

1. Planungsanlaß

Auf der Grundlage der "Verkehrskonzeption Innenstadt" aus dem Jahre 1987 hat die Stadt Gummersbach 1990/1991 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für die Umgestaltung der innerstädtischen Straßenräume der "Kaiserstraße, Hindenburgstraße, Moltkestraße" durchgeführt. In seiner Sitzung am 19.06.1991 ist der Rat der Stadt den Empfehlungen des Preisgerichtes beigetreten. Bestandteil des Preisträgerentwurfes war die sog. "Trichterbebauung" (Freifläche im Einmündungsbereich der Kaiserstraße in den Verkehrsknoten Bergischer Hof).

Mit dem nun unmittelbar bevorstehenden Baubeginn im Bereich des Verkehrsknotens "Bergischer Hof" und der zu erwartenden Sperrung der Kaiserstraße im Mai 1997 werden die Voraussetzungen für eine Realisierung der Trichterbebauung geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Trichterbebauung geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 21.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 "Gummersbach - Trichter - Kaiserstraße" und die damit verbundene Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 b/5c "Bergischer Hof" und Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 sowie die Verkleinerung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 A "Gummersbach - Stadtmitte" beschlossen. Ebenfalls in dieser Sitzung hat der Planungsausschuß den Aufstellungsbeschluß für die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach - Fußgängerzone) gefaßt. Das Flächennutzungsplanverfahren ist zeitlich vorgezogen und bereits abgeschlossen worden.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat in der Zeit vom 12.06. bis 26.06.1996 (einschl.) stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 28.05.1996 Kenntnis von diesem Teilnahmeverfahren gegeben worden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 01.07.1996 über die eingegangenen Einwendungen und Vorschläge beraten. Ebenfalls in dieser Sitzung hat der Planungsausschuß die Einleitung eines Investorenauswahlverfahrens für die Realisierung der "Trichterbebauung" auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Über das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 22.01.1997 beraten. Die Realisierung des vorgesehenen Gebäudes erfordert die Modifikation der Bebauungsplanfestsetzungen in folgenden Einzelpunkten:

- Erweiterung der eingeschossig überbaubaren Fläche im nordwestlichen Teil der "Trichterbebauung"
- Erweiterung der zweigeschossig überbaubaren Fläche im südlichen Teil der "Trichterbebauung"
- Staffelung der Geschossigkeit
- Fixierung der überbaubaren Flächen auf die Abmessungen des vorgesehenen Baukörpers (GFZ 1.0).

Darüber hinaus hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 22.01.1997 die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im südwestlichen Plangebietsrand beschlossen.

Auf der Grundlage dieses geänderten Entwurfs hat der Planungsausschuß die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 10.02. bis 10.03.1997 stattgefunden. Im Rahmen der Offenlage sind Anregungen und Bedenken eingegangen mit dem Ziel einer Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich des Eingangs zum EKZ (Einkaufszentrum Bergischer Hof). Die Erweiterung der überbaubaren Fläche dient der Errichtung einer neuen Eingangssituation zum EKZ mit Treppe und Aufzug als Ersatz für die noch existierende, künftig jedoch entfallende Fußgängerbrücke.

Über diesen Vorschlag hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 24.04.1997 positiv beschlossen. Der Planungsausschuß hat in gleicher Sitzung ebenfalls beschlossen, den bezeichneten Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich, beschränkt auf die geänderten Inhalte, auszulegen.

Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 07.05. bis 07.06.1997 stattgefunden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 24.06.1997 über die Anregungen und Bedenken beraten. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 die Abwägung vollzogen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluß der Kernzone der Innenstadt Gummersbach und wird im Süden von der Andienungsstraße, im Westen von der Brückenstraße und La Roche-sur-Yon-Straße begrenzt. Im Norden umfaßt das Plangebiet eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße, im Osten bildet die Alte Rathausstraße und deren südliche Verlängerung entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen die Grenze des Plangebietes.

Bis auf die Fläche der "Trichterbebauung" ist das Plangebiet bereits bebaut.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet - soweit es heute bereits bebaut ist - "gemischte Baufläche" dar. Die Fläche der Kaiserstraße ist als "Fläche für den überörtlichen Verkehr" dargestellt.

Im Parallelverfahren wird die Darstellung der Verkehrsfläche im Zuge einer 68. Änderung des Flächennutzungsplanes in "gemischte Baufläche" umgewandelt. Zur Zeit besteht Planungsrecht in Form der Bebauungspläne 2 b/5 c "Gummersbach - Bergischer Hof", die im Kreuzungsbereich noch nicht aufgehoben sind und "Verkehrsfläche" festsetzen.

Nordöstlich der Kaiserstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Bereich der Verkehrsfläche sowie diesen nordöstlich der Kaiserstraße gelegenen Bereich besteht ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan Nr. 19A aus dem Jahre 1988. Konkrete Planungsschritte sind hierfür bisher nicht eingeleitet.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.05.1996 den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 19A u. a. um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 verkleinert. Die Flächen südwestlich der Kaiserstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" und sind dort als "Kerngebiet" festgesetzt. Das Plangebiet liegt weiter im Geltungsbereich der Sanierungsatzung "Bergischer Hof".

5. Derzeitige städtebauliche Situation

5.1 Nutzung

Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluß der Kernzone der Innenstadt Gummersbach. Die vorhandenen Gebäude werden überwiegend im Sinne eines Kerngebietes für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt. In den Obergeschossen sind auch Wohnungen vorhanden.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird z. Zt. von der Kaiserstraße durchschnitten. Diese bildete vor der Umstufung zur Stadtstraße als B 256 eines der Rückgrade des Straßennetzes der Stadt Gummersbach. Entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt Gummersbach soll der fließende Verkehr nach erfolgtem Umbau des Verkehrsknotens "Bergischer Hof" über die La Roche-sur-Yon-Straße (innerer Verkehrshalbring) um die engeren Geschäftsbereiche der Innenstadt herumgeführt werden; die Kaiserstraße zur Fußgängerzone umgewidmet werden.

5.3 Emissionen

Emissionen aus gewerblichen Nutzungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung des Straßennetzes ist mit Belastungen zu rechnen. Daher sind bereits im Bebauungsplan Nr. 96 die davon betroffenen Baugebiete als Gebiete gekennzeichnet, die durch Verkehrslärm vorbelastet sind.

5.4 Entsorgung und Versorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird über die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanäle in der Kaiserstraße und der Brückenstraße entsorgt. Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Versorgungsträger mit Strom, Gas, Wasser, Telefon usw. versorgt.

5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist entsprechend dem geltenden Planungsrecht bebaut. Die vorhandenen Freiflächen (Verkehrsflächen) stellen sich als "Verkehrsgrün" dar.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die einen weiteren baulichen Eingriff untersagen würden. Darüber hinaus ist der Planbereich bereits durch die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. gemäß § 34 BauGB im wesentlichen einer Bebauung rechtlich zugänglich. Die vorhandenen Verkehrsflächen stellen sich heute als weitgehend versiegelte Flächen dar.

6. Ziele und Zwecke der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der "Trichterbebauung" im Einmündungsbereich der Kaiserstraße in den Verkehrsknoten Bergischer Hof unter Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Bebauung.

Im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes zur Umgestaltung der innerstädtischen Straßenräume war eine Bebauung der trichterförmigen Aufweitung der Kaiserstraße im Einmündungsbereich der Kaiserstraße in den Knoten "Bergischer Hof" wesentlicher Bestandteil des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Planes. Mit der Umgestaltung des Verkehrsknotens Bergischer Hof ist im Sommer 1996 begonnen worden; eine vollständige Herausnahme des Verkehrs aus der Kaiserstraße wird voraussichtlich zum 01.06.1997 möglich sein. Die Verkehrsflächen der Kaiserstraße werden dann in eine Fußgängerzone umgewidmet sein. Das erforderliche Einziehungsverfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Im Hinblick auf eine Realisierung der vorgeschlagenen Trichterbebauung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die rechtliche Absicherung erfolgen.

6.1 Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Kerngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Tankstellennutzungen sind bereits entlang den vorhandenen Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Eine weitere Ausdehnung dieser Nutzungsart in den Kernbereich der Innenstadt ist nicht notwendig und wegen der negativen Auswirkungen (Erscheinungsbild, Emissionen usw.) auch nicht wünschenswert.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt im Kernbereich der engsten Innenstadt Gummersbach. Die Innenstadt Gummersbach dient der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Gummersbach und der angrenzenden Gemeinden. Es ist von einem Einzugsbereich von ca. 150.000 Einwohnern auszugehen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist ein breites und funktionstüchtiges Angebot mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben notwendig. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten im engeren Geschäftsbereich der Innenstadt will die Stadt Gummersbach verhindern, daß diese Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden. Diese Gefahr besteht, weil Einrichtungen von Vergnügungsstätten in der Regel schon aufgrund dessen, daß sie nicht an Ladenschlußgesetze gebunden sind - in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als "normale" Geschäfte und Betriebe. Außerdem hätte eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im engeren Geschäftsbereich zur Folge, daß das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt. Mit der Verhinderung von Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich des Geschäftsbereichs wird einer Entwicklung entgegengewirkt, die dazu führen könnte, daß die Versorgungsfunktion auch für die Umgebung nicht mehr erfüllt werden könnte. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt sollen jedoch im Randbereich der engeren Innenstadt Vergnügungsstätten zulässig sein; entsprechende Betriebe sind dort bereits vorhanden.

6.2 Verkehr

Nach der Umgestaltung des Verkehrsknotens "Bergischer Hof" soll die Kaiserstraße und darüber hinaus die Hindenburg- und die Moltkestraße zu Fußgängerzonen umgewidmet werden. Im engeren Kernbereich der Innenstadt soll damit die Aufenthaltsfunktion der öffentlichen Straßen in den Vordergrund gestellt werden. Der Teilbereich der "Trichterbebauung" im bisherigen Verkehrsraum der Kaiserstraße wird entwidmet.

6.3 Emissionen

Die heute vorhandenen Verkehrsströme auf der Kaiserstraße werden nach Umbau des Verkehrsknotens "Bergischer Hof" über die Brückenstraße und die La Rochesur-Yon-Straße abgewickelt werden. Aufgrund der auch weiterhin zu erwartenden Verkehrsbelastung sind die Baugebiete als "lärmvorbelastet" gekennzeichnet.

6.4 Entsorgung und Versorgung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die zusätzlich zu bebauende Fläche der "Trichterbebauung" wird ebenfalls an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen anzubinden sein. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung nicht möglich. Die Entsorgung des gesamten Plangebietes ist in der genehmigten Kanalisationsnetzplanung berücksichtigt.

6.5 Naturhaushalt/Ökologie

Die wesentlichen Teile des Plangebietes sind entsprechend dem geltenden Planungsrecht bebaut. Das städtebauliche Konzept sieht eine zusätzliche Bebauung im Bereich der heute bereits versiegelten Flächen der Kaiserstraße vor. Der Bebauungsplan dient im wesentlichen der Absicherung dieser Bebauung. Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Planung nicht ausgelöst.

7. Bebauungsplaninhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung werden im Plangebiet Flächen als Kerngebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich südlich der Kaiserstraße werden die Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts (Bebauung Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte") übernommen. Hinsichtlich der Geschößzahl und der maximalen Gebäudehöhen orientieren sich die Festsetzungen nördlich der Kaiserstraße im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen für die "Trichterbebauung" soll eine Einfügung der zusätzlichen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation sicherstellen.

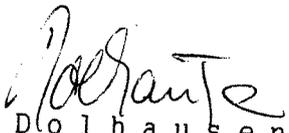
7.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen südlich der Kaiserstraße sind aus dem Bebauungsplan Nr. 96 übernommen. Für den Bereich nördlich der Kaiserstraße orientieren sich die überbaubaren Flächen am Bestand. Zusätzlich überbaubare Flächen werden für die "Trichterbebauung" vorgesehen. Dabei orientieren sich die Flächen einerseits am historischen Straßenquerschnitt der Kaiserstraße, andererseits soll durch die zusätzliche Bebauung auf die veränderte städtebauliche Situation nach Herausnahme des Verkehrs aus der Kaiserstraße und Umbau des Verkehrsknotens Bergischer Hof reagiert werden. Durch die Festsetzung von Bau- linien soll diese städtebauliche Situation abgesichert werden. Dabei soll zum einen eine Platzwand gegenüber dem Verkehrsraum des Verkehrsknotens Bergischer Hof entstehen, zum anderen gegenüber der vorhandenen Bebauung ein entsprechend proportionierter Baukörper ausgebildet werden können.

8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt, für den Bereich der "Trichterbebauung" einen privaten Investor zu suchen und diesem die entsprechenden Grundstücksflächen zu veräußern. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten.


D o l h a u s e n
Planungsamt

* * * * *

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Nr. 177 "Gummersbach - Trichter-Kaiserstraße" sowie der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2b/5c "Bergischer Hof" und Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter