



## BESCHLUSS

aus der Niederschrift über die 10. Sitzung - Wahlperiode 2020/2025 -  
des Rates vom 09.11.2021

---

### Öffentlicher Teil

- 11) Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm- 248-2020/2025  
103 "Dürerstraße-West"

#### Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich an der Dürerstraße im Ortsteil Elmpt im Bereich des sogenannten Malerviertels. Auf dem Grundstück Dürerstraße 20 – 22 steht das seit Jahren ungenutzte Gebäude eines ehemaligen Versorgungsmarkts der britischen Streitkräfte, bekannt unter der Bezeichnung „Naafi-Shop“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Anlage 1 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Nachdem es bereits in der Vergangenheit hin und wieder Ansätze für eine Folgenutzung des Grundstücks gegeben hat, steht die Verwaltung seit Beginn des Jahres 2021 in einem intensiven Austausch mit dem Grundstückseigentümer. Seitens des Grundstückseigentümers ist eine Wohnfolgenutzung des Grundstücks denkbar. Eine städtebauliche Konzeption dazu ist in der Anlage 2 der Sitzungsvorlage dargestellt.

Neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstands der leerstehenden Immobilie und des brachliegenden Grundstücks besteht durch dieses Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, die Einfahrtsituation in das Entwicklungsgebiet Palixfeld über den Ausbau des Knotenpunkts an der Dürerstraße zu gestalten. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die Vorplanung eines Kreisverkehrsplatzes beauftragt und diesen mit der Konzeption des Grundstückseigentümers in Abgleich gebracht. Die Planungsskizze des Kreisverkehrs liegt der Vorlage als Anlage 3 bei.

Schließlich ist die Neuanlage der Verkehrsanlage gemäß den Vorgaben der 16. Ver-

ordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz über eine schalltechnische Untersuchung, die der Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt ist, geprüft worden. Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Erschließung des Neubaugebiets „Palixfeld“ durch den Ausbau der Dürerstraße mit einem dreiarmligen Kreisverkehr realisierbar ist und keine Konflikte im Sinne der 16. BImSchV zu befürchten sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kann auf Basis der bereits erfolgten Prüfungen erfolgen und ist geeignet, neben der städtebaulichen Aufwertung des „Naafi-Shop“-Grundstücks die Erschließung des Palixfelds vorzubereiten.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Gemeinde Niederkrüchten. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird durch den Eigentümer des „Naafi-Shop“-Grundstücks finanziert.

Beratungsverlauf:

./.

Beschluss:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-103 „Dürerstraße-West“ wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)