



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 10 01

Niederkrüchten, den 05.10.2021

Vorlagen-Nr. 250-2020/2025 1. Ergänzung

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten 04.10.2021

Rat der Gemeinde Niederkrüchten 09.11.2021

Wohnungsbau-Potenzialflächen zur Binnenverdichtung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02. April 2020 beantragt die CDU-Fraktion, die Verwaltung zu beauftragen, nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Ortslagen Potenziale für eine Binnenverdichtung mit Wohnbauflächen zu ermitteln.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten am 30. November 2020 hat die Verwaltung die im Gemeindeeigentum befindlichen Potenzialflächen vorgestellt und zugesagt, Vorschläge für die Vermarktung der zur Verfügung stehenden Grundstücke vorzulegen. In der Anlage ist eine aktuelle Übersicht der Potenzialflächen dargestellt. Darin ist erkennbar, dass bereits ein Großteil der kurzfristig bebaubaren Grundstücke veräußert wurde. Zudem hat die Verwaltung zwei weitere Gemeindegrundstücke ermittelt, die für den Wohnungsbau und mithin für eine Vermarktung entsprechend der Vermarktungskriterien der Gemeinde Niederkrüchten geeignet wären:

Adam-Houx-Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 561)

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“. Aufgrund der teilweisen Funktionslosigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, der Ausweisung der Gebietskategorie Mischgebiet, ist das Grundstück als Wohngrundstück aktuell noch nicht entwickelbar. Der Rat hat in seiner Sitzung

am 29. Juni 2021 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ gefasst. Ziel der Planung ist es, einen rechtsgültigen Bebauungsplan durch Ausweisung einer noch festzulegenden Gebietskategorie (z. B. Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet) herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann das Gemeindegrundstück für eine Wohnbebauung vermarktet werden.

Dilborner Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 18, Flurstück 233)

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Overhetfeld-Mitte und stellt mithin eine klassische Baulücke im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar. Eine Entwicklung wäre grundsätzlich kurzfristig möglich. Da das Grundstück jedoch bis zum 31. Oktober 2023 verpachtet ist, ist eine bauliche Entwicklung erst im Anschluss an dieses Pachtverhältnis möglich. Gleichwohl könnte eine Vermarktung für den Wohnungsbau ab einem sinnhaften Zeitpunkt vor dem Ablauf des Pachtvertrags durchgeführt werden.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten hat sich in seiner Sitzung am 04. Oktober 2021 gegen eine Vermarktung des Grundstücks an der Dilborner Straße ausgesprochen, da dieses Grundstück als Reservefläche für eine mögliche künftige Erweiterung der benachbarten Kindertageseinrichtung oder für sonstige öffentliche Nutzungen im Gemeindeeigentum verbleiben soll. Der Ausschuss hat jedoch empfohlen, das Gemeindegrundstück Adam-Houx-Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 561) gemäß dem Konzept zur Veräußerung von gemeindeeigenen Liegenschaften im Rahmen eines Bieterverfahrens zu vermarkten. Dabei soll das Grundstück nach Abschluss des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ angeboten werden. Als Mindestkaufpreis gilt der zum Verkaufszeitpunkt gültige Bodenrichtwert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Gemeindegrundstück Adam-Houx-Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 561) gemäß dem Konzept zur Veräußerung von gemeindeeigenen Liegenschaften im Rahmen eines Bieterverfahrens zu vermarkten. Dabei soll das Grundstück nach Abschluss des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ angeboten werden. Als Mindestkaufpreis gilt der zum Verkaufszeitpunkt gültige Bodenrichtwert.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Übersicht Binnenpotenzialflächen

In Vertretung
gez. Schippers