



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“

1. Anlass

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein wichtiger Nutzungsbaustein des Revitalisierungskonzepts für das ehemalige Industrieareal „Steinmüllergelände“ planungsrechtlich gesichert werden.

Die industriell/produzierende Nutzung des Steinmüllergeländes wurde nach der Übernahme des Unternehmens durch die Fa. Babcock 1999 weitgehend aufgegeben. Damit verbunden war der Verlust der Mehrzahl der Arbeitsplätze bei dem bis dahin größten Arbeitgeber der Region. Auf Grund der zentralen Lage des Standorts und der Größe des Areals stellt diese Fläche ein herausragendes Entwicklungspotenzial für die Stadt Gummersbach und die oberbergische Region dar. In Erkenntnis dieser stadtentwicklungspolitischen Bedeutung hat die Stadt Gummersbach 2002 durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts das Steinmüllergelände erworben und gleichzeitig einen umfangreichen städtebaulichen Planungsprozess eingeleitet. Die Ergebnisse dieses Planungsprozesses sind in einen „städtebaulichen Rahmenplan“ eingeflossen, auf dessen Grundlage die abschnittsweise Umsetzung der Planungsziele erfolgt. Zielsetzung ist die Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen, die sowohl dem Anspruch an das innerstädtische Umfeld wie der Substitution der weggefallenen Arbeitsplätze gerecht werden. Mit dem Neubau der Fachhochschule im südwestlichen Bereich des Areals konnte bereits ein wesentlicher Baustein der Rahmenplanung realisiert werden.

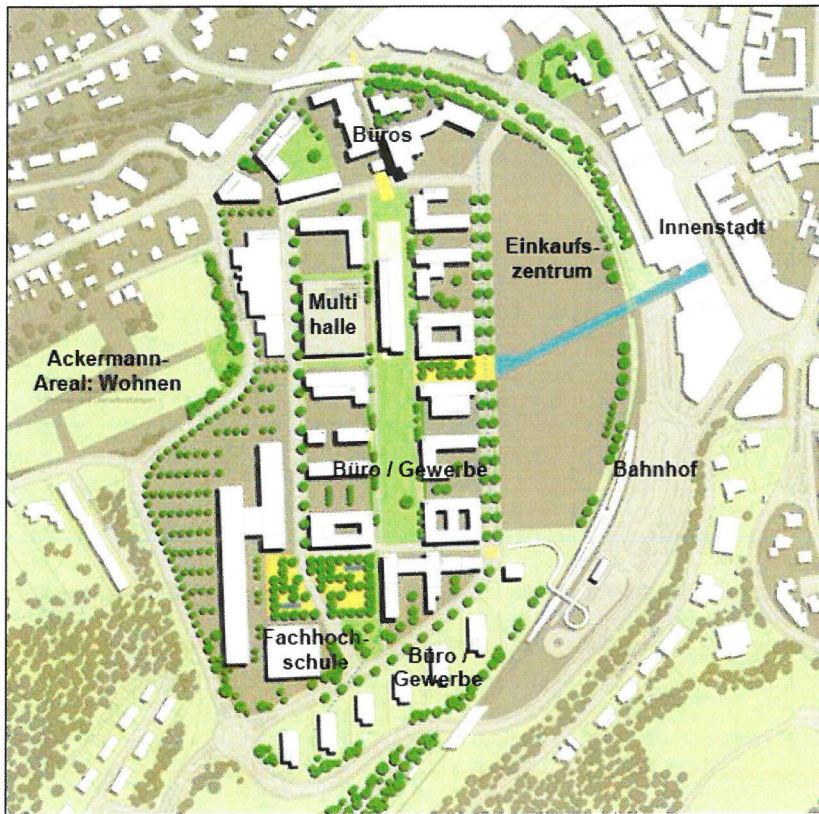
Die Ergänzung der Gummersbacher Innenstadt durch ein erweitertes Verkaufsflächenangebot im östlichen Bereich des Steinmüllergeländes, dem sog. Bahnbogen mit Anbindung an die Kampstraße/Hindenburgstraße stellt ein weiteres wichtiges Planungsziel dieses Stadtentwicklungsprojekts dar.

Neben der Errichtung des Einkaufszentrums soll in Vollzug des Bebauungsplans gleichzeitig – über den Stellplatzbedarf des Einkaufszentrums hinaus – ein zentrales Stellplatzangebot für die Innenstadt und das Steinmüllerareal geschaffen werden.

Nach der Aufgabe der industriellen Nutzung bereitet der städtebauliche Rahmenplan die künftige Funktion des Steinmüllergeländes als innerstädtischen Standort für Ausbildung und Wissenschaft, Kultur, Sport und Freizeit sowie Dienstleistungen und Einzelhandel vor. Westlich der Steinmüllerallee gruppieren sich die Einrichtungen für Ausbildung und Wissenschaft (Fachhochschule), Kultur, Sport und Freizeit ("Halle 32", Multifunktionale Halle) und die gewerblichen Baufelder für eine vornehmliche Büro- und Dienstleistungsnutzung. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind auch südöstlich der Steinmüllerallee vorgesehen.

Als Standort für die Einzelhandelseinrichtungen in Form eines innerstädtischen Einkaufszentrums, in Verbindung mit einem zentralen Stellplatzangebot für das Steinmüllergelände und die Gummersbacher Innenstadt, identifiziert der Rahmenplan den Bahnbogen östlich der Steinmüllerallee. Die Lage des Einkaufszentrums im Bahnbogen ergibt sich unmittelbar aus der geforderten engen funktionalen und räumlichen Verzahnung mit der Gummersbacher Innenstadt. Nur in diesem Abschnitt des Areals ist die direkte Verbindung zur Fußgängerzone Hindenburgstraße mit dem Verbindungsglied Kampstraße gegeben. Gleichzeitig definiert der Rahmenplan die Steinmüllerallee als verbindliche "Grenze" des innerstädtischen Einzelhandelsbereichs. Eine weitere Ausdehnung von Einzelhandel über den „Bahnbogen“ hinaus in westlicher Richtung wird durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 261 "Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt" und Nr. 254 "Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt" ausgeschlossen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 264 "Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum" sind daher diese planerische Zielvorgaben zu berücksichtigen.



Rahmenplan Stand 2010

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplanes werden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, welches der Unterbringung eines Einkaufszentrums und der Unterbringung von Stellplätzen dient,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit zentrentypischer Ausnutzung der Grundstücksfläche und städtebaulich gewünschter Höhenentwicklung,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als kompakter Baukörper mit eindeutiger Ausrichtung (Raumkante) zur Steinmüllerallee und zur Innenstadt (Anbindung Kampgasse),
- Festsetzung der Passage in Verlängerung der Kampgasse als öffentlicher Raum innerhalb des Einkaufszentrums (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit),

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ zeichnete sich die Chance ab, im Zuge des Strukturwandels dort eine zusätzliche Fläche mit innerstädtischen Dienstleistungs- und Bildungsangeboten, aber auch in einem definierten Umfang innerstadt- relevante Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln. Hierbei wurde ein auf ca. 15.000 qm Verkaufsfläche begrenzter Einzelhandelsstandort in Form eines innerstädtischen Einkaufszentrums als ausreichend angesehen um die gewünschte Impulswirkung zu erzeugen und andererseits auch als grundsätzlich verträglich mit den Interessen der Nachbarkommunen und dem Gummersbacher Einzelhandelsbestand eingeschätzt. Ausgangspunkt der Entwicklung dieser Zielvorstellung war jedoch auch die Erkenntnis, dass die bisherige Zielkonzeption der Entwicklung eines Dreiecks zwischen den Eckpunkten „EKZ Bergischer Hof“, „EKZ Alte Post“ und „Bismarckplatz“ mit einer flächenhaft gleichwertigen Einzelhandelsstruktur nicht aufrecht erhalten werden kann. Daraus abgeleitet wurde bereits ab dem Jahr 2007 in einem modifizierten Innenstadtkonzept (Masterplan Innenstadt) eine weitgehende Konzentration der

Einzelhandelsentwicklung auf den Straßenzug der Kaiser- und Hindenburgstraße jeweils unter Einbeziehung der engeren Umgebung (Alte Rathausstraße und Wilhelmstraße sowie untere Moltkestraße) sowie des Bahnboogens auf dem Steinmüllergelände verfolgt. Wichtiges Kriterium bei der EKZ-Projektierung im Bahnbogen ist allerdings auch eine funktional und gestalterisch überzeugende Lösung für die fußläufige Querung der Bahntrasse.

Der bisherige dritte Dreieckspol soll unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur insbesondere in Richtung Dienstleistungen und Spezial-Einzelhandel sowie innerstädtischem Wohnen weiter entwickelt werden.

Diese stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist im vom Rat der Stadt Gummersbach am 02.12.2008 beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzept manifestiert. Das beschlossene Nahversorgungs- und Zentrenkonzept stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Bezogen auf die Gummersbacher Innenstadt wird die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Innenstadtzentrums durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten formuliert. Zur Erfüllung dieser Aufgabe wird es erforderlich, dem Innenstadtzentrum eine entsprechende räumliche Entwicklung zu ermöglichen, damit es seine Funktion als der zentrale Versorgungsbereich für die Gesamtstadt und für das Umland als Mittelzentrum nachhaltig erfüllen kann.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 264 hat vom 09.02. bis 23.02.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.02.2011 beteiligt. In seiner Sitzung am 15.09.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über das Ergebnis der des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens beraten und eine Verkleinerung des Geltungsbereiches sowie die Offenlage beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ hat in der Zeit vom 09.11. bis 09.12.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.11.2011 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.01.2012 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Ergebnis der Abwägung

Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ waren auf Grund der Abwägung nicht erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren berührt im Wesentlichen die nachfolgenden Belange:

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
- Verkehr
- Immissionen / Emissionen
- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.

Von der Planung sind nachfolgende Belange nicht wesentlich betroffen:

- Ver- und Entsorgung
- Altlasten
- Klimaschutz
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur

- Wirtschaft
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Sachgüter.

Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

- Einzelhandel

Entsprechend diesen Zielen der Stadtentwicklungsplanung und unter Beachtung der Anforderungen an eine zentrenverträgliche Einfügung des Einkaufszentrums, werden im Bebauungsplan neben der Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auch Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächenobergrenze einzelner zentrenrelevanter Warengruppen getroffen. Zur Funktionserfüllung und Attraktivitätssteigerung dieses innerstädtischen Einkaufszentrums ist es erforderlich, die Verkaufsflächen nicht zentrenrelevanter Sortimente zu begrenzen.

Die Ziele der Stadtentwicklung stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplans ist Gummersbach Mittelzentrum mit 100.000-150.000 Einwohnern im Mittelbereich und übernimmt somit die Deckungsfunktion des gehobenen Bedarfs gem. § 22 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm.

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet ein Einkaufszentrum mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² und zentrale Stellplatzanlagen zu realisieren, wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO festgesetzt. Im Hinblick auf die Zweckbestimmung wird festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums und der Unterbringung von Stellplätzen dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur zulässigen Art der baulichen Nutzung reglementieren die zulässigen Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums. Bestimmt wird zunächst, dass das im Plangebiet zulässige Einkaufszentrum auf eine maximale Verkaufsfläche von 15.000 m² beschränkt ist. Weiter werden in den textlichen Festsetzungen für bestimmte, im besonderen Maße nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Diese sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen finden ihre Rechtfertigung in dem Ergebnis der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, die durch das Büro Junker & Kruse zur Vorbereitung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der planerischen Abwägungsentscheidung erstellt worden ist. Durch die Vorgabe dieser Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des neuen Einzelhandelsvorhabens sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen begrenzt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen in dem geplanten Einkaufszentrum nur eingeschränkt zulässig sein, um die gewünschte Attraktivität des Einkaufszentrums unmittelbar angrenzend an die Stadtmitte zu gewährleisten. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente ist daher in den Planfestsetzungen auf maximal 3.000 m² begrenzt. Sortimente, die weder den sortimentspezifischen Verkaufsflächenbeschränkungen für bestimmte Warengruppen unterliegen, noch der in den Planfestsetzungen vorgesehene Beschränkung für nicht zentrenrelevante Sortimente sind im Einkaufszentrum ohne Einschränkung zulässig. Negative Folgewirkungen treten hierdurch nicht ein, weil zu erwarten ist, dass die verbleibenden Sortimente in Einkaufszentren neben den in der Verkaufsfläche beschränkten Warengruppen nur sehr untergeordnet in einer ergänzenden Verkaufsflächengröße angeboten werden.

Zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und den hieraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Konsequenzen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums sowie für den städtebaulichen Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist bei dem Planungsbüro Junker & Kruse eine so genannte „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ zu dem geplanten Einkaufszentrum auf dem Steinmüllergelände eingeholt worden. Auf Grund der Stellungnahme der Gemeinde Engelskirchen hat das Büro Junker & Kruse eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet. Das Gutachten sowie die ergänzende Stellungnahme befinden sich bei den zu diesem Bebauungsplan gehörenden Bebauungsplanaufstellungsvorgängen. Die Verträglichkeitsanalyse ist Grundlage für die konkret gewählten Planfestsetzungen und ermöglicht die Beurteilung der Folgewirkungen der Planung für die oben

genannten Schutzgüter innerhalb der Stadt Gummersbach sowie mit Blick auf die sonstigen Städte im Einzugsbereich des Vorhabens.

Ergänzend zu den im Gutachten als verträglich angesehenen Nutzungsbausteinen des Einkaufszentrums mit Blick auf die Warengruppe Elektronik/Multimedia folgendes auszuführen: Das Gutachten untersucht hier eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² auf seine städtebauliche Verträglichkeit. Hierbei handelt es sich jedoch um eine vom Gutachter unterstellte zusätzliche Verkaufsfläche in dieser Branche für die Gummersbacher Innenstadt. Nicht berücksichtigt wurde also eine mögliche Verlagerung des bestehenden UE-Marktes aus seinem jetzigen Standort in der Innenstadt Gummersbachs in das geplante Einkaufszentrum. Nach einer ergänzenden Stellungnahme des Büros Junker & Kruse vom 31.08.2011 wäre eine Verlagerung des bestehenden Unterhaltungselektronikfachmarktes aus der Fußgängerzone in das Einkaufszentrum auf dem Steinmüllergelände mit gleichbleibender Verkaufsfläche und Branchenprofil umsatzumverteilungsneutral. Eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment innerhalb Gummersbachs ist damit nicht zu erwarten. Die Fachgutachter haben bestätigt, dass eine Folgenutzung der gesamten Verkaufsfläche des Unterhaltungselektronikfachmarktes am Altstandort wiederum durch einen gleichartigen Elektronikfachmarkt aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten ist. Somit besteht nicht die Gefahr, dass es durch eine Verlagerung des Marktes zu einer Verdoppelung der relevanten Verkaufsflächen kommen wird. Die Planfestsetzungen ermöglichen daher die beabsichtigte Verlagerung des Unterhaltungselektronikfachmarktes, ohne dass es durch die Überschreitung der im Gutachten als verträglich angesehen Verkaufsflächenobergrenze für Unterhaltungselektronik zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen wird.

Hinsichtlich der sonstigen Warengruppen entsprechen die Planfestsetzungen den im Gutachten als regional verträglich angesehenen Nutzungsbausteinen.

Die Wirkungsanalyse kommt mit Blick auf die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb der Stadt Gummersbach zu folgendem Fazit:

„Die Stadt Gummersbach kann mit der Realisierung eines Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände einen Impuls zur künftigen, wettbewerbsfähigen Positionierung der Gummersbacher Innenstadt nutzen. Aufgrund der geplanten Dimensionierung in den projektrelevanten Warengruppen kann das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Auswirkungen für die Gummersbacher Innenstadt jedoch keinesfalls ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Funktionsverluste des Einzelhandels vor allem in den bereits heute geschwächten Teilen der Gummersbacher Innenstadt (u.a. Bismarck-Platz, Moltkestraße) wird eine Abkehr von der bisher verfolgten Dreieckskonzeption und somit eine Korrektur des bisher verfolgten innenstädtischen Leitbildes mit entsprechendem Handlungsbedarf unabdingbar sein.“

Die im Gutachten prognostizierten städtebaulichen Folgewirkungen der Einkaufszentrenplanung innerhalb des derzeitigen Hauptgeschäftszentrums infolge der zum Teil hohen sortimentspezifischen Umverteilungseffekte werden mit der Planungsentscheidung für die Ansiedlung des Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände ausdrücklich hingenommen. Die teilweise hohen Umverteilungseffekte werden hingenommen, da es ein bedeutendes Ziel der Planungen darstellt, die Zentralität der Stadt Gummersbach in ihrer Funktion als Kreisstadt zu steigern. Hierdurch wird Kaufkraftabflüssen vorgebeugt und die Versorgungsqualität für die Bevölkerung deutlich gesteigert. Die zulässige Verkaufsflächengröße erlaubt erst eine hinreichende Attraktivität, um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die sonstigen Städte im Einzugsgebiet des geplanten Einkaufszentrums ist dem Gutachten folgendes Fazit zu entnehmen:

„Es ist festzuhalten, dass sich ausgehend von der untersuchten Nutzungskonzeption für mehrere Hauptzentren der Nachbarkommunen, fast ausschließlich im Bereich der Warengruppe Bekleidung/Wäsche, Umsatzumverteilungen von max. 9 % ergeben. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.“

Mit der Planung des Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände gehen daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung oder die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarstädten einher.

Die grundlegende Aussage der „Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ - „..... Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.“ – ist auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde Engelskirchen weiter zutreffend. Bezogen auf die Funktion der Ortsteiles Ränderoth führt der Gutachter in seiner ergänzenden Stellungnahme aus:

Die vorhandenen Verkaufsflächen außerhalb des Hauptzentrums Engelskirchen wurden in Form von Streuumsätzen in den Berechnungen berücksichtigt. Die Ergebnisse weisen sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch in den übrigen Sortimenten keine hohen Umsatzverteilungen auf, die eine Gefährdung der Versorgungsstruktur erwarten lassen.

Selbst unter der Annahme, dass es sich in Ränderoth um ein faktisches Nahversorgungszentrum handelt, ist entsprechend seiner Einstufung (im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes) die Versorgungsfunktion dieses Zentrums auf die Nahversorgung (mit Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe) ausgerichtet. Eine Gefährdung dieser Funktion ist nicht zu erwarten.

- Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 0,95 und eine maximale GFZ von 2,4 fest. Damit wird die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete geltende Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) überschritten. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Das festgesetzte erhöhte Maß der Überbaumöglichkeit des Grundstücks ist erforderlich, um dem Standort als unmittelbarem Ergänzungsgebiet der Gummersbacher Innenstadt städtebaulich entsprechen zu können. Die städtebauliche Situation des Plangebiets stellt dabei an das Plankonzept zur Funktionserfüllung besondere Anforderungen.

Eine unmittelbare und direkte räumliche Anbindung des Einkaufszentrums an die Innenstadt ist aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie nicht möglich. Es besteht somit die Notwendigkeit, das Einkaufszentrum direkt an die Bahnlinie heranzuführen, um eine kürzestmögliche Anbindung an die Fußgängerzone zu schaffen und die Kampstraße – die als Passage im Einkaufszentrum ihre Fortsetzung findet - als zentrales Bindeglied zwischen Einkaufszentrum und Fußgängerzone auszubilden. Das im Rahmenplan für das Steinmüllergelände dargelegte städtebauliche Konzept sieht daher ein "Anschmiegen" des Einkaufszentrums an die Bahnlinie vor. Gleichzeitig wird in diesem Konzept eindeutig formuliert, dass die Einzelhandelsfunktion nicht in die Fläche des Steinmüllergeländes gehen darf, sondern eine kompakte und konzentrierte Anordnung des Einkaufszentrums im Bereich des Bahnboogens zu erfolgen hat. Die Steinmüllerallee stellt hier die eindeutige Begrenzung für das Einkaufszentrum dar. Es ist somit städtebauliches Ziel, das Einkaufszentrum in der erforderlichen Größenordnung und im Hinblick auf die notwendige kurze Anbindung an die Innenstadt, auf diesem Areal zu realisieren. Nur unter diesen Bedingungen kann erwartet werden, dass eine enge Verzahnung zwischen Innenstadt und dem Steinmüllergelände erfolgen wird.

Neben der Einzelhandelsfunktion wird dem Plangebiet in der städtebaulichen Gesamtplanung für das Steinmüllergelände die Aufgabe der zentralen Stellplatzunterbringung zugewiesen. Die ausschließliche oder überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf ebenerdigen Stellplatzanlagen würde zu einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme führen, die dem generellen Ziel der Schaffung eines urbanen Quartiers auf dem Steinmüllergelände mit entsprechender städtebaulicher Dichte und stadtgestalterischer Qualität widersprechen würde. Die Schaffung einer zentralen Stellplatzanlage in einem Parkhaus ist daher städtebaulich geboten. Hiermit sollen sowohl für die öffentlichen Nutzungen auf dem Steinmüllergelände (Kultur in Halle 32, Sport- und Konzertveranstaltungen in der Multifunktionshalle) als auch für die bessere Erreichbarkeit der Innenstadt ein ausreichend großes Stellplatzangebot geschaffen werden. Die Anordnung dieses Parkhauses ebenfalls im Gebiet dieses

Bebauungsplanes ist folgerichtig, da hier die unmittelbaren fußläufigen Verknüpfungen sowohl mit der Innenstadt als auch mit den öffentlichen Einrichtungen auf dem Steinmüllergelände gegeben sind.

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist eine kompakte und hohe Grundstücksflächenausnutzung des Bahn Bogens angezeigt. Das städtebauliche Konzept für das Steinmüllergelände sieht eine Heranführung der Baukante des Einkaufszentrums bis zum östlichen Straßenrand der Steinmüllerallee vor. Damit wird ein konsequenter stadträumlicher Abschluss des Straßenraumes gebildet, der dem angestrebten urbanen Charakter gerecht wird. Die Vorhaltung eines offenen "Randstreifens" zur Minderung der Grundstücksausnutzung würde diese stadträumliche Wirkung verwischen ohne eine entsprechende "grüne" Qualität mit angemessener Aufenthalts- und Gestaltungsfunktion schaffen zu können. Dies gilt auch für die östliche, zur Bahn und Innenstadt hin ausgerichtete Seite des Bahnbogengrundstücks. Hier ist eine unmittelbare Heranführung des Gebäudes mit der axialen Passage zur Kampfstraße unabdingbar, um den räumlich-funktionalen Verbund zwischen Innenstadt und Einkaufszentrum herzustellen. Auch hier hätte die Freihaltung eines "Randstreifens" zur Bahnlinie keine städtebaulich erkennbare Funktion und Qualität.

Der insbesondere mit der Stellplatzunterbringung einhergehende Flächenbedarf in der Größenordnung von ca. 40.000m² erfordert die weitestgehende Inanspruchnahme der Plangebietsfläche für die Überbauung. Bei einem geringeren Überbauungsgrad des Grundstücks wäre das erforderliche Flächenvolumen nur durch eine weitergehende Stapelung der Nutzungen, insbesondere der Stellplätze über mehrere Geschosse bzw. Parkebenen möglich. Eine Verteilung der Verkaufsflächen über mehr als zwei Geschosse ist jedoch bei einem Einkaufszentrum dieser Größenordnung aus funktionalen Gesichtspunkten nicht möglich, ebenso ist die Verteilung des ruhenden Verkehrs über viele Ebenen bei verringertem Stellplatzangebot je Ebene suboptimal. Entscheidend ist jedoch, dass sich eine Baukörperentwicklung in die Höhe zugunsten einer geringeren Flächeninanspruchnahme auf dem Grundstück nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept des Steinmüllergeländes einfügen würde. Dieses sieht eine gleichmäßige Höhenentwicklung von drei bis vier Geschossen über das Gesamtgelände vor (Fachhochschule, Bürobauten) als einheitlichen Maßstab vor. Als städtebauliche Dominante wirkt solitär das zehngeschossige frühere Verwaltungsgebäude der Fa. Steinmüller im Norden des Plangebiets. Dieses maßstäbliche städtebauliche Gefüge würde durch einen höheren Gebäudekomplex auf dem Bahnbogengelände gestört und als Maßstabsbruch wirken.

Der hohe Versiegelungsgrad ist darüber hinaus der Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser geschuldet. Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises empfiehlt daher eine möglichst wasserdichte Versiegelung, damit kein Niederschlagswasser durch die angeschütteten Böden in den Grundwasserbereich gelangen kann. Hierdurch können schadstoffbelastete Auslaugungen vermieden werden. Als Richtwert im Rahmen der Sanierungsplanung wurde ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % vorgegeben. Diese Empfehlungen stimmen mit der gutachterlichen Stellungnahme der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH überein.

In der zusammenfassenden Bewertung ist die geplante Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze für die GRZ somit erforderlich, um das Entwicklungspotenzial dieser Fläche zum Erreichen obiger städtebaulicher Ziele umsetzen zu können. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung entspricht somit den Anforderungen des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Durch die erhöhte Grundstücksausnutzung werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinflusst oder gar beeinträchtigt. Arbeitsplätze im Einzelhandel sind in aller Regel auf Innenräume bezogen, die entsprechend den Arbeitsstättenrichtlinien zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse hergerichtet und ausgestattet werden müssen. Der Grad der Grundstücksausnutzung hat hierauf keinen Einfluss. Auch benachbarte Grundstücke mit Arbeitsstätten werden erkennbar durch die erhöhte Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt.

Dies gilt auch für die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Das östlich anschließende Kerngebiet der Kaiserstraße und Hindenburgstraße weist auch Wohnnutzungen auf. Im Rahmen der Immissionsuntersuchungen ist der Schutzanspruch dieser Wohnnutzung beachtet worden. Das Schallschutzgutachten weist nach, dass das Einkaufszentrum mit der zentralen Stellplatzanlage so betrieben werden kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in diesem Gebiet eingehalten werden können.

Die fast vollständige Überbauung des Plangebiets wird durch einen hohen Freiflächenanteil mit ebenso hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität in unmittelbarer fußläufiger Entfernung auf dem Steinmüllergelände kompensiert. Der "Stadtgarten" in zentraler Lage des Steinmüllerareals bietet

großzügige und vielfältige Möglichkeiten der Kurz- und Naherholung sowohl für Besucher des Einkaufszentrums und der Innenstadt als auch für die Beschäftigten im Plangebiet (Pausenerholung). Der Anlage dieses "Stadtgartens" wird auf dem Steinmüllergelände der Vorzug eingeräumt gegenüber kleinteiligen grundstücksbezogenen Grün- und Freiflächen mit entsprechend geringer Aufenthalts- und Gestaltqualität ("Restgrün").

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das erhöhte Maß der Grundstücksüberbauung ebenfalls nicht erkennbar.

Es ist nicht erkennbar, dass sonstige öffentliche Belange einer Erhöhung der GRZ über das allgemein zulässige Maß auf 0,95 entgegenstehen.

Verkehr

Das Einkaufszentrum und die Stellplatzanlage werden alleinig über die Steinmüllerallee an das städtische Straßennetz angebunden. Das Einkaufszentrum als auch die Stellplatzanlage mit weitergehender Funktion für das Steinmüllerareal tragen erheblich zur Verkehrserzeugung des Steinmüllergeländes bei. Das hierdurch zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Zusammenschau mit den anderen verkehrserzeugenden Nutzungen des Steinmüllergeländes und die sich hieraus ergebenden Leistungsfähigkeiten im innerstädtischen Verkehrsnetz wurden dementsprechend verkehrsgutachterlich untersucht.

Für das Einkaufszentrum werden unter Zugrundelegung empirischer Erhebungen von Einkaufszentren vergleichbarer Größenordnung und Lage für den typischen Werktag 8.250 Kunden entsprechend 55 Kunden je 100 m² Verkaufsfläche erwartet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Besucher seinen Einkauf im Einkaufszentrum mit anderen Einkäufen und Erledigungen in der Innenstadt verknüpft. Im Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass 50 % der künftigen Besucher bereits heute die Gummersbacher Innenstadt aufsuchen und somit auch den entsprechenden Parkraum nachsuchen (heute vornehmlich auf der östlichen Seite der Bahn). Bei den weiteren 4.125 Besuchern wird ein Autoverkehrsanteil von 75 % berücksichtigt. Unter Einbeziehung der Fahrten der Beschäftigten und des Lieferverkehrs ist eine Verkehrserzeugung von 4.400 Kfz-Fahrten des Einkaufszentrums für die Werktage Montag bis Freitag anzusetzen. An Samstagen kann das Verkehrsaufkommen deutlich höher liegen. Da jedoch an Wochenenden das Verkehrsaufkommen der anderen Nutzungen auf dem Steinmüllergelände (Fachhochschule und Büronutzungen) keine Relevanz hat, ist das werktägliche Verkehrsaufkommen für die Spitzenstundenbetrachtung maßgebend.

Auf dem Steinmüllergelände ist der Bau einer multifunktionalen Veranstaltungshalle für Veranstaltungen, Konzerte und die Bundesligaspiele der Handballmannschaft des VfL Gummersbach geplant. Der Parkraumbedarf der Multifunktionshalle soll teilweise in den Garagengeschossen des Einkaufszentrums gedeckt werden.

Die sich aus der Verkehrserzeugung des Steinmüllergeländes insgesamt ergebenden Verkehrsbelastungen im Straßennetz wurden für verschiedene Planfälle ermittelt. Legt man das Gesamtverkehrsaufkommen des Steinmüllergeländes auf das heutige Straßennetz um (Prognose – Nullfall), so wird erkennbar, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen bestehende Leistungsdefizite verstärken wird und die Erreichbarkeit der Innenstadt beeinträchtigt. Bei Veranstaltungen in der Multifunktionshalle verschärft sich die Verkehrssituation weiter.

Ein deutlich verbesserter Verkehrsablauf ergibt sich durch die geplante Schließung des Innenstadtrings (Prognosefall "Ringstraße") durch den Ausbau der "Ringstraße" zwischen dem Kreisverkehr Rospestraße/Steinmüllerallee und dem Knotenpunkt Karlstraße/Hindenburgstraße als lichtsignalgeregelter Kreuzung. Hiermit ergibt sich eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsmengen im Straßennetz, ohne dass unverträgliche Spitzenbelastungen auf den einzelnen Straßen entstehen. Mit der Schließung des Innenstadtrings können die ermittelten Prognoseverkehrsbelastungen 2025 mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden. Die Verkehrsqualitäten an den relevanten Knotenpunkten weisen eine mindestens ausreichende bis gute Verkehrsqualität auf.

Das mit dem Einkaufszentrum und der zentralen Stellplatzanlage ausgelöste Verkehrsaufkommen kann somit – unter Beachtung der Netzergänzung "Ringstraße" – leistungsfähig über das innerstädtische Straßennetz abgewickelt werden.

Immissionen / Emissionen

Durch den Betrieb des Einkaufszentrums in Verbindung mit der insgesamt 1.500 Stellplätze umfassenden Parkanlage in den Obergeschossen entstehen Lärmemissionen, die sich auf benachbarte Nutzungen nachteilig auswirken können. Als Emissionsquellen sind die Kfz – Bewegungen in den Parkgeschossen, der Anlieferverkehr und Anlagen der Raumluft- und Kältetechnik zu benennen. Die für die Bewertung der Immissionssituation maßgeblichen Immissionsorte befinden sich östlich des Plangebietes im Bereich der rückwärtigen Fassaden der Bebauung Kaiserstraße und Hindenburgstraße sowie südöstlich des Plangebietes im Bereich Kleine Bergstraße. Hierbei handelt es sich um Wohnungen innerhalb einer Kerngebiets- bzw. im Bereich Kleine Bergstraße einer Mischgebietsnutzung.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungszahlen und realistischen Annahmen zum Anlieferungsverkehr des Einkaufszentrums ergibt eine schalltechnische Bewertung, dass im Tageszeitraum der Richtwert der TA Lärm für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird. Die errechneten Belastungswerte an den einzelnen Immissionsorten liegen im ungünstigsten Fall (Kampstraße, unmittelbar östlich der Bahnlinie) bei 56 dB(A).

Im Nachtzeitraum hingegen kann der Richtwert von 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eingehalten werden. Es kommt zu rechnerischen Überschreitungen des Richtwertes im ungünstigsten Fall bis zu 15 dB(A). Diese deutliche Immissionsbelastung im Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr resultiert aus der fehlenden Schallabschirmung bei offener Anlage des obersten Parkdecks und Lüftungsöffnungen in den anderen Parkebenen. Die Berechnungen berücksichtigen dabei das Szenario, dass in den Abendstunden in der Multifunktionshalle Veranstaltungen stattfinden und somit das Parkhaus erst nach 22:00 Uhr, also im Nachtzeitraum geleert wird. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächst gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzung können daher bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle erforderlich werden. Der Lärmgutachter weist nach, dass eine Pegelminderung durch Einhausung des obersten Parkdecks und Ausrüstung der Lüftungsöffnungen in den anderen Parkgeschossen mit Schalldämpfern erreicht werden kann. Alternativ wird es möglich sein, durch organisatorische Maßnahmen Verkehre zur Nachtzeit durch Beschränkungen zu reduzieren, sodass keine nachteiligen Schallauswirkungen hervorgerufen werden.

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Der Bebauungsplan berücksichtigt das durch den Rat der Stadt beschlossene Zentren- und Nahversorgungskonzept.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden nachfolgende Sachverhalte vorgetragen:

- Der Aggerverband hat auf den verrohrten Gummersbach hingewiesen. Durch den Bebauungsplan ist die Bachverrohrung nicht betroffen, da diese überwiegend in Steinmüllerallee (Verkehrsfläche) verläuft.
- Der Oberbergischer Kreis hat aus bodenschutzrechtlicher Sicht auf die vorliegenden Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsplanungen hingewiesen. Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Flächen entsprechend dem Nutzungszweck saniert worden sind.
- Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat darum gebeten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16. DschG hingewiesen wird. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt, da die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes kraft Gesetz zu berücksichtigen sind.
- Die IHK hat die Bauleitplanung begrüßt. Es wird der Erwerb von Grundstücksflächen aus dem „Vogtei-Grundstück“ ebenfalls begrüßt. Eine Aufwertung dieser fußläufigen Anbindungsmöglichkeit an das „Steinmüllergelände“ wird angeregt. Auf die prognostizierten Umsatzverteilungen innerhalb der Innenstadt von Gummersbach wurde hingewiesen. Es wird daher angeregt, den Masterplan

2008 zu aktualisieren und in ein integriertes Handlungskonzept umzuwandeln. Städtebauliche Missstände sollen mit Fördermitteln beseitigt werden.

Die prognostizierten Umsatzverteilungen wurden entsprechend den Ausführungen unter - Städtebauliches Umfeld / Nutzungen - in die Abwägung eingestellt. Es ist weiter Ziel der Stadt Gummersbach städtebauliche Missstände zu beseitigen. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

- Die Gemeinde Engelskirchen unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“. Es wird um Überprüfung der Auswirkungen auf den Stadtteil Ränderoth gebeten.
Die prognostizierten Umsatzverteilungen für den Stadtteil Ränderoth wurden entsprechend den Ausführungen unter - Städtebauliches Umfeld / Nutzungen - in die Abwägung eingestellt.
- Die Hausgemeinschaft Helge und Wolfgang Zapp wendet sich gegen eine Bebauung, die vor die jetzige Bauflucht des Hauses Hindenburgstr. 20 tritt.
Das Gebäude Hindenburgstr. 20 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

Grundlegende Planalternativen haben nicht bestanden.

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ wurde am 05.06.2012 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Gummersbach den 06.06.2012
i.A.



Risken
Fachbereich Stadtplanung