



3. Karner, Reinhard

Auf besondere Einladung:

./.

Zuhörer im nichtöffentlichen Teil:

1. Rzeznicki, Michael
2. Wallrafen, Heinz

Es fehlt/Es fehlen:

1. Ausschussmitglied Gumbel, Lars
2. Ausschussmitglied van de Weyer, Bernd
3. Ausschussmitglied Rölkes, Alexander
4. beratendes Mitglied Niggemeyer,  
Thomas

## Öffentlicher Teil

- |  |               |
|--|---------------|
| 1) Zwischenbericht zum Stand der Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt                                   | 473-2020/2025 |
| 2) Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 "Hauptstraße/Poststraße" | 440-2020/2025 |
| 3) Gestaltung des Einmündungsbereichs der Florianstraße zur Overhofelder Straße                                    | 487-2020/2025 |
| 4) Leerstandskataster  | 483-2020/2025 |
| 5) Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters   |               |

Ausschussvorsitzender Coenen eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einberufung zu dieser Sitzung durch Einladung vom 28. Oktober 2022 ordnungsgemäß erfolgt und der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten beschlussfähig ist.

## Öffentlicher Teil

### 1) Zwischenbericht zum Stand der Entwicklung des Energie- und Gewerbe- und Gewerbeparks Elmpt

473-2020/2025

#### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 beantragt die SPD-Fraktion gemäß § 27 GeschO die Verwaltung zu beauftragen, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr- und Grundstücksangelegenheiten über den aktuellen Sachstand der Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt sowie des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ zu berichten.

Ausschussmitglied Lynders erscheint um 18.35 Uhr zur Sitzung.

#### Beratungsverlauf:

Herr Hinsen geht auf die seitens der SPD-Ratsfraktion geäußerten Fragestellungen ein. Er verweist auf die Verfahrensschritte eines Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch. Am 14. Dezember 2022 sei eine Sondersitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten vorgesehen, in der über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung beraten werde. Entsprechende Unterlagen werden die Ausschussmitglieder über die Sitzungseinladung erhalten. Die maßgeblichen Fachgutachter werden an der Sitzung ebenfalls teilnehmen. Die Straßenentwässerung sei über Mulden geplant und für die gewerblichen Grundstücke eine ortsnahe Niederschlagswasserversickerung. Es seien sowohl private Erschließungsflächen als auch öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die Flächen für das kleinteilige Gewerbe sollen zum Verkauf angeboten werden. Eine maximale Bauhöhe der Hallen stehe noch nicht fest, zur Wohnbebauung Roermonder Straße hin sei jedoch eine Staffelung vorgesehen. Hinsichtlich des Wegenetzes auf dem Gesamtgrundstück habe die Gemeinde nur begrenzt Einfluss. Das Gewerbe- und Industriegebiet sei jedoch über öffentliche Straßen zugänglich. Auch sei ein Radwegenetz geplant; Herr Hinsen verweist ergänzend auf Aussagen im Mobilitätskonzept.

Ausschussmitglied Wahlenberg verweist auf den bestehenden Informationsbedarf, insbesondere bei einem Verfahren dieser Größenordnung, und schlägt die Einholung einer externen Expertise zum Thema nachhaltige Industriegebiete der Zukunft vor. Ein Sachverständiger solle im Ausschuss hierüber referieren. Ferner wünscht er Informationen darüber, welche gewerblichen Nutzer vorgesehen seien. Die Baufelder könnten

dann darauf zugeschnitten werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich sollte die Gesamtkonzeption Berücksichtigung finden.

Ausschussmitglied Siegers unterstützt den Vorschlag von Ausschussmitglied Wahlenberg.

Ausschussmitglieder Faßbender und Seeboth wünschen eine intensivere Information über den Sachstand durch die Verwaltung.

Herr Hinsen verweist auf die regelmäßige Berichterstattung im Hauptausschuss. Über den Ältestenrat oder den Arbeitskreis Konversion könne der Kommunikationsprozess jedoch verstetigt werden.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, über die nachhaltige Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten eine externe Expertise einzuholen und diese in der übernächsten Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten vorstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)

- 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 wahrenden 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 Bestandsbe-

bauung 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)

- 3) Gestaltung des Einmündungsbereichs der Florianstraße zur Over- 487-2020/2025  
hetfelder Straße

#### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22. Juni 2021 beantragt die CDU-Fraktion die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs auf der Florianstraße vor dem DRK-Familienzentrum „Abenteuerland“ im Ortsteil Elmpt und zudem die Aufstellung des Verkehrszeichens 253 (Verbot für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger, und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und

Kraftomnibusse). Die Begründung ist dem der Sitzungsvorlage beigelegten Schreiben zu entnehmen.

Der Sachverhalt ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten am 5. September 2022 beraten worden. In damaligen Sitzungsvorlage hatte die Verwaltung ausgeführt, dass ein verkehrsberuhigter Bereich gemäß der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zu den Zeichen 325.1 und 325.2 nur für Bereiche mit einer überwiegenden Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht käme. Der für den Ausbau zum verkehrsberuhigten Bereich in Betracht gezogene Straßenabschnitt erfülle aufgrund der dort vorhandenen Bebauung (Feuerwehrhaus und Familienzentrum) diese Kriterien nicht. Das Familienzentrum und das Feuerwehrhaus bedingten eine wesentlich höhere Verkehrsfrequenz als das reine Wohngebiet dahinter. Damit sei der überwiegende Aufenthaltscharakter für diesen Straßenabschnitt nicht gegeben. Die anordnende Straßenverkehrsbehörde würde deswegen auch keine verkehrsrechtliche Anordnung zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den in Rede stehenden Straßenabschnitt der Florianstraße treffen. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung, dem Antrag der CDU-Fraktion vom 22. Juni 2022 auf Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Ortsteil Elmpt auf der Florianstraße von der Einmündung Overhetfelder Straße bis hinter dem Familienzentrum „Abenteuerland“ sowie auf Aufstellung eines Verkehrszeichens 253 an der Einmündung Overhetfelder Straße/Florianstraße nicht zu entsprechen, wurde mit sieben Gegenstimmen bei 8 Stimmenthaltungen abgelehnt.

Um sowohl der Rechtsauffassung der zuständigen Anordnungsbehörde als auch dem Bedürfnis einer verkehrssicheren fußläufigen Anbindung der Kindertageseinrichtung gerecht zu werden, hat die Verwaltung durch den Fachplaner einen Gestaltungsvorschlag erarbeiten lassen, der dieser Sitzungsvorlage als Anlage beiliegt.

Kern dieses Planungsvorschlags ist ein großzügiger, 2,50 m breiter Gehweg an der Straßenseite der Kindertageseinrichtung. Zudem sind Baumscheiben als verkehrsberuhigende Elemente vorgesehen. Die Baumscheibe auf der südlichen Seite ist noch mit der Feuerwehr im Hinblick auf Alarmierungsfahrten abzustimmen. Zudem ist die Planung mit dem Träger der Kindertageseinrichtung abzustimmen.

#### Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Wahlenberg unterstützt den Verwaltungsvorschlag. Da eine entsprechende Beschilderung durch die Straßenverkehrsbehörde nicht zugelassen werde, seien jetzt bauliche Maßnahmen vorgesehen.

Ausschussmitglied Siegers schließt sich dem Vorschlag mit der Einschränkung an, dass auf der Seite der Feuerwehr keine Grüninsel umgesetzt werde, da hierdurch ein Anfahren des Geländes durch die Einsatzkräfte erschwert werde.

Herr Hinsen führt aus, dass ein Umbau im Konsens mit der Feuerwehr und dem Träger der Kindertageseinrichtung vorgenommen werden solle und der hier zu fassende Beschluss einen grundsätzlichen Charakter habe.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Florianstraße von der Einmündung Overhettfelder Straße bis hinter dem Familienzentrum „Abenteuerland“ gemäß dem beiliegenden Gestaltungsplan und in Abstimmung mit der Feuerwehr sowie dem Träger der Kindertageseinrichtung umzubauen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)

4) Leerstandskataster

483-2020/2025

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21. Juni 2022 beantragt die CDU-Fraktion die Verwaltung zu beauftragen, die aktuell bestehenden und potenziell drohenden Gebäude- und Wohnungsleerstände in der Gemeinde mit dem Ziel zu erfassen, diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Antrag liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Verwaltung sieht ein Leerstandskataster als sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Baulückenkatasters an und wird in der Sitzung über den Prozess und die Erfahrungen zur Erarbeitung eines Leerstandskatasters berichten.

Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Wahlenberg schlägt vor, dass das Leerstandskataster dem Ausschuss vorgestellt werde. Dieses müsse so aufbereitet sein, dass es für weitere Maßnahmen Verwendung finden könne.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Leerstandskataster zu erstellen und regelmäßig zu aktualisieren.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)

5) Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Ausschussvorsitzender Coenen teilt mit, dass ab dem Kalenderjahr 2023 die Sitzungen des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten künftig nicht mehr montags, sondern donnerstags stattfinden werden.

Ausschussvorsitzender Coenen schließt die Sitzung.

gez. Coenen  
Ausschussvorsitzender

gez. Karner  
Schriftführer