

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**141. Flächennutzungsplanänderung
„Gummersbach – Am Strombach“**

Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Verfahren.....	3
3. Lage des Plangebietes	3
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Landschaftsschutzgebietsverordnung.....	5
4.4 Bebauungspläne	5
5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	5
6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen.....	6
7. Flächennutzungsplaninhalt	7
7.1 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
8. Flächenbilanz	8
9. Umweltbericht.....	8

1. Planungsanlass

Die Stadt Gummersbach und ihre Ortsteile spielen aufgrund ihrer Nähe zum Ballungsraum Köln eine wichtige Rolle als Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort. Diese Lage führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Daher wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 141 „Gummersbach – Am Strombach“ aufgestellt, um in direkter Stadtrandlage Wohnbauland zu schaffen und den Wohnbedarf zu decken. Weiterhin wird dem Rückgang des Bedarfs von Schulen in Strombach begegnet. Der dargestellte Bereich für die Schule, wird geändert, um im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dem Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Zusätzlich soll der Bedarf von Kindertageseinrichtungen durch den Neubau einer Kindertagesstätte erfolgen und die derzeit im Bestand genutzte Sporthalle durch einen Neubau ersetzt werden.

Es ist zu erwarten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Einwohnerzahl der Stadt Gummersbach negativ verändern wird. Dennoch wird die Anzahl der Haushalte voraussichtlich weiterhin zunehmen, wie in den Veröffentlichungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung dargelegt wird. Diverse Wohnmöglichkeiten, darunter Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, präsentieren ein umfassendes Wohnraumangebot sowohl im preisgedämpften Segment als auch im freifinanzierten Sektor. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage berücksichtigt diese Prognose. Gleichzeitig soll durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken der Abwanderung von Einwohnern aus Gummersbach entgegengewirkt werden. Eine für den Standort angemessene bauliche Wohnnutzung als Erweiterung des Bestandes und die Überplanung des derzeit ungenutzten Schulgrundstücks ist somit planerisches Ziel.

2. Verfahren

Beim Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am 01.02.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 141 „Gummersbach am Strombach“ gefasst .

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte dann nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gummersbach. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2024 – 04.04.2024.

Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 05.09.2024 vorgestellt. Nach Offenlagebeschluss, wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB folgen. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung läuft zudem ein Bebauungsplanverfahren.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Strombach. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Sportplatz der DJK Gummersbach
- Im Westen durch die bestehende Wohnbebauung von Strombach
- Im Süden durch Freiflächen und die bestehende Wohnbebauung entlang der Pasteurstraße

Begründung der Stadt Gummersbach
Zur 141. Flächennutzungsplanänderung „Gummersbach – Am Strombach“

- Im Nordosten durch die Virchowstraße

Die genaue Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

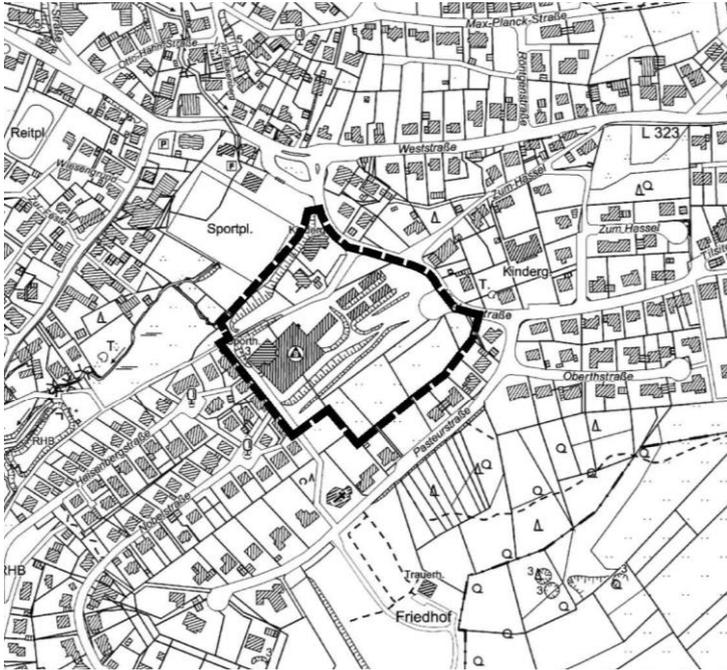


Abbildung 1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung; Quelle: GEOportal.NRW

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig. Die geplante 141. Flächennutzungsplan-Änderung entspricht folglich den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

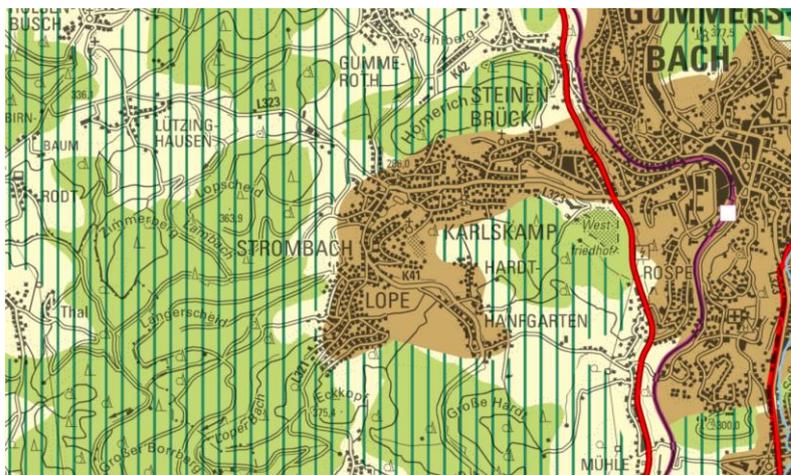


Abbildung 2 Regionalplan Köln; Quelle: GEOportal.NRW

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Bücherei“ und „Turnhalle / Sporthalle“ dargestellt. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünfläche dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung in Richtung Südwesten. Das Plangebiet ist von Wohn- und Grünflächen umgeben.

Da die geplanten Nutzungen nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Daher soll im die 141. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten einer großflächigen Darstellung des Plangebietes als Wohnbauflächen im Süden des Änderungsbereichs durchgeführt werden. Neben der Darstellung als Wohnbaufläche bleibt die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im nördlichen Bereich erhalten. Die Zweckbestimmung Turnhalle/Sporthalle bleibt bestehen. Im westlichen Bereich wird die Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hinzugefügt. Zudem wird im Norden des Änderungsbereichs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und im Westen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage/Park dargestellt.

4.3 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Plangebiets ist kein Landschaftsschutzgebiet verortet. Südlich hinter der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung an der Pasteurstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-GM-0001 an. Das Schutzziel dieses Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzarten.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“. Zur planerischen Festsetzung eines neuen Wohngebiets wurde der Bebauungsplan „Strombach – Heisenbergstraße“ erstellt. Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 „Strombach – Am Hassel / 1. Änderung“ wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Norden vorgesehen. Diese Änderung wurde am 30.11.2022 durch den Rat Gummersbach zur Satzung beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G5 „Strombach – Am Hassel/ 1. Änderung“, „2. Änderung (vereinfacht)“ sind Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie Turnhalle festgesetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gummersbach-Strombach, am westlichen Rand von Gummersbach. Die Umgebung ist vorwiegend von Wohngebäuden geprägt. Weiterhin befinden sich der Fluss Strombach und angrenzende Grünflächen nordwestlich des Plangebiets. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem ein Feuerwehrrätehaus sowie ein weiterer Kindergarten. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Sportplatz des örtlichen Sportvereins DJK Gummersbach 1961 e.V.

Begründung der Stadt Gummersbach
Zur 141. Flächennutzungsplanänderung „Gummersbach – Am Strombach“

5.1 Immission

Die Immissionen aus der östlichen und westlichen Bebauung sind baugebietstypisch gemäß den hier vorhandenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet). Die nächstgelegene Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist die Weststraße. Die Immissionen dieser Straße wirkt gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen jedoch nicht auf das Plangebiet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Der von hier ausgehende Lärm wird einerseits durch absteigende Topographie eingefangen, andererseits gilt dieser Lärm als gebietsverträglich.

5.2 Boden

Der vorherrschende Bodentyp des Plangebiets gemäß digitaler Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 des geologischen Dienstes ist Parabraunerde. Bei der Bodenart handelt es sich um tonig-schluffiges Material. Es sind keine Böden mit hoher Funktionserfüllung laut Bodenkarten 1:50.000 des GEOportal.NRW innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden.

5.3 Grünplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) durchgeführt. In Folge dessen wurde eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung ermittelt, welche Eingriffe in das Bodenpotential gemäß dem Bewertungsverfahren „Modell Oberberg“ ermittelt wurden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Leitungen für Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und ist in der Kläranlage Rospe zugeordnet. Die Abfallentsorgung erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs wird die Entwässerung über ein bestehendes Mischwasserkanalsystem sichergestellt. Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz ist ohne weitere Anpassungen möglich. Innerhalb der neu dargestellten Wohnbaufläche wird im südlichen Bereich ein Mischwasserkanal neu verlegt. Die Erschließungsplanung inkl. der Entwässerung der zukünftigen Erschließung ist mit den Stadtwerken Gummersbach abgestimmt. Die Flächen des Plangebiets sind in der Entwässerungsplanung und Festlegung des Einzugsgebiets berücksichtigt.

Eine Versickerung ist gemäß Bodengutachten in Teilen möglich. Das Oberflächenwasser im Süden des Änderungsbereichs wird über jeweils private Versickerungseinrichtungen in den Untergrund abgeleitet und versickert. Eine Ableitung des gesamten Oberflächenwasser des Plangebiets über den städtischen Abwasserkanal ist dennoch sichergestellt. Änderungen an vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind nach Abstimmung mit den Stadtwerken Gummersbach nicht erforderlich. Die Flächen aus dem dargestellten Geltungsbereich sind bereits im Kanalnetz berücksichtigt, angrenzende Anlagen sind entsprechend dimensioniert.

6. Planung

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 141. Flächennutzungsplan-Änderung „Gummersbach – Am Strombach“, ist unter anderem die Entwicklung eines neuen Wohngebietes für Gummersbach Strombach. Neben Mehrfamilienhausstrukturen sollen weiterhin Reihen- sowie Doppelhäuser entstehen. Zusätzlich

Begründung der Stadt Gummersbach
Zur 141. Flächennutzungsplanänderung „Gummersbach – Am Strombach“

sind zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Sporthalle vorgesehen. Das Plangebiet soll durch eine Ringerschließung erschlossen werden und an die nordöstlich angrenzende Virchowstraße anbinden. Insgesamt sollen rund 58 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 8 in Reihenhäusern und 16 in Doppelhäusern.

Ziel der 141. Flächennutzungsplan-Änderung ist es demnach, durch die vorbereitende Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen und die Flächen der ehemaligen Schule einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Neuordnung und wohnbaulichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf stark reduziert. Die Zweckbestimmung Schule sowie Bücherei werden geändert, um den geplanten Nutzungen entsprechend Wohnbaufläche darzustellen. Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Turnhalle/Sporthalle bleibt erhalten. Zusätzlich wird die Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hinzugefügt. Dies dient der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte. Eine weitere Änderung ist die Rücknahme der dargestellten Grünfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs. Die Fläche wird zur Gemeinbedarfsfläche geändert. Gleichzeitig werden zwei Grünflächen neu dargestellt. Die Grünfläche im Norden bedient die Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Die Grünfläche im Norden wird mit der Zweckbestimmung Grünanlage/Park dargestellt.

7. Flächennutzungsplaninhalt

7.1 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für die geplante Wohnnutzung ist die Darstellung einer rund 1,79 ha großen Wohnbaufläche vorgesehen. Demnach wird die aktuelle Darstellung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, Bücherei“ und „Turnhalle / Sporthalle“ dargestellt, zurückgenommen. Ziel ist die Umsetzung einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung. Für die geplante Sporthalle ist des Weiteren die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Turnhalle/Sporthalle“ und für die zwei Kindertagesstätten die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen. Hier soll der Bedarf von Kindertageseinrichtungen in Gummersbach weiter gedeckt und die derzeit im Bestand genutzte Sporthalle erneuert werden. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche geplant. Auch hier wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, Bücherei“ und „Turnhalle / Sporthalle“ zurückgenommen. Eine genaue Darlegung der Flächen ist dem Kapitel 8 zu entnehmen. Die durch das Plangebiet verlaufende Darstellung der Hauptwasserleitung in Richtung Südwesten bleibt in der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten.

8. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplans Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

Geplante Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Gemeinbedarfsfläche	0,72
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“	0,10
Öffentliche Grünfläche	0,10
Allgemeines Wohngebiet	1,79
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)	2,71

Tab. 1: Flächenbilanz der 141 Flächennutzungsplan-Änderung

9. Umweltbericht

Die Auswirkungen der 141. Flächennutzungsplan-Änderung auf die Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bewertet. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der ein separater Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

Ferner wurden im auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP), eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (I), sowie ein hydrogeologisches Gutachten, erstellt.