

Niederschrift

PLANUNG/IX/024

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Dienstag, 29.01.2019, 18:00 Uhr

Ratssaal, Don-Bosco-Str. 6, 41352 Korschbroich

Tagesordnung

I. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

Vor Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung ist den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Korschbroich 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. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/9 „An der Sandkuhle“ im Stadtteil Korschbroich
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: IX/1080
5. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/42 "Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße" im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Offenlagebeschluss
Vorlage: IX/1035/1
6. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“
hier: Offenlagebeschluss
Vorlage: IX/1036/1
7. Bebauungsplan Nr. 40/27 „Schelsener Straße“
hier: Städtebauliches Konzept / Aufstellungsbeschluss
Vorlage: IX/1081
8. Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat Ortsmitte Korschbroich
Vorlage: IX/1082
9. Mitteilungen

10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

III. Nichtöffentlicher Teil

Außenbereichsvorhaben

1. Bauantrag zur Erweiterung von bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Ortsteil Herrenshoff
Vorlage: IX/1084
2. Bauantrag für den Umbau eines Schweinestalls in eine Wohnung im Ortsteil Kleinenbroich
Vorlage: IX/1083
3. Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle im Ortsteil Glehn
Vorlage: IX/1086

Befreiung

4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/39 „Erweiterung Brauerei Neersbroich“
hier: Errichtung einer Lärmschutzwand im Rahmen eines Bauantrages zum Neubau eines Gastronomiebetriebes mit Tagungs- und Büroräumen
Vorlage: IX/1087
5. Mitteilungen
6. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Niederschrift

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks eröffnet die 24. 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. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

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.

Hiervon wird kein Gebrauch gemacht.

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 einstimmig bei einer Enthaltung das Ausschussmitglied Wolfgang Houben (Bündnis 90/Die Grünen) benannt.

3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen

Es wurden keine Verpflichtungen vorgenommen.

4. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/9 „An der Sandkuhle“ im Stadtteil Korschenbroich

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf die insgesamt 4 Bebauungspläne im Ortskern, für die eine Vereinheitlichung der zulässigen Nutzungen vorgesehen ist. Der jetzt vorliegende Änderungsplan ist der 3. der anzupassenden Pläne. Bereits realisiert wurden die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 10/6 „Ortskern“ und 10/24 „Altes Rathaus“. Für die nördliche Straßenseite der Sebastianusstraße zwischen An der Sandkaule und Mühlenstraße wird das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) in Kerngebiet (MK) geändert. Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss sind zulässig, im Erdgeschoss nur ausnahmsweise. Bestehende Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die aufgrund der derzeitigen Festsetzung WA zulässig waren, genießen Bestandsschutz.

7. Bebauungsplan Nr. 40/27 „Schelsener Straße“ hier: Städtebauliches Konzept / Aufstellungsbeschluss

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert die gegenüber dem städtebaulichen Konzeptes vom Juni letzten Jahres erfolgten Änderungen. Zum einen betreffe die Änderung die Erschließung im Bereich der Einfamilienhäuser. Da die Eigentümer der im Osten anrenzenden Fläche kein Interesse an einer Entwicklung und einer Teilnahme am Baulandmanagement gezeigt haben, soll die Erschließung nicht an diese Flächen herangeführt werden. Die Änderung umfasse des Weiteren den Bereich der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser. Hier sind jetzt 2 in etwa gleichgroße Baukörper vorgesehen. Für diesen Bereich hat der Investor noch in 2018 einen Bauantrag für zwei 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser eingereicht. Da sich die Gebäude zur Straße hin 3-geschossig darstellen, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dem Investor wurde dargelegt, dass hypothetisch eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB gegeben wäre, wenn das 3. Geschoss an der Straßenseite deutlich erkennbar zurückspringt.

Da die Verhandlungen über den Baulandmanagementvertrag mit dem Investor noch nicht abgeschlossen sind und eine Baugenehmigung erst nach Vertragsabschluss erteilt werden soll, empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss zu fassen, damit ggfs. eine Zurückstellung des Bauantrages erfolgen kann. Die beantragten Gebäude sollten dann nach Überarbeitung (Rücksprung 3. Geschoss) im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen werden.

Ausschussmitglied Jörg Siegers (CDU) spricht sich gegen eine optische Dreigeschossigkeit aus und begrüßt das Zurückspringen des 3. Geschosses. Der Einmündungsbereich Schelsener Straße/Steinhausen müsse fahrdynamisch angepasst werden.

Auch nach Meinung von Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) soll die Baugenehmigung erst nach Vertragsabschluss erteilt werden.

Anstelle der geplanten Garagen zu den östlichen angrenzenden Grundstücken schlägt er vor, hier eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, um damit die Möglichkeit zu einer späteren Verbindung beizubehalten.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass die nicht an einer baulichen Entwicklung der Grundstücke interessierten Eigentümer die Grundstücke weiterveräußert haben und der neue Eigentümer auch kein Interesse an einer Teilnahme am Baulandmanagement hat. Die Festsetzung einer Grünfläche könne hier erfolgen, aber man solle eine Anbindung nicht für alle Zeiten offenhalten. Die Grundstücke seien später auch mit einer inneren Erschließung einer Bebauung zuzuführen. Auch sollte der angrenzende Gewerbebetrieb nicht außer acht gelassen werden. In Anbetracht der geführten Verhandlungen solle es nach Ansicht der Verwaltung bei der jetzigen Festsetzung bleiben. Im Verfahren könnten dann immer noch entsprechende Anregungen eingebracht werden.

Ausschussmitglied Richter schlägt vor, bei den weiteren Verhandlungen eine Übernahme der beiden Grundstücke ins Eigentum der Stadt zu verfolgen.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist hierzu auf die Zuständigkeit des Umlegungsausschusses.

Beschluss-Nr. IX/1081

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt den überarbeiteten Entwurf als Grundlage für die Bauleitplanung und den Baulandmanagementvertrag.

2. Die Mehrfamilienhäuser an der Straße Steinhausen werden im weiteren Verfahren nach den inhaltlichen Maßgaben einer nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Planung behandelt.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 40/27 „Schelsener Straße“ aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
 0 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

8. Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat Ortsmitte Korschenbroich

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf die Tischvorlage und richtet seinen Dank an Ausschussmitglied Rudolf Graaff für die Anregungen zu den inhaltlichen Änderungen bzw. Ergänzungen. Die Geschäftsordnung biete eine vernünftige Grundlage für den Gestaltungsbeirat und unterstreiche die Notwendigkeit und Ernsthaftigkeit der Gestaltungssatzung.

Beschluss-Nr. IX/1082

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt dem als Tischvorlage vorgestellten Entwurf einer Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat Ortsmitte Korschenbroich inhaltlich zu und empfiehlt dem Rat einstimmig, die Geschäftsordnung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
 0 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

9. Mitteilungen

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf das z.Zt. in der Offenlage befindliche Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Erdgasfernleitung ZEELINK, Abschnitt Düsseldorf (Station Hochneukirch bis Station Dämmerwald) der Firma ZEELINK. Die Offenlage findet statt in der Zeit vom 21.01. bis 04.02.2019. Die von der Stadt angeregten Änderungen in Glehn seien umgesetzt worden. Mit den tiefbautechnischen Arbeiten werde voraussichtlich im April begonnen.

10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es werden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.

Hiermit bestätige ich, dass diese digitale Ausfertigung der Niederschrift mit dem Original übereinstimmt.

gez.
Marc Venten
Bürgermeister