

## Ergebnisprotokoll

### Workshop Flächenkonzept: Agenda Stadt. Land. Zukunft 29.11.2023

Mit dem Schreiben vom 24.11.2023 ist zum letzten Workshop der Werkstattreihe Flächenkonzept Wohnen am 29.11.2023 eingeladen worden. Ziel dieses Workshops ist es, gemeinsam mit den politischen Vertreterinnen und Vertretern die vorgeschlagenen Reserveflächen sowie die strategische Vorgehensweise der Verwaltung bezüglich potenzieller Wohnbauflächen zu erörtern. Die Veranstaltung hat den Zweck, eine abschließende Bewertung der ausgewählten Reserveflächen zu erhalten. Im Anschluss daran soll eine Diskussion darüber stattfinden, inwieweit die von der Verwaltung vorgeschlagene strategische Vorgehensweise in Bezug auf die zukünftige Flächenentwicklung in das Flächenkonzept integriert werden soll.

Teilnehmende an der Veranstaltung am 29.11.2023, die um 18.00 Uhr beginnt und um ca. 20.30 Uhr endet, sind

- seitens der Verwaltung:

Herr Bürgermeister Venten, Herr Onkelbach, Herr Hoffmans, Frau Langfeld, Herr Babilas

- seitens der Politik:

**CDU** - Herr Heidemann, Herr Türks, Herr Kartarius, Herr Golla, Herr Scheufeld, Herr Esser, Frau Becker

**SPD** - Herr Richter, Herr Dr. Baues, Frau Leehr

**Bündnis 90/ Die Grünen** - Herr Pesch, Herr Kresse, Herr Tümmers, Frau Seebach

**FDP** - Herr Betz

**Die Aktive** - Herr Endell

- seitens der Moderation:

Herr Isselmann, Herr Körbel

Der politische Teilnehmerkreis spiegelt die Mehrheitsverhältnisse im Rat wider. Hinzu kommen die Vorsitzenden aus den Gremien Bau-, Planungs-, Verkehrs-, und Umweltausschuss.

Nach der Begrüßung durch den Bürgermeister, Herrn Venten, stellt die Moderation (Herr Isselmann und Herr Körbel) das Programm des Workshops anhand einer PowerPoint-Präsentation dar (siehe Anhang). Im nächsten Schritt werden die Ergebnisse der vorherigen Workshops zu den Reserveflächen und Innenbereichspotentialen vom 23.08.2022 bzw. 16.08.2023 durch Herrn Babilas vorgestellt. Der Schwerpunkt liegt auf den für die Flächenentwicklung relevanten Leitideen aus der beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie und dem definierten Orientierungsrahmen von 1.000 bis 2.000 Wohneinheiten für die Stadt Korschenbroich bis 2040. Dieser Rahmen ergibt sich aus den identifizierten Bedarfen im Regionalplan sowie der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreis-Neuss (s. Protokoll des 1. Workshops vom 23.08.2022).

Anschließend erläutert er ausführlich die Flächen, die für das Flächenkonzept Wohnen 2040 vorgesehen sind, und gibt eine detaillierte Übersicht über ihre Priorisierung.

### **Auswahl Reserveflächen Wohnen (1. Workshop)**

Die ausgewählten Flächen sind größtenteils Außenbereichsflächen, die direkt an den Siedlungsbereich angrenzen (Siedlungsarrondierung) und gemäß dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Reserven ausgewiesen sind. Zusätzlich zählt die Bebauungsplanreserve "An der Niers-Aue, nördlicher Teil" mit einer Fläche von sieben Hektar zu den relevanten Gebieten. Ebenso ist die Flächennutzungsplanreserve "Schanzer Weide" Teil der Auswahl. Die Regionalplanreservefläche, die an die "Schanzer Weide" grenzt, wird jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Vor dem ersten Workshop wurden detaillierte Steckbriefe für die Flächen erstellt. Diese umfassen nicht nur grundlegende Informationen zu jeder Reserve und den für die Planung relevanten Fachplänen, sondern beinhalten auch eine stadtplanerische Bewertung. Diese Bewertung erfolgt anhand des technischen Erschließungsaufwandes, der Übereinstimmung mit den relevanten Leitideen der Stadtentwicklungsstrategie sowie einer Beurteilung im Rahmen der

Stadtklimaanalyse. Im ersten Workshop erfolgte dann eine politische Beurteilung der Reserveflächen Wohnen (s. Ergebnisprotokoll des 1. Workshops).

Im Verlauf des Werkstattprozesses wurden zwei weitere Flächen zu den Reserveflächen Wohnen hinzugefügt. Dabei handelt es sich zum einen um die Fläche „Schiefbahner Straße“, die aufgrund planungsrechtlicher Gegebenheiten in den Flächenkategorien verschoben wurde, weshalb für eine detaillierte Betrachtung der politischen Beurteilung das Protokoll des zweiten Workshops heranzuziehen ist. Zum anderen wurde die Fläche „Maarweg“, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss vorliegt, mitaufgenommen.

Für die Reserveflächen Wohnen wurde für das Konzept eine Priorisierung nach potentiell dem Entwicklungszeitpunkt (Kurzfristig bis Langfristig) vorgenommen (s. Abb. 1). Informationen zur Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer und weitere Hinweise zur Reservefläche lassen sich dem Anhang entnehmen (s. Folie 16).

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE (SFM)	Reserve	Priorisierung
An der Niers-Aue, nördlicher Teil	Korschenbroich	7	280	B-Plan-Reserve	Kurzfristig
Körschgens Weide	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Kurzfristig
Schiefbahner Straße	Kleinenbroich	1,4	k. A.	Regionalplanreserve	Kurzfristig
Raiffeisen-Warengenossenschaft Rheinland (RWG)	Glehn	1	k. A.	Regionalplanreserve	Mittelfristig
Schanzer Weide	Glehn	5	155	FNP-Reserve	Mittelfristig
Maarweg	Korschenbroich	0,47	k. A.	Regionalplanreserve	Mittelfristig
Erweiterung Holzkamp	Kleinenbroich	50	579	Regionalplanreserve	Langfristig (Teilbereich kurzfristig)
Raderbroicher Feld	Korschenbroich	50	875	Regionalplanreserve mit Gewerbeflächenanteil	Langfristig
Erweiterung Eickerender Feld	Kleinenbroich	2	50	Regionalplanreserve	Langfristig

Tabelle 1: Priorisierung der Reserveflächen Wohnen

Die in Tabelle 1 dargestellte Priorisierung der Reserveflächen entspricht größtenteils der politischen Einschätzung aus dem ersten Workshop. Nur drei der ausgewählten Flächen wurden im ersten Workshop seitens der Politik eher negativ bewertet. Hierzu gehören die beiden Rahmenplanflächen „Raderbroicher Feld“ und „Erweiterung Holzkamp“ sowie die „Erweiterung Eickerender Feld“. Diese Flächen wurden daraufhin

erneut stadtplanerisch überprüft und sind nun für eine langfristige Entwicklung vorgesehen.

## Begründung – Erweiterung Holzkamp

Die stadtplanerische Bewertung der Fläche erfolgt aufgrund mehrerer maßgeblicher Faktoren. Aktuell befindet sich ein städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung, was eine umfassende und durchdachte Planung ermöglicht. Durch die Nähe zum S-Bahnhof Kleinenbroich besteht eine optimale Anbindung der Fläche an den öffentlichen Verkehr, was ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des Wohnstandortes ist.

Die vorgesehene hohe Anzahl an Wohneinheiten (579 WE) kann den angespannten Wohnungsmarkt entlasten und begünstigt die Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen, was der Leitidee 9 „Bedarfsgerechte Förderung der Wohnungsvielfalt ...“ aus der beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie gerecht wird.

Für die Fläche wird eine kleinteilige Entwicklung vorgesehen. Teilbereiche können ggfs. kurzfristig entwickelt werden, während für die anderen Bereiche der Fläche eine langfristige Priorisierung vorgesehen ist (s. Folie 18 im Anhang).

## Begründung – Raderbroich Feld

Auch bei der Fläche befindet sich ein städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung, mit dem die gleichen planerischen Vorteile wie bei der Rahmenplanfläche „Erweiterung Holzkamp“ einhergehen. Die optimale Anbindung zum S-Bahnhof Korschenbroich unterstreicht die strategische Lage und die gut vernetzte Erreichbarkeit der Fläche.

Des Weiteren zeichnet sich die Reservefläche durch eine hohe Anzahl an Wohneinheiten (875 WE) aus, was den Bedarf an Wohnraum effektiv adressiert. Die Fläche bietet zudem ebenfalls Potential für die Realisierung bedarfsgerechter Wohnformen, gemäß der Leitidee 9 aus der Stadtentwicklungsstrategie.

Obwohl eine kleinteilige Entwicklung aufgrund einer aufwendigen Erschließung, insbesondere durch die Herausforderungen der Querspange, erschwert wird, erfolgt dennoch eine langfristige Priorisierung. Dies liegt daran, dass die langfristigen Potenziale und Vorteile der Rahmenplanfläche „Raderbroich Feld“, trotz der aktuellen Herausforderungen die eine Entwicklung mit sich bringt, als bedeutend eingeschätzt

wird. Die Berücksichtigung der langfristigen Perspektive ermöglicht eine sorgfältige Planung und Umsetzung, um die städtebaulichen Ziele bestmöglich zu erreichen.

### Begründung – Erweiterung Eickerender Feld

Die positive stadtplanerische Bewertung der Fläche „Eickerender Feld“ basiert insbesondere auf der Nähe zum S-Bahnhof Kleinenbroich. Mit 50 geplanten Wohneinheiten schafft die Fläche außerdem zusätzlichen Wohnraum für den Wohnungsbedarf. Die durchgeführte Stadtklimaanalyse zeigt auf, dass bei einer baulichen Entwicklung der Fläche kein klimatisches Konfliktpotential besteht. Eine Erschließungsmöglichkeit ergibt sich durch die in der Umgebung vorhandenen Wirtschaftswege. Die langfristige Priorisierung der Fläche erscheint deshalb sinnvoll.

### Begründung – Nicht berücksichtigte Reserveflächen

Abschließend sind fünf Reserveflächen in Tabelle 2 aufgeführt, die zwar im ersten Workshop diskutiert wurden, jedoch aufgrund ihrer schlechten politischen und stadtplanerischen Bewertung nicht in das aktuelle Flächenkonzept integriert werden.

Hiervon hatte lediglich die Fläche „Erweiterung Niers-Aue“ eine eher positive Beurteilung seitens der Politik erhalten. Nach stadtplanerischer Bewertung ist diese strukturell eher nicht für den Wohnungsbau vorgesehen und grenzt zudem unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Betrachtung dieser Fläche sollte stets in Verbindung mit der Bebauungsplanreserve "An der Niers-Aue, nördlicher Teil" erfolgen, sodass sich diese eher für die Entwicklung von sozialer Infrastruktur eignet. Hinzukommt, dass die Fläche bei der Bezirksregierung Düsseldorf nicht gemeldet ist und somit bei einer potentiellen Entwicklung ein Flächentausch notwendig wird.

Erweiterung Niers-Aue	Korschenbroich	5	k. A.	Regionalplanreserve	✗
Lichtstraße	Pesch	5	130	Regionalplanreserve	✗
Kemperweg	Glehn	2	50	Regionalplanreserve	✗
Schwohenend	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	✗
Erweiterung Düppheide/Oststraße	Kleinenbroich	k. A.	FNP-Reserve	B-Plan	✗

Tabelle 2: Nicht berücksichtigte Reserveflächen

## Verwaltungsvorschlag: Reserveflächen

Die politische Einschätzung der Reserveflächen im ersten Stadtentwicklungsworkshop wird größtenteils von der Verwaltung geteilt. Abweichungen werden insbesondere im Hinblick auf den Bedarf begründet. Eine Priorisierung der Reserveflächen wird im Konzept festgelegt, differenziert nach kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger Entwicklung. Um den Bedarf zeitnah zu decken, ist eine gleichzeitige Entwicklung und regelmäßige Überprüfung der Reserveflächen erforderlich (s. Verwaltungsthesen).

### **Auswahl der Innenentwicklungsflächen (2. Workshop)**

Die ausgewählten Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und werden deshalb als Innenentwicklungsflächen bezeichnet. Innerhalb dieser Flächenkategorie sind auch Blockinnenbereiche enthalten, die derzeit als Gartenflächen genutzt werden, aber aufgrund ihres Ausmaßes, ggfs. als potentielle Wohnbauentwicklungsflächen in Frage kommen.

Vor dem zweiten Workshop wurden auch in dem Fall detaillierte Steckbriefe für die Flächen erstellt. Diese umfassen die gleichen grundlegenden Informationen und Bewertungskriterien wie die Steckbriefe der Reserveflächen. Im zweiten Workshop erfolgte dann eine politische Beurteilung der Innenentwicklungsflächen (s. Ergebnisprotokoll des 2. Workshops).

Im Verlauf des Werkstattprozesses wurden zwei weitere Flächen zu den Innenentwicklungsflächen hinzugefügt. Es handelt sich um die Flächen „Am Rüttersweg“ und „Wasserweg“. Derzeit wird intensiv über mögliche Entwicklungen auf beiden Flächen diskutiert.

Die seitens der Politik vorgenommene Beurteilung im zweiten Workshop deckt sich mit der stadtplanerischen Bewertung (Vergleich Folie 11 im Anhang und Tab. 3). Bei den Innentwicklungsflächen wurde im Gegensatz zu den Reserveflächen keine Priorisierung vorgenommen, da die Flächen grundsätzlich für eine Entwicklung in Betracht gezogen werden und von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig sind. Informationen zur Mitwirkungsbereitschaft und weitere Hinweise zur Innentwicklungsfläche lassen sich dem Anhang entnehmen (s. Folie 12).

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE	Beurteilung
Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße	Korschenbroich	0,3	15-30	Sehr positiv
An der Blankstr./Engbrück	Korschenbroich	3	15-30	Sehr positiv
Raitz-Von-Frentz-Straße/KAS	Kleinenbroich	0,4	5-10	Sehr positiv
Bruchstraße/Meutersweg	Korschenbroich	0,6	10-20	Positiv
Am Hommelshof	Korschenbroich	3	15-30	Positiv
Schwohenend/Forsterstr.	Glehn	3,7	25-40	Positiv
An Heldsmühle	Korschenbroich	3	20-30	Positiv
Hoher Weg	Korschenbroich	2,3	15-30	Positiv
Willi-Hannen-Straße	Korschenbroich	1,8	10-20	Positiv
Oststraße	Kleinenbroich	0,5	10-15	Eher Positiv
Pappelweg	Korschenbroich	0,5	6	Eher Positiv
Hubertusstraße	Herrenshoff	3,5	20-30	Eher Positiv
Bismarckstraße	Kleinenbroich	1,2	15-30	Eher Positiv
Am Rüttersweg	Korschenbroich	0,23	2	-
Wasserweg	Steinhausen	0,8	25-40	-

Tabelle 3: Ausgewählte Innenentwicklungsflächen Wohnen

Mit den Flächen „Raderbroich, Hufeisen“ und „Elisabethstraße an der Kita“ sind zwei Innenentwicklungsflächen aus dem zweiten Workshop nicht in das Konzept aufgenommen worden. Sowohl die politische Beurteilung als auch die stadtplanerische Bewertung ergaben eine negative Einschätzung für diese beiden Flächen.

### Verwaltungsvorschlag: Innenentwicklungsflächen

Die politische Beurteilung der Innentwicklungsflächen im zweiten Stadtentwicklungsworkshop wird seitens der Verwaltung ebenso eingeschätzt. Grundsätzlich werden die Innentwicklungsflächen gegenüber den Reserveflächen prioritär behandelt. Dennoch ist festzustellen, dass die Potenziale dieser Flächen lediglich für etwa 350 Wohneinheiten ausreichen. Angesichts eines anpassungsfähigen Orientierungsrahmens von 1.000 bis 2.000 Wohneinheiten bis 2040 (ungefähr 60-100 Wohneinheiten pro Jahr) ist der Bedarf bei weitem nicht gedeckt. Daher ist eine gleichzeitige Entwicklung und regelmäßige Überprüfung der Reserveflächen erforderlich, um den Wohnraumbedarf angemessen zu decken.

Für die Entwicklung der potenziellen Innenentwicklungsflächen ist es erforderlich, eine Abfrage bei den Eigentümerinnen und Eigentümern durchzuführen. Nur wenn eine

mehrheitliche Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer besteht, sollen stadtplanerische Maßnahmen ergriffen werden (s. Verwaltungsthesen).

### **Prüfungsschema der Flächenentwicklung**

Aus der Flächenauswahl und Priorisierung ergibt sich somit ein Prüfungsschema für die zukünftige Flächenentwicklung. Der Abschnitt beschreibt das von Herrn Babilas vorgestellte Prüfungsschema (s. Tabelle 4).

Die Innentwicklungsflächen mit etwa 350 Wohneinheiten sollen gegenüber den Reserveflächen (ca. 2000 Wohneinheiten aus den Siedlungsflächenmonitoring) vom Grundsatz her prioritär behandelt werden. Dies entspricht auch der Leitidee 5 aus der beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie „Vorrang für Innenentwicklung und Siedlungsarrondierung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass zunächst für alle Innenentwicklungsflächen in Tabelle 3 eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer oder sogar eine potentielle Entwicklung aller Flächen geprüft werden muss. Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken bedarf es wie bereits hervorgehoben einer zeitgleichen Entwicklung.

Bei den Reserveflächen sollen aufgrund der Größe insbesondere die vier folgenden Kriterien bei einer potenziellen Entwicklung in den Blick genommen werden:

- Die Baulandmobilisierung bzw. Mitwirkungsbereitschaft,
- die technische Erschließung,
- die soziale Infrastruktur,
- und die Anbindung an den S-Bahnhof.

Die Baulücken werden im Flächenkonzept und bei der Bedarfsdeckung mangels Zugriffs nicht weiter betrachtet. Es sollen jedoch seitens der Verwaltung Strategien zur Aktivierung dieser etwa 300 Wohneinheiten entwickelt werden (s. Verwaltungsthesen).



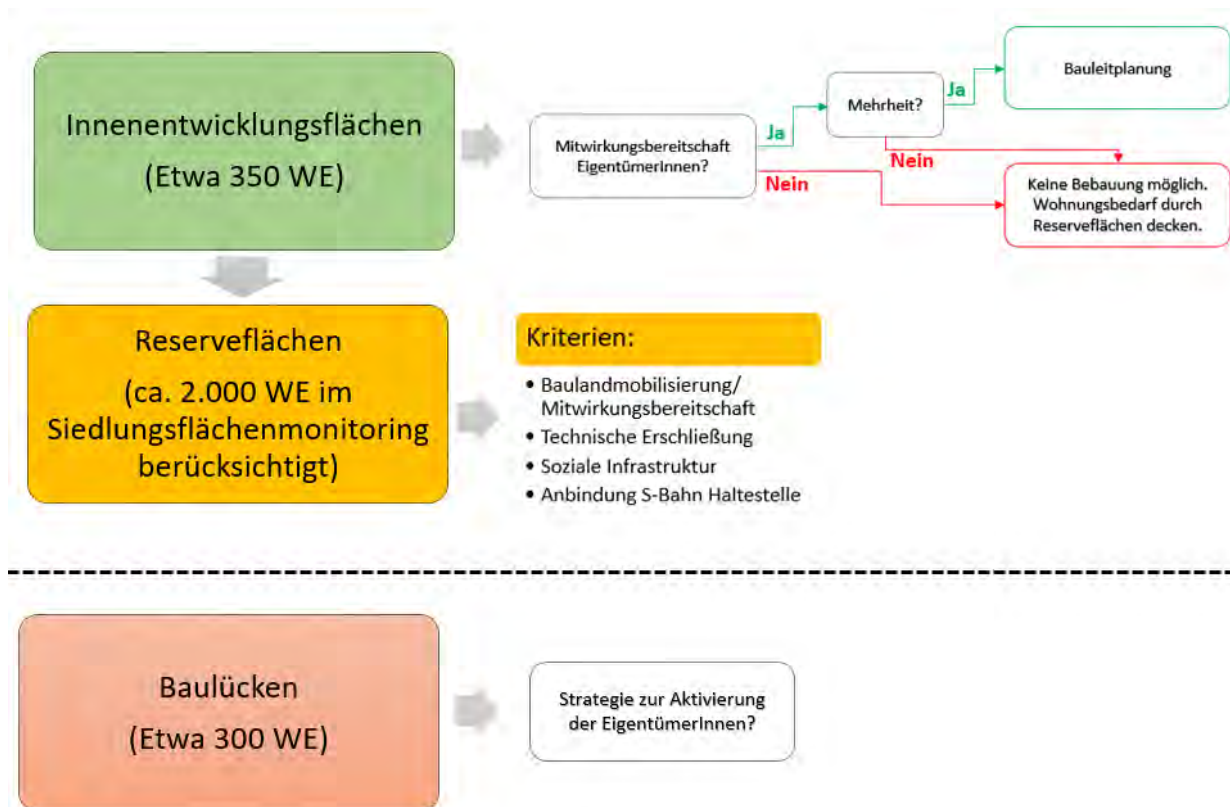


Tabelle 4: Prüfungsschema Flächenentwicklung

### **„Angemerkt“ und Nachgefragt: Diskussion über die Flächenauswahl und Priorisierung**

Nach der Präsentation des Verwaltungsvorschlags für das Flächenkonzept Wohnen 2040 findet eine Diskussion über die dargelegten Ausführungen statt.

- Hinsichtlich der Fläche Raiffeisen-Warengenossenschaft Rheinland (RWG) wird darauf hingewiesen, dass es Probleme beim Verkauf des Grundstücks gibt. Daher bleibt weiterhin ungewiss, wann die Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen wird.
- Um unbebaute Wohnbaugrundstücke zu aktivieren, wird das Grundsteuermodell C als mögliches Instrument vorgeschlagen. Durch eine potenziell höhere Besteuerung der unbebauten Flächen könnte ein Anreiz zur Bebauung geschaffen werden.
- Es wird erörtert, warum Flächen zur Nachverdichtung und Aufstockung nicht im Flächenkonzept berücksichtigt sind. Dabei wird festgehalten, dass aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten in der Verwaltung eine umfassende

stadtweite Prüfung nicht durchführbar ist. Die bevorzugte Vorgehensweise besteht daher in einer Einzelfallprüfung, insbesondere dann, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisieren.

## **„Interaktion“: Wie beurteilen Sie die Verwaltungsthese zum Flächenkonzept Wohnen 2040?**

In der Folge werden die Teilnehmenden von der Moderation um ein Meinungsbild zu den aufgestellten Verwaltungsthese zum Flächenkonzept gebeten. Zur besseren Strukturierung wurden die unten aufgeführten Thesen in "Mentimeter" in thematische Blöcke unterteilt, behalten jedoch den Inhalt der Verwaltungsthese bei (s. Anhang).

Die Abfrage erfolgt mithilfe der Präsentationssoftware „Mentimeter“. Zu jeder These sollen die Teilnehmenden angeben, ob sie diese befürworten (Volle Zustimmung, Zustimmung) oder ablehnen (Volle Ablehnung, Ablehnung).

Die insgesamt **neun Verwaltungsthese** lauten wie folgt:

1. Die Innenentwicklungsflächen sollen vom Grundsatz her gegenüber den Regionalplanreserven Priorität haben; eine Entwicklung findet allerdings nur dann statt, wenn der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen steht.
2. Nur bei einer mehrheitlichen Zustimmung der EigentümerInnen zur Mitwirkungsbereitschaft werden bei den Innenentwicklungsflächen planerische Maßnahmen eingeleitet.
3. Die Baulücken werden im Flächenkonzept und bei der Bedarfsdeckung mangels Zugriffs zunächst nicht weiter betrachtet. Gleichwohl werden Strategien zur Aktivierung dieser Flächen entwickelt, die aus Kapazitätsgründen einen vertretbaren Aufwand erfordern sollten.
4. Potenziale zur Nachverdichtung bzw. Aufstockung innerhalb bestehender Bebauungspläne sind nicht Teil des Flächenkonzeptes, sondern werden bei Eigentümerinitiative im Einzelfall geprüft.
5. Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs ist eine zeitgleiche und flexible Entwicklung der beiden Flächenkategorien erforderlich.

6. Flächen mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten sollen bevorzugt behandelt werden, um die begrenzten Verwaltungskapazitäten effektiv einzusetzen.
7. Die Entwicklung des nördlichen Teils der Bebauungsplanreserve „An der Niers-Aue“ wird als vorrangig betrachtet.
8. Die Verwaltung führt eine differenzierte Untersuchung für die beiden Rahmenplanflächen "Raderbroicher Feld" und "Erweiterung Holzkamp" durch und arbeitet an Konzepten für eine kleinteilige, zeitlich gestaffelte Entwicklung, wobei Zwischenstufen dauerhaft Bestand haben können.
9. Als Ergebnis dieser Werkstattreihe zum Flächenkonzept steht nun ein Innenentwicklungskonzept, das als maßgeblicher Handlungsauftrag für die Verwaltung dienen soll.

Die Ergebnisse der Abfrage wurden daraufhin von der Moderation mithilfe von "Mentimeter" präsentiert und anschließend in einer abschließenden Diskussion erörtert. (s. Anhang für die Ergebnisse der "Mentimeter"-Abfrage.)

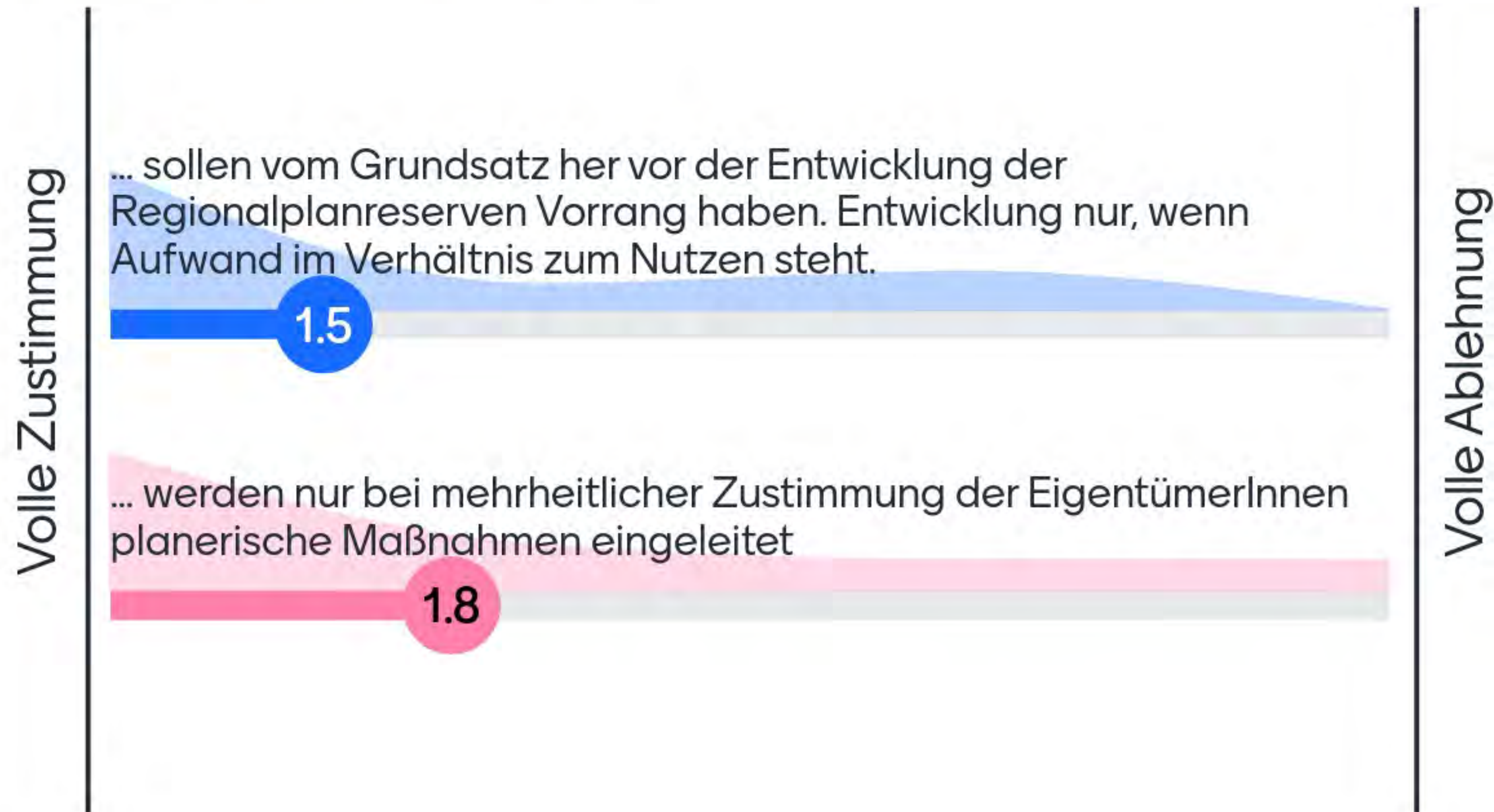
### **Fazit und Ausblick**

Die Verwaltungsthese erhielten grundsätzlich die Zustimmung der politischen Vertreterinnen und Vertreter, was sich in den Ergebnissen unter "Volle Zustimmung" und "Zustimmung" widerspiegelt. Während der abschließenden Diskussion wurde insbesondere die These zu den beiden Rahmenplanflächen intensiv erörtert. Im Verlauf der Werkstattreihe wurde deutlich, dass die Lage der Fläche „Raderbroicher Feld“ aufgrund der Trennungswirkung der Bahn kritisch bewertet wird, während eine kleinteilige Entwicklung der Fläche "Erweiterung Holzkamp" eher positiv aufgenommen wird. Das Ergebnis zu den Rahmenplanflächen ist grundsätzlich als deutlicher Auftrag an die Verwaltung zu verstehen, eine mögliche Entwicklung dieser Flächen weiter zu prüfen und eine kleinteilige Entwicklung genauer zu spezifizieren.

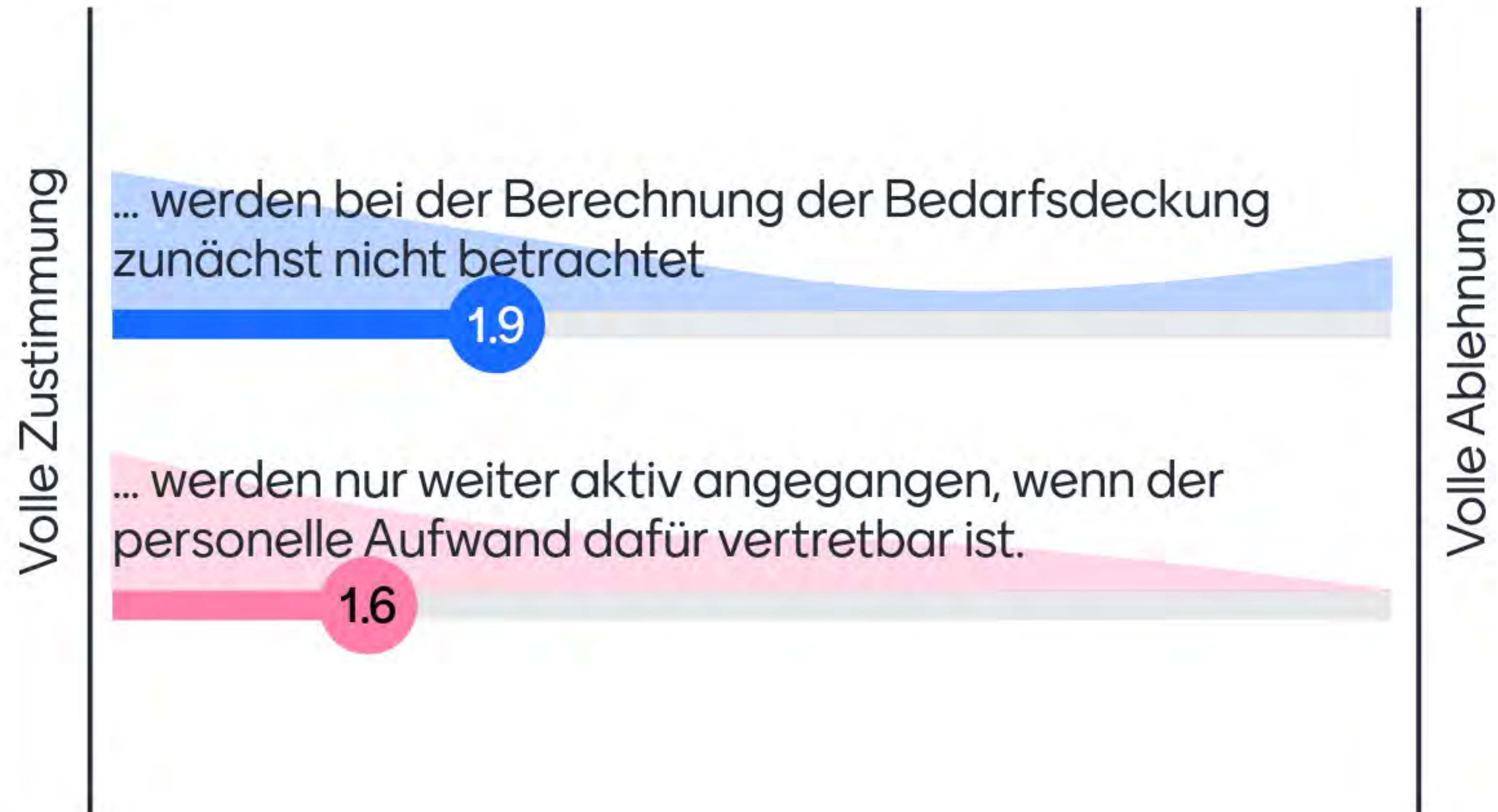
Gemäß Verwaltungsthese Neun ergibt sich als Schlussfolgerung aus dieser Werkstattreihe zum Flächenkonzept ein bedeutender Handlungsauftrag an die Verwaltung. Dieser besteht darin, ein abschließendes Strategiepapier zu erarbeiten. Dieses strategische Dokument konzentriert sich auf die künftige Entwicklung von

Wohnbauflächen im Innenbereich und wird dementsprechend als "Innenentwicklungskonzept Wohnen 2040" bezeichnet. Über den Verwaltungsvorschlag zum Innenentwicklungskonzept Wohnen 2040 soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 11. April 2024 beraten werden und ggfs. eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Rat gefasst werden.

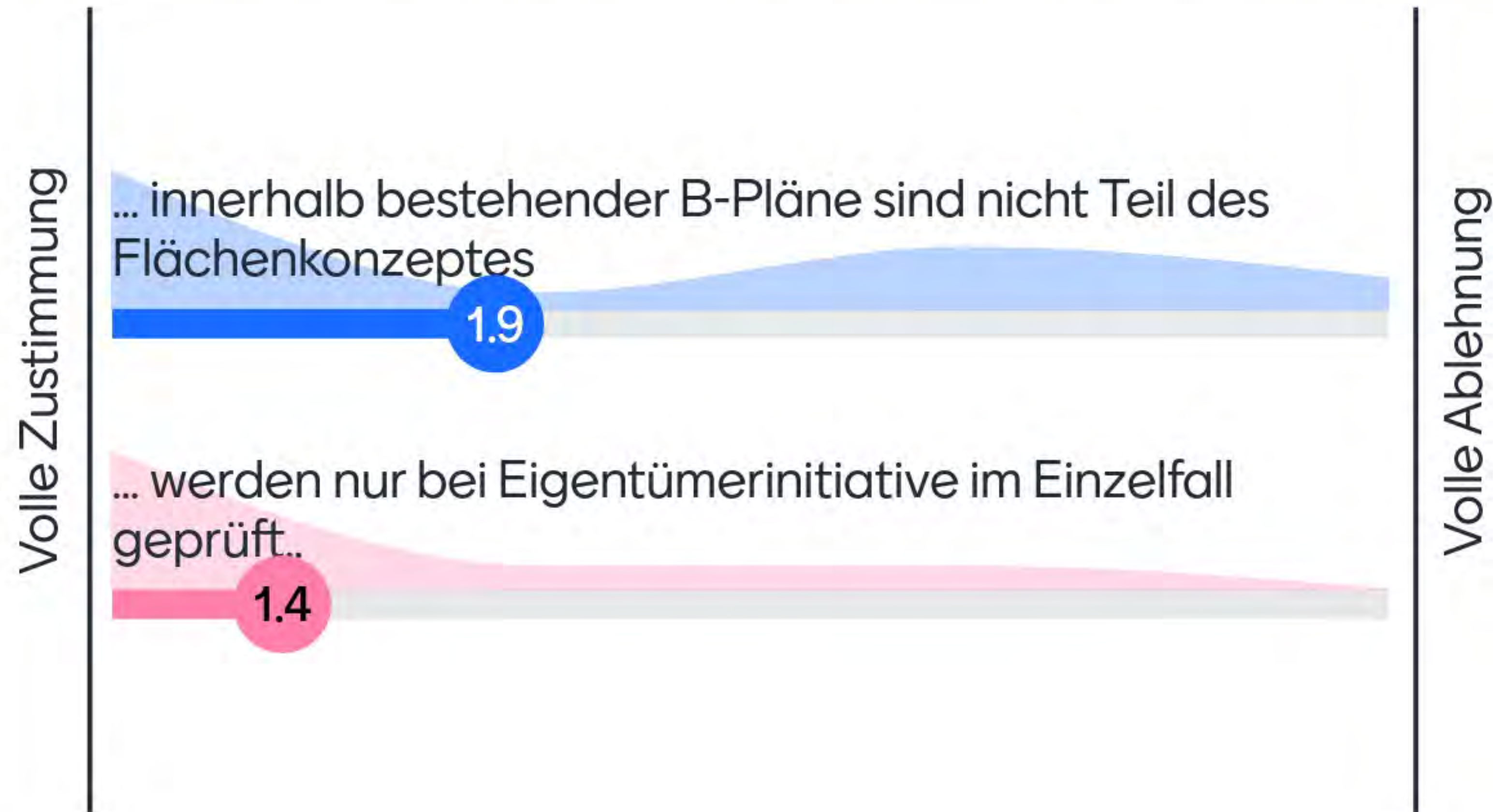
# Innenentwicklungsflächen



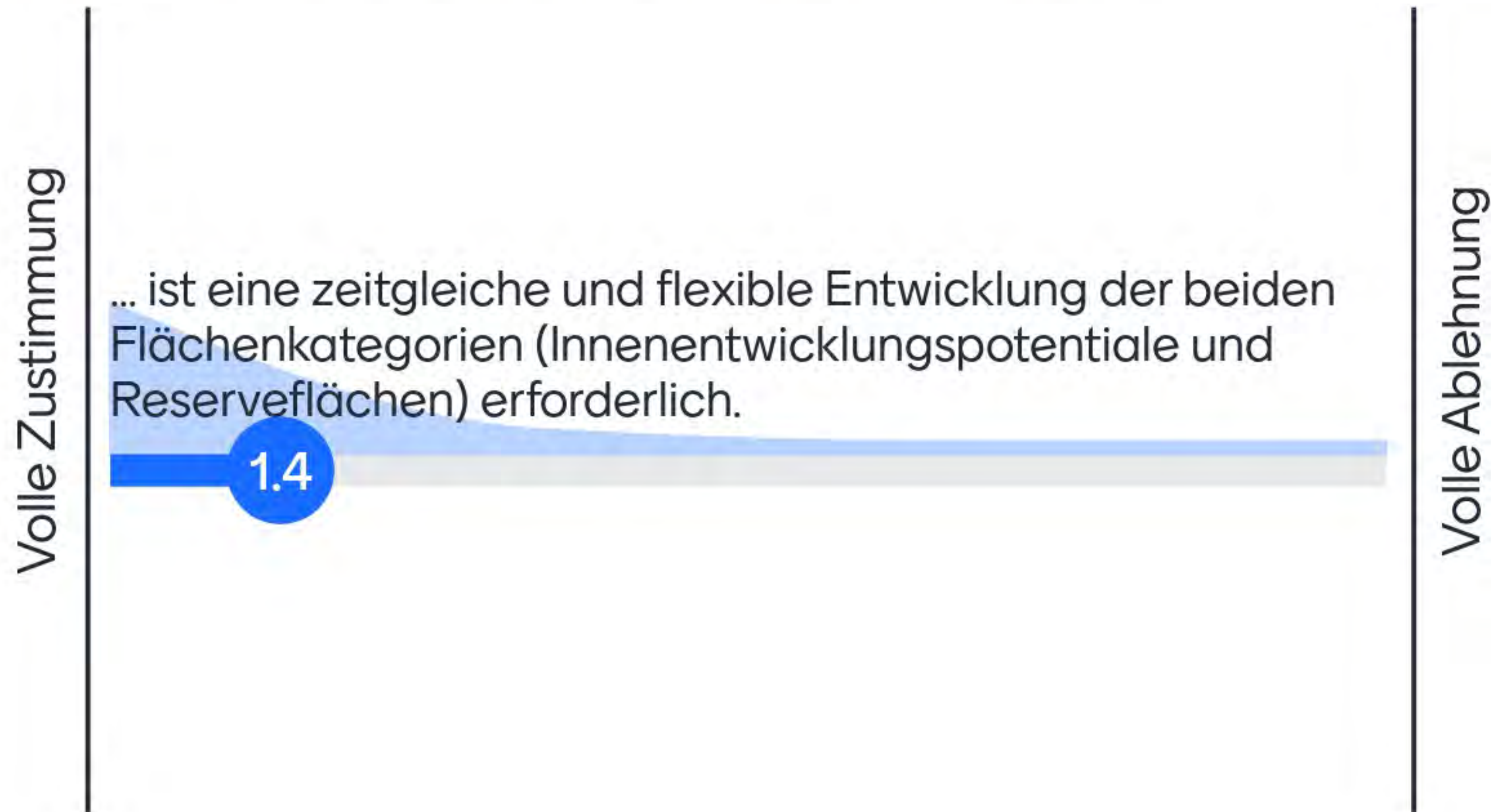
# Baulücken



# Potentiale zur Nachverdichtung bzw. Aufstockung

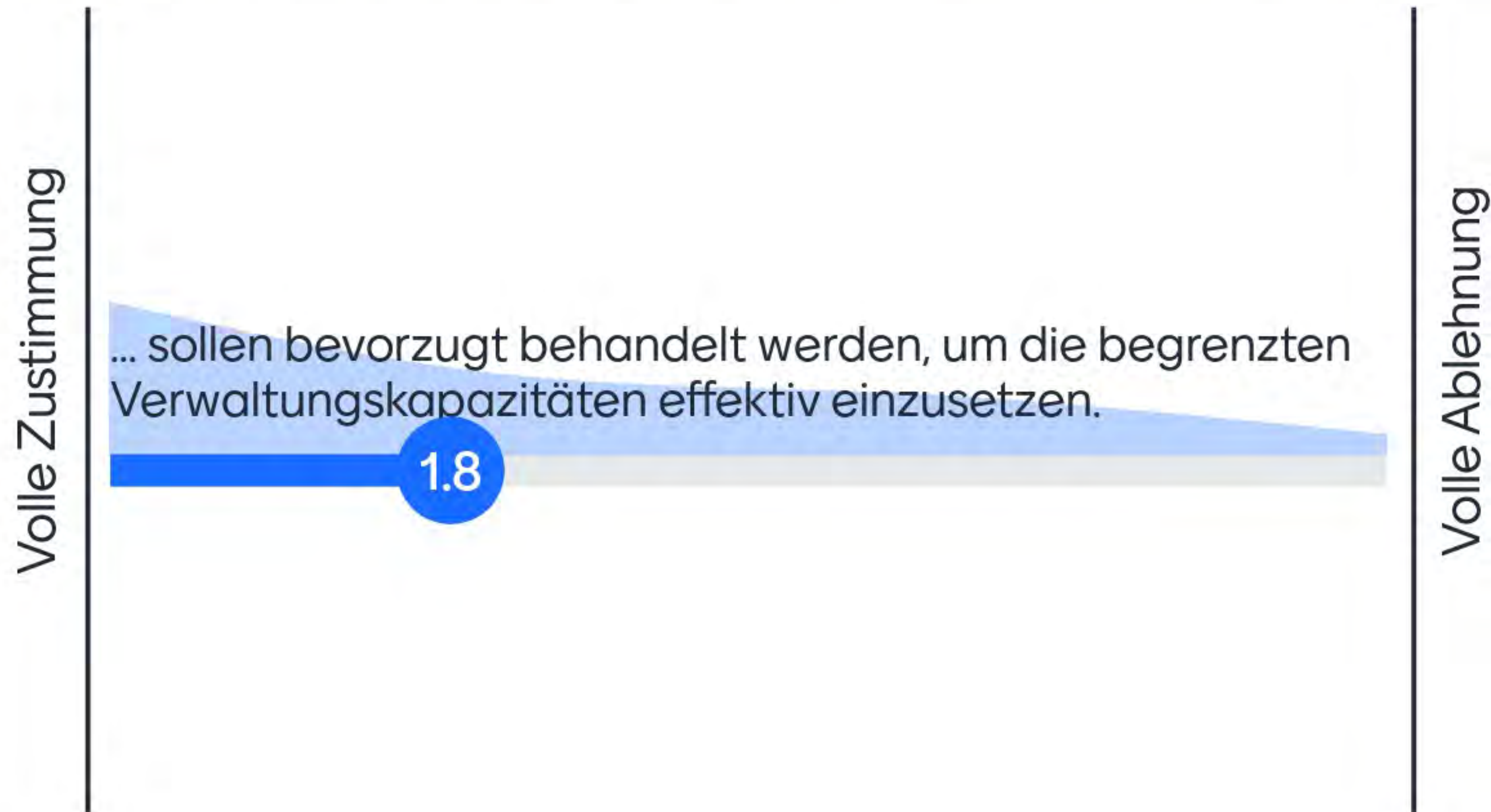


# Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs





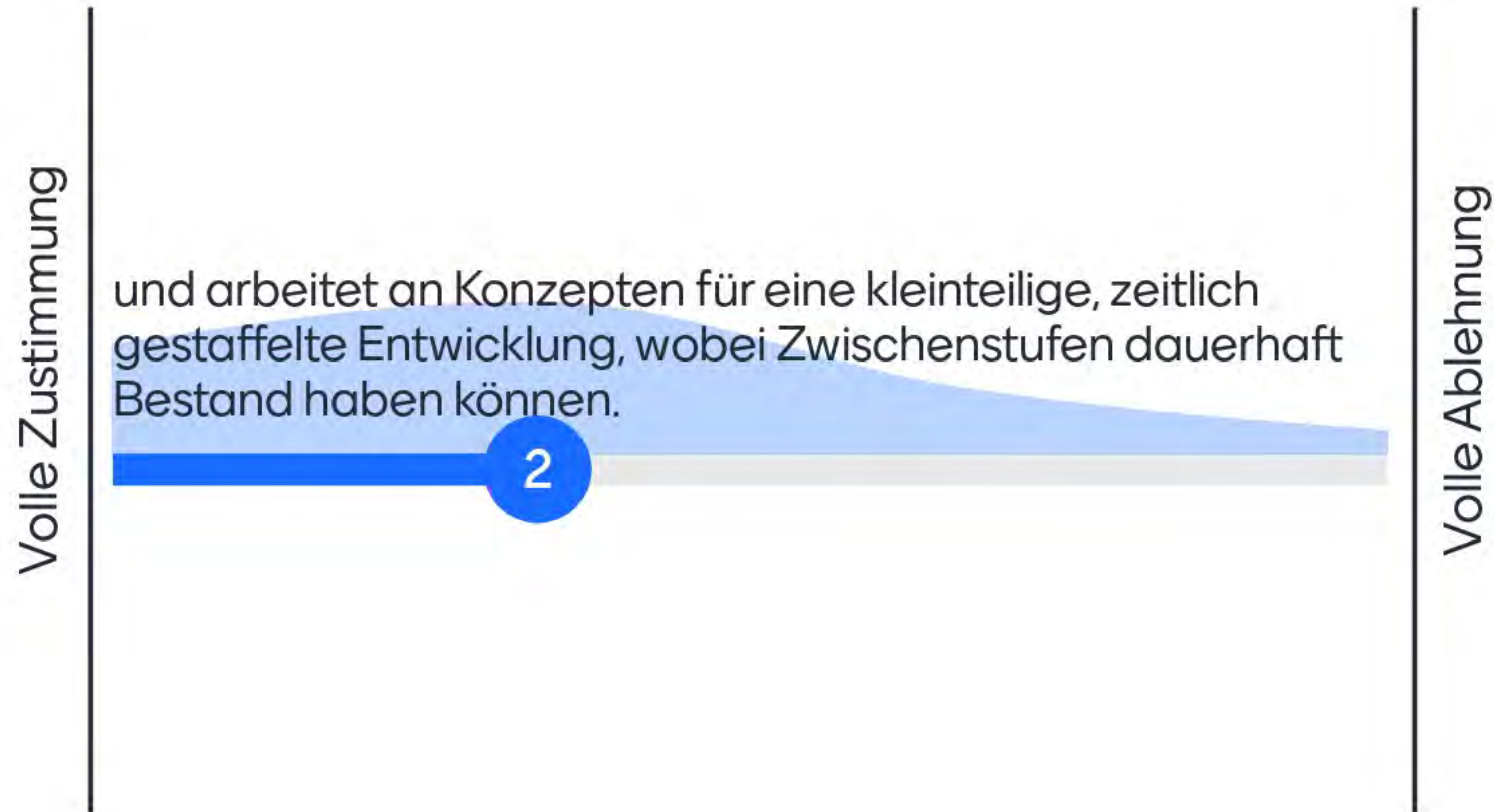
# Flächen mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten



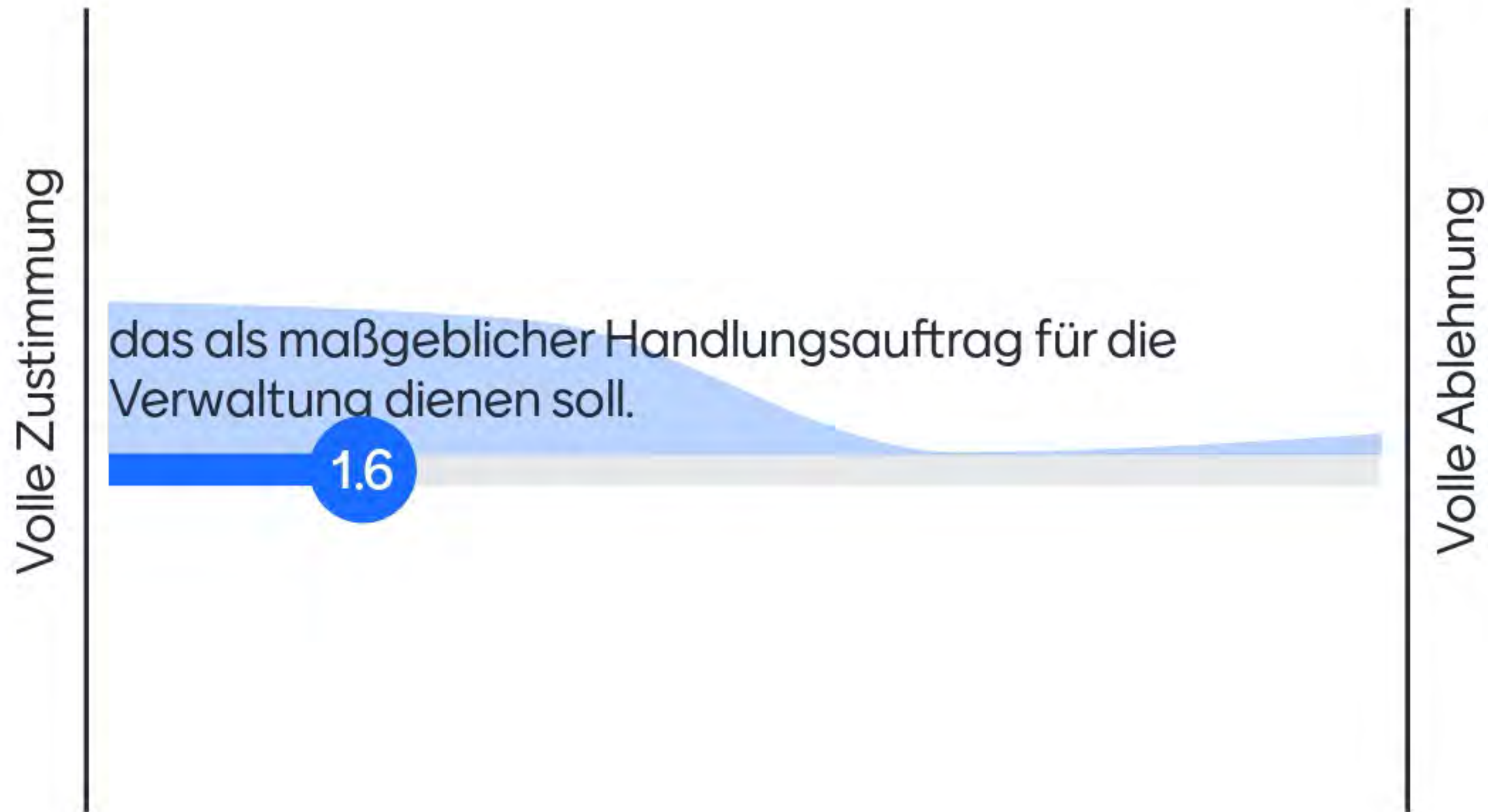
# Die Entwicklung des nördlichen Teils des B-Plans "An der Niers-Aue"



# Die Verwaltung untersucht die beiden Rahmenplanflächen "Raderbroicher Feld" und "Erweiterung Holzkamp"



Als Ergebnis dieser Werkstattreihe zum Flächenkonzept steht nun ein Innenentwicklungskonzept,



Stadt. Land. Zukunft.

 **Korschenbroich**  
Stadt. Land. Heimat.

# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

**Willkommen zum Workshop  
„Flächenkonzept Wohnen“  
29.11.2023**

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

***Begrüßung***

***Bürgermeister Marc Venten***

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

***Moderation***

***Alfred Körbel / Michael Isselmann***

## Programm des Workshops `Flächenkonzept Wohnen` am 29.11.2023:

- 18.00 Uhr Begrüßung und Einführung  
(*Marc Venten*)
- 18.05 Uhr `Zurückgeblickt` – Welche Ergebnisse haben wir aus den Workshops am 23.08.2022 bzw. 16.08.2023 mitgenommen?  
(*Michael Isselmann, Alfred Körbel*)
- 18.20 Uhr Flächenkonzept Wohnen 2040: Flächenauswahl und Priorisierung  
(*Dominik Babilas*)
- 19.00 Uhr `Angemerkt` und `Nachgefragt`  
(*Michael Isselmann, Alfred Körbel*)
- 19.10 Uhr **INTERAKTION** mittels Mentimeter:
- Welchen Verwaltungstheseen stimmen Sie zu?
  - Welchen Verwaltungstheseen stimmen Sie nicht zu?
- 19.30 Uhr Pause
- 20.00 Uhr Diskussion der Erkenntnisse aus der Interaktion / Vereinbarung auf nächste Schritte
- 21.00 Uhr Ende der Veranstaltung



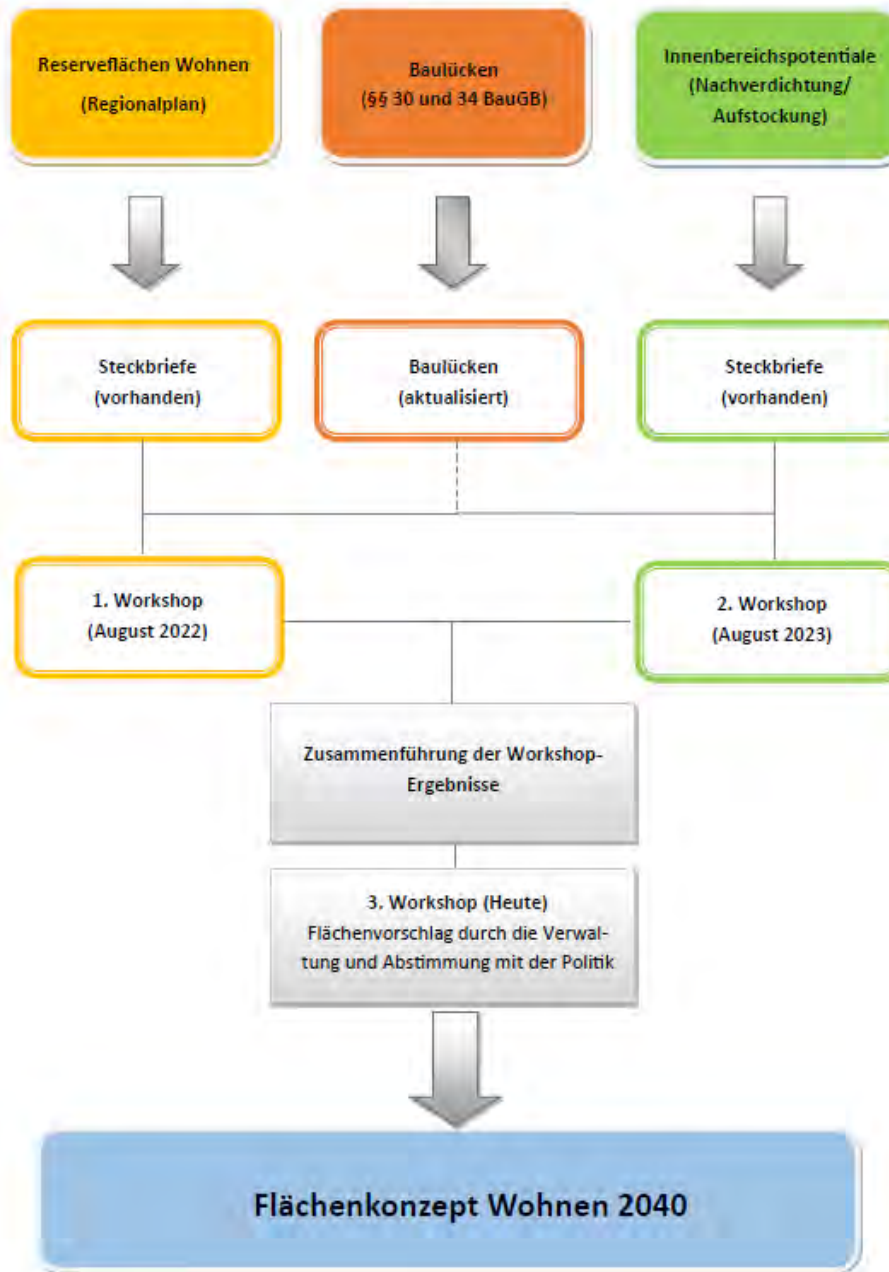
Stadt. Land. Zukunft.

# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

## **Flächenkonzept Wohnen 2040: Flächenauswahl und Priorisierung**

***Dominik Babilas***

Flächenkonzept Wohnen: Schematische Darstellung der weiteren Vorgehensweise



Endbericht zur Stadtentwicklungsstrategie | Agenda Stadt.Land.Zukunft

## 1 | Moderate und qualitative Stadtentwicklung

1. Stadtentwicklung unter der Voraussetzung einer Verträglichkeit mit Klimaschutz und Klimaanpassung
2. Konsequenter Schutz von Freiräumen und Stärkung eines Biotopverbundes
3. Förderung erneuerbarer Energien im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten
4. Sukzessive Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen
5. Vorrang für Innenentwicklung und Siedlungsarrondierung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
6. Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur durch Entwicklung an ausgewählten räumlichen Schwerpunkten (insb. S-Bahn-Haltepunkte), kein räumliches Zusammenwachsen der Ortsteile
7. Angepasste bauliche Strukturen und Dichten an die jeweilige vorhandene städtebauliche Situation
8. Ausbau der digitalen Infrastruktur
13. Erhalt und Intensivierung des individuellen Charakters der fünf Ortsteile, Stärkung des Zusammenhalts innerhalb der Ortsteile
14. Verbindung der einzelnen Ortsteile sowie von Wohnen und Arbeiten durch gestalterische und funktionale Verknüpfungen (Grünverbindungen, Naherholungsbereiche, ÖPNV, Radwege zwischen allen Ortsteilen, schnelle Radverbindungen von den Ortsteilen zu den S-Bahnhöfen, soziale Infrastruktureinrichtungen)
15. Stärkung von Korschenbroich als Gesamtstadt durch Vernetzung/Kooperationen
16. Überwindung der Barrierewirkung durch die Bahnlinie als städtebauliche Zäsur
17. Hervorgehobene Stellung Korschenbroichs in der Region als attraktiver Lebensort und touristisches Ziel
18. Schutz und Erhalt identitätsstiftender und erhaltenswerter Bausubstanz bedeutender Bauwerke

## 5 | Lebendige Begegnungs- und Bewegungsräume

## 3 | Gesamtstadt mit identitätsstiftenden Ortsteilen als „eine Marke“

9. Bedarfsgerechte Förderung der Wohnungsvielfalt: Wohnformen für alle, insbesondere bezahlbarer und öffentlich geförderter Wohnraum, kleine Wohnungen im Mietsegment, generationsgerechte Quartiere
10. Aktivierung und Festigung lebendiger Nachbarschaften
11. Förderung des Heimatgedankens und der Pflege örtlicher Traditionen, Verbundenheit und Identifikation mit der Stadt durch eigenes Engagement
12. Ausbau der Informations- und Beratungsstellen/Angebote für Neubürgerinnen und Neubürger

## 2 | Lebenswerte Stadt für alle Generationen und Kulturen

## 4 | Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit nachhaltigen Entwicklungsstrategien

19. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau (lokal/regional): Deckung des lokalen Wohnungsbedarfes und moderater Zuschlag für regionalen Bedarf
20. Ermittlung von Handlungsstrategien für den Umgang mit Leerständen (Ladenlokale, Wohngebäude)
21. Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes: Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Grundversorgung in allen Ortsteilen; darüber hinaus Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen
22. Mobilität für alle Bürgerinnen und Bürger: Stärkung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) und alternative Mobilitätsangebote
23. Gezielte Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch Ausschöpfung vorhandener Potenziale: Erhaltung und Schaffung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen
24. Räumliche und funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte, auch zur Verkehrsvermeidung

## Leitideen zur Flächenentwicklung

---

### **Leitidee 4:**

Sukzessive Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen

---

### **Leitidee 5:**

Vorrang für Innenentwicklung und Siedlungsarrondierung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

---

### **Leitidee 6:**

Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur durch Entwicklung an ausgewählten räumlichen Schwerpunkten (insb. S-Bahn Haltepunkte), kein räumliches Zusammenwachsen der Ortsteile

---

### **Leitidee 23:**

Gezielte Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Ausschöpfung vorhandener Potenziale: Erhaltung und Schaffung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen

## Ermittelter Bedarf für Korschenbroich

	<b>Regionalplan</b> <i>Bedarf 2018-2040 in WE</i>	<b>Wohnungsbedarfsanalyse</b> <i>Gesamtbedarf WE 2019-2039</i>
Korschenbroich	2.400 WE	1.138 WE
WE pro Jahr	104 WE	57 WE

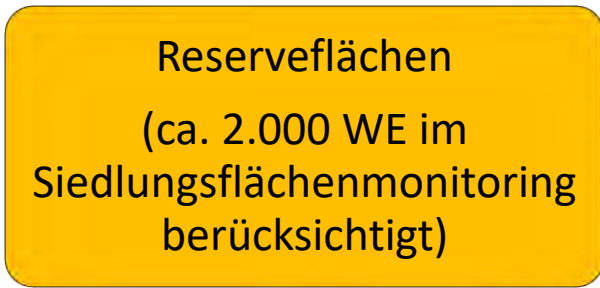
Umlegung des regionalen Bedarfs auf die Kommunen - stärkere Gewichtung der regionalen Verflechtungen führen zu höherem Bedarfswert im Regionalplan

Herausforderung: Wohnraumbedarf steigt noch stärker als in der vorherigen Analysen, v. a. das Angebot von Wohnformen im Alter kann nicht mit den wachsenden Bedarfen mithalten

Wachstum beruht ausschließlich auf Zuwanderung (maßgebliches Motiv: Wohneigentumsbildung) - natürliche Entwicklung ist negativ

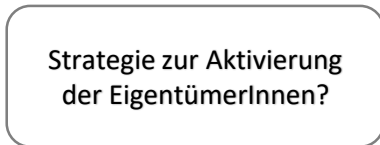
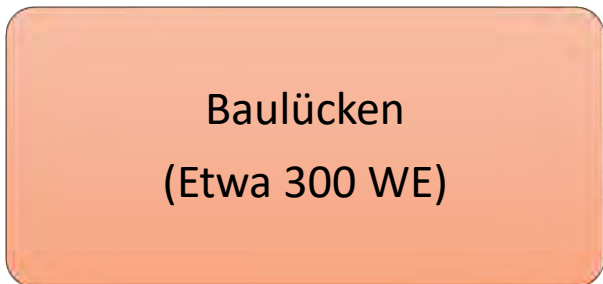


**Anpassungsfähiger Orientierungsrahmen:  
1.000 bis 2.000 Wohneinheiten bis 2040**



**Kriterien:**

- Baulandmobilisierung/  
Mitwirkungsbereitschaft
- Technische Erschließung
- Soziale Infrastruktur
- Anbindung S-Bahn Haltestelle



## Einordnung der Innenentwicklungsflächen

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE	Beurteilung	Eigentümeranzahl/ Mitwirkungsbereitschaft	Hinweis
Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße	Korschenbroich	0,3	15-30	Sehr positiv	2, teils städtisch / Ja	Mischnutzung, Wohnen im OG
An der Blankstr./Engbrück	Korschenbroich	3	15-30	Sehr positiv	25 / unbekannt	
Raitz-Von-Frentz-Straße/KAS	Kleinenbroich	0,4	5-10	Sehr positiv	1 / Unbekannt	
Bruchstraße/Meutersweg	Korschenbroich	0,6	10-20	Positiv	2 / Ja	
Am Hommelshof	Korschenbroich	3	15-30	Positiv	24 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Schwohenend/Forsterstr.	Glehn	3,7	25-40	Positiv	42 / Unbekannt	Blockinnenbereich
An Heldsmühle	Korschenbroich	3	20-30	Positiv	37 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Hoher Weg	Korschenbroich	2,3	15-30	Positiv	35, teils städtisch / teils ja	
Willi-Hannen-Straße	Korschenbroich	1,8	10-20	Positiv	35 / teils Ja	
Oststraße	Kleinenbroich	0,5	10-15	Eher Positiv	3 / teils Ja	
Pappelweg	Korschenbroich	0,5	6	Eher Positiv	1 / Ja	
Hubertusstraße	Herrenshoff	3,5	20-30	Eher Positiv	45 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Bismarckstraße	Kleinenbroich	1,2	15-30	Eher Positiv	15 / Unbekannt	
Am Rüttersweg	Korschenbroich	0,23	2	-	1 / Ja	hinzugefügt
Wasserweg	Steinhausen	0,8	25-40	-	2 / teils Ja	hinzugefügt
Raderbroich, Hufeisen	Raderbroich	1	10	Negativ	Ja	
Elisabethstraße an der Kita	Glehn	0,22	5-10	Negativ		Erweiterung der Kita

## Einordnung der Innenentwicklungsflächen

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE	Beurteilung	Eigentümeranzahl/ Mitwirkungsbereitschaft	Hinweis
Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße	Korschenbroich	0,3	15-30	Sehr positiv	2, teils städtisch / Ja	Mischnutzung, Wohnen im OG
An der Blankstr./Engbrück	Korschenbroich	3	15-30	Sehr positiv	25 / unbekannt	
Raitz-Von-Frentz-Straße/KAS	Kleinenbroich	0,4	5-10	Sehr positiv	1 / Unbekannt	
Bruchstraße/Meutersweg	Korschenbroich	0,6	10-20	Positiv	2 / Ja	
Am Hommelshof	Korschenbroich	3	15-30	Positiv	24 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Schwohenend/Forsterstr.	Glehn	3,7	25-40	Positiv	42 / Unbekannt	Blockinnenbereich
An Heldsmühle	Korschenbroich	3	10-30	Positiv	37 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Hoher Weg	Korschenbroich	2,3		Positiv	35, teils städtisch / teils ja	
Willi-Hannen-Straße	Korschenbroich	1,8		Positiv	35 / teils Ja	
Oststraße	Kleinenbroich	0,5	10-15	Eher Positiv	3 / teils Ja	
Pappelweg	Korschenbroich	0,5	6	Eher Positiv	1 / Ja	
Hubertusstraße	Herrenshoff	3,5	20-30	Eher Positiv	45 / Unbekannt	Blockinnenbereich
Bismarckstraße	Kleinenbroich	1,2	15-30	Eher Positiv	15 / Unbekannt	
Am Rüttersweg	Korschenbroich	0,23	2		1 / Ja	
Wasserweg	Steinhausen	0,8	25-40		2 / teils Ja	
Raderbroich, Hufeisen	Raderbroich	1	10	Negativ	Ja	
Elisabethstraße an der Kita	Glehn	0,22	5-10	Negativ		Erweiterung der Kita



## Flächenauswahl und Priorisierung

- Der politischen Beurteilung der Innenentwicklungsflächen im 2. Workshop zur Stadtentwicklung wird seitens der Verwaltung ebenso eingeschätzt.
- Die Innenentwicklungsflächen werden gegenüber den Reserveflächen vom Grundsatz her prioritär behandelt.
- Jedoch lassen sich anhand dieser Potentiale nur etwa 350 WE schaffen. Mit einem anpassungsfähigen Orientierungsrahmen von 1.000 – 2.000 WE bis 2040 (ca. 60-100 WE pro Jahr) ist der Bedarf bei weitem nicht gedeckt. Demnach ist eine parallele Entwicklung/Überprüfung der Reserveflächen notwendig.

## Mitwirkungsbereitschaft EigentümerInnen

- Zur Entwicklung der potenziellen Innenbereichsflächen ist eine Abfrage der EigentümerInnen vorzunehmen.
- Nur sofern eine mehrheitliche Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen vorliegt, sollen stadtplanerische Maßnahmen ergriffen werden (Bauleitplanung).

## Einordnung der Reserveflächen

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE (SFM)	Reserve	Politische Beurteilung	Eigentümeranzahl/ Mitwirkungsbereitschaft
An der Niers-Aue, nördlicher Teil	Korschenbroich	7	280	B-Plan-Reserve	Sehr Positiv	-
Rheinische Warenzentrale (RWZ)	Glehn	1	k. A.	Regionalplanreserve	Sehr positiv	1 / ?
Schiefbahner Straße	Kleinenbroich	1,4	k. A.	Regionalplanreserve	Sehr positiv	2 / Unbekannt
Körschgens Weide	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Positiv	4, teils städtisch / Ja
Schanzer Weide	Glehn	5	155	FNP-Reserve	Positiv	8 / Unbekannt
Erweiterung Niers-Aue	Korschenbroich	5	k. A.	Regionalplanreserve	Eher Positiv	4 / Unbekannt
Erweiterung Holzkamp	Kleinenbroich	50	579	Regionalplanreserve	Eher Negativ	Um die 30, teils städtisch / Unbekannt
Raderbroicher Feld	Korschenbroich	50	875	Regionalplanreserve mit Gewerbeflächenanteil	Eher Negativ	Über 40 / Unbekannt
Erweiterung Eickerender Feld	Kleinenbroich	2	50	Regionalplanreserve	Eher Negativ	4, teils städtisch / Unbekannt
Maarweg	Korschenbroich	0,47	k. A.	Regionalplanreserve	-	7 / Unbekannt
Lichtstraße	Pesch	5	130	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt
Kemperweg	Glehn	2	50	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt
Schwohenend	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt
Erweiterung Düppheide/Oststraße	Kleinenbroich	k. A.	FNP-Reserve	B-Plan	Negativ	Unbekannt

## Einordnung der Reserveflächen

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE (SFM)	Reserve	Politische Beurteilung	Mitwirkungsbereitschaft	Stadtplanerische Bewertung
An der Niers-Aue, nördlicher Teil	Korschenbroich	7	280	B-Plan-Reserve	Sehr Positiv	-	✓
Rheinische Warenzentrale (RWZ)	Glehn	1	k. A.	Regionalplanreserve	Sehr positiv	1 / ?	✓
Schiefbahner Straße	Kleinenbroich	1,4	k. A.	Regionalplanreserve	Sehr positiv	2 / Unbekannt	✓
Körschgens Weide	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Positiv	4, teils städtisch / Ja	✓
Schanzer Weide	Glehn	5	155	FNP-Reserve	Positiv	8 / Unbekannt	✓
Erweiterung Niers-Aue	Korschenbroich	5	k. A.	Regionalplanreserve	Eher Positiv	4 / Unbekannt	✗
Erweiterung Holzkamp	Kleinenbroich	50	579	Regionalplanreserve	Eher Negativ	Um die 30, teils städtisch / Unbekannt	↑
Raderbroicher Feld	Korschenbroich	50	875	Regionalplanreserve mit Gewerbeflächenanteil	Eher Negativ	Über 40 / Unbekannt	↑
Erweiterung Eickerender Feld	Kleinenbroich	2	50	Regionalplanreserve	Eher Negativ	4, teils städtisch / Unbekannt	↑
Maarweg	Korschenbroich	0,47	k. A.	Regionalplanreserve	-	7 / Unbekannt	
Lichtstraße	Pesch	5	130	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt	✗
Kemperweg	Glehn	2	50	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt	✗
Schwohenend	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Negativ	Unbekannt	✗
Erweiterung-Düppheide/Oststraße	Kleinenbroich	k. A.	FNP-Reserve	B-Plan	Negativ	Unbekannt	✗

## Priorisierung der Reserveflächen

Fläche	Stadtteil	Größe (ha)	WE (SFM)	Reserve	Priorisierung	Mitwirkungsbereitschaft	Hinweis
An der Niers-Aue, nördlicher Teil	Korschenbroich	7	280	B-Plan-Reserve	Kurzfristig	-	Vermarktung etwa 2027 geplant
Körschgens Weide	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	Kurzfristig	1 / ?	
Schiefbahner Straße	Kleinenbroich	1,4	k. A.	Regionalplanreserve	Kurzfristig	2 / Unbekannt	Verkehrsanbindung kritisch
Rheinische Warenzentrale (RWZ)	Glehn	1	k. A.	Regionalplanreserve	Mittelfristig	4, teils städtisch / Ja	Entwicklung möglich, sobald die Fläche brachliegt
Schanzer Weide	Glehn	5	155	FNP-Reserve	Mittelfristig	8 / Unbekannt	Kleine Fläche im städtischen Eigentum
Maarweg	Korschenbroich	0,47	k. A.	Regionalplanreserve	Mittelfristig	7 (Unbekannt)	Aufstellungsbeschluss
Erweiterung Holzkamp	Kleinenbroich	50	579	Regionalplanreserve	Langfristig (Teilbereich kurzfristig)	Um die 30, teils städtisch (Unbekannt)	Kleinteilige Entwicklung prüfen
Raderbroicher Feld	Korschenbroich	50	875	Regionalplanreserve mit Gewerbeflächenanteil	Langfristig	Über 40 (Unbekannt)	Kleinteilige Entwicklung prüfen
Erweiterung Eickerender Feld	Kleinenbroich	2	50	Regionalplanreserve	Langfristig	4, teils städtisch (Unbekannt)	
Erweiterung Niers-Aue	Korschenbroich	5	k. A.	Regionalplanreserve	✗	Unbekannt	Nicht für den Wohnungsbau, ggfs. für soziale Infrastruktur
Lichtstraße	Pesch	5	130	Regionalplanreserve	✗	Unbekannt	
Kemperweg	Glehn	2	50	Regionalplanreserve	✗	Unbekannt	
Schwohenend	Glehn	2,5	75	Regionalplanreserve	✗	Unbekannt	
Erweiterung Düppheide/Oststraße	Kleinenbroich	k. A.	FNP-Reserve	B-Plan	✗	Unbekannt	

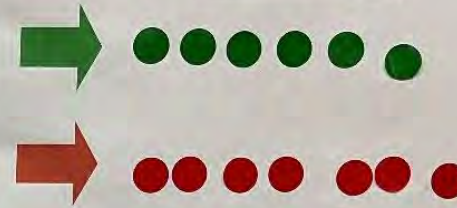
## Fläche 2: Erweiterung Holzkamp



Flächennummer	2
Flächenbezeichnung	Erweiterung Holzkamp
Stadtteil	Kleinenbroich
Reserve	Regionalplanreserve (Wohnen)
Im Siedlungsflächenmonitoring	mit 579 WE
Größe	ca. 50 ha

## Wohnen - Potentialfläche

### Beurteilung



### Anmerkungen

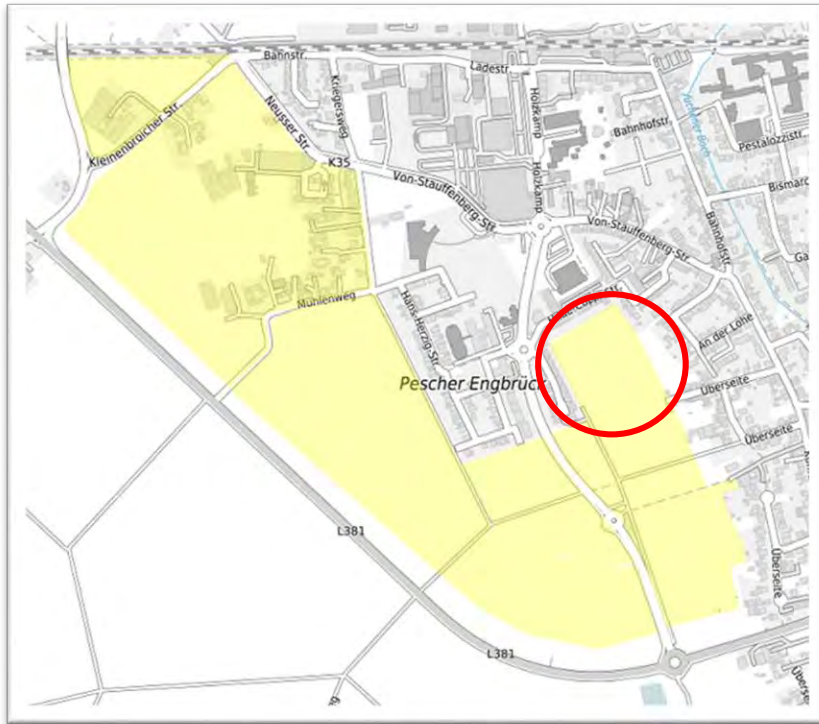
Lage im Siedlungsgefüge	Arrondierungsfläche; gute Anbindung zum S-Bahnhof Kleinenbroich
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum (eine Teilfläche im Eigentum der Stadt Korschenbroich)
Aktuelle Nutzung	Größtenteils Landwirtschaftsfläche; im nördlichen Teil Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden
Nutzungen im Umfeld	Südlich und westlich Landwirtschaft; nördlich Gewerbe und Wohnen; östlich Wohnen
Städtebauliche Vorplanung	WE: ca. 560

Stadtplanerische Bewertung													
<b>Bewertung der Erschließung</b>	<b>Überprüfung mit den für die Flächenbewertung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</b>												
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiederherstellung der alten Pechel Gräben für die Nord-Talfläche am 'Hofsteig'.</li> <li>Ambiz der Regierbarkeit: Intervall unterhalb der L80 für die Süd- und Süd-Ostliche Flächen.</li> <li>Aufwendige Erschließung durch Größe des Geländes</li> <li>Abzuleugern der K15 in eine Generationshalle als zentraler Freizeitsportplatz erforderlich</li> <li>Bei Abkühlung der K15 ist ein zusätzlicher Bedarf an Bewässerung erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Stadtentwicklung unter der Voraussetzung einer Vielseitigkeit mit Klimaschutz und Klimaresilienz</li> <li>2) Kontinuierlicher Schutz von Freizeitaltern und -leistung eines Biotopverbundnetzes</li> <li>4: Substantive Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen</li> <li>5: Vorrang für Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung</li> <li>6: Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur durch Entwicklung an räumlichen Schwerpunkten (z.B. S-Bahn-Haltepunkte)</li> <li>7: Angepasste bauliche Strukturen und Dichten</li> <li>8: Bedarfgerechte Förderung der Wohnungswirtschaft: Wohnformen für alle</li> <li>11: Bedarfgerechter Wohnungsbau (lokal/regional)</li> </ul>												
<b>Bewertung in der Stadtklimaanalyse:</b> - Geringe Luftqualität - Deutliche Vermittlung im angrenzenden Kleinenbroich	<table border="1"> <tr> <td>0</td> <td>+</td> <td>++</td> <td>+++</td> <td>+++</td> <td>+++</td> </tr> <tr> <td>Sehr positiv</td> <td>positiv</td> <td>Etwas positiv</td> <td>Neutral</td> <td>negativ</td> <td>Sehr negativ</td> </tr> </table>	0	+	++	+++	+++	+++	Sehr positiv	positiv	Etwas positiv	Neutral	negativ	Sehr negativ
0	+	++	+++	+++	+++								
Sehr positiv	positiv	Etwas positiv	Neutral	negativ	Sehr negativ								
Die Fläche ist teilweise Kaffeeplantagenanbau und hat einen Überdrehcharakter. In diesem Zusammenhang sind eine großräumige Begrünung der angrenzenden Wohngebiete (z.B. Ubersieb) mit Unterstützung durch Grünflächen oder von Bäumen wichtig für die Luftqualität im Norden. Die Begrünungsmaßnahmen sind nicht nur ein gutes Zeichen des Landschaftsmanagements und biodiversitätsfördernd, sondern auch. Trotzdem sollten bei der Begrünung Maßnahmen umgesetzt werden, die die Lufttemperatur nicht weiter erhöhen. Die Lufttemperaturerhöhung sollte zumindest teilweise durch die Begrünung ausgeglichen werden. Durch die Fällung von Bäumen sind Baumhöhlen für die Fledermaus eine gute Aufenthaltsmöglichkeit (hohe FTH). Die Fledermaus ist ein wichtiger Indikator für die Biodiversität und sollte bei der Begrünung berücksichtigt werden.													

*Handwritten notes on yellow sticky paper:*

- geringe Akzeptanz in Bevölkerung
- keine Zusammenarbeit von Ortsteilen
- 20 groß
- kleiner und aber sehr stark
- kein Bäume auf Gelände

- Städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung
- Nähe zum S-Bahnhof Kleinenbroich
- Hohe Anzahl an Wohneinheiten (579 WE)
- Bedarfsgerechte Wohnformen
- Kleinteilige Entwicklung
- Priorisierung: Langfristig, Teilbereich kurzfristig



## Fläche 1: Raderbroicher Feld



Flächennummer	1
Flächenbezeichnung	Raderbroicher Feld
Stadtteil	Korschenbroich
Reserve	Regionalplanreserve mit Gewerbeflächenanteil
Im Siedlungsflächenmonitoring	Mit 875 WE
Größe	Ca. 50 ha

## Wohnen - Potentialfläche

### Beurteilung



Industriegebiet statt Wohnbebauung  
WEs gibt es dort!

Nein, zwei heißt es  
Daher keine Gewerbegebiete

- zu groß  
- Zersiedelung  
- S-Bahn: ahnd

Lage im Siedlungsgefüge	Arrondierungsfläche; optimale Anbindung zum S-Bahnhof Korschenbroich
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum (abgesehen von der öffentlichen Park and Ride-Anlage)
Aktuelle Nutzung	Größtenteils Landwirtschaftsfläche; geringer Anteil Wohnnutzung (Herrenshofer Str.)
Nutzungen im Umfeld	Nördlich und östlich Landwirtschaft; südlich der Bahntrasse Gewerbe und Wohnen; westlich Wohnen
Städtebauliche Vorplanung	WE: ca. 725

Stadtplanerische Bewertung																																					
Bewertung der Erschließung	Überprüfung mit den für die Flächenbewertung relevanten Erfordernissen aus der Stadtentwicklungsstrategie																																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Versickerung sichergestellt</li> <li>⇒ Regenrückhaltebecken + Einleitung in Huthbach (Huthbach Renaturierung)</li> <li>⇒ Abstieg in den Huthbach auf Höhe der Straßenschnittlinie</li> <li>⇒ Aufwendige Erschließung durch Größe des Gebietes</li> <li>⇒ Prüfung der Übergangslösung von Park and Ride-Anlage (Fördermittel für die Erschließung erwirkt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L1: Stadtentwicklung unter der Voraussetzung einer Verträglichkeit mit Klimaschutz und Klimaanpassung</li> <li>L2: Konsequenter Schutz von Freizeitanlagen und Stärkung eines Biotopverbundnetzes</li> <li>L4: Lokales Umwandlungsrecht zur Verfügbarmachung von Flächen</li> <li>L5: Vorrang für Innenentwicklung und Siedlungsanpassung</li> <li>L6: Stärkung der polyzentralen Struktur durch Entwicklung der kleinteiligen Siedlungsstrukturen (z.B. S-Bahn Haltepunkte)</li> <li>L7: Angemessene bauliche Strukturen und Dichten</li> <li>L8: Bedarfsgerechte Förderung der Wohnraumbereitstellung, Wohnformen für alle</li> <li>L9: Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung (Wohnungsneubau, Umwidmung)</li> </ul>																																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ bei Realisierung einer Quersperre zwischen L86 und L23 massive Fortentwicklung des Denkmalbereiches (Rathausstraße/Huthbach-Baumstraße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L10: Sicherung der polyzentralen Struktur durch Entwicklung der kleinteiligen Siedlungsstrukturen (z.B. S-Bahn Haltepunkte)</li> <li>L11: Angemessene bauliche Strukturen und Dichten</li> <li>L8: Bedarfsgerechte Förderung der Wohnraumbereitstellung, Wohnformen für alle</li> <li>L9: Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung (Wohnungsneubau, Umwidmung)</li> </ul>																																				
<p><b>Bewertung in der Stadtklimaanalyse</b></p> <p>Geringe Konstruktivität Erwicklung vermutlich ohne bauliche Maßnahmen erforderlich</p> <p>Die Fläche ist kühlungsstromungsgeprägt und hat einen überdurchschnittlichen mittleren Kühlungsstromstrom. Sie trägt nur zu einer kleinen (überwiegend) zur Bewältigung der sommerlichen, extremen Hitze bei. Die überwiegend geringe Überwärmung (&lt; 1%) des Luftmassenstroms durch die Fläche ist im Vergleich mit der Umgebung die kühlungsstromungsgeprägt. Im Sommer wird die Fläche im Vergleich mit der Umgebung die kühlungsstromungsgeprägt. Im Sommer wird die Fläche im Vergleich mit der Umgebung die kühlungsstromungsgeprägt.</p>	<p><b>Leitlinien zum Gewerbeflächenanteil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L23: Gezielte Akquisition neuer Gewerbeflächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes</li> <li>L24: Bauliche und funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten</li> </ul>																																				
	<table border="1"> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> <tr> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> <td>Agri/Ind</td> </tr> </table>	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																
Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind	Agri/Ind																																

### Erkungen

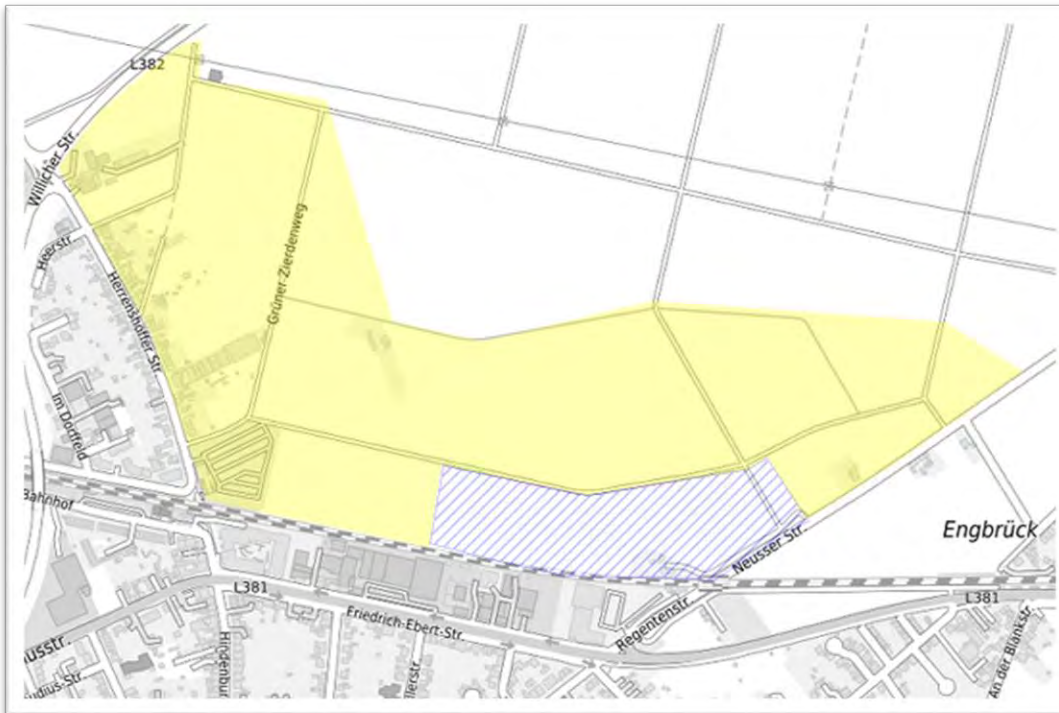
geringe Akzeptanz in Bevölkerung

GEWERBEENTWICKLUNG VOR WOHNBEBAUUNG

Natur - in Stadtnähe sollte aus Stadtklimagründen vollständig erhalten bleiben

kleinere Bereiche möglich

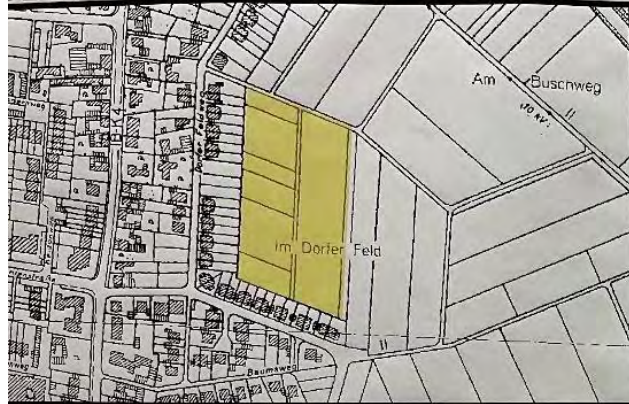
- Städtebaulicher Rahmenplan in Bearbeitung
- Optimale Anbindung zum S-Bahnhof Korschenbroich
- Hohe Anzahl an Wohneinheiten (875 WE)
- Bedarfsgerechte Wohnformen
- Kleinteilige Entwicklung durch aufwendige Erschließung erschwert (Querspange); Priorisierung: Langfristig





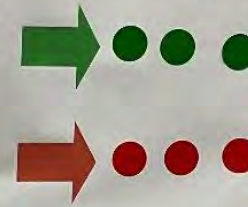
## Fläche 5: Erweiterung Eickerender Feld

## Wohnen - Potentialfläche



Flächennummer	5
Flächenbezeichnung	Erweiterung Eickerender Feld
Stadtteil	Kleinenbroich
Reserve	Regionalplanreserve (Wohnen)
Im Siedlungsflächenmonitoring	mit 50 WE
Größe	ca. 2 ha

### Beurteilung



### Anmerkungen

Lage im Siedlungsgefüge	Arrondierungsfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Nutzungen im Umfeld	Südlich und westlich Wohnen; nördlich und östlich Landwirtschaft
Städtebauliche Vorplanung	

Stadtplanerische Bewertung	
<b>Bewertung der Erreichbarkeit</b> Erreichbarkeit/Erreichbarkeitswert → Abfertigungsmöglichkeit in den Aachener Bach mit weinige, dafür muss das Projekt „umfester sicherer Bach“ (Fassung 2024) umgewandelt werden Verkehrsmittel/Erreichbarkeitswert → Fläche ist nicht ausbaufähig → Anschluss schwierig	<b>Überprüfung mit den für die Flächenbewertung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</b> K1: Stadtentwicklung unter der Voraussetzung einer Nachhaltigkeit mit Klimaschutz und Klimaresilienz K2: Konsequenter Schutz von Freizeitan- und Stärkung eines Naturerlebnisses K8: Subversive Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen K5: Vorzug für Innenentwicklung und Siedlungsanordnung K6: Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur durch Einbindung an räumlichen Schwerpunkten (z.B. S-Bahn Haltepunkte) K7: Angepasste bauliche Strukturen und Dichten K9: Bedarfsgerechte Förderung der Wohnungsgesellschaft: Wohnformen für alle K10: Bedarfsgerechter Wohnungsraum (Wohnflächen)
<b>Bewertung in der Stadtklimaanalyse</b> kein Konfliktpotenzial Entwicklung vernünftig umsetzbar Die Fläche ist teilweise Kaltluftentstehungsgebiet und hat einen durchschnittlichen mittleren Kaltluftvolumenstrom, die liegt nur in sehr geringem Maße zur Siedlung der angrenzenden Wohngebiete (geringe Überwärmung < 1°C), bei der Abfahrgeschwindigkeit sind sehr gering. Eine weitere Reduktion des Kaltluftvolumenstroms wird dadurch wahrscheinlich vermindert sein. Die Kaltluftproduktionsfunktion sollte zumindest teilweise erhalten werden (Grünflächen erhöhen) in den Außenbereichen. Durch das Fehlen von bedeckten Baumstrukturen über die Fläche vor (z.B. rasig) kann gute Aufenthaltsqualität (hohe PET). Hier kann eine bauliche Entwicklung mit Baumplantungen sogar förderlich sein.	+ - ++ ++ + Nicht bewertbar Nicht bewertbar + +
Sehr positiv positiv Eher positiv Neutral negativ	+ - ++ ++ + +



- Nähe zum S-Bahnhof Kleinenbroich
- 50 Wohneinheiten
- Stadtklimaanalyse: Kein Konfliktpotential bei baulicher Entwicklung





- Nicht gemeldete Fläche, Flächentausch notwendig
- Stets im Zusammenhang mit der B-Plan Reserve Niers-Aue zu betrachten
- Ggfs. soziale Infrastruktur für die B-Plan Reserve

## Flächenauswahl und Priorisierung

- Die politische Beurteilung der Reserveflächen im 1. Workshop zur Stadtentwicklung wird seitens der Verwaltung überwiegend geteilt
- Abweichungen sind begründet, insb. im Hinblick auf den Bedarf
- Für die Reserveflächen wird eine Priorisierung im Konzept festgelegt (kurzfristig, mittelfristig, langfristig)
- Zur Bedarfsdeckung ist eine zeitgleiche Entwicklung/Überprüfung der Reserveflächen notwendig.
- Für die Rahmenplanflächen wird seitens der Verwaltung eine differenzierte Untersuchung durchgeführt und Konzepte für eine kleinteilige Entwicklung erstellt (im kontinuierlichen Austausch in Form von Workshops)

Stadt. Land. Zukunft.

# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

***‘Angemerkt’ und ‘Nachgefragt’***

***Michael Isselmann, Alfred Körbel***

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

## ***Interaktion***

## Verwaltungsthesen (Strategische Vorgehensweise)

1. Die Innenentwicklungsflächen sollen vom Grundsatz her gegenüber den Regionalplanreserven Priorität haben; eine Entwicklung findet allerdings nur dann statt, wenn der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen steht.
2. Nur bei einer mehrheitlichen Zustimmung der EigentümerInnen zur Mitwirkungsbereitschaft werden bei den Innenentwicklungsflächen planerische Maßnahmen eingeleitet.
3. Die Baulücken werden im Flächenkonzept und bei der Bedarfsdeckung mangels Zugriffs zunächst nicht weiter betrachtet. Gleichwohl werden Strategien zur Aktivierung dieser Flächen entwickelt, die aus Kapazitätsgründen einen vertretbaren Aufwand erfordern sollten.
4. Potenziale zur Nachverdichtung bzw. Aufstockung innerhalb bestehender Bebauungspläne sind nicht Teil des Flächenkonzeptes sondern werden bei Eigentümerinitiative im Einzelfall geprüft.



## Verwaltungsthesen (Strategische Vorgehensweise)

5. Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs ist eine zeitgleiche und flexible Entwicklung der beiden Flächenkategorien erforderlich.
6. Flächen mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten sollen bevorzugt behandelt werden, um die begrenzten Verwaltungskapazitäten effektiv einzusetzen.
7. Die Entwicklung des nördlichen Teils der Bebauungsplanreserve „An der Niers-Aue“ wird als vorrangig betrachtet.
8. Die Verwaltung führt eine differenzierte Untersuchung für die beiden Rahmenplanflächen "Raderbroicher Feld" und "Erweiterung Holzkamp" durch und arbeitet an Konzepten für eine kleinteilige, zeitlich gestaffelte Entwicklung, wobei Zwischenstufen dauerhaft Bestand haben können.
9. Als Ergebnis dieser Werkstattreihe zum Flächenkonzept steht nun ein Innenentwicklungskonzept, das als maßgeblicher Handlungsauftrag für die Verwaltung dienen soll.

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

## *Mentimeter*

**Interaktion:** Mentimeter Abfrage der Verwaltungsthemen

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

**Pause**

Stadt. Land. Zukunft.

# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

## ***Diskussion der Erkenntnisse aus der Interaktion***

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

## ***Ausblick***

Stadt. Land. Zukunft.



# Agenda Stadt. Land. Zukunft.

**Vielen Dank für Ihre Mitwirkung**