

Begründung

zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes

**(Gummersbach- Steinmüllergelände Einkaufs-
zentrum)**

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Planungen zur Revitalisierung des Steinmüllergeländes in Gummersbach ist als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, neben der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach sowie der Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände an den bestehenden Verkehrsring (südliche Ringstr.), auch die Bereitstellung von Grundstücken für die Realisierung einer „Multi-funktionshalle“ und eines Einkaufszentrums formuliert worden.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung soll der Standort für das geplante Einkaufszentrum vorbereitet werden.



Rahmenplanung
Stand 2010

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im oben dargestellten „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und das ehem. Ackermangelände dargelegt worden. Auf dieser Basis ist die Öffentlichkeit mehrfach informiert worden und durch Erteilung verschiedener Baugenehmigungen wurde die Umsetzung eingeleitet. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange sind auf dieser Basis ebenfalls bereits in die Projektentwicklung einbezogen worden.

Das bestehende Planungsrecht in Form des wirksamen Flächennutzungsplanes und verschiedener Bebauungsplänen entspricht nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan ist daher in Form der 116. Änderung (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) zu ändern.

Wesentliche Zielsetzung dieser Flächennutzungsplanänderung ist:

- Darstellung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen:
 - Einkaufszentrum
 - zentrale Parkhäuser /Stellplatzanlagen

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (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.

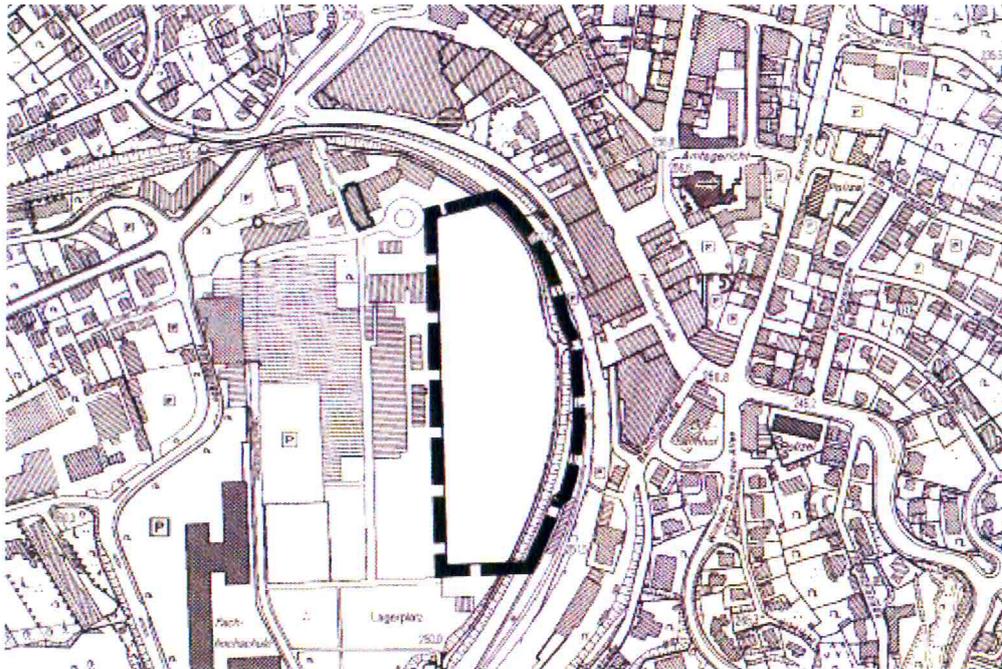
Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 28.07. bis 11.08.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2010 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2010 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für den östlichen Bereich des Steinmüllergeländes. Hier insbesondere für die Realisierung eines Einkaufszentrums. Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 09.02. bis 09.03.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2011 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis vorgeschlagen und den Planbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum) liegt westlich der heutigen Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den östlichen Bereich des „Steinmüllergeländes und wird deutlich begrenzt durch die Bahnstrecke Dieringhausen - Marienheide.



4. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellung:

Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes beurteilt sich gem. § 34 / 35 BauGB.

Die planungsrechtliche Grundlage gem. § 34 bzw. § 35 BauGB ist nur noch bedingt geeignet, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern und zu sichern. Es ist daher beabsichtigt, durch den bereits zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Geltungsbereiches der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach –Steinmüllergelände Einkaufszentrum) ist unterschiedlich geprägt. Westlich und südlich grenzen an den Planbereich derzeit noch ungenutzt Brachflächen des ehemaligen Industriestandortes der Firma Steinmüller an. Die Aufbereitung dieser Flächen ist überwiegend abgeschlossen. Der noch vorhandene Hallenbestand, bis auf die „Halle 32“, wird im Laufe des Jahres 2011 abgerissen. Das weitere Umfeld wird durch den Standort der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, sich im Bau befindliche Bürogebäude und öffentliche Grünflächen bestimmt.

Nach Norden grenzen Bürogebäude unterschiedlicher Geschossigkeit an. Deren Bestand soll langfristig erhalten bleiben.

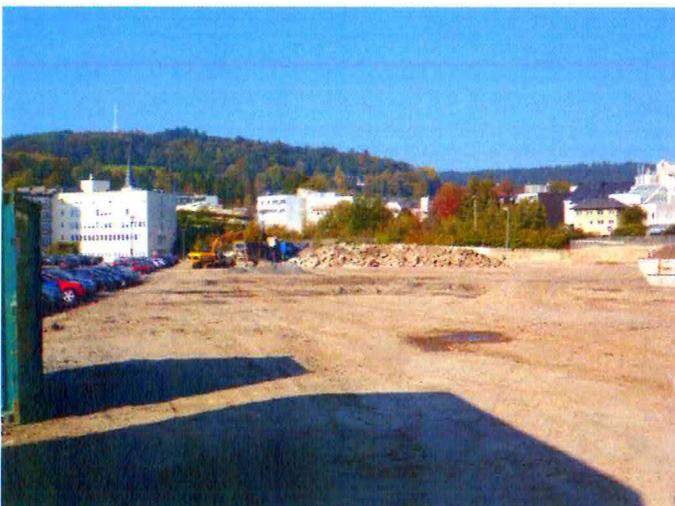
Nach Osten wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide geprägt. Daran schließt sich der Gebäudebestand der bestehenden Innenstadt von Gummersbach an.

Nutzungen

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt derzeit temporären Zwischennutzungen in Form von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Erdaushub und Abbruchmaterial. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden. Am westlichen Planrand verläuft eine teilweise hergestellte Erschließungsstraße.



südl. Planbereich



nördl. Planbereich

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Durch die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine örtlichen Hauptverkehrszüge betroffen. Eine leistungsfähige Erschließung kann für den Personen- und Güterverkehr sichergestellt werden.

- Mobilität / Personennahverkehr

Die allgemeine Mobilität und der Personennahverkehr sind durch dieses Planverfahren nicht unmittelbar betroffen.

Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Der Planbereich ist im Trennsystem zu entwässern. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Die Voraussetzungen für die Übernahme der Schmutzabwässer in das Hauptsammlersystem West zur Kläranlage Rospe liegen vor. Für das Regenabwasser des Plangebietes ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken nennenswert derzeit nur die Verkehrsimmissionen der Bahnstrecke Köln/Dieringhausen – Marienheide ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung von Teilflächen des Planbereiches wurden Altlastenuntersuchungen für die Böden und die Gebäude durchgeführt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden Rückbau- und Sanierungspläne erstellt. Diese sind Grundlage für die erteilten Abrissgenehmigungen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern nicht mehr vorliegen.

Auswertungen des KMRD der Bezirksregierung Köln (Düsseldorf) haben ergeben, dass keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern- / Kampfmitteln vorliegen. Kampfmittel wurden bei den vorgenommenen großflächigen Grundstücksaufbereitungen ebenfalls nicht gefunden.

Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 10 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert. Eine besondere Bedeutung liegt nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen oder verrohrten Gewässer.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100 - 1200 mm Jahresniederschlag. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei 0 -1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet hat keine landschaftsprägende Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Sachgüter. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache. Diese Zielsetzung beruht auf der beschlossenen Rahmenplanung zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird die Neuordnung des östlichen Teils des „Steinmüllergeländes“ auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Wesentliche Zielsetzung dieser Flächennutzungsplanänderung ist:

- Darstellung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen:
 - Einkaufszentrum
 - zentrale Parkhäuser /Stellplatzanlagen

Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist inhaltliches Ziel dieses Planverfahrens, die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzubereiten.

Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

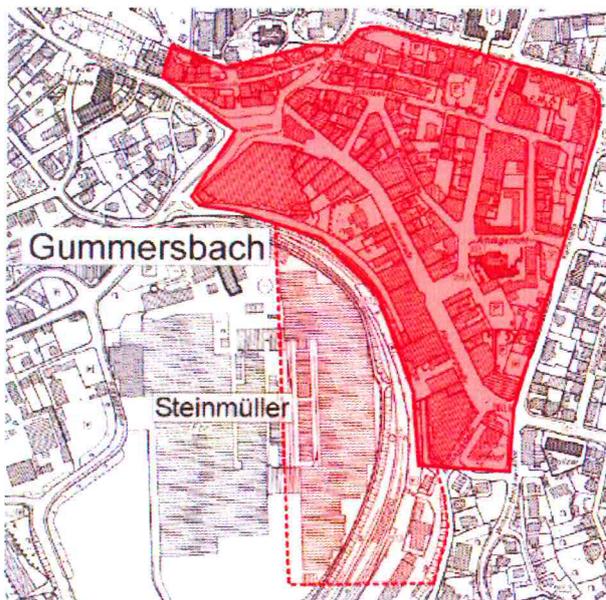
Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
 - Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Gummersbach ist im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum dargestellt. Entsprechend seiner damit verbundenen Stellung innerhalb des zentralörtlichen Gliederungssystems des Landes beabsichtigt die Stadt Gummersbach, den Ausbau und die Stärkung ihrer Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort für die Region. Entsprechend dem vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.12.2008 (1. Ergänzung 09.02.2010) beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzept bereitet diese Flächennutzungsplanänderung die Realisierung eines Einkaufszentrums auf der Grundlage einer noch zu erstellenden verbindlichen Bauleitplanung vor.

Der Standort der im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Ansiedlung eines Einkaufszentrums liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“.



Der dargestellte "zentrale Versorgungsbereich" Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebietes sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten. Hierzu ist erforderlich, das Innenstadtzentrum gegenüber den potentiellen Entwicklungen an den Zufahrtsstraßen räumlich und funktional abzugrenzen. Gleichzeitig ist es jedoch auch erforderlich, dem Innenstadtzentrum eine entsprechende räumliche Entwicklung zu ermöglichen, damit es seine Funktion als zentrale Versorgungsbereich für die Gesamtstadt aber auch für das Umland als Mittelzentrum nachhaltig erfüllen kann.

Auszug aus dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Die mit der Darstellung eines Sondergebietes -Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“-beabsichtigte Realisierung eines entsprechenden Bauvorhabens, hat möglicherweise Auswirkungen auf andere zentralen Orte sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des eigenen Stadtgebietes. Um diese möglichen Auswirkungen für die planerische Abwägung quantifizieren zu können, wird durch das Büro Junker Kruse Stadtforschung, Dortmund, eine gutachterliche Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung bildet dann die Abwägungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Eine grundlegende Unverträglichkeit eines Einkaufszentrums ist jedoch nicht erkennbar.

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) bereitet rechtsystematisch noch nicht unmittelbar ein konkretes Projekt vor.

Beabsichtigt ist nach heutigem Kenntnisstand die Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 qm in nachfolgenden Warengruppen:

Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Papier, Bücher, Schreibwaren
Bekleidung / Wäsche
Bekleidung / Wäsche

Schuhe / Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel
Sport und Freizeit
Elektronik / Multimedia
Uhren, Schmuck

Auswirkungen auf Nachbargemeinden / zentrale Orte

Für die Beurteilung möglicher Gefährdungen des Gefüges zentraler Orte kommt es nicht auf die Einhaltung bestimmter Zentralitätsziffern oder Kaufkraftbindungsquoten an. Eine Kaufkraftbindung im Bereich von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist für Gummersbach als Mittelzentrum grundsätzlich aufgaben- und wirkungskreisconform. Gleichwohl kann die raumordnerische Aufgabenzuweisung nach den tatsächlichen Umständen bei der Abwägung von Bedeutung sein. Maßgeblich ist dabei nicht die Gefahr einzelner Betriebsaufgaben im Bereich anderer zentraler Orte, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen. Es kommt somit darauf an, ob durch die mit der Planung verfolgte Zielsetzung, eine absatzwirtschaftliche Konkurrenzsituation in ein städtebauliches Strukturproblem umschlägt.

Auf den bisher für die Begutachtung, hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen getroffenen Annahmen, ist ein solches „Umschlagen“ nicht anzunehmen. Es wird bei Realisierung eines solchen Einkaufszentrums weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Mittelzentren (Oberzentren sind auf Grund der Entfernung nicht betroffen) in Frage gestellt, noch wird die Funktionsfähigkeit ihrer zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich in Frage gestellt.

Die vorliegenden Erkenntnisse, aus dem für die Realisierung des Einkaufszentrums durchgeführten europaweiten Ausschreibungsverfahren, zeigen, dass grundsätzlich die Realisierung eines Einkaufszentrums möglich ist. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbargemeinden / zentralen Orte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen zu ermitteln und festzusetzen.

Auswirkungen auf das Stadtgebiet / zentrale Versorgungsbereiche

Der Standort des durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Einkaufszentrums liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum und hier innerhalb einer abgegrenzten Potenzialfläche.

„ ... Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebietes sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität. Gleichzeitig ist es jedoch auch erforderlich, dem Innenstadtzentrum eine räumliche Entwicklung zu ermöglichen, damit es seine Funktion ...nachhaltig erfüllen kann.“ (Auszug: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

Durch die räumliche Erweiterung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, verbunden mit der Realisierung eines Einkaufszentrums, sind Veränderungen der innerstädtischen Angebotsstruktur zu erwarten.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um eine, bezogen auf die Gesamtstadt und insbesondere auch auf die Innenstadt, integrierte Lage. Der geplante Standort ist der

Innenstadt funktional und räumlich zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Veränderungen im Bestand durch die mit einer Ansiedlung eines Einkaufszentrums verbundene insgesamt höhere Kaufkraftbindung mehr als ausgeglichen werden. Ziel dieser Planung ist es, den Gesamtstandort „Gummersbacher Innenstadt“ weiter auszubauen und zu stärken und gleichzeitig vorhandene gewerbliche und industrielle Brachflächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine mögliche räumliche Verschiebung der Zentralität innerhalb der Innenstadt und auch innerhalb des Stadtgebietes wird in Kauf genommen. Die für die Stadtentwicklung bedeutsame Realisierung des „Steinmüllergeländes“ und die damit verbundene wirtschaftliche Schubkraft soll genutzt werden, um die Entwicklung und Stärkung der Innenstadt insgesamt durch die Realisierung eines Einkaufszentrums weiter zu fördern, auch wenn damit negative Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt verbunden sein könnten.

Funktionale städtebauliche Auswirkungen auf die sonstigen im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

Die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gem. §11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO (mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum) ist ausreichend um die Grundzüge der Bodennutzung darzustellen. Eine weitergehende Differenzierung der Zweckbestimmung nach Art (Warengruppen) oder Umfang (Verkaufsflächen) ist an dieser räumlichen Lage innerhalb des Stadtgebietes nicht erforderlich, um die städtebauliche Ordnungsfunktion eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet zu gewährleisten. Durch die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist die Art der baulichen Nutzung, die in der folgenden Planungsebene hieraus zu entwickeln ist, eindeutig bestimmt. Die Abgrenzung zu anderen Formen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Warenhäuser, Verbrauchermärkte,...) ist vorgegeben. Eine Detaillierung hinsichtlich von Warengruppen ist an dem Standort entbehrlich, da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, auf der Grundlage eines durch den Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), handelt. Mögliche negative Auswirkungen durch die Größe eines Sortimentes, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

- Zweckbestimmung „zentrale Parkhäuser / Stellplatzanlagen“

Für die Entwicklung des „Steinmüllergeländes“ insgesamt, für das geplante Einkaufszentrum und für die bestehende Innenstadt sollen an räumlich zentraler Lage Kfz- Stellplätze in Form von Parkhäusern oder sonstigen Stellplatzanlagen angeboten werden. Hierzu dient die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der vorgenommenen Zweckbestimmung. Städtebauliche Unverträglichkeiten, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sind nicht erkennbar. Auf Grund der vorhandenen umgebenden Nutzungen (Bürogebäude, festgesetzte Kerngebiete) und der beabsichtigten Nutzungen (Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen, Einkaufszentrum) liegen keine Schutzansprüche vor, die nicht im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung und der Genehmigungsverfahren bewältigt werden können.

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundene nutzungsmäßige Neuordnung des Planungsraumes hat mittelfristig auch Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der heutigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden. Alle konkreten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Gleichwohl ist jedoch erkennbar, dass die hier vorbereitete räumliche Zuordnung der unterschiedlichsten Nutzungsarten und die damit verbundenen

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bewältigt und umgesetzt werden können. Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

- Verkehr

Die durch diese Flächennutzungsplanänderung beabsichtigten Nutzungen können durch das Straßennetz aufgenommen werden. Die Darstellung weiterer örtlicher Hauptverkehrszüge ist nicht notwendig. Innerhalb der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Süd) wurde der „Netzschluss“ des innerstädtischen Verkehrsringes bereits dargestellt.

Insgesamt werden durch diese Planung die Belange des Personen- und Güterverkehrs nicht berührt. Die Belange der allgemeinen Mobilität werden ebenfalls nicht berührt.

- Ver- und Entsorgung

Diese Flächennutzungsplanänderung hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind daher keine Darstellungen zu treffen.

Zur Übernahme der Regenabwässer und zur Einleitung in den Gummersbach wird derzeit eine Regenrückhaltung erstellt.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der Bahnstrecke Dieringhausen-Marienheide haben keine Auswirkungen auf das dargestellte Baugebiet, die nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können.

- Emissionen

Mit der Darstellung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „zentrale Parkhäuser / Stellplatzanlagen“ sind Emissionen verbunden. Die Erstab-schätzungen haben jedoch gezeigt, dass die Anforderungen der TA- Lärm und der 16. BImSchV auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

- Altlasten

Schutzgüter sind durch bodenverunreinigende Stoffe nicht betroffen.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen, verbunden mit einer Zuordnung, ist nicht erforderlich.

- Infrastruktureinrichtungen

Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen bestehen nicht.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Planung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Wirtschaft nicht berührt.

- Sachgüter

Durch die Planung werden Sachgüter nicht unmittelbar betroffen. Mögliche Auswirkungen auf Sachgüter sind erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Der Rat der Stadt hat ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) als ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Die vorgenommene Darstellung eines Sondergebietes berücksichtigt die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

7. Flächennutzungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen ist der Planbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „zentrale Parkhäuser / Stellplatzanlagen“ dargestellt. Die Darstellung als Sondergebiet grenzt bewusst das zulässige Nutzungsspektrum gegenüber einer auch denkbaren Mischbauflächendarstellung ab. Es ist städtebauliches Ziel, hier auf der Bebauungsplanebene, nicht zu Nutzungsmöglichkeiten wie Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten ... entsprechend einem Kerngebiet zu kommen. Die Darstellung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ist daher gerechtfertigt.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 3,17 ha auf.

| Darstellungen | ha (alt) | ha (neu) |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Sondergebiet | 0,00 | 3,17 |
| Gewerbliche Baufläche | 3,17 | 0,00 |
| SUMME | 3,17 | 3,17 |

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht ausgelöst.

10. Abwägungsmaterialien

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den Bebauungsplänen "Gummersbach –Steinmüllergelände - Mitte" der Stadt Gummersbach, Dipl. Geogr. R. Galunder, Nümbrecht, Oktober 2010

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter