



BESCHLUSS

aus der Niederschrift über die 9. Sitzung – Wahlperiode 2020/2025 –
des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten
vom 14. November 2022

Öffentlicher Teil

- 2) Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 "Hauptstraße/Poststraße" 440-2020/2025

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2021 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ einzuleiten.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ umfasst in der Ortslage Elmpt das Quartier zwischen der Poststraße im Norden und Osten, der Hauptstraße im Süden und der Laurentiusstraße im Westen. Weite Teile des Bebauungsplangebiets weisen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) aus. Durch die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere durch die Schließung des Edeka-Markts, überwiegt tendenziell der Anteil an Wohnnutzungen im Baugebiet. In der Vergangenheit hat keine gewerbliche Entwicklung zur Wahrung der Mischung von Wohnung und Gewerbe im Mischgebiet stattgefunden.

Seitens der Gemeinde besteht die Zielsetzung, in dieser zentralen Lage weitere Wohnungsangebote zu schaffen und zu sichern, auch um das bestehende Zentrum mit seinen gewerblichen Angeboten zu stärken. Aktuelle Potentialflächen, wie eine im Gemeindeeigentum befindliche Baulücke an der Adam-Houx-Straße und die Fläche des ehemaligen Edeka-Markts an der Hauptstraße, können vor dem Hintergrund der zu

währenden Mischung nach aktuellem Planungsrecht nicht für den benötigten Wohnungsbau genutzt werden.

Neben der allgemeinen planungsrechtlichen Situation plant die Eigentümerin des ehemaligen Edeka-Markt-Grundstücks konkret eine Wohnfolgenutzung des Grundstücks. Dazu soll das ehemalige Marktgebäude abgebrochen und durch einen Gebäudekomplex für 32 bis 36 Wohnungen in einer der zentralen Ortslage entsprechenden verdichteten Bauweise mit Tiefgarage ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund des im Rahmen des Masterplans Wohnen ermittelten Wohnflächenbedarfs auf der einen Seite und der nicht absehbaren Folgeentwicklung hinsichtlich gewerblicher Nutzungen auf der anderen Seite ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ zu ändern, um dem Bau von weiteren Wohnungen an diesem Standort in zentraler Lage eine Genehmigungsgrundlage zu geben. Der Änderungsbereich soll sich dabei auf die Bebauung zwischen der Adam-Houx-Straße und der Hauptstraße beschränken, um den vorhandenen gewerblichen Vorhaben im Bereich des „Laurentiusmarkts“ gerecht zu werden. Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem die vorhandenen gewerblichen Nutzungsanteile weiterhin zulässig sind.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Siegers fragt hinsichtlich der Ausführungen in den Unterlagen zu dem Thema Starkregenereignisse an, inwieweit bei baulichen Veränderungen eine Nachsimulation und weitere Betrachtungen erfolgen würden

Herrn Hinsen erläutert das Prüfverfahren nach dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz. Er gibt zu bedenken, dass das Plangebiet bereits mit einer Bestandsbebauung belegt sei. Die vorhandene Mischwasserkanalisation oder die Wasserführung durch Hochbordsteine habe keinen Einfluss auf die Darstellung in der Starkregengefahrenkarte. Es sei ein Angebotsbebauungsplan vorgesehen, der möglichst wenig Einschränkungen beinhalten sollte. Durch einen festgesetzten Begrünungsgrad verbessere sich die Situation. In der Planzeichnung des Bebauungsplans seien zudem Hinweise zu Starkregenereignissen aufgenommen worden. Es sei Aufgabe des Bauherrn, diese Hinweise bei der Neubebauung zu berücksichtigen.

Ausschussmitglied Wahlenberg verweist auf die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde als Fachbehörde. Von dieser Stelle sei hinsichtlich der Behandlung des Themas eine Einschätzung zu erwarten.

Beschluss:

- a) Die 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), aufgestellt.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden eingeholt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)