



NIEDERSCHRIFT

5. Sitzung (VIII. Wahlperiode)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Sitzungsdatum:
Dienstag, 23.11.2010

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. Vorstellung von Umbauplänen für das Kreisaltenheim durch den Rhein-Kreis Neuss VIII/294
5. 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich im Stadtteil Steinhausen VIII/194.2
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
6. 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich im Stadtteil Steinhausen VIII/194.3
hier: Abschließende Beschlussempfehlung
7. Bebauungsplan Nr. 40/25 "Wasserweg" im Stadtteil Steinhausen VIII/196.7
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
8. Bebauungsplan Nr. 40/25 "Wasserweg" im Stadtteil Steinhausen VIII/196.8
hier: Satzungsbeschlussempfehlung

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.11.2010

Seite 2 von 25

- | | | |
|-----|--|------------|
| 9. | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 "Martinshütter Weg" im Stadtteil Kleinenbroich hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss | VIII/237.1 |
| 10. | 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" hier: Einleitung des Verfahrens | VIII/293 |
| 11. | Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Korschenbroich am Hommelshof hier: Städtebauliches Konzept | VIII/49.1 |
| 12. | Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Kleinenbroich zwischen K 35 Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Von-Stauffenberg-Straße hier: Städtebauliches Konzept | VIII/295 |
| 13. | Mitteilungen | |
| 14. | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |

III. Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Haus und auf dem Dach eines landwirtschaftlichen Betriebes auf einem Grundstück in Raderbroich | VIII/282 |
| 2. | Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück in Raderbroich | VIII/283 |
| 3. | Abbruch und Wiederherstellung eines Schuppens auf einem Grundstück in Kleinenbroich | VIII/284 |
| 4. | Nutzungsänderung von Scheune in vier Wohneinheiten auf einem Grundstück im Ortsteil Epsendorf | VIII/281 |
| 5. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich", Blatt A - Errichtung eines Betriebsgebäudes (Schreinerei) auf dem Grundstück Gemarkung Korschenbroich, Flurstücke 397 und 390, Fragenhütte - hier: Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung vom 01.10.2010 | VIII/285 |
| 6. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen-Brauerei" im Stadtteil Korschenbroich hier: Voranfrage zur Errichtung von zwei Bungalows an der Willi-Hannen-Straße | VIII/287 |

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.11.2010

Seite 3 von 25

- | | | |
|-----|--|----------|
| 7. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen-Brauerei" im Stadtteil Korschenbroich hier: Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen | VIII/286 |
| 8. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/34 "Am Bahnhof" im Stadtteil Korschenbroich hier: Bauantrag zur Errichtung von acht Einfamilienreihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen - Hausgruppe A - | VIII/288 |
| 9. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/1 "Auf den Kempen" hier: Voranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilien-Doppelhaushälften an der Nordstraße 35 im Stadtteil Kleinenbroich | VIII/289 |
| 10. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40/24 "Liedberg" hier: Bauantrag zur Errichtung eines Schafstalles/Remise in der Vorburg Schloss Liedberg | VIII/290 |
| 11. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/10 "Feldstraße" im Stadtteil Pesch hier: Verlängerung der Garage um 3 m | VIII/291 |
| 12. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/10 "Feldstraße" im Stadtteil Pesch hier: Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen an der Feldstraße | VIII/292 |
| 13. | Mitteilungen | |
| 14. | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |

Anwesenheitsliste

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege Dienstag, 23. November 2010, 18:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Türks, Hans Willi

CDU-Ratsfraktion

Erhart, Renate

Heidemann, Andreas

Schöttke, Klaus-Peter

SPD-Ratsfraktion

Klancicar, Marcus

Richter, Albert

Ratsfraktion Die Aktive

Böhm, Eberhard

Schmier, Rolf

FDP-Ratsfraktion

Dr. Brück, Helmut

als Vertreter für Gruhl, Hermann-Joseph

sachkundige Bürger/Bürgerinnen

Greiner-Petter, Matthias

Grünter, Werner

Meyers, Julian

Schläwe, Christiane

Siegers, Jörg

Skiba, Wolfgang

als Vertreter für Kluthausen, Rolf

als Vertreter für Berghoff, Hans

Von der Verwaltung anwesend

Dick, Heinz Josef

Beigeordneter Graaff, Rudolf

Amtsleiter Hoffmans, Dieter

Verwaltungsangestellte Schmitz, Elke

ab 19.30 Uhr

Der Ausschussvorsitzende Hans Willi Türks eröffnet die 5. 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.

Herr Schiffer aus Scherfhausen bemängelt die Höhe der hinter seinem Grundstück genehmigten Halle sowie die fehlende Beteiligung der Nachbarn vor Erteilung der Baugenehmigung. Für eine Halle zur Unterbringung von Landmaschinen reiche seiner Meinung nach eine Halle mit Flachdach. Er fühle sich durch die Hallenhöhe in seinen Rechten verletzt. Auch sehe er die Gefahr, dass die Halle nicht als Unterstellhalle, sondern als Reparatur-Werkhalle genutzt werde.

Mit Hinweis darauf, dass die Angelegenheit nicht abschließend im öffentlichen Teil behandelt werden könne und hierzu auf Grund einer Anfrage des CDU-Ortsverbandes Glehn im nicht-öffentlichen Teil berichtet werde, weist Beigeordneter Rudolf Graaff auf die übliche Verfahrensweise bei der Erteilung von Baugenehmigungen hin, die eine Beteiligung der Grundstücksnachbarn nicht vorsehe, sofern keine nachbarschützenden Belange, wie z.B. Abstandsrechte berührt werden. Die Halle sei als Gerätehalle genehmigt. Bei Kenntnisnahme von genehmigungswidriger Nutzung werde die Verwaltung tätig. Bezgl. der Nutzung der Halle gebe er zu bedenken, dass die an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke der Beschwerdeführer sich nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan in einer „gemischten Baufläche“ befinden und somit nicht den gleichen Gebietsschutz genießen wie Wohngebiete. Darüber hinaus seien die Nutzungen und der Hallenbau durch öffentlich-rechtlichen Vertrag aus dem Jahre 2002, der den Beschwerdeführern bekannt sei, geregelt worden.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks bestätigt dies, bemängelt jedoch, dass dem Ausschuss der Bauantrag für die Halle nicht vorgelegt worden sei. Hier hätte über die Ausführung bzw. das Ausmaß der Halle diskutiert werden können.

Hierzu erklärt Beigeordneter Rudolf Graaff, dass aufgrund der im Vertrag fixierten Grundfläche der Halle sowie der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstände etc.) eine Vorlage an den Ausschuss unterblieben sei.

Auf Anfrage des Herrn Schiffer nach den Inhalten des Vertrages wird auf den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung verwiesen. Herrn Schiffer wird die Möglichkeit angeboten, sich während der Öffnungszeiten bei der Verwaltung über die Vertragsinhalte zu informieren.

Frau Pesch aus Scherfhausen befürchtet als Nachbarin Lärmbelästigungen durch die Hallennutzung.

Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass aufgrund des Abstandes der Halle zur Nachbarbebauung von 40 m und die genehmigte Nutzung als Gerätehalle keine nachbarlichen Abwehrrechte bestünden.

Die Verwaltung wird die Nutzung der Halle aufgrund der Sorge der Anwohner überprüfen.

Herr Vill verweist auf die Einleitung von ggfls. verschmutztem Abwasser vom Wasserweg ins Hoppbruch.

Die Verwaltung sagt hier eine Überprüfung zu.

II. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin

Zur Fertigung der Niederschrift wird die Verwaltungsangestellte Elke Schmitz benannt.

2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift

Zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift wird das Ausschussmitglied Eberhard Böhm benannt.

3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen

Es sind keine Verpflichtungserklärungen vorzunehmen.

4. Vorstellung von Umbauplänen für das Kreisaltenheim durch den Rhein-Kreis Neuss

Herr Michael Baumeister, Leiter der Abteilung Gebäudewirtschaft des Rhein-Kreises Neuss stellt die aktuellen Planungen zur Erweiterung des Kreisaltersheimes Korschenbroich anhand eines Modells sowie einer Leinwand-Präsentation vor.

Zur Optimierung der Einrichtung und zur Anpassung an den aktuellen Bedarf sollen moderne Pflegeplätze sowie Altenwohnungen geschaffen werden. Insgesamt soll eine Belegungsstärke von 110-115 Plätzen erreicht werden, was dem heutigen Stand entspricht.

Der hintere, an der Arndtstraße liegende Trakt soll in 18 Altenwohnungen umgebaut werden. Der Trakt entlang der Regentenstraße soll 3-geschossig mit viertem Staffelgeschoss ausgebaut und zur Freiheitsstraße um einen Anbau erweitert werden. Die Firsthöhe der benachbarten Niederrheinklinik soll hierbei nicht überschritten werden. Es sollen Wohngruppen mit jeweils ca. 18 Bewohnern gebildet werden, die einen Gemeinschaftsraum und jeweils eine Küche erhalten. Die Bauzeit der geplanten 3 Bauabschnitte wird auf ca. 4 ½ Jahre geschätzt. Die noch ausstehenden Untersuchungen der bauordnungsrechtlichen, insbesondere die der statischen Belange, werden noch eine Vorlaufzeit von ca. 12-14 Monaten in Anspruch nehmen.

Beigeordneter Rudolf Graaff begrüßt die geplanten Maßnahmen. Aus planungsrechtlicher Sicht werde Wert auf die Einhaltung der vorhandenen Gebäudehöhen und auf die Schaffung ausreichender Stellplätze sowie einer fußläufigen Verbindung von der Regentenstraße zu den geplanten Wohnungen gelegt.

Herr Herling, Vertreter der Abteilung Gebäudewirtschaft des Rhein-Kreises Neuss erläutert daraufhin, dass bei den Altenwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1:1 angewandt werde, für das Seniorenheim 12 Stellplätze vorgesehen sind und für das Jugendamt die maximale Forderung gemäß Landesbauordnung NRW erfüllt werde.

Ausschussmitglied Andreas Heidemanns sieht bei der vorgelegten Planung ausreichende Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen.

Ausschussmitglied Albert Richter sorgt sich um eine durch die Umbaumaßnahmen bedingte Erhöhung des Pflegesatzes. Auch lasse die geplante Einrichtung Plätze für den höheren Pflegebedarf vermissen. Er sehe hier nur die Segmente „Betreutes Wohnen“ und „Altenheim“ erfüllt. Er empfehle daher eine Klärung dieser Punkte im Sozialausschuss. Der Planung als solches stimme er zu.

Herr Sommerhäuser, Leiter des Altenpflegeheimes, erklärt, dass der Anteil der pflegebedürftiger Menschen mit demenzbedingten Fähigkeitsstörungen, psychischen Erkrankungen oder geistigen Behinderungen z.Zt.ca. 60% der Menschen im Altenheim ausmache. Dies mache eine Anpassung der Versorgungssituation mit Nachtwache erforderlich.

Für Bewohner mit einem geringen Vermögen, die ohnehin Pflegewohngeld beziehen, werde der Umbau keine finanziellen Folgen haben. Auf die anderen Bewohner werde ein Teil der Investitionskosten umgelegt. Die Höhe hänge u.a. von der Bewertung durch den Landschaftsverband Rheinland ab.

Die in seinen Augen als „Rationalisierungskonzept“ zu wertende Planung wird von Ausschussmitglied Matthias Greiner-Petter architektonisch nicht befürwortet. Insbesondere die langen Flure werden von ihm bemängelt.

Herr Baumeister verweist hierzu nochmals auf das Wohngruppenkonzept, das eine Benutzung langer Flurbereiche verhindert, da jede Gruppe in sich abgeschlossen ist. Der wirtschaftliche Aspekt sei sehr wichtig, jedoch seien sowohl der pädagogische als auch der architektonische Aspekt nicht vernachlässigt worden.

Durchgängigkeit in der Außengestaltung ist für Ausschussmitglied Marcus Klancicar ein wichtiger Aspekt. Die Lage der vorhandenen 6 Stellplätze halte er für ungünstig. Die Freifläche lebe vom vorhandenen Baumbestand.

Die Bedeutsamkeit der Durchgrünung wird von Herrn Baumeister bestätigt. Die Parksituation solle erhalten bleiben. Nach Untersuchung der Stellplatzsituationen, auch in anderen Altenheimen, sei man zu dem Schluss gekommen, dass diese für die Bewohner nicht als störend empfunden werden.

Beigeordneter Rudolf Graaff stellt abschließend klar, dass die Tatsache, dass durch den Umbau keine weiteren Pflegeplätze geschaffen werden, nichts über den Bedarf an vollständigen Pflegeplätzen aussagt. Gleichwohl bestehe auch Bedarf an Altenwohnungen.

Nach kurzer sachbezogener Diskussion fasst der Ausschuss nachstehenden Beschluss:

| | |
|---|--|
| Beschluss-Nr. VIII/294 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege nimmt die Ausführungen des Rhein-Kreises Neuss zustimmend zur Kenntnis.</p> <p>Die nach Beschlussfassung von Ausschussmitglied Matthias Greiner-Petter erfolgte Erklärung, dass er der Planung nicht zustimmt, wird vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.</p> | |

5. 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich im Stadtteil Steinhausen
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Nach kurzen Erläuterungen durch den Beigeordneten Rudolf Graaff zur zwischenzeitlich durchgeführten Offenlage fasst der Ausschuss folgenden Beschluss:

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. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) liegen somit 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 einstimmig folgende Abwägung:

C: Anregungen von städtischen Ämtern

C1. Städtischer Abwasserbetrieb, Schreiben vom 16.09.2010

Stellungnahme/Anregung:

Grundsätzlich bestehen gegen den die 99. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser in die Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Hoppbruch“ und „Wasserweg“ einzuleiten ist.

Erörterung/Abwägung:

In Kapitel 3.4, Ver- und Entsorgung wird der Satz entsprechend ergänzt: „Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Hoppbruch“ **und** „**Wasserweg**“ eingeleitet.“

Diese Ergänzung der Begründung erfordert keine erneute Offenlage.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.11.2010

Seite 9 von 25

| | |
|---|---|
| Beschluss-Nr. VIII/194.2 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Die Begründung wird entsprechend ergänzt. | |

C2. Tiefbauamt, Schreiben vom 20.10.2010

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße zwischen dem Wasserweg und Am Hoppbruch nicht endausgebaut ist.

Erörterung/Abwägung:

Das entsprechende Kapitel der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40/25 „Wasserweg“ enthält bereits den Hinweis auf die Ausbausituation der Verbindungsstraße.

| | |
|---|---|
| Beschluss-Nr. VIII/194.2.1 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |

**6. 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich im Stadtteil Steinhausen
hier: Abschließende Beschlussempfehlung**

Auf Anregung von Ausschussmitglied Eberhard Böhm wird in Kapitel 6.4.1 des Umweltberichts in Absatz 1 der letzte Halbsatz... und geht somit nicht verloren – gestrichen, um evtl. falsche Interpretationen zu den Grundwasserverhältnissen zu vermeiden.

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, fasst der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege folgenden Beschluss:

| | |
|--|---|
| Beschluss-Nr. VIII/194.3 | 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 Kenntnis von den im Rahmen der zur 99. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sowie den hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 02.09.2010 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 02.09.2010, die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, abschließend beschlossen.2. Der Rat nimmt Kenntnis von den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 99. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen sowie den hierzu 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 23.11.2010, die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, abschließend beschlossen.3. Die durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 15.06.2010 aufgestellte 99. Änderung des Flächennutzungsplans wird vom Rat der Stadt Korschenbroich beschlossen. Zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes gehören die Entscheidungsbegründung und der Umweltbericht, die ebenfalls beschlossen werden. | |

**7. Bebauungsplan Nr. 40/25 "Wasserweg" im Stadtteil Steinhausen
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

Anhand der Sitzungsvorlage erklärt Beigeordneter Rudolf Graaff, dass zwischenzeitlich zum Bebauungsplan Nr. 40/25 „Wasserweg“ im Stadtteil Steinhausen die Offenlage durchgeführt wurde. Das Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen ist aus der Vorlage zu entnehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst folgenden Beschluss:

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. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) liegen somit 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: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 12.10.2010

Stellungnahme/Anregung:

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.07.2010 verwiesen, in der auf die Genehmigungspflicht für das Regenrückhaltebecken und die Notwendigkeit einer Einleitungserlaubnis in den Horster Graben hingewiesen wird.

Erörterung/Abwägung:

Die Information wird an den zuständigen städtischen Abwasserbetrieb weitergeleitet, der für den Bau des Regenrückhaltebeckens zuständig ist.

| | |
|--|--|
| Beschluss-Nr. VIII/196.7 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. | |

C: Anregungen von städtischen Ämtern

C1. Städtischer Abwasserbetrieb, Schreiben vom 16.09.2010

Stellungnahme/Anregung:

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 40/25 keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser in die Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Hoppbruch“ und „Wasserweg“ einzuleiten ist.

Erörterung/Abwägung:

In Kapitel 3.5, Ver- und Entsorgung wird der Satz entsprechend ergänzt: „Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Hoppbruch“ und „Wasserweg“ eingeleitet.“

Diese Ergänzung der Begründung erfordert keine erneute Offenlage.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.11.2010

Seite 12 von 25

| | |
|---|---|
| Beschluss-Nr. VIII/196.7.1 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Die Begründung wird entsprechend ergänzt. | |

C2. Tiefbauamt, Schreiben vom 20.10.2010

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße zwischen dem Wasserweg und Am Hoppbruch nicht endausgebaut ist.

Erörterung/Abwägung:

Das entsprechende Kapitel der Begründung enthält bereits den Hinweis auf die Ausbausituation der Verbindungsstraße.

| | |
|---|---|
| Beschluss-Nr. VIII/196.7.2 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |

8. Bebauungsplan Nr. 40/25 "Wasserweg" im Stadtteil Steinhausen hier: Satzungsbeschlussempfehlung

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Eberhard Böhm erläutern Amtsleiter Dieter Hoffmans und Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks kurz die Funktion des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Nach kurzer sachbezogener Diskussion fasst der Ausschuss nachstehenden Beschluss:

| | |
|--|---|
| Beschluss-Nr. VIII/196.8 | Abstimmungsergebnis: 11 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 4 Stimmenthaltungen |
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich bei vier Stimmenthaltungen der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion folgende Beschlüsse zu fassen: 4. Der Rat nimmt Kenntnis von den im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 40/25 „Wasserweg“ durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sowie den hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung | |

und Denkmalpflege vom 02.09.2010 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 02.09.2010, die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, abschließend beschlossen.

5. Der Rat nimmt Kenntnis von den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 40/25 „Wasserweg“ eingegangenen Anregungen sowie den hierzu 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 23.11.2010, die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, abschließend beschlossen.
6. Der durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 15.06.2010 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 40/25 „Wasserweg“ mit textlichen Festsetzungen wird gem. § 10 des Baugesetzbuches 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.950) als Satzung beschlossen. Zum Bebauungsplan gehören die Entscheidungsbegründung und der Umweltbericht, die ebenfalls beschlossen werden.

9. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 "Martinshütter Weg" im Stadtteil Kleinenbroich

hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss

Ausschussmitglied Eberhard Böhm bemängelt, dass lediglich die direkten Nachbarn ihre Zustimmung zum Vorhaben schriftlich erteilt haben. Durch die zu erwartenden Geruchsbelästigungen seien nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke betroffen.

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung, die jedem Bürger die Möglichkeit gibt, seine Meinung zur Planung zu äußern.

Auch Ausschussmitglied Rolf Schmier hätte eine unmittelbare Nachbarbeteiligung begrüßt.

Hierzu äußert Beigeordneter Rudolf Graaff sein Unverständnis. Es sei völlig unüblich, die Nachbarschaft in derartigen Verfahren zu befragen.

Auf die bereits mehrfache Behandlung der Planung im Ausschuss verweist Ausschussmitglied Albert Richter. Es könne nur reagiert werden, wenn die Anwohner sich in den Beteiligungsverfahren zur Planung äußern.

Nach kurzer Diskussion fasst der Ausschuss nachstehenden Beschluss:

| | |
|--|--|
| Beschluss-Nr. VIII/237.1 | Abstimmungsergebnis: 13 Stimmen dafür 1 Stimmen dagegen 1 Stimmenthaltungen |
| <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst bei 1 Gegenstimme und einer Stimmenthaltung der Fraktion „Die Aktive“ folgende Beschlüsse:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und stimmt den von der Verwaltung empfohlenen Regelungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen zu.2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich, die Abwägung der in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Regelungsvorschlägen der Verwaltung vorzunehmen. Die Vorlage an den Rat erfolgt zusammen mit den Abwägungsvorschlägen zu den im Rahmen der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.3. Der Ausschuss beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ 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. | |

**10. 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich"
hier: Einleitung des Verfahrens**

Beigeordneter Rudolf Graaff nimmt Bezug auf den vorliegenden Bauantrag, der Anlass für das Änderungsverfahren ist. Die hier geplante städtebauliche Neuordnung mit Überarbeitung der Regelungen über die Ausgleichsmaßnahmen sei im Sinne der Wirtschaftsförderung. Die Abstimmung mit dem Leitungsträger der im Antragsbereich verlaufenden Hochspannungsleitung sei erfolgt. Voraussetzung für die Offenlage sei der Nachweis der Ausgleichsflächen.

Ausschussmitglied Marcus Klancicar merkt an, dass für den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes bereits Befreiungen für zusätzliche Bebauungen erteilt wurden. Er spricht sich für den Erhalt bzw. die Fortführung des im Rahmen der Befreiungen festgesetzten Grünstreifens aus.

Nach Auskunft der Verwaltung wird der vom Ursprungsplan übernommene Pflanzstreifen unter Beachtung des Bestandes festgesetzt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, fasst der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege folgenden Beschluss:

| | |
|---|--|
| Beschluss-Nr. VIII/293 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, zum Bebauungsplan Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ ein 8. vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte zur Durchführung des Änderungsverfahrens einzuleiten.</p> | |

11. Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Korschenbroich am Hommelshof hier: Städtebauliches Konzept

Beigeordneter Rudolf Graaff erläutert das Konzept anhand der Sitzungsvorlage und verweist auf ein ähnliches, vom Ausschuss bereits akzeptiertes Konzept, welches jedoch s.Zt. nicht weiterverfolgt wurde. Nun habe der Grundstückseigentümer einen konkreten Interessenten für die Fläche. Das neue Konzept sieht entgegen der Vorgängerplanung den Abriss des vorhandenen Altgebäudes vor. Eine Teilnahmeerklärung für das Baulandmanagement liegt von Seiten des Interessenten vor. Entlang der Straße „Am Hommelshof“ und der Verbindungsstraße zwischen „Am Hommelshof“ und „An der Blankstraße“ sieht der geänderte Entwurf Einzel- und Doppelhäuser vor. Im Inneren des Plangebietes sind vier großzügige freistehende Einfamilienhäuser an einer privaten Stichstraße vorgesehen.

Der Antragssteller beabsichtigt allerdings, zunächst nur drei der vier im städtebaulichen Entwurf dargestellten Gebäude am Wendepunkt zu errichten. Die Teilfläche im Südwesten soll als potentielle Reservefläche für die fernere Zukunft dienen und wird als Gartengrundstück für das danebenliegende Hausgrundstück mitgenutzt.

Der Verbindungsweg zwischen den beiden Straßen Am Hommelshof und An der Blankstraße wird in einer Breite von 8,50 m ausgebaut, die Straße „Am Hommelshof“ wird von 7 m auf 8 m verbreitert.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks befürwortet die Planung, wenn er auch den Wegfall des alten Hommelshofes bedauere. Da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehe, habe die Stadt keine rechtlichen Möglichkeiten zur Forderung der Erhaltung.

Ausschussmitglied Albert Richter erkundigt sich, ob auch die Fläche der größeren Grundstücke als Bauland in die Bewertung des Baulandmanagements einfließe.

Dies wird durch die Verwaltung bestätigt.

Auf die Entwässerungssituation verweisend regt Ausschussmitglied Albert Richter an, eine evtl. erforderlich werdende Verpflichtung zur Ertüchtigung des Kanals in den Vertrag mit aufzunehmen.

Die im Innenbereich geplante großzügige Bebauung wird von Ausschussmitglied Andreas Heidemann begrüßt, jedoch bedauert auch er den Wegfall des Hommelshofes, der nach seiner Auffassung erhaltenwert ist.

Eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes durch die Denkmalbehörde hat nach Angabe der Verwaltung ergeben, dass aufgrund der abgängigen Bausubstanz keine Denkmalswürdigkeit vorliegt.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks lässt sodann über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

| | |
|--|---|
| Beschluss-Nr. VIII/49.1 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt dem geänderten städtebaulichen Konzept im Bereich „Am Hommelshof“ als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren einstimmig zu. | |

**12. Potentielle Wohnbaufläche im Stadtteil Kleinenbroich zwischen K 35 Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Von-Stauffenberg-Straße
hier: Städtebauliches Konzept**

Die Planung wird durch den Beigeordneten Rudolf Graaff erläutert.

Nach dem neuen Entwurf sollen 140 Wohneinheiten entstehen. Zur Anbindung an die K 35 ist ein neuer Kreisverkehr vorgesehen. Der Zu- und Abgangsverkehr kann aus zwei Richtungen erfolgen. Eine weitere Änderung gegenüber der Vorplanung ist die aufgrund der schallschutztechnischen Voruntersuchung erforderliche Anordnung eines Lärmschutzwalls entlang der K 35.

Im Bereich der Einmündung in die K 35 ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, das städtebaulich aufgrund seiner Größe an dieser Stelle sinnvoll ist und aufgrund der Nähe zum Haus Tabita altengerecht konzipiert werden kann. Im Bereich zwischen Mehrfachturnhalle und K 35 sollen altengerechte, eingeschossige Atriumhäuser mit zwei oder drei Wohneinheiten entstehen.

Ausschussmitglied Albert Richter stimmt dem Entwurf zu, regt jedoch an, die vorgesehene Stichstraße zu erweitern, um damit eine weitere Anbindung an angrenzende Freiflächen zu ermöglichen.

Beigeordneter Rudolf Graaff verweist auf die ausreichende Straßenbreite der Verbindungsstraße zwischen K 35 und Von-Stauffenberg-Straße von 8,00 m und die des südlichen Erschließungsstichs von 5,50 m.

Auf die Anfrage von Ausschussmitglied Klancicar, ob für die Parkhofanlage zwischenzeitlich konkretere Planungen vorliegen, erklärt Amtsleiter Dieter Hoffmans, dass hier beim momentanen Planungsstadium die Detailplanung noch ausstehe.

Ausschussmitglied Matthias Greiner-Petter begrüßt die schallschutztechnische Maßnahme. Auch die Planung von altengerechten Wohnungen in der Nähe der Einrichtung Haus Tabita wird von ihm befürwortet. Eine fußläufige Erschließung über den Kreisverkehr hingegen erscheint ihm schwierig.

Niederschrift/ Öffentlicher Teil

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.11.2010

Seite 17 von 25

Bürgermeister Heinz Josef Dick verweist auf die Möglichkeit zur Umplanung der bei der Vorgängerplanung an der Seite von Haus Tabita vorgesehenen Wohnungen. Es werde hier jedoch auf jeden Fall eine Querungshilfe vorgesehen.

Amtsleiter Dieter Hoffmans stellt klar, dass es sich bei der vorgestellten Planung um einen städtebaulichen Entwurf handelt, der noch modifiziert werden kann. Der Anschluss an die K 35 habe Priorität.

Beigeordneter Rudolf Graff verweist abschließend auf die erforderliche bodendenkmalrechtliche Prospektion. Im Planbereich ist die Existenz einer Römerstraße bekannt. Insofern ist das weitere Verfahren von den Ergebnissen dieser Prospektion abhängig, deren Vergabe zurzeit von der Verwaltung vorbereitet wird.

Christiane Schläwe befürwortet die Ausschussmitglied Albert Richter angeregte Schaffung einer weiteren Anbindung des Plangebietes an angrenzende Freiflächen im Südosten des Plangebietes.

Nach abschließender sachgerechter Diskussion fasst der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege folgenden Beschluss:

| | |
|--|--|
| Beschluss-Nr. VIII/295 | Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür 0 Stimmen dagegen 0 Stimmenthaltungen |
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, auf Grundlage des beigefügten städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, sobald die notwendigen Kauf- und Baulandmanagementverträge abgeschlossen worden sind und die archäologische Prospektion für das Plangebiet durchgeführt und ausgewertet wurde. | |

13. Mitteilungen

Amtsleiter Dieter Hoffmans gibt bekannt, dass die Regionalplanänderung für die Ausweisung des Baugebietes Korschenbroich-West als ASB-Fläche am 17.6.2010 rechtskräftig geworden ist.

14. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es liegen keine Anfragen von Ausschussmitgliedern vor.