



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

Niederkrüchten, den 31.07.2019

Vorlagen-Nr. 1244-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsin

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

02.09.2019

Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 "Oberkrüchtener Weg"

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2018 das Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ eingeleitet.

In zentraler Lage im Ortsteil Niederkrüchten an der Rathausstraße auf Höhe des Zugangs zur Grünanlage Lindbruch liegen zwei derzeit baulich nicht genutzte Grundstücke. Mit der vorhandenen ausgedehnten bebaubaren Freifläche der Baulücke bietet sich ein erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung. Eine ergänzende Wohnbebauung mit bedarfsgerechten Wohnformen entlang der Rathausstraße in der durch Einzelhäuser geprägten Umgebung trägt zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Niederkrüchten bei, der durch die Untersuchungen zum demografischen Wandel und durch den Masterplan Wohnen aufgezeigt wird. Wichtig ist zudem die Lage im Gemeindegebiet. Viele Menschen sind im Alter auf eine gewisse Zentralität und Nähe zu Versorgungsinfrastruktur, öffentlichem Personennahverkehr und sozialen Treffpunkten angewiesen. Zu den zentraleren Lagen werden insbesondere die Siedlungsschwerpunkte von Elmpt und Alt-Niederkrüchten gezählt. Alt-Niederkrüchten verfügt trotz seiner guten Infrastrukturausstattung und Anbindung bislang nur über wenige barrierefreie und kleinteilige Wohnungsangebote.

Dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche entsprechend und vor dem Hintergrund der schwieriger werdenden Aktivierung von möglichem Bauland wird dazu vermehrt die Inanspruchnahme von innerörtlichen Baupotenzia-

len wie Baulücken und Brachflächen in den Vordergrund rücken. Insbesondere innerhalb der verdichteten innerörtlichen Lagen eignen sich diese Potenziale für die Generierung von Angeboten für kleinteiligen Wohnraum. Der Fokus der Wohnraumentwicklung liegt auf der Bestandsentwicklung. Die Änderung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext eine idealtypische Maßnahme der Generierung notwendiger Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan soll grundsätzlich als Angebotsbepauungsplan aufgestellt werden. Jedoch liegen bereits Planungen des Grundstückseigentümers vor. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die jedoch nie umgesetzt wurde, im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ erschwert. Diese festgesetzte Verkehrsfläche verläuft mitten durch das Grundstück, wodurch eine zusammenhängende Gesamtbebauung nicht möglich ist. Auf beiden Grundstücken plant der private Eigentümer die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Doppelhaus im Geschosswohnungsbau mittels modularer Holzbauteile. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die die angestrebte bauliche Nutzung nicht zulässt. Somit ist zur Realisierung eine Änderung dieses Plans erforderlich.

Weiterhin ist die Sicherung der Rathausstraße als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hier ist ein Umbau innerhalb des bestehenden Querschnitts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geplant.

Darüber hinaus werden angrenzende Bereiche des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans klarstellend in den Geltungsbereich einbezogen, soweit dies zur Eindeutigkeit der Festsetzungen im Änderungsplan geboten ist.

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

Beschlussvorschlag:

- a) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt.
- b) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 checked="" 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
2. Entwurf der Begründung
3. Artenschutzprüfung

In Vertretung

gez. Schippers