.

II. Öffentlicher Teil

Vor Eintritt in die Tagesordnung – öffentlicher Teil – verweist Ausschussmitglied Hans-Willi Türks auf eine Tischvorlage zu Tagesordnungspunkt 8 im öffentlichen Teil. Es handelt sich um eine Ergänzung zur Sitzungsvorlage VIII/131. Für den nicht-öffentlichen Teil werden zwei Tischvorlagen vorgelegt. Es handelt sich um Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen.

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin

Zur Fertigung der Niederschrift wird Verwaltungsangestellte Elke Schmitz benannt.

2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift

Zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift wird das Ausschussmitglied Wolfgang Skiba benannt.

3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen

Es sind keine Verpflichtungserklärungen vorzunehmen.

4. Bebauungsplan Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen-Brauerei"

hier: Nicht-Anwendung des Stellplatzschlüssels für Läden im Bauteil A des Hannen-Centers;

Bericht des Geschäftsführers der ZIAG Immobilien AG, Herr Ulrich

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks begrüßt zunächst den Geschäftsführer der ZIAG Immobilien AG Düsseldorf, Herrn Ulrich sowie Frau Otto vom Architekturbüro Schrammen aus Mönchengladbach.

Herr Ulrich und Frau Otto erläutern sodann die Motive für die Verringerung der Stellplätze. Maßgeblich sei die Verbesserung der Einkaufssituation durch Schaffung größerer Freiräume, die für Präsentation von Waren etc. genutzt werden könne. Zumal werden die Quermöglichkeiten für Fußgänger auf der Achse Hindenburgstraße/Hannen-Stammhaus verbessert. Die ehemals vorhandenen 22 Stellplätze seien sehr beengt, ungeordnet und nicht komfortabel befahrbar gewesen. Der Parkplatz sei für Kurzparker gedacht.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 7 von 31

Herr Ulrich verweist auf die in den letzten Jahren positiv verlaufende Entwicklung des Han-nen-Centers. Durch die Ansiedlung des Schlecker Markes, eines Reisebüros sowie eines Blumenladens habe das Center an Attraktivität gewonnen. Als weitere neue Mieter nennt er die AOK sowie ein Massagestudio. Als Leerstand seien lediglich noch etwa 100 m² Verkaufsfläche sowie 3 Wohnungen zu nennen. Bezüglich des Mieters "Kaisers" werde im Laufe des Jahres die Mithilfe der Stadt benötigt.

Für die Änderung der Stellplatzsituation hat das Architekturbüro Schrammen ein Konzept erarbeitet, welches Frau Otto den Ausschussmitgliedern aushändigt. Hiernach soll der Innenbereich offener gestaltet werden. Als neuer Stellplatzschlüssel soll 1 Stellplatz/ 50 m² Ladenfläche gelten. Dies ergibt eine Stellplatzanzahl von 16.

Ausschussmitglied Hans-Willi Türks merkt an, dass die nicht abgesprochene Reduzierung nicht auf die Gegenliebe der Politik gestoßen sei und fordert die Fraktionen auf, hierzu Stellung zu nehmen.

Ausschussmitglied Andreas Heidemann empfindet die neue Stellplatzregelung als sehr großzügig, räumt jedoch ein, dass der alte Zustand nicht komfortabel war und er zur Kenntnis genommen habe, dass die neue Stellplatzregelung bis heute funktioniert. An Herrn Ulrich stelle er die Forderung, dass bei weiteren Umplanungen vor deren Ausführung zunächst Verwaltung und Politik zu beteiligen seien. Als weiteren Punkt verweist er auf die nicht ausgelastete Tiefgarage.

Herr Ulrich zieht eine klare Regelung der oberirdischen Stellplätze vor, da er auf die Bequemlichkeit der potentiellen Parkplatznutzer keinen Einfluss habe.

Nach Meinung von Ausschussmitglied Marcus Klancicar ist das Konzept stimmig. Auch er rügt die Vorgehensweise der ZIAG AG, die Verwaltung und Politik vor vollendete Tatsachen gestellt habe. Für die SPD-Fraktion stimmt er dem neuen Stellplatzkonzept zu.

Nach Rückfrage des Ausschussvorsitzenden Hans-Willi Türks beziffert Herr Ulrich nochmals die momentanen Leerstände mit 2 x 50 m² Ladenflächen, 115 m² Büroflächen und 3 Wohneinheiten. Mitverantwortlich für die Leerstände der Ladenflächen seien aus seiner Sicht die Handelsnutzungen am Matthias-Hoeren-Platz

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, erfolgt die Abstimmung über den Beschlussvorschlag:

Beschluss-Nr. VIII/47.1	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt der Nicht-Anwendung des Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz für 35 m ² Ladenfläche im Bereich des Innenhofes vor dem Kaisers-Markt einstimmig zu. Für diesen Bereich ist ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für 50 m ² Ladenfläche zugrunde zu legen.	

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 8 von 31

**5. 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/14 "Dorfer Feldweg" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Satzungsbeschlussempfehlung**

Beigeordneter Rudolf Graaff weist darauf hin, dass während der Offenlage der Planung keine Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern vorgebracht wurden.

Beschluss-Nr. VII/1220.3	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich einstimmig, folgende Beschlüsse zu fassen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20/14 „Dorfer Feldweg“ keine Anregungen eingingen.2. Die durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 25.11.2009 aufgestellte 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/14 „Dorfer Feldweg“ im Stadtteil Kleinenbroich wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW.S. 380) als Satzung beschlossen. Zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes gehört die Entscheidungsbegründung, die ebenfalls beschlossen wird.	

**6. Bebauungsplan Nr. 10/33 "Schaffenbergstraße" im Stadtteil Herrenshoff
hier: Erneute Offenlage**

Beigeordneter Rudolf Graaff erläutert, dass bei Erstellung der Sitzungsvorlage die für die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erforderliche Genehmigung der Bezirksregierung zur Flächennutzungsplan-Änderung noch nicht vorgelegen habe. Diese läge jetzt vor, die Bekanntmachung sei jedoch noch nicht erfolgt. Zwischenzeitlich sei ein Investor aufgetreten, der sukzessiv einen Großteil der Grundstücke bebauen und vermarkten möchte. Hierfür sei jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da durch Reduzierung des Grünstreifens eine verstärkte Ausrichtung der Grundstücke nach Süden bzw. eine Vergrößerung der Gartenflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets geplant sei. Die Pflanzfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze werde dadurch auf 2 m Breite reduziert. Der hier wegfallende Ausgleich werde in den Bereich um das Regenrückhaltebeckens verlagert.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 9 von 31

Auf die Festsetzung der Mindest- und Höchstbreiten der Grundstücke solle verzichtet werden, da die Standardhäuser des Investors eine minimale Breite von 5,42 m aufweisen.

Um für das östliche Baufenster mit der aus lärmschutztechnischen Anforderungen heraus zwingenden Reihenhausbebauung genügend Stellplätze anbieten zu können, sollen in diesem Bereich Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig sein.

Der westlich gelegene Wendeplatz werde nach Norden verlegt, so dass die ursprünglich nördlich vorgesehenen Baugrundstücke eine Südlage erhalten.

Im mittleren Bereich des Bebauungsplans werden die Baufenster so angepasst, dass Nordgärten wegfallen, eine Orientierung zur Straße hin aber gewahrt bleibt. Die Festsetzung der Bauweise erfolge als „offene Bauweise“.

Da der Bebauungsplan bislang nicht bekannt gemacht wurde, kann das Verfahren mit dem Beschluss der erneuten Offenlage wieder aufgenommen werden.

Ausschussmitglied Andreas Heidemanns stimmt dem geänderten Konzept zu, da die Änderungswünsche nachvollziehbar sind und keine Konfliktsituation zum Bolzplatz, auf dem das Schützenfest stattfindet, ausgelöst werden.

Auch Ausschussmitglied Marcus Klancicar stimmt dem Entwurf zu.

Nach kurzer sachbezogener Diskussion fasst der Ausschuss nachstehenden Beschluss:

Beschluss-Nr. VII/1134.10	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10/33 „Schaffenbergstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.	

7. Aufhebung des 1. vorhabenbezogenen Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" (ALUX-Gelände)

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf die Vorstellung des neuen städtebaulichen Konzeptes der Deutschen Reihenhaus AG in der letzten Ausschusssitzung. Vor Umsetzung der neuen Planung sei der alte vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) aufzuheben. Eine Auflösung des Durchführungsvertrages sei nicht erforderlich, da alle vertraglich geregelten Fristen überschritten seien und das Gesetz in diesem Falle die Aufhebung des 1. vorhabenbezogenen Änderungsplanes vorschreibt. Die Aufhebung erfolge im Einvernehmen mit dem Vertragspartner, der Firma Alux.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 10 von 31

Beschluss-Nr. VIII/135	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst einstimmig folgende Beschlüsse:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der durch Beschluss des Rates der Stadt Korschenbroich vom 17.11.2005 als Satzung beschlossene 1. vorhabenbezogene Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ wird gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung und von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden 1. vorhabenbezogenen Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Korschenbroich Flur 17 Flurstücke 18, 19, 20, 107, 108, 262, 391, 932 (Abbildung 1 in der Begründung).2. Der Ausschuss beschließt, die Aufhebung des 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.3. Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass mit der Aufhebung des 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Korschenbroich vom 12.09.2005/16.11.2005 hinfällig wird.	

8. Bebauungsplan Nr. 10/34 "Am Bahnhof" im Stadtteil Korschenbroich (ehemaliges ALUX-Gelände)

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beigeordneter Rudolf Graaff erläutert ausführlich anhand der Sitzungsvorlage sowie der nachgereichten Unterlagen der Tischvorlage die überarbeitete Planung sowie die sich hieraus ergebende Änderung der schalltechnischen Anforderungen. Neben dem ursprünglich geplanten Haustyp mit 141 m² soll nunmehr ein zweiter Haustyp mit einer geringeren Wohnfläche (81 m²) realisiert werden. Diese Option war im Ausschuss bereits in der letzten Sitzung positiv aufgegriffen worden. Die Anzahl der geplanten Wohnhäuser erhöht sich durch diese Umplanung von 32 auf insgesamt 34 Wohneinheiten. Im Verhältnis hierzu hat sich auch die Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen auf insgesamt 48 Stellplätze und 20 Garagen erhöht, was 2 Stellplätzen/Garagen pro Wohneinheit entspricht. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Bahnhof“ aus über eine gebietsinterne Erschließungsstraße, die als private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt wird. Auch die Gemeinbedarfsfläche bleibt im Privateigentum. An der Straße „Am Bahnhof“ werden Müllsammelplätze angelegt.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 11 von 31

Bezüglich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verweist Beigeordneter Rudolf Graaff auf die dem Ausschuss als Tischvorlage bekannt gegebene Stellungnahme der Immissions-schutzbehörde, wonach durch eine Erhöhung der zum Firmengelände Alux festgesetzten Lärmschutzwand auf 3,50 m die Einhaltung des Nachrichtwertes von 40 dB(A) erreicht wird.

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf die Aussagen zum Fluoridschaden auf Seite 114 der Sitzungsunterlagen und auf eine hierzu ergangene ergänzende Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss, wonach für den Fall, dass im Bereich der nicht versiegelten Teilfläche des vorhandenen Fluoridschadens eine ausreichend starke Folie mit angepasster Drainage zur Abdichtung zur Anwendung kommt, in diesem Bereich die Anpflanzung von Bäumen zu untersagen ist und eine Bepflanzung mit Strauchgehölzen nur unter Verwendung von Wurzelsperren zulässig ist. Diese Auflage wird für die Offenlage in die Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beigeordneter Rudolf Graaff erklärt, dass nach Vorabstimmung mit der Bezirksregierung die Änderung der "Gemischten Baufläche" in "Wohnbaufläche" trotz der im Regionalplan enthaltenen Darstellung des Planbereiches als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" durchaus den Zielen der Raumordnung entspreche, da es sich um die Wiedernutzung einer Brachfläche im städtischen Innenbereich handelt, was grundsätzlich der landesplanerischen Zielsetzung "Mit Grund und Boden sparsam umzugehen" entspricht.

Ausschussmitglied Andreas Heidemann begrüßt die Entwicklung des Bereiches Am Bahnhof, jedoch spricht er sich für eine Anordnung der Garagen unmittelbar an den Häusern aus. Auch halte er die Anordnung des Häuserblocks unmittelbar an der Grünanlage wegen des Spiellärms nicht für sinnvoll.

Hierzu erklärt Amtsleiter Dieter Hoffmans, dass hier kein "Betreutes Wohnen" entstehe und es sich bei der Grünanlage auch nicht um einen reinen Spielplatz, sondern um eine Gemeinschaftsanlage für die Bewohner des Wohnparks handelt. Die Wohngrundstücke sollen im rechtlichen Sinne keine eigenen Grundstücke darstellen, sondern als Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz behandelt werden. Inwiefern in der Gemeinschaftsanlage Spielgeräte installiert werden, muss daher die Eigentümergemeinschaft entscheiden. Dies hänge auch von den konkreten Nutzern der Wohnanlage ab.

Ausschussmitglied Hans Kruse erkundigt sich, in welcher Tiefe die Folie im Bereich des Fluoridschadens eingebracht wird und was mit dem Aushub geschieht.

Hierzu verweist die Verwaltung auf die durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen in der Abbruchgenehmigung sichergestellte Begleitung der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss. Die entsprechenden Feinabstimmungen erfolgen vor Ort.

Für eine fußläufige Wegeerschließung im Bereich des zur Rochusstraße zu verlegenden Kanals spricht sich Ausschussmitglied Wolfgang Skiba aus.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass sich dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verwirklichen lasse, da nach Abfrage der Grundstückseigentümer weder einer fußläufigen Verbindung noch der Verlegung des Kanals auf seinem Grundstück zugestimmt habe. Aus diesem Grunde müsse die kostenintensivste Lösung erfolgen, den Kanal unter dem Alux Gebäude zu verpressen.

Nach Auffassung von Ausschussmitglied Marcus Klancicar besteht die Gefahr, dass bei einer Weiterveräußerung der Wohnungseigentumsanteile die Auflagen bzgl. des Umgangs mit der Altlastenfläche keine Beachtung mehr finden.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 12 von 31

Die Verwaltung verweist auf die Fixierung der Auflagen aus den textlichen Festsetzungen in den jeweiligen Kaufverträgen sowie in den jeweiligen Baugenehmigungen. Dies sei bereits mit dem Investor abgesprochen.

Näherer Angaben zur Stärke der Folienabdichtung und –haltbarkeit wünscht Ausschussmitglied Ulrich Afflerbach.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks verweist auf die bereits angesprochene Begleitung der Maßnahmen durch den Rhein-Kreis Neuss.

Ergänzend hierzu erfolgt von Seiten der Verwaltung der Hinweis auf den beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der bereits entsprechende Anforderungen zum Umgang mit dem Fluoridschadens enthielt, die im jetzt anstehenden Planverfahren durch die Forderungen des Rhein-Kreises Neuss noch erhöht würden.

Da keine weiteren Wortmeldungen von Ausschussmitgliedern zu verzeichnen sind, fasst der Ausschuss nachstehende Beschlüsse:

Beschluss-Nr. VIII/131	Abstimmungsergebnis: 14 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 1 Stimmenthaltungen
<p>1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt mit 1 Stimmenthaltung der SPD-Fraktion, gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585) auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planunterlagen den Bebauungsplans Nr.10/34 "Am Bahnhof" für den auf der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.</p> <p>2. Der Ausschuss beschließt mit einer Stimmenthaltung der SPD-Fraktion, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/34 "Am Bahnhof" gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p>	

**9. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/44 "Glehner Heide" im Stadtteil Glehn
hier: Einleitung des Verfahrens**

Anhand der Sitzungsvorlage erläutert Beigeordneter Rudolf Graaff die Änderungen.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks hält die Änderungen für sinnvoll und stimmt diesen zu.

Dieser Auffassung schließt sich Ausschussmitglied Renate Erhart an.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 13 von 31

Weitere Wortmeldungen erfolgten zu diesem Tagesordnungspunkt nicht, so dass der Ausschuss nachstehenden Beschluss fasst:

Beschluss-Nr. VIII/133	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, zum Bebauungsplan Nr. 30/44 „Glehner Heide“ ein 1. vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte zur Durchführung des Änderungsverfahrens einzuleiten.	

- 10. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich**
- Änderung der Darstellungen "Fläche für die Landwirtschaft" in "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage" und "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Beigeordneter Rudolf Graaff erklärt, dass es sich bei der Planung um eine präventive Planung handelt für den Fall, dass die Überplanung der alten Tennisplätze weiterverfolgt werde. Im Rahmen der Offenlage seien drei Anregungen von Seiten Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden, über die der Ausschuss zu entscheiden habe.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, lässt der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stellt zunächst fest, dass Fotokopien der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen allen Ausschussmitgliedern zugegangen sind und somit alle Mitglieder des Ausschusses eingehend informiert sind.

Die Voraussetzungen zur Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs.6 des Baugesetzbuches (BauGB) liegen vor.

In Kenntnis dieser Umstände, nach entsprechenden Erörterungen und Wertungen des Für und Wider, nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege dem Rat der Stadt Korschenbroich folgende Abwägung:

A: Stellungnahmen und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

TÖB 1: Erftverband Bergheim Schreiben vom 15.01.2010

Stellungnahme/Anregung:

Der Erftverband regt an, die Details zur Entwässerung im späteren Bebauungsplanverfahren abzustimmen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen seien nicht geeignet, um den Zielen der

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 14 von 31

Wasserrahmenrichtlinie zur Erreichung eines guten ökologischen Zustandes des Jüchener Baches näher zu kommen.

Erörterung/Abwägung:

Im nachrangigen Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) werden die Details zur Entwässerung abgestimmt. Eine Heranziehung des nahe gelegenen Jüchener Baches für Ausgleichsmaßnahmen, die zur Erreichung eines guten ökologischen Zustands gemäß Wasserrahmenrichtlinie beitragen, ist grundsätzlich sinnvoll. Hier machen jedoch nur zusammenhängende, nachhaltige Konzepte Sinn, die bei dem hier notwendigen, begrenzten Ausgleich nicht umsetzbar sind. Im Übrigen war die Festsetzung einer Aufforstungsfläche im Bereich des regionalen Grünzuges, in dem der Änderungsbereich liegt, Ergebnis der Abstimmung mit der Bezirksregierung. Im Jahr 2007, in dem die Ausgleichsfläche festgelegt wurde, war die Wasserrahmenrichtlinie zudem noch gar nicht verabschiedet. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird bereits ausführlich auf diese Thematik eingegangen.

Beschluss-Nr. VIII/758.3.1	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, der Anregung des Erftverbandes hinsichtlich der Detailabstimmung zur Entwässerung zu entsprechen. Der Anregung, den Jüchener Bach bei den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.	

TÖB 2: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 03.02.2010

Stellungnahme/Anregungen:

Landschaftspflege:

Gegen die Planung werden keine Bedenken erhoben. Der Lageplan der externen Ausgleichsfläche liegt der Behörde vor.

Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden ebenfalls keine Bedenken erhoben. Es wird ange-regt, sofern die Einleitung in den Jüchener Bach beabsichtigt ist, die Zustimmung des Erftverbandes einzuholen.

Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein grundwasserbeeinflusster Lösslehmbo-den mit einer Mächtigkeit von 0,8 bis 1,2 m liegt. Aus dem Lösslehm, der den Sanden und Kiesen der Mittelterrasse aufliegt, hat sich aufgrund des Grundwassereinflusses ein Gley bzw. Pseudogley-Gley, vereinzelt auch Nassgley entwickelt.

Diese Grundwasserböden sind großflächig in ebener Lage in der Randzone des Nierstals vorhanden. Der Boden besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität bei z.T. unzureichender Durchlässigkeit. Bei den Bodenwertzah-len, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähig-keit, liegen diese Böden mit 45 bis 60 entsprechend im mittleren Bereich. Auf der Planfläche werden 57 erreicht.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 15 von 31

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein- Kreis Neuss wurden im betreffenden Gebiet keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt. Das bedeutet, dass im betreffenden Gebiet keine schädliche Bodenveränderung chemischer Natur zu besorgen ist, der Boden somit als weitgehend unbelastet angesehen werden kann.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Bei Auffälligkeiten (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten, strukturelle Veränderungen des Bodens) im Rahmen von Erdbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu informieren. Die Hinweise sollten in die zu erteilende Baugenehmigung aufgenommen werden.

Immissionsschutz:

In der unmittelbaren Nachbarschaft zur 83. FNP-Änderung grenzen am Rand zum Außenbereich zwei Mehrfamilienwohnhäuser und das Wohnhaus einer Gärtnerei in einem Abstand von 50 m an.

Es werden mit der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte befürchtet.

In der Begründung erfolgt derzeit keine nähere Konkretisierung zur Geräuschbelastung.

Erörterung und Abwägung:

Wasserwirtschaft

Sofern im weiteren Verfahren eine Regenwassereinleitung in den Jüchener Bach beabsichtigt ist, wird die Zustimmung des Erftverbandes Bergheim eingeholt.

Beschluss-Nr. VIII/758.3.2	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpfleger beschließt einstimmig, der Anregung zu folgen.	

Bodenschutz

Die Hinweise zum schutzwürdigen Boden innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wird gefolgt; sie werden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen und im Baugenehmigungsverfahren mit berücksichtigt.

Beschluss-Nr. VIII/758.3.3	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, den Hinweisen zum Bodenschutz zu folgen. Entsprechende Berücksichtigung finden diese in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Baugenehmigungsverfahren.	

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 16 von 31

Immissionsschutz

Im Rahmen eines zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens wird für die gesamte Baumaßnahme (Tennisplätze, Vereinsheim, Parkplätze und zu erwartender Zu- u. Abfahrtsverkehr) eine schalltechnische Untersuchung erfolgen.

Beschluss-Nr. VIII/758.3.4	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, den Anregungen zu folgen. Vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss abgestimmt wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.	

TÖB 3: Landesbetrieb Straßenbau Mönchengladbach vom 03.02.2010

Stellungnahme/ Anregung:

Es werden gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken erhoben. Um Beachtung folgender Punkte wird gebeten:

Es ist auszuschließen, dass die Benutzer der Tennisanlage den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen Schiefbahner Straße und L 361 als „Abkürzung“ benutzen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Tennisbälle auf die L 361 fallen. Daher ist die Tennisanlage zur L 361 hin mit einer entsprechend hohen Zaunanlage zu versehen.

Bei dem östlich der Tennisanlage einmündenden Wirtschaftsweg in die L 361 ist das Sichtdreieck der Annäherungssicht gemäß RAS-K1 (10m/110m) von Bepflanzung > 80 cm freizuhalten.

Die hiesige Niederlassung ist im späteren Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Erörterung/Abwägung:

Die entsprechenden Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW werden in einem späteren Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Beschluss-Nr. VII/758.3.5	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Den Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird im Baugenehmigungsverfahren gefolgt.	

- 11. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich
- Änderung der Darstellungen "Fläche für die Landwirtschaft" in "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage" und "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Abschließende Beschlussempfehlung**

Beschluss-Nr. VII/758.4	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich, folgende Beschlüsse zu fassen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Rat der Stadt Korschenbroich nimmt Kenntnis von den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Offenlage des 83. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan eingegangenen Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den dazu abgegebenen Stellungnahmen der Verwaltung und stellt diese in die Abwägung ein. Die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen wird vom Rat entsprechend den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 09.03.2010, die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, beschlossen.2. Der Rat der Stadt Korschenbroich beschließt den 83. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich – öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage – und – Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – lt. Anlage.3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den 83. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorzulegen und die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.	

- 12. 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/35 "Gemeindebedarfszentrum Kleinenbroich" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Einleitung des Verfahrens**

Beigeordneter Rudolf Graaff erläutert die Planung zur Erweiterung des Hauses Tabita um ein Pflegezentrum für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz (Demenzstation).

Die Erschließung des Erweiterungsbaus erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Hauses Tabita auf privater Fläche. Für die Erweiterung sind 10 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Aus zeitlichen Gründen liegt es im Interesse der Diakonie, die Erweiterungsplanung losgelöst von der Planung für das zukünftige Baugebiet „Holzkamp“ durchzuführen, um noch in diesem Jahr Rechtskraft für die Planung zu erlangen.

Ausschussmitglied Klaus-Peter Schöttke begrüßt das Erweiterungskonzept und fragt nach den entstehenden Wohneinheiten. Die Anzahl der Stellplätze halte er jedoch für zu gering.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 18 von 31

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf den Überschuss an Stellplätzen des Hauses Tabita, das lt. Stellplatznachweis 16 Stellplätze und 3 Garagen vorhalten muss; vorhanden sind aber tatsächlich 22 Stellplätze und 3 Garagen.

Ausschussvorsitzender Hans Willi Türks betont, dass es auch das Anliegen der Betreiber von Haus Tabita sei, weitere Stellplätze zu schaffen.

Beschluss-Nr. VIII/132	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, zum Bebauungsplan Nr. 20/35 „Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich“ ein 2. vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte zur Durchführung des Änderungsverfahrens einzuleiten.	

13. Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Kleinenbroich (Holzkamp-Ost) hier: Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes

Anhand einer Planfolie erläutert Beigeordneter Rudolf Graaff das städtebauliche Konzept zur Entwicklung eines Wohngebietes am Holzkamp. Die Verwaltung habe entsprechend dem Auftrag des Ausschusses mit den Grundstückseigentümern der potentiell zu entwickelnden Flächen verhandelt. Da sich herausgestellt habe, dass die meisten Grundstückseigentümer an einer Entwicklung unter Anwendung des Baulandmanagements nicht interessiert sind, reduziere sich die Fläche gegenüber der s.Zt. dem Ausschuss vorgelegten Fläche. Die Bezirksregierung habe einer Flächenentwicklung in einer Größe von 6 ha zugestimmt. Evtl. könnten noch Flächen am Lohschäler Hof nach Aufgabe der dort betriebenen Landwirtschaft mit einbezogen werden. Eine weitere potentielle Entwicklungsfläche befinde sich entlang des Mühlenweges. Obwohl der Eigentümer dort z.Zt. kein Interesse hat, wäre eine Einbeziehung dieser Flächen in die im Flächennutzungsplan darzustellende Wohnbaufläche städtebaulich sinnvoll. Mit einbezogen in die Planung ist auch die Erweiterung des Hauses Tabita. Erschlossen wird das Plangebiet durch einen von der K 35 ausgehenden Erschließungsstich. Ein ausreichender Abstand zum festgesetzten Schützenplatz werde gewahrt. Diese Freifläche könne als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Auf die nicht optimal gelöste Erschließungssituation verweist Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks. Hier seien im weiteren Verfahren Alternativen zu erarbeiten.

Seitens der Verwaltung erfolgt hierzu der Hinweis, dass es sich bei der vorgestellten Planung um ein Grobkonzept handelt, welches im weiteren Verfahren konkretisiert werde. Die Betreiber von Haus Tabita begrüßen die Planung und die attraktivere Gestaltung des Umfeldes, insbesondere mit Schaffung einer Platzsituation vor Haus Tabita. Auch wäre hier die Ansiedlung von Altenwohnungen sinnvoll.

Nach der Weiterentwicklung des s.Zt. angedachten Gewerbegebietes Holzkamp erkundigt sich Ausschussmitglied Ulrich Afflerbach.

Hierzu erklärt die Verwaltung, dass es zunächst politischer Wille sei, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes sei z.Zt. nicht absehbar.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 19 von 31

Wie aus der Anlage 3 zur Sitzungsvorlage (Seite 217) zu entnehmen sei, werde das Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan zur Sicherung der mit der Bezirksregierung abgestimmten Flächen beibehalten. Ein Teilbereich der am Holzkamp dargestellten Gewerbeflächen sei im Austausch mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Glehner Heide entfallen.

Ausschussmitglied Marcus Klancicar spricht sich für den Planentwurf aus, wobei auch er eine konfliktfreie Regelung der Erschließungssituation für wichtig erachtet. Er erkundigt sich, ob ein Planungsbüro beauftragt werde.

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf den frühen Planungsstand. Zum jetzigen Zeitpunkt stehe die Einbeziehung eines Planungsbüros noch nicht fest.

Ausschussmitglied Klaus-Peter Schöttke würde die Ansiedlung eines Ärztehauses mit Apotheke begrüßen.

Dies ist nach Auffassung der Verwaltung sicherlich auch im Sinne der Betreiber von Haus Tabita.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, lässt der Ausschussvorsitzende Hans Willi Türks über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschluss-Nr. VIII/109	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung einstimmig zu.	

**14. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Korschenbroich - Gliederung der Zentralen Versorgungsbereiche
hier: Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf die im Rahmen des Verfahrens beteiligten Behörden, die sich durchweg positiv zur Festsetzung und Klassifizierung der Zentralen Versorgungsbereiche ausgesprochen haben. Lediglich die Bezirksregierung fordere eine Aufteilung des bipolaren Zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Kleinenbroich, die dahingehend erfolgt, dass jeweils die Bereiche nördlich und südlich der Bahn als gleichwertige Zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt werden. Für die Ratssitzung werde die Zuordnung noch konkretisiert.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 20 von 31

Ausschussmitglied Renate Erhardt begrüßt die Einstufung des Zentralen Versorgungsbereiches Glehn als Stadtteilzentrum.

Beschluss-Nr. VIII/51.1	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich einstimmig, die 1. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes von April 2007 entsprechend der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der BBE Retail Experts Unternehmensberatung vom 09.11.2009 und deren Ergänzung vom 25.02.2010 zu beschließen.	

15. Planungen des Landesbetrieb Straßenbau NRW für die L 19/L 381

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert die Planungen für den 4-spurigen Ausbau der L 381 sowie den Bau der Landesstrasse L 19 zwischen der Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Odenkirchen, Ende der A 44, und der Ortsumgehung Neersbroich (L 31). Zum 4-spurigen Ausbau der L 381 werde z.Zt. die dem Planfeststellungsverfahren vorgeschaltete Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen für 2020 würde ohne den Ausbau um ca. 11%, mit 4-spurigem Ausbau um 15,4 % steigen. Zugrunde gelegt wurde bei den Prognosen die L 19, eine Anbindung des zukünftigen Wohngebietes Korschenbroich-West sowie des nördlich anschließenden Gewerbegebietes Mühlenstraße an die L 381. Die Stadt Korschenbroich habe in einem Schreiben an den Landesbetrieb Straßenbau die Notwendigkeit zur Durchführung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich Rochsstraße dargelegt. Der Landesbetrieb lehnt dies jedoch ab. Im anstehenden Planfeststellungsverfahren wird diese auch im Lärmaktionsplan der Stadt enthaltene Forderung nochmals gestellt.

Zum Ausbau der L 19 verweist Amtsleiter Dieter Hoffmans auf die Varianten II bis IV, in denen die Routenführung auf dem Stadtgebiet Korschenbroich identisch sind. Beginnend in Neersbroich verläuft die Trasse nur in einem kurzen Abschnitt über städtisches Gebiet. Nach der durchgeführten Verkehrsprognose sind nach Durchführung der Maßnahme auf der L 382 Zuwächse von bis zu 19% zu erwarten. Die Variante I, die eine Belastung des Niersgrünzuges sowie des Stadtteils Krünsend bedeuten würde, wird seitens der Stadt abgelehnt.

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf den von der Stadt geforderten Rückbau in der Rochsstraße. Die Durchführung lärmschutzmindernder Maßnahmen müsse neu überprüft werden.

Nach Meinung von Ausschussmitglied Andreas Heidemann sind diese Maßnahmen aufgrund der zu erwartenden massiven Zusatzverkehre unbedingt erforderlich. Bezüglich der L 19 begrüßte er den Wegfall der Variante 1.

Ausschussmitglied Hermann-Joseph Gruhl betont, dass bei allen Varianten erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen zu erwarten seien. Zu bedenken sei ferner, dass 2017 die A 61 im Bereich zwischen Wanlo und Jackerath gesperrt werde.

Ausschussmitglied Rolf Schmier verweist auf eine im Nahverkehrsausschuss des Rhein-Kreises Neuss vorgestellte Prognose, die bis 2020 in NRW eine Erhöhung des LKW- Verkehrsaufkommens um 93% voraussagt.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
vom 09.03.2010

Seite 21 von 31

Nachdem keine weiteren Diskussionsbeiträge mehr erfolgen, wird über den Tagesordnungspunkt abgestimmt.

Beschluss-Nr. VIII/115	Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise einstimmig zu.	

16. Mitteilungen

- Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf die am 16.10.2009 erteilte Baugenehmigung für den Schreinereibetrieb auf dem Grundstück des Ausschussvorsitzenden Hans Willi Türks. Den Grundstücksnachbarn wurde die Genehmigung einschl. des Schallschutzgutachtens zur Verfügung gestellt. Die Schlussabnahme wurde Ende 2009 erteilt. Klage wurde innerhalb der Monatsfrist nicht erhoben.
- Amtsleiter Dieter Hoffmans informiert über einen Änderungsantrag zur immissionschutzrechtlichen Genehmigung für eine Biogasanlage als Nebenanlage zum Schweinemastbetrieb am Dyckershof. Das immissionsrechtliche Verfahren ist in Vorbereitung. Genehmigungsbehörde ist der Rhein-Kreis Neuss. Die Stadt wird im Verfahren beteiligt. Für die Einsatzfahrzeuge der Biogasanlage und die Abfahrt der Gärückstände, die zu Dünge Zwecken dienen, werden ca. 2000 Fahrzeuge erwartet. Dies bedeutet eine Verdoppelung des bisherigen Verkehrs. Nähere Infos zur Verkehrsverteilung erfolgen in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau und Verkehr.

Ausschussmitglied Renate Erhard äußert ihre Bedenken zu der geplanten Erweiterung, da der Hof nur über Wirtschaftswege zu erreichen sei.

17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es liegen keine Anfragen vor.