

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Gummersbach - Marktstraße";
Aufstellungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
28.04.2015	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Gem. § 2 Abs.1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan i. M. 1:5000 durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 08.April 2015 hat Frau Kathrin Hensel als Geschäftsführerin der Firma Hensel & Hensel-Immobilien einen Antrag gem. § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

Errichtung eines Wohn- u. Geschäftsgebäudes auf den Grundstücken Marktstraße 1 u. 3 und die Modernisierung des Gebäudes Marktstraße 5 u. 7. Insgesamt umfasst das beabsichtigte Vorhaben die Errichtung von 12 Wohneinheiten sowie eine Büroeinheit.

Da es sich um ein exponiertes und städtebaulich bedeutsames Bauvorhaben innerhalb der Altstadt von Gummersbach handelt, wurde im Jahr 2013 ein 2- tägiger Workshop unter Teilnahme von drei namhaften Architekturbüros durchgeführt. Im Rahmen dieses Workshops wurden die städtebaulichen und architektonischen Kriterien für eine Bebauung an diesem Standort erarbeitet.

Der Vorhabenträger hat auf dieser Basis das Vorhaben weiterentwickelt. Es wird in der Sitzung durch den Vorhabenträger bzw. seinem Architekten vorgestellt.

Prüfung des Antrags:

Das beantragte Vorhaben ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht zulässig. Die Änderung des Planungsrechtes ist daher erforderlich. Städtebauliche Bedenken bestehen gegen das beantragte Vorhaben nicht.

Der Planbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Gummersbach, Flur 7, T.a. Nr. 3099;
Gemarkung Gummersbach, Flur 7 3101;

Eigentümerin: Frau K. Hensel
Eigentümerin: Frau K. Hensel

Gemarkung Gummersbach, Flur 7, 3103;	Eigentümerin: Frau K. Hensel
Gemarkung Gummersbach, Flur 7, 3104;	Eigentümerin: Frau K. Hensel
Gemarkung Gummersbach, Flur 7, 3105;	Eigentümerin: Frau K. Hensel
Gemarkung Gummersbach, Flur 7, 168/2;	Eigentümerin: Frau K. Hensel
Gemarkung Gummersbach, Flur 4, T.a.5002;	Eigentümerin: Stadt Gummersbach
Gemarkung Gummersbach, Flur 4, 4644;	Eigentümerin: Stadt Gummersbach
Gemarkung Gummersbach, Flur 4, T.a.4661;	Eigentümer: Herr G. Riebeling

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt die Veräußerung ihrer betroffenen Teilflächen. Herr Riebeling hat ebenfalls, laut Aussage des Vorhabenträgers, seine Veräußerungsbereitschaft erklärt.

Die bisherigen wirtschaftlichen Aktivitäten des Vorhabenträgers geben keinen Anlass anzunehmen, dass der Vorhabenträger nicht in der Lage ist, das Vorhaben auch durchzuführen. Da mit diesem Bauleitplanverfahren keine öffentlichen Maßnahmen, die durch den Vorhabenträger zu erbringen wären, verbunden sind, kann auf eine vertiefte Bonitätsprüfung verzichtet werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 12 BauGB zu schaffen. Die Ausarbeitung des konkreten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll bis zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (Offenlagebeschluss) im Juni 2015, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und des vorgestellten Projektes, erfolgen.

Anlage/n:

Übersichtsplan
Antragsschreiben