



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

Niederkrüchten, den 4. November 2022

Vorlagen-Nr. 440-2020/2025

Sachbearbeiter: Tobias Hinsin

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten

14. November 2022

### **Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 "Hauptstraße/Poststraße"**

#### Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2021 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ einzuleiten.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ umfasst in der Ortslage Elmpt das Quartier zwischen der Poststraße im Norden und Osten, der Hauptstraße im Süden und der Laurentiusstraße im Westen. Weite Teile des Bebauungsplangebiets weisen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) aus. Durch die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere durch die Schließung des Edeka-Markts, überwiegt tendenziell der Anteil an Wohnnutzungen im Baugebiet. In der Vergangenheit hat keine gewerbliche Entwicklung zur Wahrung der Mischung von Wohnung und Gewerbe im Mischgebiet stattgefunden.

Seitens der Gemeinde besteht die Zielsetzung, in dieser zentralen Lage weitere Wohnungsangebote zu schaffen und zu sichern, auch um das bestehende Zentrum mit seinen gewerblichen Angeboten zu stärken. Aktuelle Potentialflächen, wie eine im Gemeindeeigentum befindliche Baulücke an der Adam-Houx-Straße und die Fläche des ehemaligen Edeka-Markts an der Hauptstraße, können vor dem Hintergrund der zu wahrenden Mischung nach aktuellem Planungsrecht nicht für den benötigten Wohnungsbau genutzt werden.

Neben der allgemeinen planungsrechtlichen Situation plant die Eigentümerin des ehemaligen Edeka-Markt-Grundstücks konkret eine Wohnfolgenutzung des Grundstücks. Dazu soll das ehemalige Marktgebäude abgebrochen und durch einen Gebäudekomplex für 32 bis 36 Wohnungen in einer der zentralen Ortslage entsprechenden verdichteten Bauweise mit Tiefgarage ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund des im Rahmen des Masterplans Wohnen ermittelten Wohnflächenbedarfs auf der einen Seite und der nicht absehbaren Folgeentwicklung hinsichtlich gewerblicher Nutzungen auf der anderen Seite ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ zu ändern, um dem Bau von weiteren Wohnungen an diesem Standort in zentraler Lage eine Genehmigungsgrundlage zu geben. Der Änderungsbereich soll sich dabei auf die Bebauung zwischen der Adam-Houx-Straße und der Hauptstraße beschränken, um den vorhandenen gewerblichen Vorhaben im Bereich des „Laurentiusmarkts“ gerecht zu werden. Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem die vorhandenen gewerblichen Nutzungsanteile weiterhin zulässig sind.

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

Beschlussvorschlag:

- a) Die 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), aufgestellt.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen:

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:						
Folgekosten:						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 28. Oktober 2022)
2. Entwurf der Begründung (Stand: 28. Oktober 2022)
3. Artenschutzprüfung
4. Schalltechnische Untersuchung

gez. Wassong