



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

Niederkrüchten, den 10.05.2021

Vorlagen-Nr. 177-2020/2025

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten 07.06.2021

Rat der Gemeinde Niederkrüchten 29.06.2021

Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-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 beabsich-

tigt. 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.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ 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
2. Antrag der IMO City-Residenz GmbH

gez. Wassong