

IHK  
Talstr. 11  
51643 Gummersbach

### Fachbereich 9.1

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Mein Zeichen 6126-20/264  
Datum  
Ansprechpartner/in Herr Backhaus  
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305  
Telefon 87- 1305 Fax 87- 6324  
Mobil  
E-Mail Rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de

## **Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Mit Schreiben vom 04.03. und 08.12.2011 haben Sie zum o.g. Bebauungsplan Nr. 264 Stellung genommen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... beraten.

Sie begrüßen insgesamt die Planung. Auch eine weitere Anbindung des Steinmüllergeländes über das Grundstück der „Alten Vogtei“ wird von Ihnen begrüßt. Diese Anbindung soll aufgewertet werden. Sie verweisen weiter auf die prognostizierten Umsatzverteilungen innerhalb der Gummersbach Innenstadt. Sie regen daher an, den Masterplan 2008 zu aktualisieren und in ein integriertes Handlungskonzept umzuwandeln. Städtebauliche Missstände sollen mit Fördermitteln beseitigt werden.

Die Stadt Gummersbach hat in der Zwischenzeit die „Alte Vogtei“ erworben. Die für eine fußläufige Anbindung des Steinmüllergeländes erforderlichen Flächen stehen somit zur Verfügung. Es ist Ziel der Stadt, in diesem Bereich zu einer städtebaulich qualitätvollen Fußwegeverbindung zu kommen.

Ihre Anregung hinsichtlich der Beseitigung von städtebaulichen Missständen wird positiv zur Kenntnis genommen. Die Stadt Gummersbach beabsichtigt im Jahr 2012 mit der Erneuerung der Treppenanlage am Bismarckplatz und einer verbesserten Gestaltung des Übergangsbereichs Bismarckplatz / Schützenstraße / Moltkestraße zu einer qualitativen Steigerung dieses Stadtraumes zu kommen. Nach Abschluss der privaten Baumaßnahme zwischen der Wilhelm- und der Kaiserstraße soll im Zuge der Neugestaltung der Wilhelmstraße auch hier die städtebauliche Qualität verbessert werden.

Insgesamt ist es Ziel der Stadt Gummersbach, die Entwicklung des Steinmüllergeländes durch Maßnahmen innerhalb der bestehenden Innenstadt zu begleiten.

Wie in der Begründung unter Pkt. 4.2 dargelegt, stellt die mit dieser Planung ermöglichte

#### Bankverbindungen

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)  
Postbank Köln  
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

#### Persönlicher Kontakt:

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr  
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung.

#### Verbindungen:

Telefon: 02261/87-0  
Telefax: 02261/87-600  
E-Mail: rathaus@gummersbach.de  
Internet: www.gummersbach.de

 Linien 306, 307, 316, 317, 318, 336, 361, 362, 363, Haltestelle Rathaus.

 Tiefgaragen Rathaus und Bismarckplatz.

Ansiedlung eines Einkaufszentrums einen Baustein für die weitere Entwicklung der Gummersbacher Innenstadt dar:

Die Stadt Gummersbach verfolgt, basierend auf einem Stadtteilentwicklungskonzept aus den 1980-iger Jahren, das stadtentwicklungspolitische Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstadt als wirtschaftlichem und ideellem Zentrum des Stadtgefüges. Dieses ist in seiner heutigen Form Ergebnis der Gebietsreformen der 1970-iger Jahre. Seither ist mit erheblichen finanziellen Aufwendungen die bauliche Voraussetzung zur Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Hauptgeschäftsstraße und anschließend der Ausbau dieser Straßenzüge zu Fußgängerzonen realisiert worden. Damit konnte die Aufenthaltsqualität für die Besucher der Innenstadt erheblich verbessert werden.

Auf Grund der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentumsstruktur in der Innenstadt, hat sich jedoch nur in Ansätzen eine adäquate quantitative und qualitative Aufwertung des Einzelhandelsbesatzes eingestellt. In verschiedenen Einzelhandlexpertisen ist seither herausgearbeitet worden, dass die Innenstadt einen deutlichen Einzelhandelsimpuls benötigt, um so den festgestellten Kaufkraftverlusten, insbesondere in den innerstädtischen Leitbranchen, entgegen zuwirken. Alle Bemühungen, auch von privater Seite, innerhalb des Bestandes eine entsprechende Entwicklung zu initiieren, konnten nicht, bzw. nur in untergeordnetem Umfang realisiert werden.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt waren jedoch einerseits durch den bestehenden Verkehrshalbring und andererseits durch die industriell genutzten Flächen der Fa. Steinmüller begrenzt. Mit dem Bruchfallen dieser Nutzung zeichnete sich dann die Chance ab, im Zuge des Strukturwandels dort eine zusätzliche Fläche mit innerstädtischen Dienstleistungs- und Bildungsangeboten, aber auch in einem definierten Umfang innenstadt-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 Bahn Bogens 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.

Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind vom Rat der Stadt gesehen und wie folgt in die Abwägung eingestellt worden.

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 innerstädtischen Leitbildes mit entsprechendem Handlungsbedarf unabdingbar sein...“

Die im Gutachten prognostizierten städtebaulichen Folgewirkungen der Einkaufszentrenplanung innerhalb des derzeitigen Hauptgeschäftszentrums infolge der zum Teil hohen sortiments-spezifischen Umverteilungseffekte werden mit der Planungsentscheidung für die Ansiedlung des Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände ausdrücklich hingenommen. Die mit der Planung verfolgten positiven städtebaulichen Zielsetzungen, wie sie in Kapitel 4 dieser Begründung dargestellt werden, rechtfertigen die Planungsentscheidung. 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.

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 ausgeglichen werden.

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.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die von Ihnen vorgetragenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Risken  
Fachbereich Stadtplanung

---