

Niederschrift

PLANUNG/X/002

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Dienstag, 23.03.2021, 18:00 Uhr

Aula des Gymnasiums, Don-Bosco-Straße 4-6, 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. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10/41 „Raderbroich-Nord“ im Stadtteil Korschbroich
Vorlage: X/0060/2
5. Bebauungsplan Nr.10/41 „Raderbroich-Nord“ im Stadtteil Korschbroich
hier: Konzeptvorschlag Flurstücke 222 und 75 sowie Kapellengrundstück
Vorlage: X/0103
6. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/6 „Kirchstraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: X/0104
7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Vorlage: X/0105
8. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Lüttenglehn
hier: Städtebauliches Konzept
Vorlage: X/0106
9. Aufhebung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB und Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 2 und 3 BauGB für den Ortsteil Raderbroich

hier: Aufhebungsbeschluss und Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Vorlage: X/0107

10. Erlass einer kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffern 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Steinforth-Rubbelrath, (Klosterweg);

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Vorlage: X/0108

11. Mitteilungen

12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

III. Nichtöffentlicher Teil

1. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Lüttenglehn

hier: Bekanntgabe des Antragstellers

Vorlage: X/0106/1

Befreiung

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/14 „Dorfer Feldweg“, Blatt B

hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Nebengebäude

Vorlage: X/0109

3. Mitteilungen

4. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Anwesenheitsliste

CDU-Ratsfraktion

Esser, Peter Josef	Ausschussmitglied
Heidemann, Andreas	Ausschussmitglied
Kolvenbach, Heinrich	stellv. Ausschussmitglied
Magdalena, Beatrix	stellv. sachk. Bürgerin
Schläwe, Christiane	sachk. Bürgerin
Siegers, Jörg	sachk. Bürger, 2. stellv. Ausschussvorsitzender
Türks, Hans-Willi	Ausschussvorsitzender

SPD-Ratsfraktion

Baues, Stefan	sachk. Bürger
Leehr, Richarda	sachk. Bürgerin
Richter, Albert	Ausschussmitglied

Ratsfraktion Die Aktive

Endell, Hanns-Lothar	stellv. Ausschussmitglied
----------------------	---------------------------

Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Hannemann, Tanja	stellv. Ausschussmitglied
Leusch, Reiner	sachk. Bürger
Pesch, Jörg	sachk. Bürger

FDP-Ratsfraktion

Betz, Thomas Christof	stellv. sachk. Bürger
-----------------------	-----------------------

Beratende Mitglieder

Thoren, Günter	Ehrenamtl. Denkmalbeauftragter
----------------	--------------------------------

Verwaltung

Hoffmans, Dieter	Leiter Amt 61 (Stadtplanung und Bauordnung)
Langfeld, Kirsten	stellv. Leiterin Amt 61 (Stadtplanung und Bauordnung)
Linkenheil, Klaus	Amt 61
Onkelbach, Georg	Beigeordneter
Venten, Marc	Bürgermeister

Niederschrift

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. 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.

Ein Bürger meldet sich zum Tagesordnungspunkt 8, Aufstellung eines Bebauungsplanes in Lüttingeln zu Wort. Er berichtet, dass der Heimatverein die Anwohner erst gestern über die Absicht der Errichtung eines großen Bauvorhabens neben dem Kirmesplatz unterrichtet habe. Er ist der Meinung, dass die dörfliche Struktur durch diesen geplanten "Klotz" gestört werde. Weiterhin weist er auf die schon jetzt bestehende schlechte Parkplatzsituation hin, die durch die Bebauung noch weiter verschärft werde. Ebenfalls befürchtet er, dass es aufgrund der Nähe zum Kirmesplatz zu Beschwerden und Ärger kommen werde. Er bezweifelt auch aufgrund der fehlenden Infrastruktur, dass dieser Platz für ein Mehrgenerationen-Wohnhaus geeignet ist.

Ein weiterer Bürger meldet sich zu Wort und schließt sich seinem Vorredner an. Er verweist ebenfalls auf die Parkproblematik im Ort und sagt, dass die Oberstraße bereits jetzt so zugesperrt sei, dass es teilweise zu Verkehrsbehinderungen komme. Bei 26 Wohneinheiten mit 1 ½ Parkmöglichkeiten werde der Ort weiter zugesperrt werden. Weiterhin teilt er mit, dass kein Taxiunternehmen den Ort anfährt und daher Menschen ohne Pkw sehr schlecht den Ort verlassen können. Er fragt auch ob die eingeplanten Parkplätze mit einer Breite von 2,30 m oder 2,50 m bemessen sind und ob der Kirmesplatz gesichert ist.

Auch ein anderer Anwohner berichtet über das bestehende Parkplatzproblem.

Bürgermeister Marc Venten teilt zu diesen Anmerkungen mit, dass man sich am frühesten Punkt der Beratungen befindet. Es wird heute nur die grundsätzliche Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, beraten.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks erklärt, dass auch die Politik mit der heutigen Sitzung zum ersten Mal mit der beabsichtigten Bebauung konfrontiert wurde.

Ein weiterer Bürger regt an, einen höheren Stellplatzschlüssel anzusetzen.

Weiter Wortmeldungen zur Fragestunde erfolgten nicht.

**5. Bebauungsplan Nr.10/41 „Raderbroich-Nord“ im Stadtteil Korschenbroich
hier: Konzeptvorschlag Flurstücke 222 und 75 sowie Kapellengrundstück**

Das Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) beantragt die Vertagung des Tagungsordnungspunktes. Die Vertagung wird nicht aufgrund schleppender Arbeit der Verwaltung beantragt, im Gegenteil wird der Verwaltung eine gute Arbeit bzgl. Raderbroich-Nord bescheinigt. Da es sich jedoch um ein komplexes Thema handelt, wolle man Insbesondere erst die Konzepte zur Entwässerung und zur Ertüchtigung des Fluitbaches abwarten, um dann gemeinsam zu beschließen.

Das Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) spricht sich für den Antrag auf Vertagung aus. Eine Bebauung des Kapellengrundstücks wird von der SPD abgelehnt.

Beschluss-Nr. X/0103

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vertagt den Tagesordnungspunkt.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**6. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/6 „Kirchstraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Der Beigeordnete Georg Onkelbach verweist auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage. Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) stellt klar, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird. Zum einen werde die vorhandene Bauflucht nicht eingehalten und weiterhin wird eine zwei geschössige Bauweise für den Erweiterungsbaudort als nicht angemessen angesehen.

Beschluss-Nr. X/0104

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/6 „Kirchstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Ausschuss beschließt, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/6 „Kirchstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Stimmen dafür
3 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert das Bauvorhaben und teilt mit, dass nunmehr eine kleinteiligere Bebauung als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Die im Vorfeld angesprochene Erschließung des hinterliegenden Grundstückes (Pferdehof) ist privatrechtlich zu klären.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) erklärt, dass die Bebauung an der Martinshütte bereits im kleinen Arbeitskreis des Ausschusses besprochen wurde und gemäß des gültigen Bebauungsplans eine wesentlich großflächigere Bebauung zulässig ist. Er sieht hier einen guten Kompromiss erreicht.

Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) gibt hier nochmals die generelle ablehnende Haltung seiner Fraktion zur Hinterlandbebauung bekannt. Da die Zuwegung zum Pferdehof über das Flurstück 450 erfolgt, sieht er eine Bebauung nur nach Klärung mit den Eigentümern des Pferdehofs. Seine Fraktion wird dem Antrag daher nicht zustimmen.

Das Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) erklärt, dass eine generelle Ablehnung nicht zielführend ist.

Das Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) erklärt, dass der Eigentümer des Pferdehofs zurzeit die Zuwegung ohne rechtliche Sicherung über das fremde Grundstück des Antragstellers nutzt. Der Zugang zum Pferdehof wäre auch bei einer Bebauung nach dem zurzeit gültigen Baurecht nicht gegeben.

Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) erklärt, dass auch seine Fraktion im Ortsteil gut vernetzt sei. Er erklärt erneut seine ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Hinterlandbebauung. Weiterhin fordert er die Verwaltung zur Klärung der rechtlichen Lage auf.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass die Sitzungsvorlage bestimmte Parameter enthält. Nach dem Start des Verfahrens haben alle Verfahrensbeteiligte die Möglichkeit sich zu äußern, Die geäußerten Bedenken fließen dann in das Verfahren mit ein.

Beschluss-Nr. X/0105

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen.
2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 12 Stimmen dafür
3 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

8. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Lüttenglehn hier: Städtebauliches Konzept

Antrag der CDU-Fraktion:

Das Ausschussmitglied Peter Josef Esser teilt mit, dass die Politik überrascht von dem geplanten Antrag war. Da er noch Redebedarf im Ortsverband der CDU sieht, stellt er den Antrag auf Vertagung.

Das Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) spricht sich gegen eine Vertagung aus.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stimmt dem Antrag der CDU-Fraktion auf Vertagung des Tagesordnungspunktes nicht zu:

Abstimmungsergebnis: 7 Stimmen dafür
 8 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) gibt den Einwohnern recht, die sich Eingangs der Fragestunde zum Bauvorhaben in Lüttenglehn geäußert haben. Er sieht auch das Problem, dass durch die geplante Bebauung der Ort den dörflichen Charakter verliert. Seine Fraktion spricht sich für eine Bebauung mit weniger Wohneinheiten aus und sieht auch ein Problem in der mehrgeschossigen Bebauung. Weiterhin sieht er ein Problem in der Grenzbebauung zum Schützenplatz und in der Parkplatzsituation. Seine Fraktion werde dem Beschlusspunkt 1 zustimmen, den Beschlusspunkt 2 jedoch ablehnen.

Das Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) sieht bei einer Randbebauung wie hier vorgesehen eine Vorbildsituation für andere Ortsteile. Die SPD-Fraktion wird daher den Antrag ablehnen.

Das Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) teilt mit, dass er den Ausführungen seines Vorredners nicht folgen kann und noch keinen eindeutigen Willen der Lüttenglehnler erkennt.

Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) hält dort eine Wohnbebauung generell für möglich, aber unter anderen Nutzungsvoraussetzungen.

Das Ausschussmitglied Hanns-Lothar Endell (Die Aktive) sieht auch eine Bebauung mit 26 Wohneinheiten, an dieser Stelle in Lüttenglehn, als zu groß an. Seine Fraktion werde den Beschluss zu 1 und 2 ablehnen.

Beigeordneter Georg Onkelbach macht daraufhin nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege nimmt das beigefügte städtebauliche Konzept zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege verweist das beigefügte städtebauliche Konzept zu weiteren Beratungen in die Fraktionen.

Abstimmungsergebnis: 11 Stimmen dafür
1 Stimmen dagegen
3 Stimmenthaltungen

**9. Aufhebung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB und Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 2 und 3 BauGB für den Ortsteil Raderbroich
hier: Aufhebungsbeschluss und Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert, dass der Rhein-Kreis Neuss zu der am 25.08.2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege aufgestellten Außenbereichssatzung im Verfahren Bedenken geäußert hat. Die Außenbereichssatzung ist in Abstimmung mit dem Antragsteller aufzuheben und durch eine kombinierte Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu ersetzen.

Beschluss-Nr. X/0107

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Beschluss vom 25.08.2020 über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Raderbroich wird aufgehoben.
2. Der Ausschuss beschließt die Aufstellung einer kombinierten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für den im beiliegenden Satzungsentwurf dargestellten Geltungsbereich im Ortsteil Raderbroich.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt, den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Raderbroich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung 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.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**10. Erlass einer kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffern 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Steinforth-Rubbelrath, (Klosterweg);
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert kurz das Vorhaben. Auf dem Grundstück soll ein Abriss des alten Fachwerkhouses erfolgen und ein Neubau errichtet werden. Der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland – hat mitgeteilt, dass es sich bei dem Fachwerkhaus nicht um eine erhaltenswerte Substanz nach dem Denkmalschutzgesetz handelt.

Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) teilt mit, dass seine Fraktion den Antrag ablehnen werde, da es sich um eine wesensfremde Neubebauung handelt. Er sieht es weiterhin als problematisch an, dass man die erhaltenswerte Bausubstanz eines Fachwerkhau-

ses soweit heruntergekommen lässt, dass diese nicht mehr in Stand zu setzen ist. Er sieht hier ein generelles Problem in Korschenbroich, dass es keine Kontrolle über erhaltenswerte Bausubstanzen gibt.

Beschluss-Nr. X/0108

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Ausschuss beschließt die Aufstellung einer kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für den im beiliegenden Satzungsentwurf dargestellten Geltungsbereich im Ortsteil Steinfort-Rubbelrath, Klosterweg.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt, den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klosterweg gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Stimmen dafür
 3 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

11. Mitteilungen

Es werden keine Mitteilungen vorgebracht.

12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

- Das Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) berichtet über Beschwerden zu den Tiefbauarbeiten in Raderbroich und fragt die Verwaltung, wie lange diese noch andauern werden.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass es sich um Kabelverlegearbeiten der West-Netz handele, die auf Nachfrage einen Abschluss der Arbeiten am 26.03.2021 zugesagt haben. Die Verwaltung wird die Zusage kontrollieren.

- Das Ausschussmitglied Hanns-Lothar Endell (Die Aktive) fragt nach ob das Gutachten zur Skateranlage in Korschenbroich bereits vorliege und den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden kann. Er würde dieses gerne vor der Hauptausschusssitzung am Donnerstag, den 25.03.2021 zur Abstimmung in den Fraktionen sehen.

Bürgermeister Marc Venten erklärt, dass das Gutachten noch nicht vorliegt, aber vor der Sitzung ins Netz gestellt werde.

- Der sachkundige Bürger Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) fragt nach wie der Stand zum geplanten Weg und der Treppe an der Kirche in Glehn ist.

Niederschrift / öffentlicher Teil

2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 23.03.2021

Seite 11 von 13

Beigeordneter Georg Onkelbach teilt mit, dass eine verbesserte Zuwegung für den Kirchplatz geplant war, dies aber wegen eines fehlenden Grundstücks gescheitert ist.

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

gez.

Marc Venten
Bürgermeister