

**Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“
(beschleunigtes Verfahren); Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
Plankonzept****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
13.12.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB wird für den im beiliegenden Übersichtsplan i. M. 1:2500 durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a und der Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ aufgehoben.
3. Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) aufgehoben.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Begründung:**Planungsanlass – Verfahrensänderung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Ziel des Vorhabens war eine Umnutzung des ehemaligen Büro- und Lagergebäudes in Wohnungen.

Hinsichtlich des Verfahrensstands lag beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) der Aufstellungsbeschluss vor und die Bekanntmachung wurde angeordnet.

Die Kaiser 90 Immobilien GmbH möchte den Geltungsbereich im Vergleich zum VEP 24 Vergrößern und auch auf der westlichen Seite der Kaiserstraße die Möglichkeit einer Bebauung schaffen. Auf Grund der schwer kalkulierbaren Bauzinslage wird eine Bebauung der westlichen Seite der Kaiserstraße erst in einem noch nicht absehbaren Zeitraum erfolgen. Hierfür schränkt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan zukünftige Möglichkeiten zu sehr ein. Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Planbereich:

Der Planbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:
Gemarkung Gummersbach, Flur 6, Flurstück 1902
Gemarkung Gummersbach, Flur 6, Flurstück 1887
Gemarkung Gummersbach, Flur 6, Flurstück 1540

Das Flurstück 1540 findet auf Grund seiner geringen Größe bei nachfolgenden Beschreibungen keine Anwendung. Sonstige, in der Planzeichnung enthaltene Flurstücke, befinden sich im Bestand der Kaiserstraße und werden von den Planungen nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,57 ha.

Planziele:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 beabsichtigt die Kaiser 90 Immobilien GmbH als Investorin die Umnutzung eines ehemaligen Büro- und Lagergebäudes, östlich der Kaiserstraße (Flurstück 1902) zur Schaffung neuen Wohnraums mit Ergänzung einer Bebauung westlich der Kaiserstraße (Flurstück 1887).

Zur Umsetzung der Planung sollen die bestehenden gewerblichen Gebäudeteile zum Großteil rückgebaut werden. Diese Maßnahme ist bereits weitestgehend abgeschlossen. Ein Teil der baulichen Anlagen soll hingegen erhalten und umgenutzt werden. Hierdurch bleibt die ehemalige industriell-gewerbliche Prägung und die Historie des Standortes bei der geplanten Neuausrichtung der Nutzung erhalten.

Die Neubebauung orientiert sich an der Stellung der ehemaligen Straßenrandbebauung und ist, für das Grundstück östlich der Kaiserstraße naheliegend, als geradliniger Baukörper vorgesehen. Hierdurch entsteht eine bauliche Situation, die für das Wohnen einen abgewandten, ruhigen und privaten rückwärtigen Bereich als Freifläche schafft.

In östlicher Richtung wird das zur Verfügung stehende Grundstück durch das natürliche hängige Gelände räumlich begrenzt. Der Geländesprung bildet einen Abschluss als eine grüne Raumkante oder „grüne Wand“, an der oberhalb der Denkmalweg, bzw. eine Zufahrt zum Gelände verläuft.

Auf der westlichen Seite der Kaiserstraße soll die Errichtung eines Baukörpers,

straßenbegleitend, als Pendant realisiert werden. Hier sind Nutzungen wie z. B. ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Apotheke, Pflegedienst, Bordingshaus, Hotel, Kanzlei, Büro, Miet- und Eigentumswohnungen, Mikroappartements, Servicewohnen, Studentisches Wohnen, Alten WG, Pflegeeinrichtung denkbar. Die Realisierung der Bebauung westlich der Kaiserstraße ist nachgeschaltet als zweiter Bauabschnitt geplant.

Im östlichen Bereich ist eine max. IV-geschossige Bebauung geplant. Mit dem Neubau, dem Erhalt und der Umnutzung soll Wohnraum in unterschiedlicher Form für ca. 94 Wohneinheiten (WE) entstehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass innerhalb des Gebäudeensembles (Neubau 2) zwei Geschosse als Garagengeschosse für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. Die Zufahrt zu diesen Stellplatzflächen erfolgt von der südlichen Giebelseite der geplanten Bebauung. Mit der Unterbringung des Großteils des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebäudes können in den Garagengeschossen voraussichtlich ca. 76 Stellplätze, zzgl. drei Stellplätze für Motorräder untergebracht werden. Im östlichen Bereich werden die Stellplätze in den Garagengeschossen durch weitere 49 Stellplätze ergänzt, die auf dem Grundstück vorwiegend am nördlichen Abschluss des Plangebietes und am Denkmalweg verteilt angeordnet sind. Insgesamt werden auf der östlichen Teilfläche somit 125 Stellplätze vorgehalten. Für den östlichen Bereich wird damit ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,33 Stellplätzen pro Wohneinheit erzielt.

Der genannte Stellplatzschlüssel wird für die beabsichtigte Planung mit besonderen Wohnformen, wie der Schaffung eines Angebotes von Service-Wohnen als ausreichend eingestuft. Der ruhende Verkehr aus Wohnnutzungen wird im Plangebiet so organisiert, dass die Nachfrage innerhalb des Plangebiets möglichst durch ein Angebot innerhalb des Plangebiets erfüllt werden kann. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung von zusätzlichem Parkdruck in benachbarten Quartieren durch ein zu knappes Angebot aber auch die Vermeidung von Leerständen durch ein Überangebot an Stellplatzflächen. Angestrebt wird im Wohnungsbau und in wohnungsbaunahen Nutzungen wie Service-Wohnen ein flexibles, nachfrageorientiertes Angebot als Alternative zu einem starren Stellplatzschlüssel.

Aktuelles Planungsrecht:

Das Bestandsflurstück 1902 der Kaiserstraße 90 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a als schlichter Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB und ist dort als Gewerbegebiet dargestellt. Um dort eine Wohnbebauung zu realisieren, muss das Planungsrecht geändert werden.

Das Flurstück 1887 auf der westlichen Seite der Kaiserstraße liegt im Geltungsbereich des schlichten Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und ist dort als Mischgebiet dargestellt. Da die großen Flurstücke 1902 und 1887 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ als ein zusammenhängendes Gebiet gesehen werden sollen, ist auch dort eine planungsrechtliche Änderung zum Urbanen Gebiet notwendig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) sollen der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a, sowie der Bebauungsplan Nr. 258 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 außer Kraft gesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich auf dem Flurstück 1902 als „Gewerbliche Baufläche“ und auf dem Flurstück 1887 als „Grünfläche“ 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 Flächennutzungsplans wird die Darstellung berichtigt. Hierbei gab es bereits im Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) ein Anschreiben für die Anpassungsbestätigung an die Bezirksregierung Köln. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) wird die Bezirksregierung erneut kontaktiert.

Anlage/n:

- Anlage 1: B-Plan Nr. 318 Übersichtsplan
- Anlage 2: B-Plan Nr. 318 Planzeichnung Entwurf
- Anlage 3: B-Plan Nr. 318 Begründung Entwurf
- Anlage 4: Ansicht Erschließung
- Anlage 5: Ansicht Gebäude
- Anlage 6: VEP Nr. 24 Übersichtsplan
- Anlage 7: B-Plan Nr. 1 u. 1 a Ausschnitt
- Anlage 8: B-Plan Nr. 258