

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik" (beschleunigtes Verfahren); Erneuter Aufstellungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
09.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

**Beschlussvorschlag:**

Gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB wird für den im beiliegenden Übersichtsplan i. M. 1:2500 durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) im Sinne des § 30 Abs.2 BauGB aufgestellt.

**Begründung:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Anlass hierfür war der Antrag des damaligen Grundstückseigentümers der Firma Dritte Ahrens Real Estate GmbH, Köln, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jonathan Ahrens. In der Zwischenzeit ist das Grundstück an die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH, Am Hohnekirchhof 5, 59494 Soest veräußert worden.

Zwischen den Vertretern der Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH und der Verwaltung hat es in den vergangenen zwei Jahren Abstimmungsgespräche für ein verändertes Vorhaben gegeben. Auf der Grundlage dieser Gespräche hat die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH einen Antrag gem. § 12 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

Umnutzung eines ehemaligen Büro- und eines Lagergebäudes in Wohnungen.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich der derzeit gem. § 34 BauGB i.V. mit dem schlichten Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage nicht zulässig. Städtebaulich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Das Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert. Da es sich um einen „neuen“ Vorhabenträger handelt und der Planbereich neu abgegrenzt wird, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu beschließen.

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.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen vor.

- Der Planbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gummersbach , Flur 6, Nr. 1902.
- Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksfläche.
- Da mit diesem Bauleitplanverfahren keine öffentlichen Maßnahmen, die durch den Vorhabenträger zu erbringen wären, 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.

Damit das bei Bauleitplanverfahren, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, erforderliche „Ankündigungsverfahren“ durchgeführt werden kann, schlägt die Verwaltung die Fassung des Aufstellungsbeschlusses vor.

Die Ausarbeitung des konkreten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und der vorgestellten Projektskizze erfolgen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Für Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Anpassung zu berichtigen. Im Zuge der 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung berichtigt.

#### **Anlage/n:**

Antragsschreiben  
Plankonzept  
Übersichtsplan