

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 316

„Gummersbach – Am Strombach“

1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Entwurf Stand: 02.09.2026

Inhalt

1.	Planungsanlass	4
2.	Verfahren.....	4
3.	Lage des Plangebiets	5
4.	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Regionalplan Köln	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne.....	8
4.4	Landschaftsschutzgebietsverordnung	9
5.	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	10
5.1	Städtebauliches Umfeld	10
5.2	Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet	10
5.3	Verkehr.....	10
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung	10
5.5	Immissionen.....	10
5.6	Emissionen	11
5.7	Altlasten	11
5.8	Schwere Unfälle oder Katastrophen.....	11
5.9	Infrastruktureinrichtungen	12
5.10	Wirtschaft	12
5.11	Umweltbelange.....	12
5.11.1	Schutzgut Mensch	13
5.11.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
5.11.3	Schutzgut Boden/Fläche	14
5.11.4	Schutzgut Klima und Luft.....	15
5.11.5	Schutzgut Wasser	15
5.11.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
5.11.7	Schutzgut kulturelle Sachgüter.....	16
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	16
7.	Änderungsinhalte	17
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Geschossigkeit.....	17
7.3	Höhe baulicher Anlagen.....	18
7.4	Geplante Geländehöhe	18
7.5	Grundfläche	18

7.6	Geschossflächenzahl	18
7.7	Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.8	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	18
7.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
7.10	Festgesetzte Einzelbäume.....	19
8.	Kosten und Bodenordnung	19

1. Planungsanlass

Um den Wohnbedarf in Gummersbach weiterhin zu decken, wurde das ehemalige Hauptschulgelände in den letzten Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ zu einem Wohngebiet entwickelt, in welchem zusätzlich Gemeinbedarfseinrichtungen (zwei Kitas und die neue Sporthalle) und öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplatz) untergebracht sind. Die Flächen wurden gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH beplant und werden von dieser vermarktet und erschlossen.

Am 06.02.2025 hat der Rat der Stadt Gummersbach den Bebauungsplan Nr. 316 als Satzung beschlossen und im Sommer 2025 wurde mit der Vermarktung begonnen. Ziel war es, die Grundstücke von einem oder möglichst wenigen Investoren bebauen zu lassen, um somit auch ein förderfähiges Nahwärmenetz aufbauen zu können.

Die Vermarktung gestaltete sich jedoch schwierig und es gab insbesondere Probleme damit, Abnehmer für die geplanten Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu finden.

Um nun den aktuellen Markt gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan geändert werden, damit mehr Grundstücke für die höher nachgefragten Einzel- oder Doppelhäuser zur Verfügung stehen.

Zur planungsrechtlichen Anpassung der Gebäudetypen und Grundstücksausnutzungen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ erforderlich.

2. Verfahren

Aufgrund der Lage in einem bereits überplanten Bereich und der geringen Flächengröße kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung erfolgen, welche bereits im Planverfahren des Ursprungsplans erfolgt ist.

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung. Die ehemalige Hauptschule wurde bereits zurückgebaut und es wird aktuell die im Bebauungsplan Nr. 316 geplante Erschließungsstraße ausgebaut. Die neue Sporthalle wurde nördlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 bereits neu errichtet. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (Fläche für Gemeinbedarf bei einer GRZ von 0,4 maximal rund 791 m² / Allgemeines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 maximal rund 4.160 m²). Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 gefasst.

Die Offenlegung der Planentwürfe erfolgte vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx (einschließlich). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben von xx.xx.xxxx beteiligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ wurde am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt Gummersbach als Satzung beschlossen.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 liegt in der Gemarkung Strombach, Flur 9 und entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316. Die nördliche Kita, der Spielplatz und die Sporthalle sind kein Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die neue Sporthalle an der Berlitzstraße und der Kita an der Virchowstraße
- im Osten durch die Virchowstraße
- im Süden durch bisher unbebaute Grünfläche nördlich der Pasteurstraße
- im Südwesten Süden durch Wald und Freiflächen
- im Westen Wohngebiete der Heisenbergstraße und Nobelstraße

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

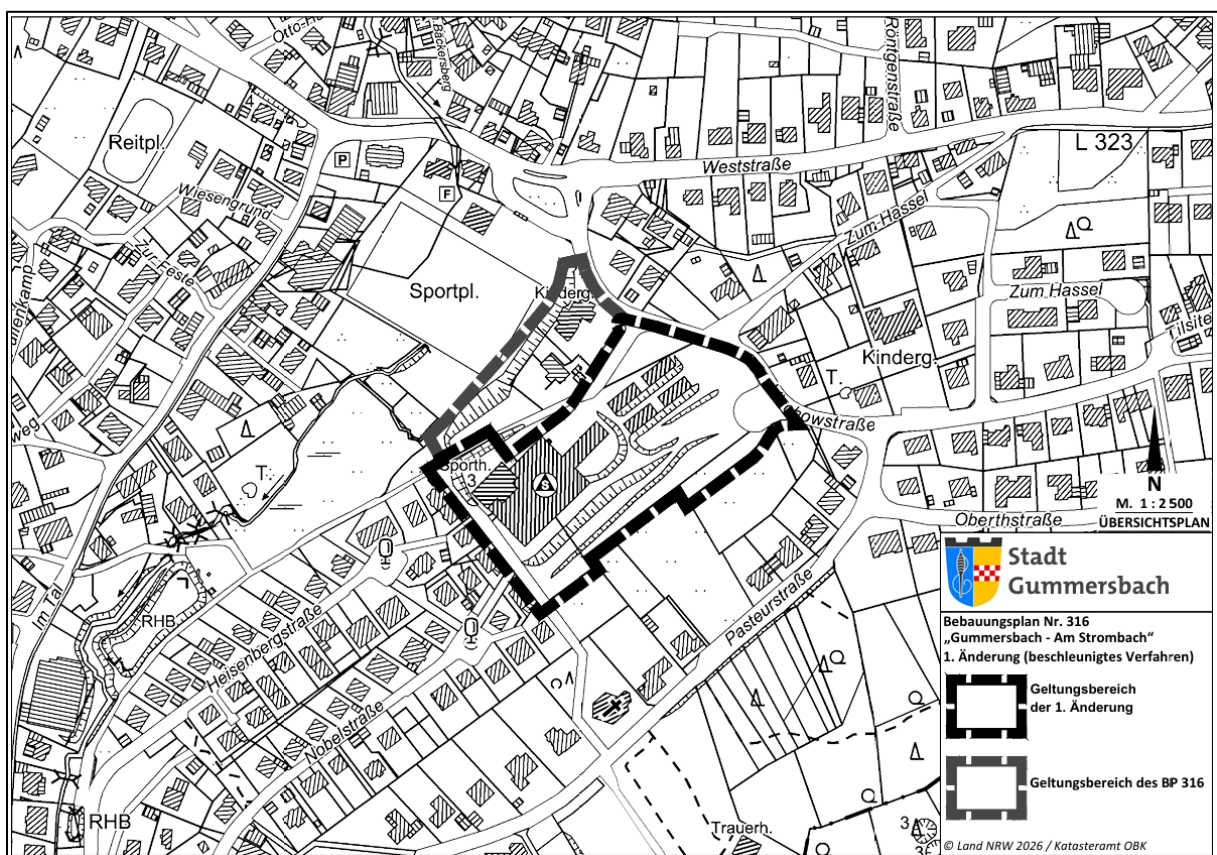


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Köln

Im gültigen Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Zielaussagen überein.

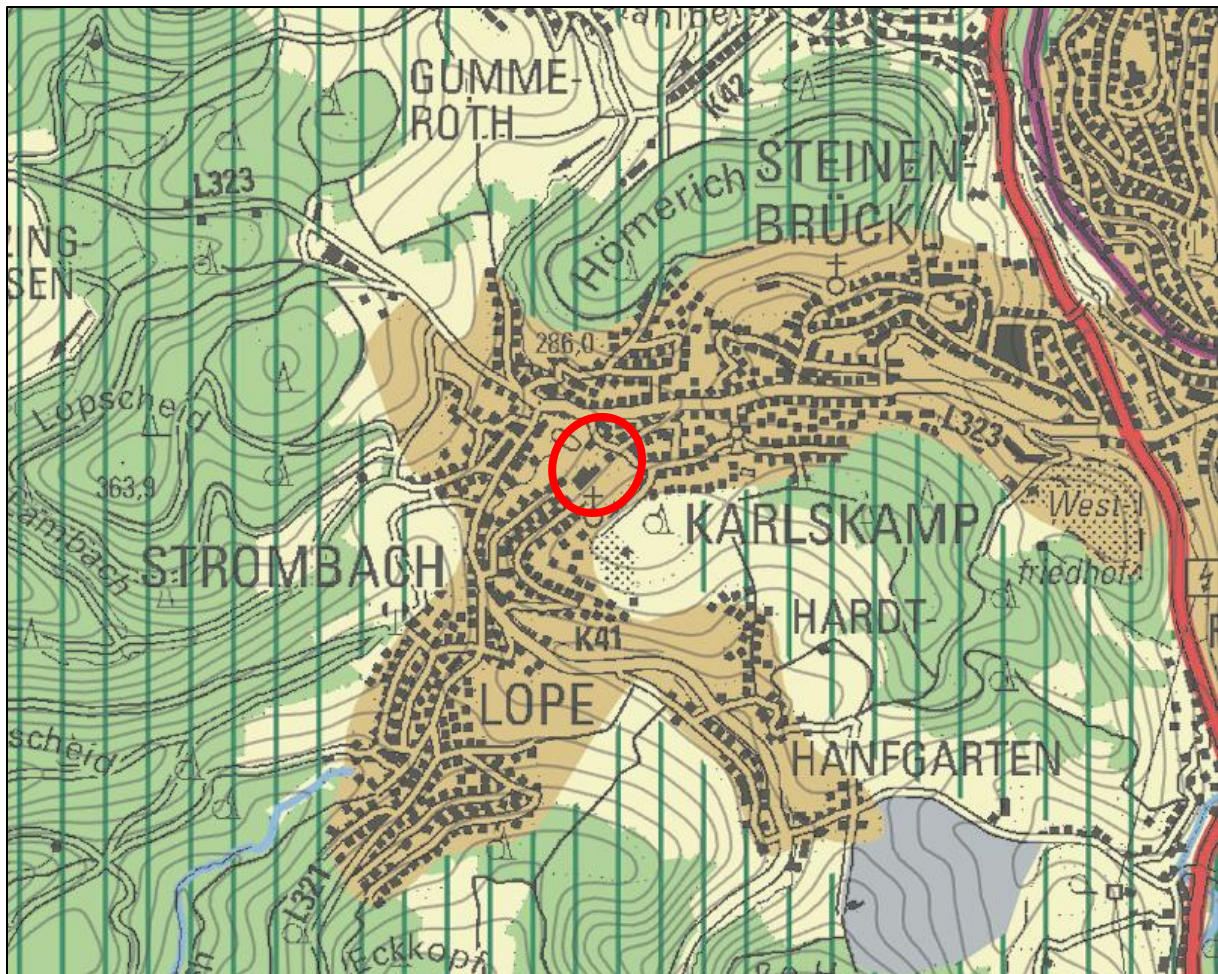


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Köln, Quelle: Bezirksregierung Köln

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach befindet sich im Plangebiet aktuell in seiner 141. Änderung („Gummersbach – Am Strombach“). Die Änderung sollte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ erfolgen. Aus formellen Gründen wird die Flächennutzungsplanänderung aktuell im ergänzenden Verfahren zu Ende geführt. Da die zukünftige Darstellung der 141. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung entspricht, kann beim jetzigen Stand davon ausgegangen werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

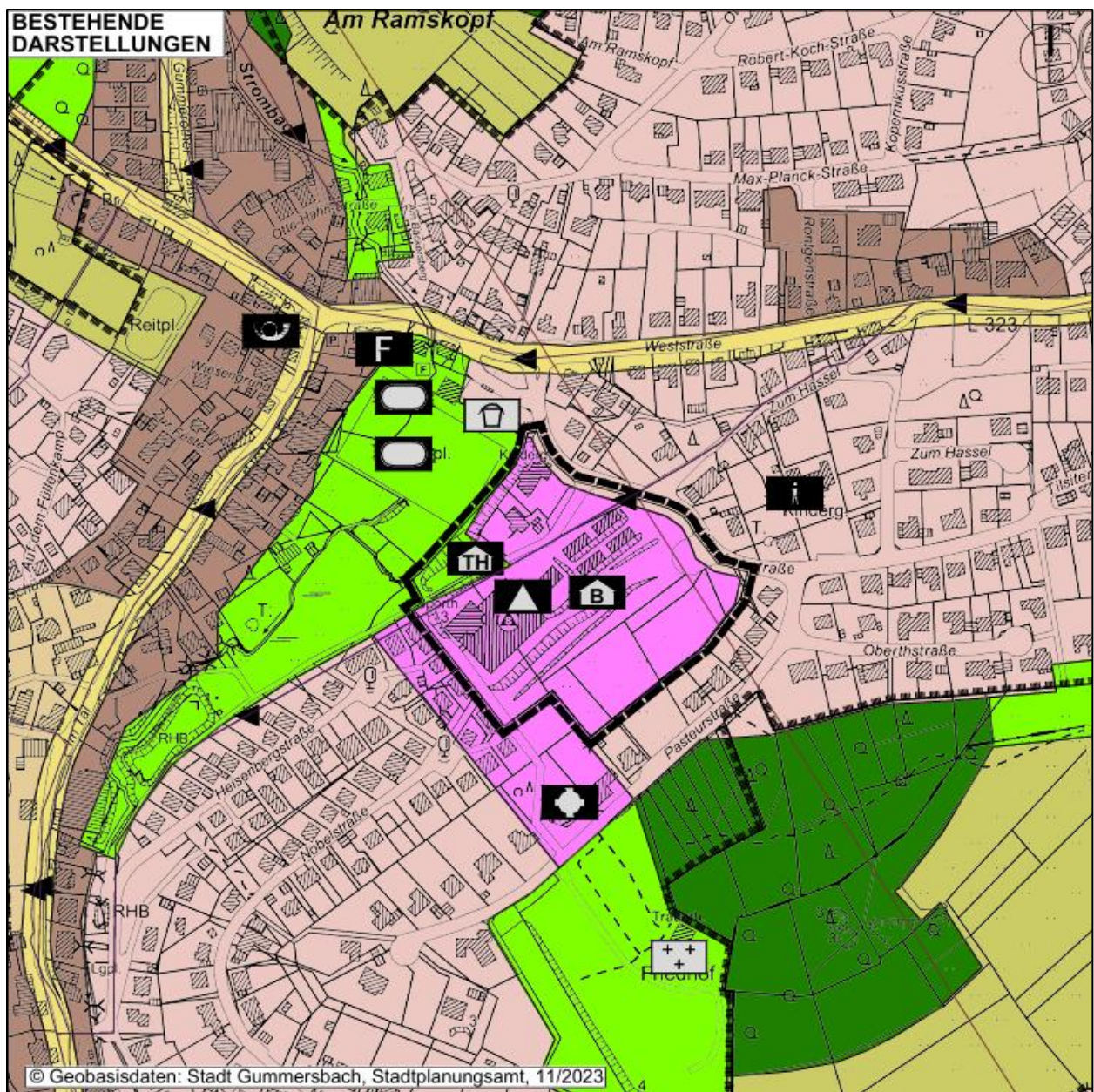


Abbildung 3: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Stadt Gummersbach

Das Plangebiet ist im aktuellen 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.

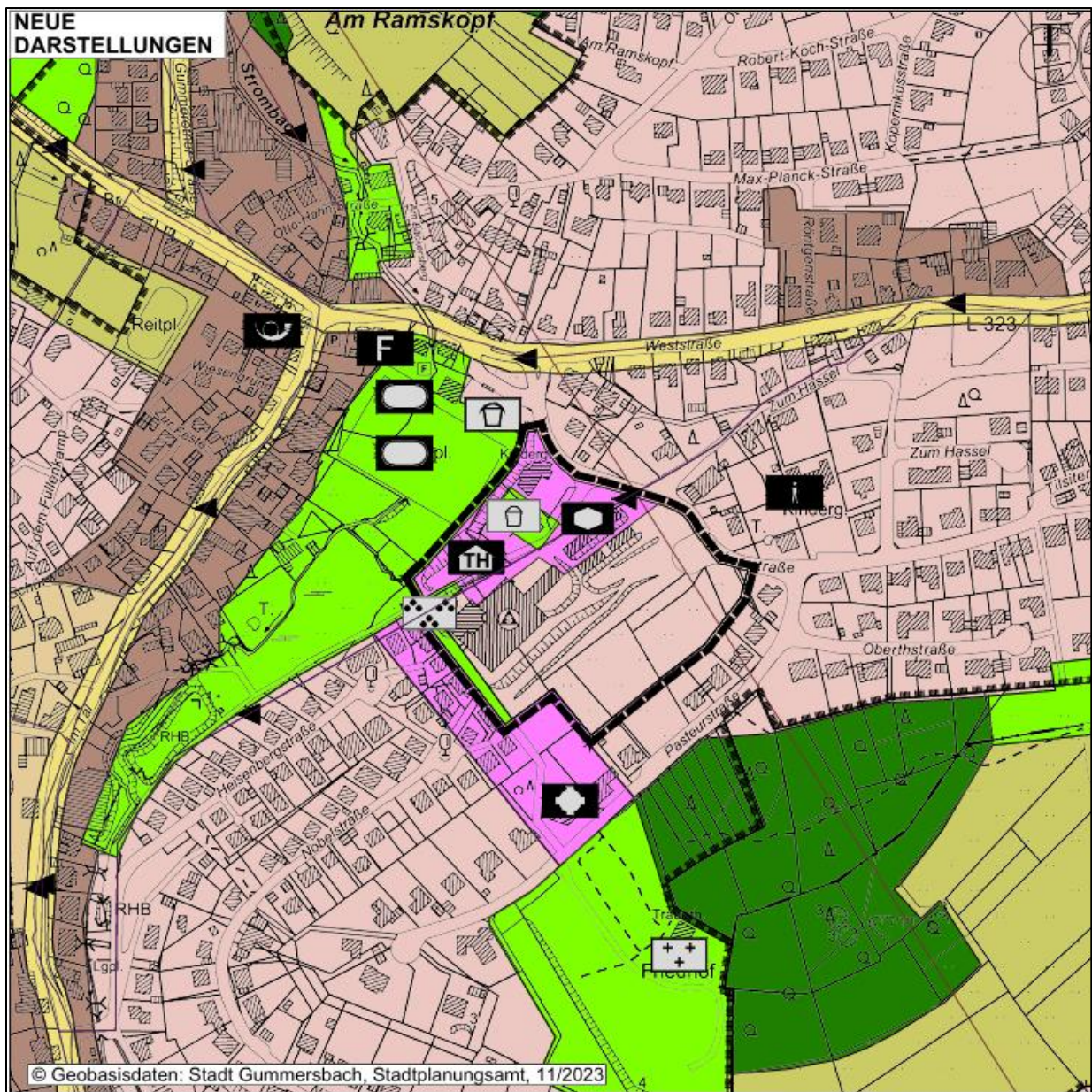


Abbildung 4: Ausschnitt 141. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Gummersbach

Die 141. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Änderung der Flächen für Gemeinbedarf im Wohnbauflächen und Grünflächen vor. Es entfallen für die Gemeinbedarfsflächen die Zweckbestimmungen Schule und Bücherei und es kommt die Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hinzu.

4.3 Bebauungspläne

Plangebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinbrück-Süd“, 1. Änderung entspricht in großen Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ (Rechtskraft seit dem 19.04.2025) der Stadt Gummersbach. Der von der Änderung betroffene Teil ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 befinden sich „Allgemeine Wohngebiete“, eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer Kita, Straßenverkehrsflächen und „öffentliche Grünflächen“. Nördlich befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316 zwei „Flächen für Gemeinbedarf“ und eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld grenzt nördlich und südlich die 1. Änderung des Bebauungsplans G5 „Strombach – Am Hassel“ an das Plangebiet an und setzt dort eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ und „Reine Wohngebiete“ fest. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 163 „Strombach – Neubaugebiet Heisenbergstraße“ mit „Allgemeinen Wohngebieten“ an den Planbereich an. Östlich grenzt ein faktisches Wohngebiet, welches nach § 34 BauGB beurteilt wird, an den Geltungsbereich an.

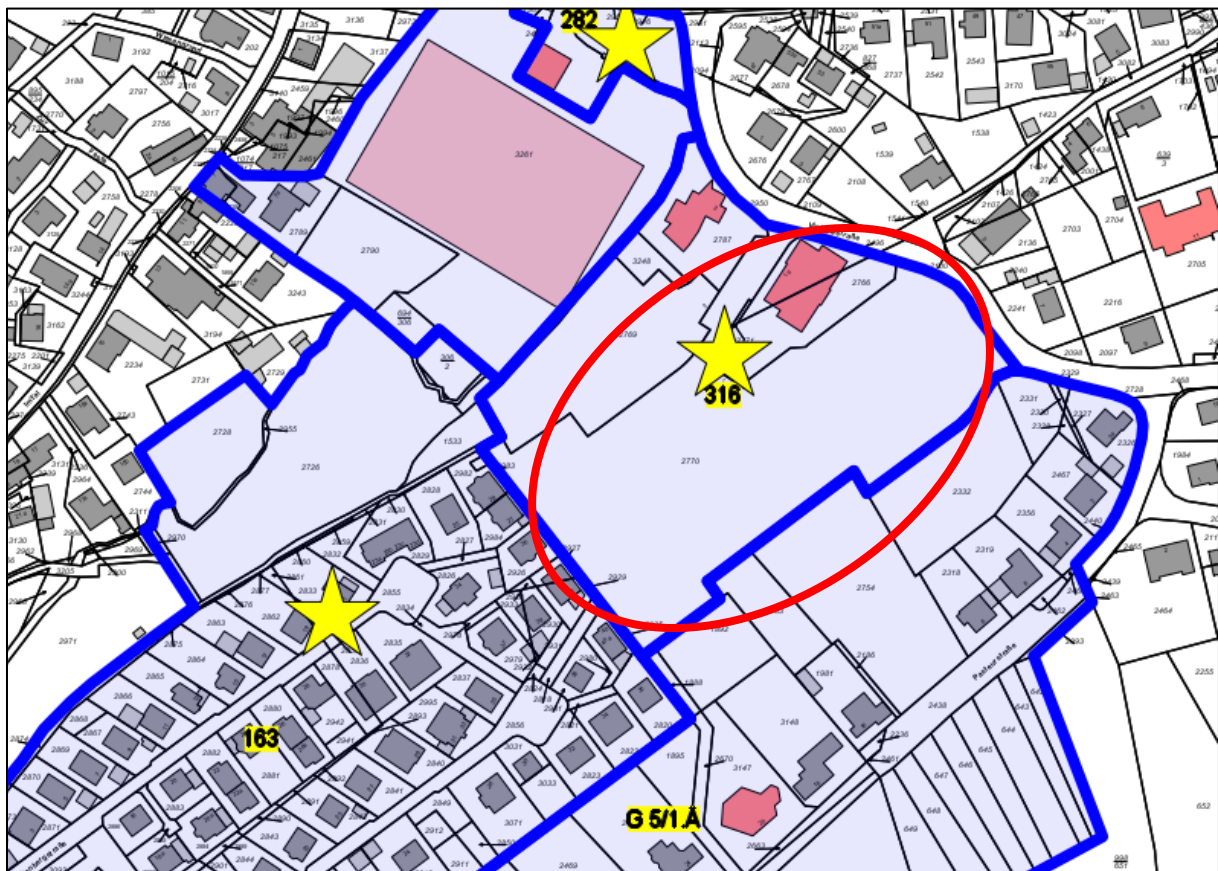


Abbildung 5: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 316 1. Änderung)

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Plangebiets ist kein Landschaftsschutzgebiet verortet. Südlich hinter der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung an der Pasteuerstraße 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 wildlebender Tier- und Pflanzarten. Die Belange des Landschaftsschutzgebiets sind durch die Planung nicht berührt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gummersbach-Strombach, westlich des Stadtzentrums von Gummersbach. Westlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 163, der ein allgemeines Wohngebiet festlegt. 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 Feuerwehrgerätehaus sowie ein weiterer Kindergarten. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Sportplatz des örtlichen Sportvereins DJK Gummersbach 1961 e.V.

5.2 Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet

Die Gebäude der ehemalige Hauptschule, dessen Nutzung 2015 eingestellt wurde, sind im letzten Jahr abgeissen worden und die im Bebauungsplan Nr. 316 vorgesehene Erschließungsstraße wird derzeit realisiert. Die Errichtung der neuen Sporthalle nördlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 wurde bereits realisiert. Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich ebenfalls die neu errichtete Kita der Berlitzstraße Nr. 1a.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt ca. 2,6 km von der Gummersbacher Innenstadt entfernt. Die Innenstadt ist mit dem motorisierten Individualverkehr innerhalb von fünf Minuten erreichbar. Mit dem Radverkehr ist die Innenstadt in ca. 11 Minuten erreichbar und zu Fuß wird die Innenstadt in ca. 40 Minuten erreicht. Erschlossen wird das Plangebiet örtlich sowie überörtlich über die Straßen „Hülsenbuscher Straße“ und „Weststraße“. In einer Entfernung von rund 1,7 km befindet sich außerdem die B 256 (Westtangente), welche das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz und die Autobahnen A 4 sowie A 45 anbindet. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Weststraße“ in ca. 100 m Entfernung mit den Buslinien 316, 317, 365 und 366 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Gummersbacher Innenstadt, einschließlich des Bahnhofs „Gummersbach“ und des Zentralen Busbahnhofs ist mit dem ÖPNV in ca. 20 Minuten erreichbar.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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

5.5 Immissionen

Die Immissionen aus der östlichen und westlichen Bebauung sind baugebietstypisch gemäß der 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 aufgrund der Entfernung jedoch nicht auf das Plangebiet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Sportplatz, die neue Sporthalle und eine Kita. Der von hier ausgehende Lärm wird einerseits durch absteigende Topographie eingefangen, andererseits gilt dieser Lärm als gebietsverträglich. Es ist kein größeres Gewerbe in der Umgebung des Plangebiets verortet. Schienenverkehr besteht ebenfalls nicht in der Umgebung des Plangebiets. Es ist kein Störfallrisiko für das Plangebiet bekannt.

5.6 Emissionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 umfasst die Festsetzungen „Allgemeiner Wohngebiete“, die bestehende Kita der Berlitzstraße Nr. 1a auf der „Fläche für Gemeinbedarf“, eine „öffentliche Grünfläche“ und die dazugehörige Erschließungsstraße „Berlitzstraße“. Es ist mit keinen, das bestehende Wohngebiet in Randlage zu Sportflächen üblich, übersteigenden Lärmemissionen zu rechnen.

5.7 Altlasten

Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt im Plangebiet nicht vor.

5.8 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Starkregen und Überschwemmungsgebiete

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahren zu prüfen. Hierfür wurden die Starkregengefahrenkarten für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) für seltene und extreme Ereignisse ausgewertet.

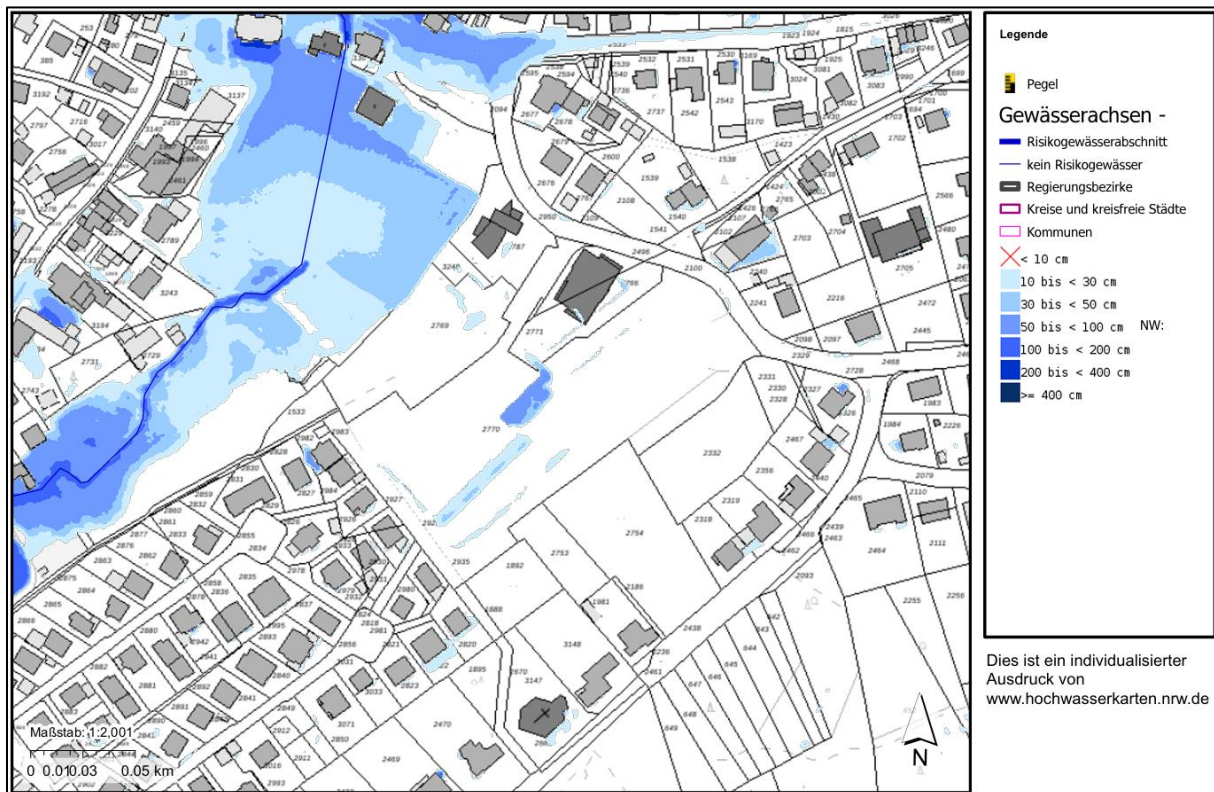


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein seltenes Ereignis

Quelle: Hochwasserkarten.NRW

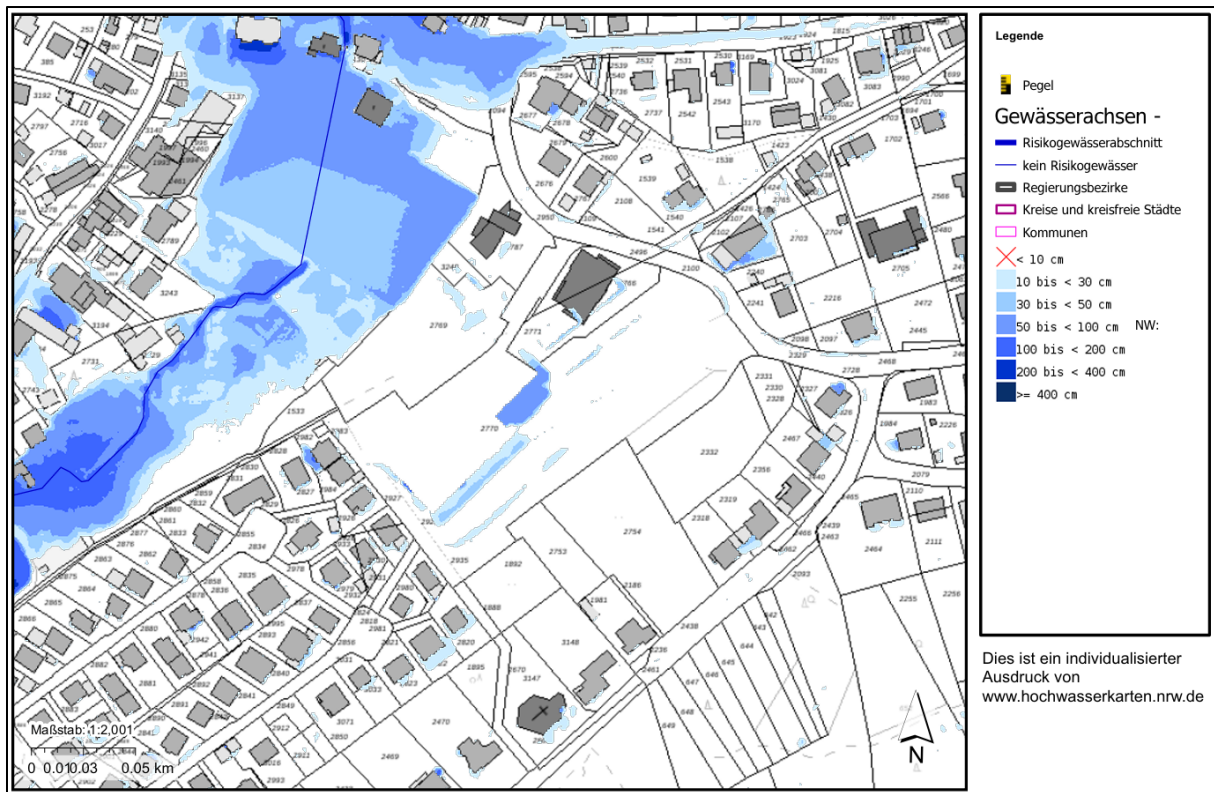


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein extremes Ereignis

Quelle: Hochwasserkarten.NRW

Bei seltenen und auch bei extremen Ereignissen zeigt insbesondere das Fließgewässer Strombach teilweise hohe Wasserhöhen. Hier beträgt die ermittelte Wasserhöhe bis zu vier Meter. Die Fließgeschwindigkeiten liegen zwischen 0,5 – 2,0 m/s. Innerhalb des Plangebiets sammelt sich das Wasser eher geringfügig an dem leerstehenden Schulgebäude mit einer Wasserhöhe von bis zu 0,5 – 1 m.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Sonstiges

Von dem Plangebiet ausgehend werden keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Angebote der Nahversorgung und soziale Infrastruktur befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereichs und sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Gummersbach liegt etwa 2,6 km entfernt.

5.10 Wirtschaft

Der Geltungsbereich schließt keine bestehenden Betriebe, Einzelhandlungsnutzungen oder Einrichtungen ein, welche für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.11 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe wurden Bereits über den

Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ abgebildet und über ein Eingriffsausgleichskonzept ausgeglichen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 werden keine zusätzlichen Eingriffe begründet. Somit gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der durch die 1. Änderung betroffenen relevanten Umweltbelange und Auswirkungen.

5.11.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Aus Umgebungslärmkarten ist zu erkennen, dass weder bei Tag noch bei Nacht der Lärm der nördlichen Weststraße (L323) Auswirkungen auf das Plangebiet hat. Die Umgebungsstraßen sind hier nicht berücksichtigt worden. Es ist aber davon auszugehen, dass der Lärm der Umgebungsstraßen verhältnismäßig zur Einwohnerschaft und den Nutzungen in der Umgebung, gering ausfällt. Die Bundesstraße Westtangente (B256), welche sich ca. 1,5 km östlich des Plangebiets befindet, erzeugt in der Umgebung die meisten Lärmemissionen, hat aber dennoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Auf dem Plangebiet sind aktuell nur wenig aktive Nutzungen. Der meiste Verkehr geht von der Kindertagesstätte und der Sporthalle im Norden aus, welche in der Neuplanung in ihren Nutzungen erhalten bleiben.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 sind keine Erhöhungen des Verkehrslärms zu erwarten.

Freizeitlärm

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz des Vereins DJK Gummersbach 1961. Der Sportplatz verursacht durch Spiele und Trainingseinheiten des Vereins Freizeitlärm. Der von hier ausgehende Lärm wird einerseits durch absteigende Topographie eingefangen, andererseits gilt dieser Lärm als gebietsverträglich.

Der Freizeitlärm wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 nicht verändern.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßenbeleuchtung sowie die angrenzende Wohnbebauung und die Kindertagesstätte im Norden des Plangebiets zurückzuführen.

Erholungsfunktionen

Das Plangebiet wird öffentlich nicht für Freizeit und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. Südlich der Pasteurstraße, angrenzend an das Plangebiet, sind unter anderem dicht durch Gehölze bewachsene Grünflächen vorhanden. Südwestlich des Plangebiets fließt der Strombach, welcher als Erholungsort für z.B. Spaziergänge dient. Insgesamt ist Gummersbach Teil des „Naturparks Bergisches Land“. Als einer von 104 Naturparks in Deutschland, setzt sich der Naturpark Bergisches Land als Ziel die Kulturlandschaft mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt zu erhalten und als Ort der Erholung dem nachhaltigen Tourismus und der Bewohnerschaft zu dienen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erkennen.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Es ist kein Störfallrisiko für das Plangebiet bekannt.

5.11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks der Hauptschule Strombach ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt. Nachdem der Bebauungsplan Nr. 316 aufgestellt worden ist, wurden die ehemaligen Schulgebäude zurückgebaut und der Ausbau der Erschließungsstraße (Berlitzstraße) wird gegenwärtig fortgeführt. Der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 316 erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt bleiben, genauso wie die damaligen Planungen zum Eingriffsausgleich weiterhin sichergestellt sind.

Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 316 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Die darin erforderlich gewordenen Maßnahmen zum Turmfalken wurden bereits verwirklicht. Die Hinweise zum Umgang mit Fledermäusen werden weiterhin übernommen. Durch die 1. Änderung sind keine neuen artenschutzrechtlichen Prüfungen oder Maßnahmen ersichtlich.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Bereich der von der Änderung betroffenen Flächen vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und der herrschenden anthropogenen Einflüsse (z. B. durch Lärm, Licht und Bewegungsimpulsen) ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

5.11.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Die ehemalige Schulfläche wird entsiegelt und durch die Bebauung eines neuen Wohngebiets für Strombach neu bebaut. Die Entsiegelung und die damit einhergehende Begrünung des Areals tragen maßgeblich zu positiven Klimaeffekten bei. Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 des geologischen Dienstes ist Parabraunerde. Bei der Bodenart handelt es sich um tonig-schluffiges Material. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 gibt es keine neuen Erkenntnisse im Bezug auf den Boden, die nicht schon im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 316 untersucht worden sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet hauptsächlich eine Änderung der Gebäudetypen und geringfügige Verschiebungen der Baufenster in den „Allgemeinen Wohngebieten“ vor.

Fläche

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme begründet. Die im südöstlichen „Allgemeinen Wohngebiet 4“ (WA 4) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 316 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 taucht in dieser Höhe in der 1. Änderung nichtmehr auf. Die Grundflächenzahl in der 1. Änderung liegt bei maximal 0,4.

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfhandlungen liegen nicht vor.

5.11.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima / Luft

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0 bis 1 Grad Celsius im Januar und 15 bis 16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

5.11.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Nordwestlich verläuft der Strombach. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen nicht vor. Ferner befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Das im Zuge des zum Bebauungsplan Nr. 316 erstellte Bodengutachten hat die Niederschlagsabflüsse der Dacheindeckungen der zukünftigen Gebäude sowie von Zufahrten bei Einzelhausbebauungen werden als unbelastet eingestuft.

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt begründet.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht von Hochwassergefahren betroffen.

Starkregen

Wurde bereits in Kapitel 5.8 „Schwere Unfälle und Katastrophen“ behandelt.

5.11.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhaben wertet das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch das durch den Bebauungsplan Nr. 316 bereits neu geplante Quartier auf, da das Plangebiet aktuell zum Großteil ungenutzt ist und mit der Planung insbesondere die bereits versiegelten Flächen aufgewertet werden können.

5.11.7 Schutzgut kulturelle Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Über die Sachgüter in Form von Grundstückswerten hinaus, sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Sachgüter bekannt, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung sind.

6. Ziel und Zweck der Planung

Um die Deckung des Wohnbedarfs in Gummersbach weiterhin zu decken, wurde das ehemalige Hauptschulgelände in den letzten Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ zu einem Wohngebiet entwickelt, in welchem zusätzlich Gemeinbedarfseinrichtungen (zwei Kitas und die neue Sporthalle) und öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplatz) untergebracht sind. Die Flächen wurden gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH beplant und werden von dieser vermarktet und erschlossen. Am 06.02.2025 hat der Rat der Stadt Gummersbach den Bebauungsplan Nr. 316 als Satzung beschlossen und im Sommer 2025 wurde mit der Vermarktung begonnen. Ziel war es, die Grundstücke von einem oder möglichst wenigen Investoren bebauen zu lassen, um somit auch ein förderfähiges Nahwärmenetz aufbauen zu können. Die Vermarktung gestaltete sich jedoch schwierig und es gab im Besonderen Probleme damit, Abnehmer für die geplanten Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu finden. Um nun den aktuellen Markt gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan geändert werden, damit mehr Grundstücke für die höher nachgefragten Einzel- oder Doppelhäuser zur Verfügung stehen.

7. Änderungsinhalte

Um im Rahmen der vorliegenden 1. unselbstständigen Änderung auf die neueren Planungen, zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern, zu reagieren, sind einige der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1, 2 und 4) hatten ursprünglich eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern und auch Hausgruppen. Nun wird aus diesem Abschnitt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 2). Das damals im zentral-östlichen Planbereich gelegene „Allgemeine Wohngebiet“ (WA 3) wird nun anstatt mit Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit Einzel- und Doppelhäusern beplant (WA 3). Das im Zentrum des Plangebiets liegende (damals WA 3, in der 1. Änderung nun WA 4) Grundstück wird weiterhin für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Die Baufenster wurden entsprechend der neuen Grundstücksnutzungen angepasst. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ erfolgen ebenfalls Anpassungen bei den Höhenfestsetzungen der Gebäude und des geplanten Geländes. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans um Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl erweitert. Des Weiteren entfällt eine festgesetzte Fläche für private Stellplätze vor dem ehemaligen östlichen Mehrfamilienhausgrundstück, da diese bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr zentral untergebracht werden. Im Zuge dessen wurden auch sechs der anzupflanzenden Bäume neu verortet, damit es zu keinen Problemen bei der Gestaltung der Grundstückszufahrten kommt. Zusätzlich wurde der Fußweg an der Kita von einer „Fläche für Gemeinbedarf“ (G 2) von einer über ein Gehrecht gesicherten Fläche in eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Gehweg Öffentlich“ abgeändert. Der daran angrenzende Gehweg im Zentrum des Plangebiets erhält die Zweckbestimmung „Gehweg Privat“. Es wird bei den Gehwegen zwischen öffentlich und privat unterschieden, da der öffentliche Gehweg für die Öffentlichkeit gewidmet werden soll.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung der im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 316, geplanten Gebäudetypen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hat sich eine neue Gliederung bei den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) ergeben. Die „Allgemeinen Wohngebiete“ 1 – 4 wurden teilweise im Plangebiet neu verortet und im südlichen Bereich wurden mehrere „Allgemeine Wohngebiete“ zu einem (nun WA 2) zusammengefasst.

Die Neuordnung der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1 bis 4) wirkt sich auf die Zuordnung einzelner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus. Neue Zuordnungen finden sich bei den textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, höhe baulicher Anlagen, überbaubaren Grundstücksflächen, Überschreitungen durch Überdachungen, Stellplätzen, Garagen und Carports, Dachaufbauten und technischen Anlagen wieder. Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 farblich in Rot hervorgehoben.

7.2 Geschossigkeit

Die im Bebauungsplan Nr. 316 bestehenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurde um die Festsetzung von Vollgeschossen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA 1 bis 4) erweitert. Dies ist hilfreich für die Bauverwaltung der Stadt Gummersbach, um eine klare Erhebung des Erschließungsbeitrags vornehmen zu können.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) wurden aufgrund der teilweise neu geplanten Gebäudetypen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ angepasst.

7.4 Geplante Geländehöhe

Ebenso wie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden in den „Allgemeinen Wohngebieten“ teilweise auch die geplanten Geländehöhen angepasst, um den aktuellen Planungen zu entsprechen.

7.5 Grundfläche

Es wurde angepasst, dass eine Überschreitung der Grundfläche in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 4) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu einer Grundfläche von 0,75 zulässig ist. Vorher war nur eine Überschreitung bis 0,6 dort zulässig. Die Anpassung soll bestärken, dass die im WA 4 geplanten, von der Grundfläche größeren, Mehrfamilienhäuser realisiert werden können und ausreichend Spielraum für Nebenanlagen und Terrassen besteht.

7.6 Geschossflächenzahl

Neben der nun festgesetzten Geschossigkeit in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA 1 bis 4) sind dort auch Geschossflächenzahlen festgesetzt worden. Diese sollen im Besonderen den möglichen Rahmen für die Ausnutzung von Dach- / bzw. Nichtvollgeschossen vorgeben. Bei Flachdächern im WA 3 und WA 4 ist somit die Errichtung von Staffelgeschossen als Nichtvollgeschoss möglich.

7.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der neu geplanten Haustypen im WA 2 und WA 3 mussten die überbaubaren Grundstücksflächen, in Form der Baugrenzen, an diese angepasst werden. Im WA 1 haben sich minimale Änderungen zur Begünstigung der Umsetzungsplanung der Doppelhäuser ergeben und konnten nun berücksichtigt werden.

7.8 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Die im nun dargestellten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 3) ehemals dargestellten Flächen für Stellplätze entfallen in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316. Die Fläche war zur zentralen Unterbringung von Stellplätzen für geplante Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Bei den nun geplanten Einzel- und Doppelhäusern werden die Stellplätze dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht.

7.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ (G 2) war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 316 eine mit Gehrechten zu belastende Fläche für einen Gehweg vorgesehen. Nach eigentumsrechtlichen Abstimmungen wurde entschieden, dass der Gehweg nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt werden soll.

7.10 Festgesetzte Einzelbäume

Aufgrund der sich im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 3) neu ergebenden Zufahrtssituation der Baugrundstücke wurden die festgesetzten Einzelbäume in dieser Straßenachse neu verortet. Es wurde ein regelmäßiger Abstand auf einer Straßenseite geplant. Zwei der Einzelbäume finden sich nun auf der öffentlichen Grünfläche als eine Art Eingangs- und Ausgangstor des Plangebiets für Fußgänger aus westlichen Wohngebieten wieder.

8. Kosten und Bodenordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten.

Stadt Gummersbach

i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am XX.XX.2026 beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter