



## NIEDERSCHRIFT

### 9. Sitzung (IX. Wahlperiode)

#### Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Sitzungsdatum:

**Donnerstag, 17.03.2016**

Beginn:

**18:00 Uhr**

Sitzungsort:

**Ratssaal, Don-Bosco-Straße 6,  
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. 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" IX/378.1  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
5. Korschenbroich-West IX/165.2  
hier: Aktualisierter städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren
6. Mitteilungen
7. Anfragen von Ausschussmitgliedern

### III. Nichtöffentlicher Teil

#### Außenbereichsvorhaben

1. Errichtung einer Überdachung über einer Verladerampe auf einem Grundstück im Ortsteil Scherfhausen IX/426

#### Befreiungen

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/10 "Ortskern/Hannen Brauerei" im Stadtteil Korschenbroich  
hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses für Betreutes Wohnen mit 8 Wohneinheiten IX/422
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/1 "Auf den Kempfen" im Stadtteil Kleinenbroich  
hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten IX/423
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/15 "Püllenweg" im Stadtteil Kleinenbroich  
hier: Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Lagerhallen mit Büro und Nebenräumen IX/427
5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/47 "Haus-Randerath-Straße" im Stadtteil Kleinenbroich  
hier: Bauantrag zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage IX/424
6. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/11 "Klothenhof" im Stadtteil Pesch IX/425
7. Mitteilungen
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

## Anwesenheitsliste

### 9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege Donnerstag, 17. März 2016, 18:00 Uhr

---

#### Anwesend:

#### **Ausschussvorsitzender**

Türks, Hans Willi

#### **CDU-Ratsfraktion**

Heidemann, Andreas

Indenhuck, Hubert

Schläwe, Christiane

Siegers, Jörg

Werres, Hagen

#### **SPD-Ratsfraktion**

Knuppertz, Marcel

Peternell, Alisa

Richter, Albert

#### **Ratsfraktion Die Aktive**

Böhm, Eberhard

Schmier, Rolf

#### **Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Gruyters, Karin

Houben, Wolfgang

#### **FDP-Ratsfraktion**

Gruhl, Hermann-Joseph

#### **Von der Verwaltung anwesend**

Amtsleiter Hoffmans, Dieter

Beigeordneter Onkelbach, Georg

Verwaltungsangestellte Schmitz, Elke

Venten, Marc

Stadtbaurätin Wild, Kerstin

Der Ausschussvorsitzende Hans Willi Türks eröffnet die 9. 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.**

Frau Metzger, Anwohnerin der Gilleshütte, hinterfragt die Berücksichtigung ihres landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich Tierhaltung bei der lärmtechnischen Einschätzung des geplanten Baugebiets Korschenbroich-West. Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert hierzu, dass der Betrieb Bestandsschutz genieße und die Nutzung von der heranrückenden Wohnbebauung hinzunehmen sei. Im Übrigen läge zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung noch eine größere Freifläche. Im weiteren Verfahren werde der Gutachter zu den Auswirkungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung Stellung nehmen.

Eine weitere Anfrage von Frau Metzger betrifft den Ausbau der Gilleshütte. Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass nicht nur der obere Bereich zwischen L 381 und geplanter Einmündung in das Plangebiet, sondern darüber hinaus auch südlich anschließend eine neue Fahrbahndecke bis zum heutigen gepflasterten Bereich gezogen werden soll. Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks verweist auf die Themenbehandlung im nachfolgenden Tagesordnungspunkt 5 im öffentlichen Teil der Sitzung.

Zu der von der Verwaltung als ausreichend befundenen fußläufige Anbindung an die Innenstadt über die vorhandene Fußgängerbrücke gibt Frau Metzger zu bedenken, dass die Brücke für Rollstuhlfahrer nicht zu befahren und daher als Anbindung an die Innenstadt nicht geeignet sei.

Beigeordneter Georg Onkelbach nimmt diese Anregung als weiteren Diskussionspunkt im Verfahren auf, wobei die Anbindung an die Innenstadt ja bereits thematisiert sei.

**II. Öffentlicher Teil**

**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 einstimmig bei einer Stimmenthaltung der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ das Ausschussmitglied Wolfgang Houben benannt.

## **3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen**

Der sachkundige Bürger der Stadt Korschenbroich, Herr Hagen Werres, wird vom Ausschussvorsitzenden gemäß § 67 Abs. 3 GO NW eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtungserklärung ist der Urschrift dieser Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigelegt.

## **4. 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Nach kurzer Vorstellung des Bebauungskonzeptes für den Eckbereich Hindenburgstraße/Am Bahnhof durch die Verwaltung begrüßt Ausschussmitglied Andreas Heidemanns die positive Entwicklung des seit Jahren beanstandeten „Schandflecks“ im Bahnumfeld. Er regt jedoch an, die Rampe der Tiefgarage von der Neigung her so zu gestalten, dass die Fahrzeuge in einer möglichen Warteposition eben stehen, d.h., dass die Rampe weiter zurückgeschoben wird. Eine weitere Anfrage bezieht sich auf den Standort der weiteren geforderten Stellplätze im Umfeld.

Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze (1,5 SPL/WE) in möglichst großer Zahl in der Tiefgarage untergebracht werden sollten. D.h. im Umkehrschluss, dass ein Zurückschieben der Zufahrt zulasten der Stellplatzfläche gehen würde, da eine zweizeilige Anordnung dann nicht mehr möglich wäre. Da die geplante Zufahrt nicht mit dem am Bahnhof stationierten Busterminal kollidiert, bestehen gegen die Planung verkehrstechnisch keine Bedenken. Aufgrund der zu erwartenden Pkw-Bewegungen je Stunde (ca. 30 Fahrzeuge ca. 4x/Tag) ist in der Regel nicht von Wartezeiten vor der Rampe auszugehen. Die fehlenden 15 Stellplätze sollen im Bereich des Bahngeländes, hinter der Park & Ride-Fläche errichtet werden. Die Bahn hat ihre Bereitschaft, hier Flächen zu verkaufen, in einem anderen Zusammenhang bereits signalisiert.

Die Frage von Ausschussmitglied Rolf Schmier von der Fraktion „Die Aktive“, ob eine Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungen erfolge, wird von Beigeordnetem Georg Onkelbach verneint, da die rechtliche Grundlage hierzu fehle. Der Stellplatznachweis beziehe sich immer nur auf das ganze Gebäude. Hier könne man nur an den Bauträger appellieren.

Ausschussmitglied Karin Gruyters von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ möchte wissen, ob die zusätzlichen 15 Stellplätze zulasten der Stadt oder des Investors errichtet werden. Kritisch sieht sie bezüglich des Lärmschutzes die Nähe des Vorhabens zur Bahn.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf die Beteiligung der Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren. Hier erfolgen klare Vorgaben zu erforderlichen immissionschutzrechtlichen Maßnahmen. Bezüglich der erforderlichen Stellplätze werde es keine Ablösung geben, d.h., der Investor muss die Stellplätze bereitstellen.

<b>Beschluss-Nr. IX/378.1</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 12. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ durchzuführen.	

## **5. Korschenbroich-West**

### **hier: Aktualisierter städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren**

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks begrüßt Herrn Winterberg vom Planungsbüro 3d-Architekten-stadtplaner. Herr Winterberg erläutert die modifizierte Planung.

Das bereits im Rahmenplan aus dem Jahre 2008/2009 enthaltene städtebauliche Hauptziel, die Verzahnung des freien Landschaftsraumes mit dem Siedlungsgebiet durch Ausbildung mehrerer Grünzüge unter Berücksichtigung von Blickbeziehungen in die Landschaft, wird im aktualisierten städtebauliche Entwurf gewährleistet.

Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Zunächst soll der südliche Teil verwirklicht werden. In dieser „Grünen Mitte“ sollen gemeinbedarfsorientierte Nutzungen,

z.B. eine Kindertagesstätte angesiedelt werden. Im nördlichen Planbereich soll ein modellierter Landschaftsraum entstehen, der einen gestalterisch ansprechenden Immissionsschutz zu der nördlich angrenzenden L 381 und dem dann folgenden Gewerbebereich darstellt. Dieser wird dann bis zur geplanten Anbindung an die L 31 durch einen Lärmschutzwall ergänzt. Im Süden soll eine geschlossene Mehrfamilienhausbebauung den Lärmschutz gewährleisten. Herr Winterberg erläutert anhand von Emissionskarten die Vorzüge dieser geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung gegenüber einem Lärmschutzwall für die dahinterliegende Wohnbebauung.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt von der östlich gelegenen L 31 sowie von dem nordwestlich gelegenen Knotenpunkt L 381, der über die Straße Gilleshütte zu erreichen ist. Die beiden Knotenpunkte werden mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Die von den beiden Haupterschließungsstraßen abgehenden Wohnstraßen werden als „Schleifenerschließung“ für die innere Erschließung ausgebildet. Für die von den Haupterschließungsstraßen abgehenden Wohnstraßen ist eine Breite von 5,75 m vorgesehen. Diese Breite sichert ein gefahrloses Nebeneinander des individuellen Kraftfahrzeugs- und Fußgängerverkehrs.

Die Größe der Baufelder ist so gewählt, dass sie äußerst flexibel genutzt werden können. Vorgesehen ist die überwiegende Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Mit Baugrundstückstiefen von überwiegend 27 bis 30 m wird eine durchgrünte offene Baustruktur sichergestellt.

Die Gesamtentwicklung wird sich über mehrere Jahre hinziehen; die „Grüne Mitte“ soll bereits im 1. Bauabschnitt realisiert werden, um hier gemeinbedarfsorientierte Nutzungen, wie z.B. einen Spielplatz, eine Kindertagesstätte o.ä. anzusiedeln.

Im „Entree“ des neuen Stadtteils unmittelbar an der Anbindung zur L 31 soll durch die Festsetzung entsprechend großer Baufenster eine höhere Baudichte erzielt werden. Hier sind neben den unterschiedlichen Wohnformen in einem angemessenen Umfang auch kleine Läden wie Bäckerei, Blumenladen etc. sowie ggfs. ein Café mit Außengastronomie zu realisieren.

Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks bedankt sich bei Herrn Winterberg für seine umfangreichen Ausführungen zur städtebaulichen Planung.

Ausschussmitglied Andreas Heidemann von der CDU-Fraktion begrüßt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das weitere Verfahren. Er verweist auf den von der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion vorliegenden Antrag mit weiteren konkreten Anregungen. Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks lässt sodann über die einzelnen Punkte des Antrages beraten.

### **1. Name des Baugebietes**

Der vorgeschlagene Name „Niers-Aue“ ist nach Auffassung von Ausschussmitglied Rolf Schmier von der Fraktion „Die Aktive“ aufgrund der herrschenden Grundwasserproblematik unglücklich gewählt.

Ausschussmitglied Andreas Heidemanns von der CDU-Fraktion zeigt sich verwundert über diese Aussage, da die Fraktion „Die Aktive“ sich immer für einen offenen Umgang mit dem Thema „Grundwasser“ ausgesprochen hat. Er schlägt vor, das Baugebiet „Niers-Aue“ oder auch „An der Niers-Aue“ zu benennen, um die Nähe zur Niers zu dokumentieren.

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks spricht sich gegen eine Bezeichnung „Korschbroich-West 2, 3“ o.ä. aus. Ausschussmitglied Albert Richter schließt sich dem an.

Für Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ sind die aufgetretenen Irritationen nicht nachvollziehbar, zumal noch eine Geländeanhöhung erfolgt und daher keine Grundwasserkonflikte zu erwarten sind. Für ihn käme sowohl „Niers-Aue“ oder auch „An der Niers-Aue“ infrage.

Amtsleiter Dieter Hoffmans weist darauf hin, dass aufgrund von entsprechenden Gerichtsurteilen der Name des Baugebietes für die Zuordnung durch den Bürger einen klaren Ortsbezug herstellen müsse.

Insofern bedürfe er seiner Meinung nach eines ortsbezogenen Zusatzes, er schlage vor „Gebiet zwischen L 381 und Gilleshütte“.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.1</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>13 Stimmen dafür</b> <b>2 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt mit zwei Gegenstimmen der Fraktion „Die Aktive“, das Plangebiet „An der Niers-Aue“ zu benennen mit dem Zusatz „Gebiet zwischen L 381 und Gilleshütte“.	

## **2. Wohnbebauung- Verhältnis Mehrfamilienhäuser/Einfamilienhäuser/Sozialer Wohnungsbau**

Ausschussmitglied Andreas Heidemann von der CDU-Fraktion fragt nach, ob das gewünschte Verhältnis Mehrfamilienhäuser/Einfamilienhäuser im 1. Bauabschnitt gewahrt werde. Beigeordneter Georg Onkelbach bestätigt dies.

Ausschussmitglied Albert Richter von der SPD-Fraktion erinnert an die Intention, 20% der Wohneinheiten des gesamten Planbereichs für öffentlich geförderten Wohnraum einzuplanen.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt hierzu, dass 20% der Mehrfamilienhäuser für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen.

Ausschussmitglied Albert Richter von der SPD-Fraktion regt an, diese Regelung im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Karin Gruyters von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ erklärt Beigeordneter Georg Onkelbach, dass sich die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht auf den Grundstückskaufpreis niederschlägt, da der Umgang mit Bodenpreisen in den Regelungen zum Baulandmanagement geregelt sei.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.2</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>14 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>1 Stimmenthaltungen</b>
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt bei einer Stimmenthaltung der FDP-Fraktion, die Anzahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 20% vorzusehen und in einem angemessenen Umfang Wohneinheiten für sozialen Wohnraum einzuplanen. Angestrebt werden 20%.</p>	

### 3. Grundstücksgrößen

Für Ausschussmitglied Andreas Heidemanns von der CDU-Fraktion ist es nachvollziehbar, dass die gewünschten Grundstücksgrößen nicht überall zu realisieren sind, jedoch sollten sie im Durchschnitt eingehalten werden.

Herr Winterberg vom Büro 3d erklärt, dass es möglich sei, die Grundstücksgrößen im Bebauungsplan festzusetzen. Auf Anfrage von Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ erklärt Herr Winterberg, dass bei der geplanten Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauungen der Anteil der Einzelhäuser mit größeren Grundstücken durch den Markt geregelt werde. Die Grundstücksgrößen bei Einzelhäusern würden eher größer als 400 m<sup>2</sup>, insbesondere die Eckgrundstücke mit ca. 700 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen würden bei Reihenmittelhäusern nach den bisherigen Überlegungen bei ca. 180 m<sup>2</sup> liegen bei Doppelhaushälften bei ca. 270-300 m<sup>2</sup> und bei freistehenden Einfamilienhäusern bei 450-600 m<sup>2</sup>.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.3</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, folgende durchschnittlichen Grundstücksgrößen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihenmittelhäuser: ca. 200 qm</li> <li>• Doppelhaushälften: ca. 300 – 350 qm</li> <li>• Einzelhäuser: ca. 400-600 qm</li> </ul>	

#### 4. Anordnung von Mehrfamilienhäusern entlang der baulichen Kante zur L 31

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Winterberg und der Verwaltung zur Kenntnis. Im nördlichen Bereich der L 31 ist eine Lärmschutzwand notwendig; im südlichen Bereich wird eine Mehrfamilienhausbebauung in der von Herrn Winterberg als 3D-Animation vorgelegten Form ins Auge gefasst.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.4</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren zunächst mit der Riegelbebauung im südlichen Bereich der L 31 einzuleiten.	

#### 5. Besondere Bebauungsformen

Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ fragt nach, ob im Plangebiet bauliche Möglichkeiten für Passivhäuser eingeplant werden. Dies wird von der Verwaltung bestätigt.

Ausschussmitglied Albert Richter spricht sich auch dafür aus, Passivhäuser zu ermöglichen, jedoch nicht explizit festzusetzen.

Ausschussmitglied Wolfgang Houben regt an, im Plangebiet ein Blockheizwerk vorzusehen.

Beigeordnet Georg Onkelbach sagt eine Prüfung im weiteren Verfahren zu.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.5</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung, Bebauungsformen wie Passivhäuser und barrierearme/barrierefreie Wohnungen/Häuser in angemessenem Umfang zu ermöglichen.	

## 6. Gestaltungsregeln

Ausschussmitglied Andreas Heidemanns betont, dass die im Antrag von CDU- und SPD-Fraktion aufgeführte Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs als Anregung zu sehen ist.

Ausschussmitglied Albert Richter bestätigt das Erfordernis von Gestaltungsregeln insbesondere für den von der Verwaltung genannten Bereich entlang der L 31.

Die Formulierung von transparenten gestalterischen Festsetzungen anhand einer Satzung bzw. als Teil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach Meinung von Beigeordnetem Georg Onkelbach ausreichend. Die zusätzliche Bereitstellung eines Gestaltungshandbuchs, das zudem keine rechtlich verbindliche Wirkung entfalte, sei sehr aufwändig.

Amtsleiter Dieter Hoffmans schlägt vor, zunächst Gestaltungsregeln für den Bebauungsplan festzusetzen und ggfs. später bei Bedarf ein Gestaltungshandbuch zu entwickeln.

Bürgermeister Marc Venten sieht keine Notwendigkeit für ein Gestaltungshandbuch. Die beim Bau involvierten Architekten müssen imstande sein, gestalterische Festsetzungen zu verstehen.

Ausschussmitglied Albert Richter von der SPD-Fraktion stimmt der von Amtsleiter Dieter Hoffmans vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.6</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>14 Stimmen dafür</b> <b>1 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt dem Vorschlag der Verwaltung, gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen und ggfs. bei sich später ergebenden Bedarf ein Gestaltungshandbuch zu entwickeln, bei einer Stimmenthaltung der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ zu.	

### 7. Grundstückveräußerung an private Interessenten

Ausschussmitglied Andreas Heidemanns erkundigt sich nach einer möglichen Sicherstellung der Veräußerung von Baugrundstücken durch den Investor an Privatinteressenten.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf den anstehenden städtebaulichen Vertrag. Ziel müsse es sein, zu verhindern, dass die Grundstücke, wie z.B. am Holzkamp, an Immobilienfonds gehen und Wohnungen nachher leer stehen. Der Bauträger habe seine Bereitschaft zur Grundstücksveräußerung an private Interessenten erklärt. Alles Weitere sei Verhandlungssache.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.7</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung einstimmig, mit dem Investor dahingehend Verhandlungen zu führen, dass die von ihm zu vertreibenden Grundstücke an private Interessenten veräußert werden.	

### 8. Grundstücksverteilung

Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ regt eine entsprechende Grundstücksverteilung im Rahmen der Umlegung an. Wenn die Stadt in jedem Cluster Grundstücke erhalte, sei der Erwerb für einen Investor unattraktiv.

## Niederschrift / Öffentlicher Teil

9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 17.03.2016

Seite 14 von 26

Ausschussmitglied Albert Richter von der SPD-Fraktion betont, dass es politischer Wille sei, dass die Stadt in den verschiedenen Clustern Grundstücke erhält. Die Prüfung zur Umsetzung sei Aufgabe der Verwaltung.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.8</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege spricht sich einstimmig dafür aus, dass nach Möglichkeit in jedem Cluster städtische Grundstücke entstehen sollen, damit der Einfluss der Stadt auf die Gestaltung in jedem Cluster ermöglicht wird. Eine verbindliche Regelung kann jedoch nur im Umlegungsverfahren getroffen werden.	

### 9. Grüne Mitte/Quartiersplatz

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Karin Gruyters erläutert Beigeordneter Georg Onkelbach kurz die Änderung des städtebaulichen Konzeptes, das in der Ursprungsform noch einen Quartiersplatz vorsah. Der Platz wurde im neuen Konzept aufgegeben und stattdessen in die „Grüne Mitte“ integriert.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.9</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, auf die separate Anlage eines Quartiersplatzes zugunsten der Grünen Mitte zu verzichten.	

### 10. Gemeinbedarfsfläche

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks hält den im überarbeiteten Konzept dargestellten Standort des Kindergartens für geeignet. Auch die fußläufige Erreichbarkeit sei gewährleistet.

Ausschussmitglied Andrea Heidemanns hält dagegen, dass der Wunsch nach einem Alternativstandort nicht 1:1 umgesetzt wurde. Der Kindergarten befinde sich an glei-

cher Stelle; die gewünschte optische Durchlässigkeit sei nicht gegeben. Er rege nach wie vor die Verschiebung der Kindergartenfläche an.

Beigeordneter Georg Onkelbach weist darauf hin, dass seiner Meinung nach die Kinder auch ein Stück laufen können. Für den Fall, dass der Kindergarten im 1. Bauabschnitt von Süden erschlossen werden müsse, solle dies nicht dauerhaft so sein. Die Anordnung des Kindergartens im südlichen Bereich sei von der Ausrichtung nicht so optimal. Aufgrund der Vorzüge des geplanten Standortes – kurze Fußwege, hohe Aufenthaltsqualität, Freigelände, Spielplatz, kein Straßenüberqueren – verstehe er nicht die ablehnende Haltung zu diesem Standort.

Für Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ ist der im städtebaulichen Entwurf dargestellte Standort des Kindergartens in Ordnung. Das Abliefern der Kinder an der Tür sei für ihn entbehrlich.

Ausschussmitglied Albert Richter spricht sich für eine großzügige Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche aus. Er weist darauf hin, dass aus der Erfahrung heraus die Kinder eben nicht zu Fuß gehen, sondern die Eltern sie bis an die Türe fahren. Der Standort des Kindergartens sei daher an die Haupteerschließungsstraße zu verlegen. Im Bebauungsplan sei der Standort entsprechend festzulegen.

Ausschussmitglied Andras Heidemann schließt sich dieser Auffassung an. Bei Realisierung des Kindergartens sei die Erschließung nochmals besonders zu berücksichtigen.

Beigeordneter Georg Onkelbach weist auf die Möglichkeit hin, ggfs. eine Aufweitung der südlichen Erschließungsstraße im Bereich des Kindergartens vorzusehen, Er schlägt vor, sich durch Ausweisung einer großzügigeren Gemeinbedarfsfläche alle Möglichkeiten offen zu halten.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.10</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst einstimmig folgenden Beschluss:</p> <p>Die festzusetzende Fläche in der Grünen Mitte für Gemeinbedarfseinrichtungen ist zunächst so groß zu wählen, dass sie sich von der nördlichen bis zur südlichen Erschließungsachse erstreckt.</p>	

### 11. Anlage der Grünen Mitte

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.11</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig, dass die Anlage der Grünen Mitte im Rahmen des ersten Bauabschnitts erfolgen soll (ohne nördliche Erschließungsstraße); hierbei ist auch gleichzeitig ein Spielplatz für Kinder und eine Spielfläche für Jugendliche zu realisieren.</p>	

### 12. Anbindung von Fußgänger- und Radverkehr an die Innenstadt

Ausschussmitglied Albert Richter spricht sich dagegen aus, eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung als Untertunnelung der L 31 erst im 2. Bauabschnitt zu realisieren.

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks befindet die heutige Wege- und Radverbindung zum Ortskern zunächst als ausreichend.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf die im Vorfeld durchgeführten Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau. Durch eine zusätzliche Rad/Fußgängerquerung würden die Qualitätsstufen beider zum Ausbau anstehender

Knoten verschlechtert und ein erneuter Leistungsfähigkeitsnachweis aller Knotenpunkte erforderlich. Daher sei der Vorschlag einer späteren Untertunnelung richtig und auch für den Fuß- und Radverkehr besser.

Für Ausschussmitglied Andreas Heidemanns von der CDU-Fraktion sind die Bedenken des Landesbetriebs nachvollziehbar. Über Alternativen müsse daher nachgedacht werden. Die Anbindung an den Fuß-/Radweg entlang der L 381 müsse jedoch sofort umgesetzt werden.

Die Verwaltung bestätigt, dass bereits im 1. Bauabschnitt zwei Verbindungen zur L 381 hergestellt werden, zum einen parallel zur L 31, zum anderen im Westen Richtung Knoten L 381 Gillesshütte.

Nach Meinung von Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ könnte eine Untertunnelung die ideale Verbindung sein, evtl. mit ergänzendem Radweg. Die vorhandene Brücke sei schon sehr schwer mit dem Fahrrad oder dem Rollator und gar nicht mehr mit dem Rollstuhl zu befahren. Alternativen seien hier durch die Verwaltung zu prüfen.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.12</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung einstimmig, die Möglichkeiten zur Schaffung einer kreuzungsfreien Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße „An der Sandkuhle“ bzw. zur Innenstadt zu prüfen.	

### **13. Breite der Erschließungsstraßen**

Für Ausschussmitglied Richter ist die Breite der Erschließungsstraßen mit 5,75 m nicht ausreichend. Unter Berücksichtigung von Begegnungsverkehr plus Fußgängerweg, der auch von Menschen mit Rollatoren befahren wird, sei eine Breite von 7 m erforderlich.

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks verweist auf die Feldstraße in Pesch, die eine Breite von 6,50 m aufweist. Da Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg eben sind, sei dies eine ausreichende Breite. Wichtig sei es auch, die Breite mit der Feuerwehr abzustimmen.

Auch für Ausschussmitglied Andreas Heidemanns ist eine Breite von 5,75 m nicht ausreichend. Hier müsse ein Mittelweg gefunden werden.

Beigeordneter Georg Onkelbach führt aus, dass bei einer Breite, die die Autofahrer zum gegenüberliegenden Parken verleite, oftmals Probleme mit der Feuerwehrdurchfahrt entstünden. Aus seiner Sicht sei hier eine geringere Breite sinnvoll, so dass die Autofahrer erst gar nicht in Versuchung kämen. Die geringere Breite solle auch die Geschwindigkeit verringern. Bei einem breiteren Ausbau wären darüber hinaus weitere Maßnahmen, z.B. Regelungen für den ruhenden Verkehr, aufwändige Straßmöblierung etc. notwendig. Eine Straße von 5,75 m Breite sei selbstregulierend. Parkflächen müssen zugewiesen werden. Eine Breite von 7 m sei kritisch zu sehen da hier 2 Autos parallel gegenüberstehen können. Grundsätzlich sei eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche sinnvoll.

Ausschussmitglied Albert Richter von der SPD-Fraktion betont nochmals, dass eine Breite von 5,75 m nicht ausreichend sei. Unter Verweis auf die Feldstraße würde er einer Breite von 6,50 m zustimmen können.

Trotz aller Argumente der Verwaltung schließt sich Ausschussmitglied Andreas Heidemanns von der CDU-Fraktion der Forderung einer breiteren Erschließungsstraße an.

Für Ausschussmitglied Wolfgang Houben von der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ ist für das geplante Wohngebiet mit gewünschtem hohem Aufenthaltswert eine wenig breitere Straße von Vorteil, da sie das Fahren unattraktiv mache. Wenn die Straße schon breiter werden soll, dann seiner Meinung nach höchstens 6,25 m.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.13</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>12 Stimmen dafür</b> <b>2 Stimmen dagegen</b> <b>1 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt mit zwei Gegenstimmen der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ und einer Stimmenthaltung der FDP-Fraktion, die Breite der inneren Erschließungsschleifen auf 6,50 m festzusetzen.	

#### 14. Ausbau der Gilleshütte

Beigeordneter Georg Onkelbach erläutert, dass ein Ausbau zwischen Einmündung des Baugebietes in die Gilleshütte und deren Einmündung in die L 381 im Zuge des Projektes per se realisiert werden müsse. Für den Bereich zwischen verkehrsberuhigt ausgebauter Gilleshütte und Einmündung des Baugebietes in die Gilleshütte habe der Investor bereits zugesagt, dort eine neue Decke zu ziehen.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.14</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>15 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>0 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung einstimmig, mit dem Investor eine verbindliche Regelung über den Ausbau der gesamten Straße Gilleshütte im Bereich des Baugebietes verlaufenden Straße zu treffen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern, dass weiteres Bau-recht im Bereich der Gilleshütte geschaffen wird.	

#### 15. Baufenster/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks verweist hierzu auf die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu treffenden Regelungen.

Nachdem über alle Punkte des gemeinsamen Antrages der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion beraten und abgestimmt wurde, lässt der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks über den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage abstimmen.

<b>Beschluss-Nr. VIII/165.2.15</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>14 Stimmen dafür</b> <b>0 Stimmen dagegen</b> <b>1 Stimmenthaltungen</b>
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt mit einer Stimmenthaltung der FDP-Fraktion, den in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurf vom 03.03.2016 als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 10/37 „An der Niers-Aue“ und für Regelungen im Rahmen des Baulandmanagements zu verwenden.	

## 6. Mitteilungen

- **Bauvorhaben Caritas am Kirchplatz (Klinker)**

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf die vor der Sitzung durchgeführte Besichtigung des Seniorenwohnheimes am Bahnhof. Die Anwesenden waren einheitlich der Meinung, dass der für das Seniorenwohnheim verwendete Klinker der Gestaltungssatzung für den Ortskern Korschenbroich entspricht und für das Vorhaben der Caritas am Kirchplatz Verwendung finden kann. Der Bauherr habe erklärt, dass er diese Entscheidung mittrage.

- **Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Regionalplan**

Amtsleiter Dieter Hoffmans erinnert an die bei der Bezirksregierung beantragte Aufnahme der Flächen „Raderbroicher Feld“ und „Glehner Heide“ als Flächen für gewerbliche Entwicklungen in den Regionalplan. Nach einem Anfang Dezember geführten Gespräch bei der Bezirksregierung ist in der Wasserschutzzone IIIa keine Entwicklung von Gewerbeflächen möglich. Dennoch hatte die Verwaltung angefragt, ob entlang der Straße „Am Waldfriedhof“ ein schmaler Streifen an der nördlichen Straßenseite zustimmungsfähig sei, da dieser in Nähe der Grenze zwischen Wasserschutzzone IIIa und IIIb läge. Die Bezirksregierung habe dies abgelehnt.

- Als unbefriedigend bezeichnet Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks die im Februar d.J. durchgeführte Info-Veranstaltung der Open Grid Europe über das Verlegen einer neuen Gas-Pipeline, die auch durch den Rhein-Kreis Neuss führt. Zum besseren Verständnis soll der Netzbetreiber zeitnah eingeladen werden, um sein Vorhaben im Ausschuss vorzustellen.

## 7. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es liegen keine Anfragen vor.