

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 " Gummersbach - Albertstraße / Poststraße": Aufstellungsbeschluss**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
06.11.2012	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird in dem im beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1: 5000 durch Umrandung gekennzeichnetem Bereich der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach – Albertstraße / Poststraße“ gem. § 30 (2) BauGB aufgestellt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.11.2011 hat die Firma Stefanidis Immobilien, Wiehl einen Antrag gem. § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

- Errichtung von 4 Wohngebäuden im Bereich der Albertstraße mit insgesamt 20 Wohneinheiten
- Errichtung eines Bürogebäudes im Bereich der Poststraße mit einer Geschossfläche von ca. 1500 qm (gesamt)

Die Grundzüge der Planung sind in den Anlagen dargestellt.

Prüfung des Antrags:

Das beantragte Vorhaben ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (BP 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“) nicht zulässig. Die Änderung des Planungsrechtes ist daher erforderlich. Städtebauliche Bedenken bestehen gegen das beantragte Vorhaben nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat bereits im Rahmen der Wohnungsbauberatung 2008 (Sitzung am 24.06.2008) einen vom Grundsatz positiven Beschluss zur Entwicklung von Wohngebäuden an der Albertstraße gefasst. Eine Umsetzung der Planung ist jedoch auf die zeitliche Entwicklung des gesamten Ackermann-Projektes abzustimmen. Beide Maßnahmen sollen zeitgleich umgesetzt werden.

Die Realisierung eines Bürogebäudes an der Poststraße wäre auch bei Modifikation oder unter Befreiungen von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 grundsätzlich möglich. Die Verwaltung hält es jedoch städtebaulich für sinnvoll, beide Maßnahmen zeitnah und architektonisch aufeinander abgestimmt zu entwickeln.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Gummersbach, Flur 7, Flurstück 4097, 4098 und 4099. Die für das Vorhaben noch benötigten Teilflächen der Flurstücke Nr. 3652, 3667 und 6566 (ca. 50 qm) befinden sich im Eigentum der Stadt

Gummersbach. Städtebaulich bestehen keine Bedenken gegen die erforderliche Veräußerung der Teilflächen. Im Gegenzug werden die zur Anpassung der Albertstraße benötigten Teilflächen an die Stadt übertragen.

Die bisherigen wirtschaftlichen Aktivitäten des Vorhabenträgers geben keinen Anlass anzunehmen, dass der Vorhabenträger nicht in der Lage ist, das Vorhaben auch durchzuführen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 12 BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren zu schaffen.

Hierzu ist es nun erforderlich, den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach – Albertstraße / Poststraße“ zu fassen. Der Offenlagebeschluss ist in einer der nächsten Sitzungen zu fassen. Hierzu sind die rechtlichen Details der Planung abschließend auszuarbeiten. Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität werden die architektonischen „Leitdetails“ verbindlicher Bestandteil der Planung.

Die Grundzüge der Projektentwicklung werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Anlage/n:

Projektinformationen
Übersichtsplan