



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

Niederkrüchten, den 10.09.2021

Vorlagen-Nr. 248-2020/2025

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten 04.10.2021

Rat der Gemeinde Niederkrüchten 09.11.2021

**Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-103 "Dürerstraße-West"**

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich an der Dürerstraße im Ortsteil Elmpt im Bereich des sogenannten Malerviertels. Auf dem Grundstück Dürerstraße 20 – 22 steht das seit Jahren ungenutzte Gebäude eines ehemaligen Versorgungsmarkts der britischen Streitkräfte, bekannt unter der Bezeichnung „Naafi-Shop“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nachdem es bereits in der Vergangenheit hin und wieder Ansätze für eine Folgenutzung des Grundstücks gegeben hat, steht die Verwaltung seit Beginn des Jahres 2021 in einem intensiven Austausch mit dem Grundstückseigentümer. Seitens des Grundstückseigentümers ist eine Wohnfolgenutzung des Grundstücks denkbar. Eine städtebauliche Konzeption dazu ist in der Anlage 2 dargestellt.

Neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstands der leerstehenden Immobilie und des brachliegenden Grundstücks besteht durch dieses Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, die Einfahrtsituation in das Entwicklungsgebiet Palixfeld über den Ausbau des Knotenpunkts an der Dürerstraße zu gestalten. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die Vorplanung eines Kreisverkehrsplatzes beauftragt und diesen mit der Konzeption des Grundstückseigentümers in Abgleich gebracht. Die Planungsskizze des Kreisverkehrs liegt dieser Vorlage als Anlage 3 bei.

Schließlich ist die Neuanlage der Verkehrsanlage gemäß den Vorgaben der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz über eine schalltechnische Untersuchung, die als Anlage 4 beigefügt ist, geprüft worden. Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Erschließung des Neubaugebiets „Palixfeld“ durch den Ausbau der Dürerstraße mit einem dreiarmligen Kreisverkehr realisierbar ist und keine Konflikte im Sinne der 16. BImSchV zu befürchten sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kann auf Basis der bereits erfolgten Prüfungen erfolgen und ist geeignet, neben der städtebaulichen Aufwertung des „Naafi-Shop“-Grundstücks die Erschließung des Palixfelds vorzubereiten.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Gemeinde Niederkrüchten. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird durch den Eigentümer des „Naafi-Shop“-Grundstücks finanziert.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-103 „Dürerstraße-West“ 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. Geltungsbereich
2. Bebauungskonzept
3. Entwurf Kreisverkehrsplatz
4. Schalltechnische Untersuchung

In Vertretung

gez. Schippers