

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Niederseßmar - Aggerverband";
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
09.05.2017	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Gem. § 2 Abs.1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan i. M. 1:5000 durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Niederseßmar – Aggerverband“ im Sinne des § 30 Abs.2 BauGB aufgestellt.
2. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Niederseßmar – Aggerverband“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:

Gutachten sind nicht erforderlich.

3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Niederseßmar - Aggerverband“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen keine Informationen zu umweltrelevanten Aspekten vor.

4. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.März 2017 hat der Aggerverband einen Antrag gem. § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

Umnutzung eines bestehenden Wohngebäudes in Gummersbach – Niederseßmar, Eicheweg 32 in ein Bürogebäude.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist dort als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“ sind Bürogebäude unzulässig. Da das Grundstück unmittelbar an das Grundstück des Aggerverbandes an der Sonnenstraße angrenzt, bestehen gegen eine Nutzung als Bürostandort keine städtebaulichen Bedenken.

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 37, Nr. 3209; Eigentümerin: Aggerverband

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.

Anlage/n:

Antragsschreiben
Übersichtsplan