



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 12.02.2021

Vorlagen-Nr. 93-2020/2025
Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten

08.03.2021

Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße"

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nie-24 „Dr.-Lindemann-Straße“ eingeleitet.

Nach dem Umzug der Katholischen Grundschule Niederkrüchten in das sanierte Gebäude der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule am Oberkrüchtener Weg hat die Gemeinde Niederkrüchten das ehemalige Schulgrundstück an der Dr.-Lindemann-Straße im Jahr 2020 an die GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kreis Viersen AG veräußert.

Die städtebauliche Planung, welche durch die GWG in Kooperation mit der Stiftung St. Laurentius entwickelt wurde, sieht die Umnutzung der Fläche von der Schule in Wohnungen und eine Tagespflege vor. Damit fügt sich das Konzept in die durch eine Mischung von Wohn- bzw. Gemeinbedarfsnutzungen geprägte nähere Umgebung des Ortskerns von Niederkrüchten ein. Für die Bewohner ergeben sich hierdurch kurze Wege zu den umliegenden sozialen wie auch Versorgungs-Infrastruktureinrichtungen aufgrund der integrierten Lage. Für die Nutzer und Besucher resultiert eine gute verkehrliche Anbindung des zentrumsnahen Standorts.

Der nördliche Teil des Komplexes, ein Anbau aus dem Jahr 2001, soll erhalten bleiben. Dort ist die Nutzung als Tagespflege mit 12 Plätzen im Erdgeschoss und mit 3 Wohnungen im 1. Obergeschoss beabsichtigt. Alternativ besteht die Option, in den zur Tagespflege nutzbaren Räumen

weitere Wohnungen einzurichten.

Das zweigeschossige, unterkellerte historische Ursprungsgebäude und der in den 1960er Jahren entstandene südliche Teil des Gebäudekomplexes eignen sich aufgrund ihrer inneren Gliederung nicht für die angestrebte Nutzung. Dort ist ein an das zur Erhaltung vorgesehene Bestandsgebäude anschließender Ersatzneubau geplant. Er soll die Kubatur des Bestandsgebäudes aufnehmen, dabei jedoch von der Friedensstraße zurückgesetzt sein und 20 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss umfassen. Für die geplante Tagespflege und sämtliche geplante Wohneinheiten sind Terrassen bzw. Balkone vorgesehen. Der Neubau soll, in Anlehnung an die Bestandsgebäude, auf dem zweiten Obergeschoss ein Satteldach erhalten. Im Übrigen ist ein Flachdach, teilweise nutzbar mit Dachterrassen, geplant.

Für die geplanten Wohneinheiten ist zu 50 v. H. eine öffentliche Förderung und zu 50 v. H. eine freie Finanzierung vorgesehen. Die Wohnungsgrößen sollen auf Ein- bis Dreipersonenhaushalte zugeschnitten sein.

Nördlich des zum Erhalt vorgesehenen Bestandsgebäudes befinden sich unbebaute Flächen auf dem derzeitigen Schul- bzw. dem Nachbargrundstück, für die eine ergänzende Bebauung wünschenswert erscheint. Durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude entlang der Dr.-Lindemann-Straße ließe sich das Innenentwicklungspotenzial zusätzlich ausschöpfen. Hier sind sowohl weitere Wohngebäude als auch zusätzliche nutzerspezifische Angebote im Rahmen der Nutzungspalette eines allgemeinen Wohngebiets, die mit den umliegenden Angeboten bzw. denen des geplanten Vorhabens korrespondieren, denkbar.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll einerseits in einer rückwärtigen eingegrüntem und von der nordöstlichen Nachbargrenze abgerückten Sammelstellplatzanlage mit rund 18 Stellplätzen erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über die Dr.-Lindemann-Straße, direkt nördlich neben dem Gebäude Dr.-Lindemann-Str. 31. Die dort zurzeit noch vorhandene Überdachung der Fahrrad-Stellplätze sowie der Treppenzugang und der Lichthof entfallen bzw. werden verfüllt. Rund acht weitere private Senkrechtstellplätze sind direkt an der Friedensstraße geplant. Auf der straßenabgewandten Seite des Plangebiets ist neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch die Anordnung von Fahrradabstellanlagen in einem Nebengebäude beabsichtigt. Darüber hinaus ist eine freiräumliche Gestaltung mit begrünten Flächen geplant.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besteht seit dem Jahr 1983 der derzeit in der Fassung der 3. (vereinfachten) Änderung aus dem Jahr 2016 rechtskräftige Bebauungsplan Nie-22 „Dr.-Lindemann-Straße“. Dieser setzt für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, für den nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet und für einen Teil im Westen entlang der Dr.-Lindemann-Straße Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ fest. Für die geplante städtebauliche Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Beschlussvorschlag:

- a) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 „Dr.-Lindemann-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), aufgestellt.
- b) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 „Dr.-Lindemann-Straße“ wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden eingeholt.

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. Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 10.02.2021)
2. Entwurf der Begründung (Stand: 10.02.2021)
3. Artenschutzvorprüfung
4. Schallgutachten

gez. Wassong