

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung im Bereich "Gummersbach - Kaiserstraße - Mitte"**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
10.06.2020	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt die in der Anlage beigefügte Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Mitte - Kaiserstraße“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Dieser Satzung wird die Begründung vom (Datum des Ratsbeschlusses) beigefügt.

Begründung:

Nach der Geschäftsaufgabe des Tapetenherstellers „Pickhardt + Siebert“ in der Kaiserstraße, ist ein Teil des Firmenstandortes an die Firma „Dörrenberg Edelstahl“ veräußert worden. Die weiteren verbliebenen Gebäude stehen heute leer.

Der Grundstücksbereich des ehemaligen P+S-Geländes liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Stadt Gummersbach. Der Bereich der ehemaligen Tapetenfabrik ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Ziel des Bebauungsplanes war es, den Standort der Firma P+S zu sichern. Die gewerbliche Festsetzung ist heute nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das Gelände wurde 2019 von der Firma Ahrens Real Estate GmbH erworben, um auf den Flächen die Umnutzung eines ehemaligen Büro- und eines Lagergebäudes in Wohnungen zu ermöglichen. Ein Antrag gemäß § 12 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde bei der Verwaltung gestellt und der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ gefasst.

Parallel zu diesen Entwicklungen hat die Stadt Gummersbach in der Vergangenheit versucht, durch Stadterneuerungsmaßnahmen den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort der Innenstadt zu stärken und weiter zu entwickeln. Das langfristige Ziel ist es, den Standort der Innenstadt als Einheit weiter zu entwickeln und dabei auch die Nachverdichtung größerer Freiflächen in der Nähe zur Innenstadt zu fördern; Die Zielsetzung ist es daher, ein nachhaltiges und wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen P+S-Geländes und dem näheren Umfeld an der Kaiserstraße zu erarbeiten.

Aufgrund der Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden mit der Revitalisierung von innenstadtnahen Gewerbebrachen erscheint eine "Mischnutzung" die zukunftssträchtigste Perspektive vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung zu sein. Im Rahmen von weiteren Untersuchungen sind die möglichen Größenordnungen und Verteilungen von Gewerbe, Dienstleistungen, Büro- und Freizeitnutzungen, Wohnen, soziale und kulturelle

Infrastruktur, aber auch innenstadt-verträglichem Einzelhandel zu analysieren, zu quantifizieren und im Hinblick auf ihre Auswirkungen für die Innenstadt, aber auch die Gesamtstadt und die Region, abzuwägen.

Insgesamt ist anzustreben, entlang der Kaiserstraße einen städtebaulich hochwertigen Stadtbereich zu entwickeln, welcher im weiteren Umfeld von Fachhochschule, Büro- und Wohnnutzungen auch optisch-gestalterisch einen attraktiven Eindruck hinterlässt. Es ist beabsichtigt, die abgestimmte Rahmenplanung bzw. Nutzungskonzeption in formelle Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren zu überführen.

Eine Weiterveräußerung der Grundstücke an Dritte im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung würde die Umsetzung der mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung verfolgten Zielsetzungen wesentlich erschweren. Es ist zu vermeiden, dass besser vermarktbarere Teilbereiche im Geltungsbereich der Satzung an Dritte verkauft werden und die vom neuen Eigentümer angestrebten Nutzungen zur Einschränkung der Nutzbarkeit von Restflächen führen.

Über die Ausübung des Vorkaufsrechtes entscheidet der Rat der Stadt im Einzelfall.

Anlage/n:

Anlage 1: Satzungstext mit Begründung

Anlage 2: Übersichtsplan