



BESCHLUSS

aus der Niederschrift über die 3. Sitzung - Wahlperiode 2020/2025 -
des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten vom 07.06.2021

Öffentlicher Teil

- 1) Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm- 177-2020/2025
78 "Hauptstraße/Poststraße"

Sachverhalt:

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 Bebauungsplangebietes weisen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) aus. Bereits in der Vergangenheit wurde im Rahmen verschiedener Bauanträge mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Viersen geprüft, ob die Funktion als Mischgebiet noch gegeben ist. Seit der erfolgten Umwandlung des ehemaligen Drogerie-Marktes in Wohnungen, spätestens jedoch mit der Verlagerung des Edeka-Marktes in das Neubaugebiet Heineland ist festzustellen, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden ist. Nach aktueller planungsrechtlicher Situation wäre beispielsweise eine Bebauung der im Gemeindeeigentum befindlichen Baulücke an der Adam-Houx-Straße, die heute als Wildblumenwiese genutzt wird, mit einem Wohngebäude nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan zu ändern, auch um weiteren Wohnungsbaumöglichkeiten an diesem Standort eine Genehmigungsgrundlage zu geben.

Neben der grundsätzlichen planungsrechtlichen Situation kommt hinzu, dass die Eigentümerin des ehemaligen Edeka-Markt-Grundstücks eine Wohnfolgenutzung des Grundstücks beabsichtigt. Dazu soll das ehemalige Marktgebäude abgebrochen und durch einen Gebäudekomplex für 32 bis 36 Wohnungen in drei Gebäudeteilen mit Tiefgarage ersetzt werden. Der entsprechende Antrag der IMO City-Residenz GmbH zur

erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes liegt dieser Vorlage anbei.

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 schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ zu ändern. Der Änderungsbereich soll sich dabei auf die Bebauung zwischen der Adam-Houx-Straße und der Hauptstraße gemäß Anlage 1 beschränken, um den vorhandenen gewerblichen Vorhaben im Bereich des „Laurentiusmarktes“ gerecht zu werden.

Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Wahlenberg verweist darauf, dass die Räumlichkeiten des Edeka-Marktes derzeit nicht genutzt würden. Es seien jedoch Gewerbe in dem Planbereich vorhanden. Er fragt nach der Baugebietsausweisung, der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie nach der baulichen Nutzbarkeit des gemeindlichen Grundstückes (Flurstück 561).

Herr Hinsen führt aus, dass der Baugebietstyp noch festgelegt werden müsse. Bezüglich der Grundflächenzahl lasse die Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zu. Die Bebaubarkeit des Gemeindegrundstückes sei auch in Zukunft gewährleistet.

Ausschussmitglied Seeboth stellt fest, dass die angegebene Bauhöhe von 13,30 m zu einer III-Geschossigkeit führe.

Herr Hinsen weist darauf hin, dass der bisherige Bebauungsplan bereits jetzt entlang der Hauptstraße eine III-Geschossigkeit zulasse. Aufgrund der zentralen Lage der Planung im Ortsteil Elmpt halte er eine entsprechende Bauhöhe für vertretbar.

Ausschussmitglied Wahlenberg fragt nach der Übernahme der Planungskosten durch den Investor.

Herr Hinsen führt aus, dass aufgrund der Notwendigkeit einer geänderten Gebietsausweisung eine Kostenteilung vorgesehen sei. Während die Gemeinde Niederkrüchten die Planungskosten übernehme, müsse der Antragsteller die Aufwendungen zur Erstellung der Fachgutachten wie Artenschutzvorprüfung und Schalluntersuchung tragen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Stimmenthaltung(en)