



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

Niederkrüchten, den 13.09.2021

Vorlagen-Nr. 250-2020/2025

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 Anlage ist eine aktuelle Übersicht der Potenzialflächen dargestellt. Darin ist erkennbar, dass bereits ein Großteil der kurzfristig bebaubaren Grundstücke veräußert wurde.

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.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gemeindegrundstücke Adam-Houx-Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 561) und Dilborner Straße (Gemarkung Elmpt, Flur 18, Flurstück 233) für den Wohnungsbau gemäß den Kriterien der Grundstücksvergabe der Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen eines Bieterverfahrens zu vermarkten. Dabei soll das Grundstück Adam-Houx-Straße nach Abschluss des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ und das Grundstück Dilborner Straße nach dem Ende des Pachtverhältnisses zum 31. Oktober 2023 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): Übersicht Binnenpotenzialflächen

In Vertretung

gez. Schippers