



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

Niederkrüchten, den 29.10.2019

Vorlagen-Nr. 1336-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

18.11.2019

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

11.12.2019

Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Elm-129 "Schulstraße/Wilhelmstraße"

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 02. Juli 2019 den Masterplan Wohnen beschlossen. Der Masterplan Wohnen ist zudem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Mit der Verabschiedung des Masterplans Wohnen hat sich der Rat der Gemeinde Niederkrüchten entschieden, Wohnungsbaupolitik aktiv zu steuern.

Demnach besteht in der Gemeinde Niederkrüchten bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 1.060 Wohneinheiten. Dabei wird strukturell die Zahl der kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) deutlich ansteigen (+27 % bzw. + 20 %), während die Zahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen rückläufig sein wird. (-9 % bis -14 %). Mehr als 4.000 Einfamilienhäusern stehen aktuell nur etwa 300 Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gegenüber. Diese Zahl wird künftig weiter sinken. Demgegenüber ist das Angebot der Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit knapp 400 sehr gering. Ihnen stehen aktuell mehr als 4.000 Ein- bis Zweipersonen-Haushalte gegenüber, deren Anzahl bis 2035 auf über 5.000 ansteigen wird. Im Bereich der kleinen Wohnungen besteht mithin ein wachsendes Defizit, während es im Bereich der Einfamilienhäuser zunehmende Überhänge gibt. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den fertiggestellten Wohneinheiten lag in den vergangenen Jahren dennoch bei fast 80%. Hinzu kommt, dass der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen mit 3,1 % zu gering ist. Der Anteil beträgt nur ein Drittel des nordrhein-westfälischen Durchschnittswerts und ist im kreisweiten

Vergleich der niedrigste Wert. Durch den Anstieg der älteren Menschen besteht zudem ein großer Bedarf an Wohnungen mit Service. Daher geraten zentral gelegene Grundstücke, die einzeln oder im Verbund mit weiteren Grundstücken für kleinteiligen Wohnungsbau geeignet sind, in den Fokus.

Für die Ortslage Elmpt sollen Wohnungsangebote für ältere Menschen (Wohnen mit Service, kleine Wohneinheiten, geförderte Wohnungen, Generationenwohnen etc.) geschaffen werden. Dazu bieten sich insbesondere Grundstücke in der zentralen Ortslage an, da dort die infrastrukturellen Voraussetzungen für ältere Menschen in kurzen Entfernungen vorliegen.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 24. September 2019 die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 630 beschlossen und hat in seiner Entscheidung insbesondere berücksichtigt, dass das Grundstück über eine Einfamilienhausbebauung hinaus für den bedarfsgerechten Wohnungsbau geeignet ist. In Verbindung mit dem im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstück 627 ist ein Bebauungspotenzial eröffnet, dass sich im Ortszentrum von Elmpt in dieser Größe nicht wiederfindet.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, über die entsprechenden Festsetzungen die Voraussetzungen für den kleinteiligen Wohnungsbau zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-129 „Schulstraße/Wilhelmstraße“ wird eingeleitet.

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. Lageplan

gez. Wassong