

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach – Steinmüller-
gelände Einkaufszentrum"



Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und dem Umgebungsbereich	4
4. Ziele der Stadtentwicklung.....	5
4.1 Städtebauliche Rahmenplanung Steinmüllergelände	5
4.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung für die Entwicklung der Innenstadt.....	9
5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht	11
6. Festsetzungen	11
6.1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.3 Öffentliche Verkehrsflächen	18
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
6.5 Grün- und Pflanzflächen	19
7. Auswirkungen der Planung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Einkaufszentrums	19
8. Verkehrliche Belange	22
8.1 Anbindung an das Straßennetz	22
8.2 Ruhender Verkehr	23
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	24
9. Umweltbelange.....	24
9.1 Immissionen	24
9.2 Sonstige Umweltbelange	25
10. Sonstige Belange	26
11. Verfahren.....	26
12. Maßnahmen, Kosten, Bodenordnung	26
13. Abwägungsmaterialien.....	26

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 20.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ beschlossen.

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.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach.- Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Einkaufszentrums und der Stellplatzanlage unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gummersbach geschaffen werden. Der Investor für das Einkaufszentrum hat bereits Planungskonzepte auf der Grundlage des unter Pkt 4.1 beschriebenen städtebaulichen Rahmenplans und in Abstimmung mit der Stadt Gummersbach vorgelegt. Über den Rahmenplan hinaus wird daher bei der Ableitung der Festsetzungen für diesen Bebauungsplan auch dieses Konzept berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ umfasst die östliche Teilfläche des früheren Industrieareals. Die Bahnstrecke Dieringhausen-Marienheide bildet dabei die östliche Grenze des Plangebiets. Unmittelbar östlich der Bahnlinie schließt die Gummersbacher Innenstadt an.

Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf der Steinmüllerallee als zentrale Erschließungsanlage des Gesamtgebietes bestimmt (östliche Straßenbegrenzungslinie der Steinmüllerallee). Im Norden und Süden bilden die beiden geplanten Fußwegeverbindungen zwischen dem Steinmüllergelände und der Innenstadt die räumliche Grenze des Bebauungsplangebiets.

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 32.500 m².

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und dem Umgebungsbereich

Das Plangebiet stellt sich nach dem Abbruch der Industriehallen und der Aufbereitung der Flächen entsprechend dem genehmigten Sanierungskonzept gegenwärtig als Brachfläche dar. Vorher war das Plangebiet vollständig mit Industriehallen überbaut und nahezu vollflächig versiegelt. Lediglich entlang der Bahnlinie verlief ein schmaler gehölzbestandener Grünsaum.

Westlich und südlich des Bebauungsplangebietes sind die Revitalisierungsmaßnahmen auf dem Steinmüllergelände bereits weit voran geschritten. Im Südwesten erstreckt sich der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln sowie die neue Firmenzentrale eines großen Gummersbacher Ingenieur- und Entwicklungsbüros. Auch im südlichen Abschnitt des Areals (Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach-Steinmüllergelände Südabschnitt“) sind u.a. mit der Ansiedlung des Regionalforstamts Bergisches Land und der Akademie für Gesundheitswirtschaft und Senioren des Oberbergischen Kreises Bausteine der Rahmenplanung realisiert worden. Ebenfalls als wichtiges städtebauliches Gliederungselement hergestellt ist der Stadtgarten und der Südpark als zentrale, grüne Verbindungs- und Aufenthaltsachse des Gesamtareals. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließen die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude der Fa. Steinmüller in mehrgeschossiger Bauweise an, die wieder mit Büro- und Dienstleistungsnutzern belegt sind.

Die Gummersbacher Innenstadt mit dem Fußgängerbereich Kaiserstraße/Hindenburgstraße als zentraler Versorgungsbereich schließt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Als Barriere zwischen der Innenstadt und dem Plangebiet wirkt allerdings die Bahnlinie. Eine Verbindung zwischen dem Steinmüllergelände und der Innenstadt wird gegenwärtig über eine Fußwegeunterführung mit Anbindung an die Kampfstraße hergestellt, die jedoch den künftigen städtebaulichen Anforderungen einer Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und dem geplanten Einkaufszentrum nicht gerecht werden kann. Im Norden des Geländes ist das

„Nordtor“ als historischer Zugang zum Firmengelände unter Berücksichtigung der Neunutzung der vorhandenen Bürogebäude als fußläufige Verbindung hergestellt worden. Südlich des Bahnbogens besteht derzeit bereits eine provisorische Fußwegeverbindung vom Steinmüllergelände zum Bahnhof / Busbahnhof.

4. Ziele der Stadtentwicklung

4.1 Städtebauliche Rahmenplanung Steinmüllergelände

Nach dem Erwerb des Steinmüllergeländes durch die Stadt Gummersbach in 2002 begann ein intensiver Untersuchungs- und Planungsprozess zur Zukunft des Areals. Das Projekt der Revitalisierung des Geländes wurde als städtebauliches Schwerpunktprojekt des Oberbergischen Kreises in die Regionale 2010 aufgenommen. Die Regionale 2010 ist ein Strukturprogramm des Landes NRW und zielt darauf ab, die Entwicklung in den Regionen des Landes durch ausgewählte und beispielhafte Maßnahmen zu fördern.

Mit Unterstützung der Regionale 2010-Agentur wurde von der Stadt Gummersbach ein internationaler freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, in dem die Teilnehmer auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen (Bodengutachten usw.) eine Konzeption für den öffentlichen Raum zu entwerfen hatten. Der als Ergebnis dieses Verfahrens entwickelte städtebauliche Rahmenplan definiert neben den öffentlichen Räumen Baufelder mit deren Randbedingungen für deren Nutzung und Bebauung. Als öffentlich genutztes Gebäude soll die älteste erhalten gebliebene Werkhalle, die „Halle 32“, zu einem Kultur- und Veranstaltungshaus umgenutzt werden. Damit bleibt auch baulich eine Erinnerung an die 120-jährige industrielle Geschichte des Standortes erhalten.

Im Norden des Geländes werden die ehemaligen Bürogebäude der Fa. Steinmüller erhalten und sind zwischenzeitlich wieder vollständig in Nutzung. Der Rahmenplan definiert weiter großzügige öffentliche Freiräume als Ausgleich zu den relativ intensiv genutzten künftig privaten Grundstücksflächen. Insbesondere die bereits hergestellten „Stadtgarten“ und „Südpark“ mit großen öffentlichen Aufenthaltsflächen und einer intensiven Gestaltung manifestieren den öffentlichen Anspruch an qualitätvolle Freiräume. Damit wird der Tendenz Rechnung getragen, die Innenstadt auch wieder als Aufenthalts- und Wohnstandort attraktiv zu gestalten. Durch die problematische Gemengelage im Umfeld der Industriebetriebe Steinmüller und Ackermann war eine solche Entwicklung in der Gummersbacher Innenstadt über Jahrzehnte behindert. Die bereits erkennbare Nachfrage nach dem geplanten Wohnstandort Ackermann bestätigt diese Zielsetzung.

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 vor-

nehmliche 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 fußläufige Erschließung des gesamten Steinmüllergeländes nimmt in der Planung einen besonderen Stellenwert ein. Mit verschiedenen, in ihrem Erscheinungsbild jeweils differenzierenden Durchlässen durch den Bahndamm und deren Fortführung als Fußwege innerhalb des Steinmüllergeländes sowie in die angrenzenden Wohngebiete, wird dem Fußgängerverkehr eine herausragende Bedeutung zukommen. Dabei wird durch den Wechsel zwischen städtisch - bebauten Passagen und Wegen in den öffentlichen Freiräumen eine für den Nutzer interessante Wegeführung angeboten.

Wichtiges städtebauliches Ziel bei der Planung des Einkaufszentrums ist die Überwindung der Barrierewirkung der Bahnlinie durch eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen der Fußgängerzone Kaiserstraße/Hindenburgstraße und dem Einkaufszentrum. Die bereits im städtebaulichen Rahmenplan dargestellte achsiale Fortführung der Kampstraße in südwestliche Richtung durch das Plangebiet wird daher im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Kampstraße bildet somit die Verbindungsspanne zwischen der Fußgängerzone und dem Einkaufszentrum. Die Funktionsfähigkeit dieser Verbindungsspanne setzt dabei eine attraktive Nutzung und Gestaltung der Kampstraße voraus. Dies gilt auch und insbesondere für die neu zu errichtende Bahnunterführung als zentrales Bindeglied zwischen Kampstraße und der Passage des Einkaufszentrums. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Ziels wird daher parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Bebauungsplan Nr. 271 "Gummersbach – Kampstraße" im Bereich beidseits der Kampstraße aufgestellt, um hier zu einer Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen und deren Konkretisierung zu kommen. Sollte das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 271 „Gummersbach – Kampstraße“ nicht zum Abschluss gebracht werden können oder eine Baugenehmigung für das geplante Einkaufszentrum vor Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 271 erteilt werden, steht das derzeitige Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung nicht grundsätzlich entgegen.

Die Erschließung für den Pkw- und Andienungsverkehr wird über eine parallel zur inneren Erschließung des Steinmüllergeländes noch zu realisierende äußere Erschließung mit dem „Ringschluss“ zwischen Rospestraße und Wilhelm-Breckow-Allee sichergestellt. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierzu werden mit den Bebauungsplänen Nr. 254 "Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt" und Nr. 248 "Gummersbach – Bahnhofsbereich" derzeit geschaffen. Die innere Erschließung des Steinmüllergeländes erfolgt über die Steinmüllerallee ebenfalls als Ringstraße. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit dieses Straßensystems ist durch das Verkehrsgutachten des Büros Runge und Küchler (siehe unten Pkt. 8) nachgewiesen.

Die im städtebaulichen Rahmenplan definierte bauliche Dichte wird sich nicht realisieren lassen, wenn alle notwendigen und evtl. darüber hinaus gewünschten PKW-Stellplätze oberirdisch auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Das ebenfalls durch das Büro Runge und Küchler erstellte Parkraumkonzept für das Steinmüllergelände sieht die Unterbringung des überwiegenden Teils der Stellplätze in

einem zentralen Parkhaus vor. Dieses Parkhaus soll im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Einkaufszentrums umgesetzt werden. Das Parkhaus wird über den Bedarf des Einkaufszentrums und den Büronutzungen hinaus auch teilweise den Bedarf der Innenstadt abdecken. Die bisher hierfür vorgehaltenen provisorischen Stellplätze auf dem ehemaligen Bahngelände werden künftig mit dem Neubau des zentralen Busbahnhofs und der Realisierung der Ringstraße ersatzlos entfallen. Eine besondere Bedeutung werden die Stellplätze im Einkaufszentrum darüber hinaus für die Besucher der Veranstaltungen der „Halle 32“ und der Multifunktionalen Veranstaltungshalle haben. Diese Veranstaltungen werden überwiegend in den Abendstunden stattfinden, wenn die übrigen Stellplatznutzer (Beschäftigte und Besucher) bereits das Parkhaus verlassen haben.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan Nr. 264 die Rahmenbedingungen für eine Einfügung des Baukörpers des Einkaufszentrums in die gegebene Grundstückssituation und die mit dem städtebaulichen Rahmenplan sowie den weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen in der Umgebung definierten baulichen Nachbarschaft geschaffen. Der städtebauliche Rahmenplan sieht einen kompakten Baukörper für das Einkaufszentrum mit baulicher Integration der Stellplätze vor. Zentrales Element dieses Baukörpers ist die verlängerte Kampstraße, die als Passage den Baukörper durchzieht. Beidseits dieser Passage schließen sich die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums und die baulich integrierten Stellplatzflächen an. Der städtebauliche Rahmenplan sieht dabei die unmittelbare Heranführung des Baukörpers an den Bahnbogen im Osten vor, um die bereits dargelegte Verzahnung mit der Innenstadt östlich der Bahnlinie bewerkstelligen zu können. Ebenso wird das städtebauliche Ziel einer Ausrichtung des Baukörpers als raumbegrenzendes Gestaltungselement entlang der Steinmüllerallee im Westen formuliert. Der städtebauliche Anspruch eines raumwirksamen und als östlicher Eingangsbereich in die Innenstadt wirkenden Baukörpers bedingt gleichzeitig eine mehrgeschossige Höhenentwicklung.

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

4.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung für die Entwicklung der Innenstadt

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 Einzelhandelsbestandes eingestellt. In verschiedenen Einzelhandelsexpertisen 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.

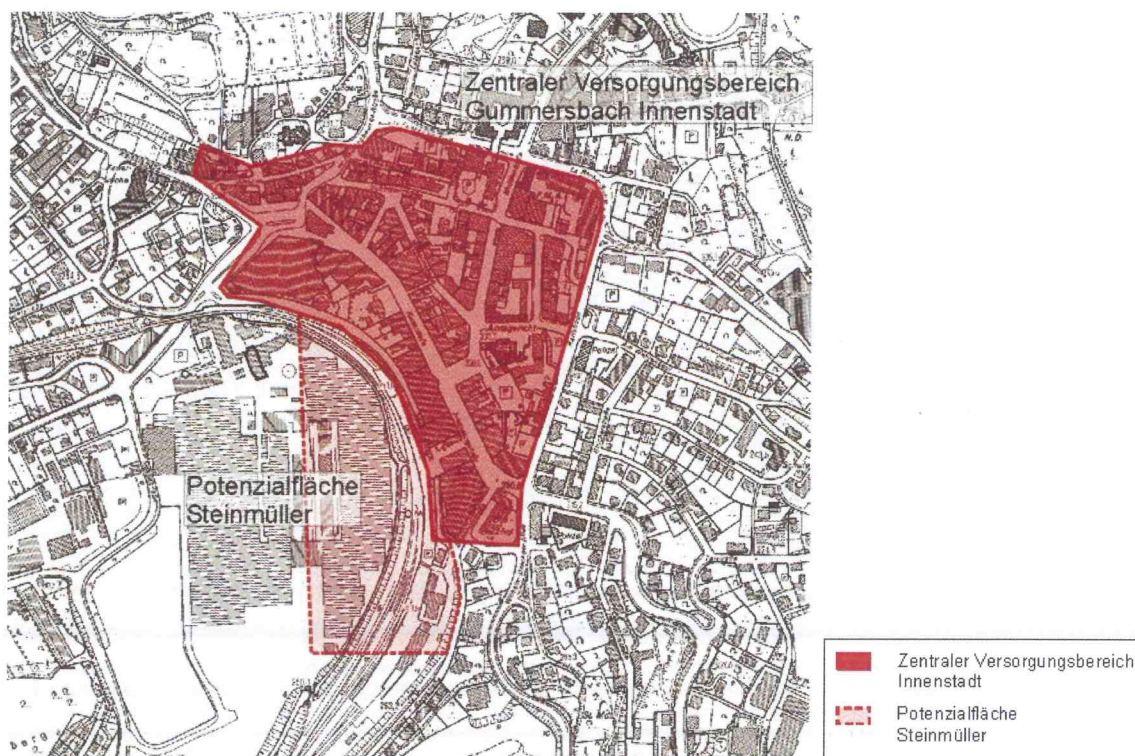
Ausgangspunkt der Entwicklung dieser Zielvorstellung war jedoch auch die Erkenntnis, dass die bisherige Zielkonzeption der Entwicklung eines Dreiecks zwischen den Eckpunkten „EKZ Bergischer Hof“, „EKZ Alte Post“ und „Bismarckplatz“ mit einer flächenhaft gleichwertigen Einzelhandelsstruktur nicht aufrecht 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 Bahnbogens auf dem Steinmüllergelände verfolgt. Wichtiges Kriterium bei der EKZ-Projektierung im Bahnbo-

gen 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.



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 Verkaufsflächenobergrenzen einzelner zentrenrelevanter Warengruppen getroffen. Zur Funktionserfüllung und Attraktivitätssteigerung dieses innerstädtischen Einkaufszentrums wird es dar-

über hinaus erforderlich, die Verkaufsflächen nicht zentrenrelevanter Sortimente zu begrenzen.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

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.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Standort entspricht den Zielvorgaben des Regionalplans, demnach Sondergebiete für Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellte das Plangebiet entsprechend der früheren gewerblich-industriellen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ machte daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum/zentrale Parkhäuser/Stellplatzanlagen“ beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist inzwischen rechtswirksam geworden.

6. Festsetzungen

6.1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

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.

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung der Anforderungen an die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit, wird der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 BauNVO gegenüber einer Kerngebietsfestsetzung gem. § 7 BauNVO der Vorzug gegeben, da hier die zulässigen Warensortimente und Verkaufsflächenobergrenzen dezidiert festgesetzt werden können. Da sich zudem das zulässige Nutzungsspektrum im Plangebiet mit

dem Einkaufszentrum einerseits und dem Parkhaus andererseits nur als kleiner Teilausschnitt der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen darstellt, unterscheidet sich der Planinhalt wesentlich von der in der BauNVO für ein Kerngebiet vorgesehene Nutzungsstruktur. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes sind daher gegeben.

In die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist neben dem Einkaufszentrum auch ausdrücklich die Schaffung von Stellplätzen mit aufgenommen worden, um zu verdeutlichen, dass Stellplätze nicht nur untergeordnet neben der Nutzungsart „Einkaufszentrum“ zulässig sind, sondern auch selbst unmittelbar der Zweckbestimmung des Baugebiets entsprechen.

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.¹ Durch die Vorgabe dieser Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des neuen Einzelhandelsvorhabens sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen begrenzt.²

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. Die hiervon erfassten nicht zentrenrelevanten Sortimente sind ausdrücklich aufgeführt.

Sortimente, die weder den sortimentspezifischen Verkaufsflächenbeschränkungen für bestimmte Warengruppen unterliegen, noch der in den Planfestsetzungen vorgesehenen 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.

¹ Junker und Kruse Stadtforschung, Planung: Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände in Gummersbach, Auftraggeber: EGG – Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Dortmund, Mai 2011

² Vgl. zu den Auswirkungen der Planung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, unten Kap. 8.

Weiter sehen die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor, dass innerhalb des Einkaufszentrums auch bestimmte Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomienutzungen zulässig sind. Ausnahmsweise sind innerhalb des Einkaufszentrums auch Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Büro- und Praxisräume und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig. Ausdrücklich als unzulässig werden Betriebe zum Vertrieb oder zur Vorführung von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikel mit pornografischen Inhalten bezeichnet. Dies dient wiederum der Sicherstellung der gewünschten Attraktivität des innerstädtischen Einkaufszentrums.

Einer ausdrücklichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bedarf es mit Blick auf die gesetzliche Vorschrift des § 12 BauNVO nicht. Hiernach sind Stellplätze in dem Sondergebiet allgemein zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

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. Darüber hinaus sind die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Weiterhin dürfen sonstige öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

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 Bahnbogens zu erfolgen hat. Die Steinmüllerallee stellt hier die eindeutige Begrenzung für das Einkaufszentrum dar. Zudem resultiert die Kompaktheit des Einkaufszentrums auch auf der Tatsache, dass die Verkaufsflächen auf zwei Ebenen unterzubringen sind, da weitere Verkaufsebenen nicht mehr attraktiv wären. Hierauf beruht u.a. die Ausdehnung des geplanten Baukörpers im Baufeld.

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.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Steinmüllergelände, die auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs beruht, sieht eine räumlich klar ablesbare Verteilung zwischen Baufeldern mit hoher städtebaulicher Dichte und öffentlichen Freiflächen ("Stadtgarten" und "Südpark") mit Freiraumfunktion vor.

Die genannten städtebaulichen Ziele sind sowohl im städtebaulichen Rahmenplan für das Steinmüllergelände als auch im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach manifestiert, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Gummersbach beschlossen worden sind. Die Planungskonzepte stellen deutlich dar, dass die Gummersbacher Innenstadt mit dem Erweiterungsgebiet des

geplanten Einkaufszentrums Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und darüber hinaus für die Region wahrnimmt und für das Bebauungsplangebiet eine Nutzung angestrebt wird, die diese Funktion erfüllen kann.

Die planungsrechtliche Eröffnung einer Baudichte, die in der Gummersbacher Innenstadt und hier im Bereich der dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Hauptachse Kaiserstraße/Hindenburgstraße bereits realisiert ist, ergibt sich somit als Konsequenz dieser städtebaulichen Zielsetzungen.

Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist eine kompakte und hohe Grundstücksflächenausnutzung des Bahnbogens 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 achsialen Passage zur Kampstraße 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.

Zentraler Bereich des geplanten Einkaufszentrums ist die Passage als Verlängerung der Kampstraße, über die die notwendige kurze Verbindung zur Innenstadt hergestellt wird. Beidseits dieser Passage gliedern sich die Ladenflächen an, die über zwei Stockwerke geführt werden, so dass sich zwei Baufelder im Norden und Süden des Plangebiets ergeben. Die Passage wird als durchgängiger Raum von der Steinmüllerallee mit Unterführung der Bahnlinie über die Kampstraße bis zur Hindenburgstraße geführt. Die Verkaufsflächen in der maximal zulässigen Größenordnung von 15.000 m² gruppieren sich über zwei Etagen um diese Passage. Nebenflächen (Warenanlieferung) werden peripher im Norden und Süden des Plangebiets angeordnet. Die Stellplätze sowohl des Einkaufszentrums als auch die weiteren Stellplätze werden dann in den Obergeschossen oberhalb des Einkaufszentrums untergebracht.

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. Die nahezu vollkommene Versiegelung zu Zeiten der industriellen Nutzung habe eine deutlich reduzierte Freisetzung von Schadstoffen durch Sickerwässer hervorgerufen. Ein vergleichbarer Versiegelungszustand sei daher auch heute anzustreben. In gleicher Weise haben sich die Bodengutachter GEOlogik GmbH geäußert, wonach eine größtmögliche Oberflächenversiegelung zur Reduzierung des Sickerwassereinflusses in den Untergrund zu empfehlen ist.

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. Es ist dargelegt worden, dass besondere städtebauliche Gründe das Überschreiten der Obergrenzen – hier der GRZ – über das allgemein zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. erfordern.

Die Überschreitung des allgemein zulässigen Maßes der baulichen Nutzung setzt weiterhin voraus, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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. Im Bereich des Steinmüllergeländes ist eine Wohnnutzung weder vorhanden noch geplant.

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. Mit den in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundstücksausnutzung ist auch eine Schutzfunktion für das Schutzgut Boden intendiert. Durch Beschränkung der Bodenversiegelung soll die natürliche Bodenfunktion einschließlich der Versickerungsmöglichkeit in Teilflächen erhalten werden. Durch die frühere industrielle Nutzung des Steinmüllergeländes ist diese Bodenfunktion bereits verloren gegangen. Wie bereits bei der Beschreibung der Ausgangssituation dargelegt, war das Plangebiet vor Abbruch der Gebäude und Anlagen vollständig überbaut. Die Planung steht daher in Übereinstimmung mit der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung früher bereits bebauter Flächen als Ziel formuliert wird. Wie im Umweltbericht zu dieser Begründung dargelegt, sind auch die sonstigen Schutzgüter durch die weitestgehende Überbauung des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden vollumfänglich berücksichtigt. Das geplante Einkaufszentrum ist direkt an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs mit dem Bahnhof und dem zugeordneten zentralen Omnibusbahnhof angebunden. Das mit dem Bau des Einkaufszentrums ausgelöste Zusatzverkehrsaufkommen im Individualverkehr kann – wie unten in Kap. 8 dargelegt – über die Steinmüllerallee und das innerstädtische Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden. Mit der Bereitstellung von ca. 1.500 Stellplätzen sowohl für die Besucher des Einkaufszentrums als auch als zentrale Stellplatzanlage für die Innenstadt und weitere

Nutzungen (Sport, Kultur, event) auf dem Steinmüllergelände, werden umfängliche Kapazitäten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

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

Eine vollständige Überbauung des Grundstücks ist trotz der erhöhten Ausnutzung nicht vorgesehen. Nördlich und südlich des Einkaufszentrums werden jeweils Fußwegeverbindungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese übernehmen – wie bereits im städtebaulichen Rahmenplan formuliert - eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Steinmüllergelände und der Innenstadt (Fußweg über die Vogtei) bzw. dem Bahnhof und zentralen Omnibusbahnhof. Die nördliche und südliche Baugrenze des Einkaufszentrums hält zu diesen beiden Fußwegen eine räumliche Distanz ein, die als wegebegleitende Grünfläche gestaltet werden soll.

Die westliche Baugrenze bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie der Steinmüllerallee. Wie im städtebaulichen Rahmenplan bereits aufgezeigt, soll hier eine eindeutig ablesbare Raumkante den Abschluss des um das Einkaufszentrum erweiterten Innenstadtbereichs zum Steinmüllergelände hin bilden. Im östlichen Bereich wird die Baugrenze ebenfalls bis an die Bahnlinie herangeführt, um die räumlich-funktionale Verbindung zur Kampstraße zu ermöglichen.

Die Passage innerhalb des Einkaufszentrums in achsialer Fortsetzung der Kampstraße wird ebenfalls über Baugrenzen in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Um den offenen Charakter dieser Passage zu wahren, darf der Luftraum durch Brückenstege zwischen den beiden Baufeldern nur zu 20 % je Geschossebene der Passagenfläche ab einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m überbaut werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen – soweit keine bauordnungs- oder nachbarrechtlichen Belange dem entgegenstehen – durch Vordächer bis zu 2,0 m und durch Werbeanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dies entspricht dem Charakter eines Einkaufszentrums und erlaubt beispielsweise die Überdachung der Schaufensterzonen oder die Anbringung vertikaler Werbebanner.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Einkaufszentrum und die zentralen Stellplatzanlagen werden ausschließlich über die Steinmüllerallee an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Steinmüllerallee wird in dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 261 "Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt" planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum" erfolgt daher lediglich die Festsetzung der beiden geplanten Anbindungspunkte im Norden und Süden des Gebäudekomplexes jeweils durch Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches. Über diese beiden Ein- und Ausfahrtbereiche erfolgt sowohl die Warenanlieferung und Entsorgung des Einkaufszentrums als auch die Anbindung der Stellplätze in den Garagengeschossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits dargelegten beiden Fußwegeverbindungen zwischen dem Steinmüllergelände und der Innenstadt im Norden bzw. dem Steinmüllergelände und dem Bahnhofsteilpunkt/Busbahnhof im Süden, wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg festgesetzt.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Passage in Verlängerung der Kampstraße ist die zentrale Wegeachse zwischen der Innenstadt und dem Einkaufszentrum und darüber hinaus auf das Steinmüllergelände mit dem Stadtgarten als zentralem städtebaulichem Element des Quartiers. Baulich ist die Passage integraler Bestandteil des Gebäudekomplexes, in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht jedoch öffentlicher Raum, da die Passage den Charakter einer Fußgängerzone hat. Dementsprechend erfolgt die Belegung der Passage mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die genauen Regelungen zur Befahrbarkeit werden zwischen der Stadt Gummersbach und dem Investor vertraglich festgelegt.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger dient der Erfüllung der technischen Anforderungen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet.

6.5 Grün- und Pflanzflächen

Wie bereits oben ausführlich dargelegt, wird im Plangebiet entsprechend der zugewiesenen Funktion eines innerstädtischen Einkaufszentrums mit zentralen Stellplatzanlagen eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Auf die Festsetzung öffentlicher oder privater Grünflächen im Plangebiet wird verzichtet. Die Funktion des Grünraumes mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltqualität wird durch den Stadtgarten in zentraler Lage des Steinmüllergeländes übernommen.

Im Bebauungsplan erfolgt daher lediglich die Festsetzung eines Pflanzgebotes für die nicht überbaubaren Teilflächen, die nördlich und südlich jeweils die Fußwegeverbindungen begleiten. Auf die Festsetzung von Bäumen und Sträuchern wird zugunsten einer Rasenansaat verzichtet, um keine optische Einengung der Fußwege zu bewirken.

7. Auswirkungen der Planung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Einkaufszentrums

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 sogenannte „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ zu dem geplanten Einkaufszent-

rum 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.

An dieser Stelle ist 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 31.08.2011³ 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

³ Vgl.: *Ergänzende Stellungnahme zur landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände in Gummersbach (Mai 2011)* des Büros Junker & Kruse vom 31.08.2011

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 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.

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.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei geringen Bestandsgrößen, die Veränderungen der Umsatzverteilungen prozentual höher ausfallen. Eine höhere Umverteilungsquote ist jedoch nicht automatisch ein Indiz für ein Umschlagen der rein wettbewerblichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen. Ebenso kann es auf Grund von unterschiedlichen Erhebungszeitpunkten zu abweichenden Datengrundlagen kommen. Entscheidend ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Es sind jedoch keine Gesichtspunkte dahingehend erkennbar oder vorgetragen worden, dass sich die Datenlage der „Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ so grundlegend verändert hat, dass die für die Abwägung notwendigen Kernaussagen nicht mehr zutreffend sind.

8. Verkehrliche Belange

8.1 Anbindung an das Straßennetz

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.⁴

Für das Einkaufszentrum werden unter Zugrundelegung empirischer Erhebungen von Einkaufszentren vergleichbarer Größenordnung und Lage für den typischen

⁴ Runge und Küchler: Verkehrsprognose "Ringstraße" und Steinmüllerallee in Gummersbach, Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Düsseldorf, August 2010

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 Leistungsfähigkeitsdefizite 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.

8.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf des Einkaufszentrums wird vollständig in den zugeordneten Parkgeschossen gedeckt. Die Parkieranlage im Plangebiet soll mit insgesamt

1.500 Stellplätzen realisiert werden. Hiervon sind rund 600 Stellplätze dem Einkaufszentrum und rund 900 Stellplätze der Stadt Gummersbach als zentrale Stellplatzanlage zugeordnet.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 15.000 m² und 600 zugeordneten Stellplätzen entspricht das Stellplatzangebot des Einkaufszentrums einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/25 m² Verkaufsfläche. Für ein innerstädtisches Einkaufszentrum wird hiermit ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bahnhofpunkt der Strecke Dieringhausen – Marienheide befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets. Gegenwärtig wird die fußläufige Verbindung zwischen dem Steinmüllergelände und dem Haltepunkt über eine Behelfsbrücke hergestellt. Geplant ist der Bau einer barrierefreien Unterführung der Bahnlinie mit Anschluss an den im Bebauungsplan im Süden festgesetzten Fußweg. Damit ist das Einkaufszentrum auch an den zentralen Busbahnhof angeschlossen, der östlich des Bahnhofpunktes entsteht.

9. Umweltbelange

9.1 Immissionen

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. Zur Beurteilung der Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes wurde daher ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt.⁵

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 Plangebiets im Bereich Kleine Bergstraße. Hierbei handelt es sich um Wohnungen innerhalb einer Kerngebiets- bzw. im Bereich Kleine Bergstraße einer Mischgebietsnutzung.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungszahlen des oben zitierten Verkehrsgutachtens und realistischen Annahmen zum Anlieferungsverkehr des Einkaufszentrums führt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, 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). Die

⁵ ACCON GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan 264 "Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum, Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Köln, 23.08.2011

Tagessituation ist daher unkritisch und weist im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Parkhaus Reserven auf.

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 Pegelminde- rung durch Einhausung des obersten Parkdecks und Ausrüstung der Lüftungsöff- nungen 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. Der konkrete Nachweis der erforderli- chen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9.2 Sonstige Umweltbelange

Die Bodensanierung des Plangebiets aufgrund der industriellen Vornutzung ist auf der Grundlage eines genehmigten Sanierungsplanes durchgeführt worden. Gegen die geplante Folgenutzung des Standortes als Einkaufszentrum bestehen keine fachgutachterlichen Bedenken.

Das Plangebiet war bis zum kompletten Rückbau der Industriehallen vollständig überbaut. Lokalklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation werden sich durch den Neubau des Einkaufszentrums daher nicht ergeben.

Im Plangebiet befinden sich keine zu schützenden Landschaftselemente. Aufgrund der industriellen Vornutzung erfolgen keine Eingriffe i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Ent- scheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind, wird kein Aus- gleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ausführlich dargelegt.⁶

⁶ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach – Stein- müllergelände Einkaufszentrum", Coesfeld, Oktober 2011

10. Sonstige Belange

Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Es ist vorgesehen, das Einkaufszentrum zentral mit Fernwärme zu versorgen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Voraussetzungen für die Übernahme der Schmutzabwässer in das Hauptsammlersystem West zur Kläranlage Rospe liegen vor. Das Regenwasser kann dem Gummersbach gedrosselt zugeleitet werden. Hierzu ist der Bau eines entsprechenden Regenrückhaltesystems im Plangebiet erforderlich.

Altlasten/Kampfmittel

Das vormals industriell genutzte Gebiet wurde auf der Grundlage eines genehmigten Sanierungsplanes rückgebaut und saniert. Nach zwischenzeitlich erfolgtem Abschluss der Sanierung liegen keine Bodenbelastungen mehr vor. Beeinträchtigungen von Schutzgütern liegen nicht vor.

Die Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln haben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Bei der großflächig durchgeführten Bodenaufbereitung wurden ebenfalls keine Kampfmittel gefunden.

Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet und dem unmittelbarem Umgebungsbereich befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen sind. Ebenso gibt es keine Hinweise, dass das Plangebiet bodenarchäologische Relevanz besitzt.

11. 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 ausgehangen. 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 Beteiligungsverfahrens 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.

Die vorstehende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung

12. Maßnahmen, Kosten, Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind für die Stadt Gummersbach nachfolgende Maßnahmen verbunden:

- Herstellung der Bauflächen
- Kanalbaumaßnahmen
- sonstige Versorgungsanlagen

Die Kosten werden durch die Stadt Gummersbach (eingestellt in den Wirtschaftsplan des Treuhandvermögens), die Stadtwerke Gummersbach und durch das Land NRW im Rahmen der Städtebauförderung getragen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13. Abwägungsmaterialien

- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Verkehrsprognose)
- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Stellplatzprognose)
- Gutachten der Firma ACCON Köln (Immissionsprognose)
- Gutachten Dipl. Ing. Galunder (artenschutzrechtliche Vorprüfung)
- Gutachten der Firma Mull & Partner (Altlastenuntersuchung)
- Gutachten der Firma Junker u. Kruse (Verträglichkeitsuntersuchung)
- Ergänzende Stellungnahme der Firma Junker u. Kruse zur Verträglichkeitsuntersuchung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände / Einkaufszentrum“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter