

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 322

„Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzungsexemplar Stand: 23.06.2026



**Stadt
Gummersbach**

Inhalt

1.	Planungsanlass	1
2.	Verfahren.....	1
3.	Lage des Plangebiets	2
4.	Planungsrechtliche Situation/Fachplanungen.....	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Bebauungspläne	4
4.4	Schutzgebiete nach EU-Recht.....	4
4.5	Nationale Schutzgebiete	4
5.	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	5
5.1	Städtebauliches Umfeld	5
5.2	Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet.....	5
5.3	Baudenkmale.....	6
5.4	Verkehr	6
5.5	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	7
5.6	Immissionen	7
5.7	Emissionen.....	8
5.8	Altlasten.....	8
5.9	Infrastruktureinrichtungen.....	8
5.10	Wirtschaft.....	8
5.11	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.....	8
5.12	Schwere Unfälle oder Katastrophen	8
5.13	Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft - Umweltbelange	10
5.13.1	Schutzgut Mensch	10
5.13.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
5.13.3	Schutzgut Boden/Fläche.....	13
5.13.4	Schutzgut Klima und Luft.....	14
5.13.5	Schutzgut Wasser	16
5.13.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	18
5.13.7	Schutzgut kulturelle Sachgüter.....	18
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.2.1	Grundflächenzahl	25

6.2.2	Geschossflächenzahl.....	26
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	26
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	29
6.3	Bauweise	29
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	29
6.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	30
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	30
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.7.1	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	32
6.7.2	Dach- und Tiefgaragenbegrünung.....	32
6.7.3	Baumpflanzungen.....	33
6.7.4	Begrünung von offenen Stellplatzanlagen	33
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
6.8.1	Dachform/Dachneigung	34
6.8.2	Technische Anlagen.....	34
6.8.3	Werbeanlagen	34
6.9	Hinweise	35
6.10	Nachrichtliche Übernahmen	35
7.	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung	35
8.	Verwendete Gutachten	35

1. Planungsanlass

Der Oberbergische Kreis beabsichtigt die Weiterentwicklung der Flächen des bestehenden Kreishauses in Gummersbach. Ziel ist die Zentralisierung der Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises am bestehenden Standort in Gummersbach im Bereich Moltkestraße/Am Wiedenhof. Ergänzend zu den bestehenden Fachverwaltungen sollen unter anderem das Kreisjugendamt, das Liegenschaftsamt, das staatliche Schulamt, das kommunale Integrationszentrum sowie der schulpsychologische Dienst untergebracht werden.

Der Oberbergische Kreis, Amt für Immobilienwirtschaft, hat hierzu im Jahr 2019 einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Der Siegerentwurf des Büros Hascher Jehle Architektur aus Berlin sieht die Verdichtung des Kreishausareals durch eine Weiterentwicklung der Bestandsanlagen mit Neu- und Ergänzungsbauten vor. Die Planung sieht eine möglichst effiziente und nachhaltige Abbildung des Flächenbedarfs vor.

Der ruhende Verkehr soll wie im Bestand im Plangebiet selbst sowie in angrenzenden Parkgaragen untergebracht werden. Ergänzend sollen erforderliche Stellplätze für Mitarbeitende in einer in Planung befindlichen Parkgarage nördlich des angrenzenden Sportplatzes nachgewiesen werden.

Durch die Planung soll dem Wandel städtischer und verwaltungstechnischer Strukturen Rechnung getragen werden. Mit der Weiterentwicklung des Standortes kann eine gute Ausnutzung und Stärkung vorhandener Infrastruktur nachgekommen und einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme von bislang nicht erschlossenen Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden.

Die vorgesehene Planung ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht umsetzbar, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des weiter qualifizierten Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren geschaffen werden.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Angebotsbebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 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 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde am 16.12.2025 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB erfolgten im Zeitraum vom 20.04.2026 bis 20.05.2026 (einschließlich). Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen der zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.07.2026 zur Satzung beschlossen.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ umfasst die Flurstücke 1081/80, 1082/80, 1083/80, 1084/80, 1642, 1709, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1741, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1759, 1760, 1761, 1846, 1883, 1966, 1967 und 1983 der Flur 13 in der Gemarkung Gummersbach.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Innenstadt von Gummersbach. Begrenzt wird das Plangebiet:

- Im Nordosten durch einen Sportplatz
- Im Osten durch einen Parkplatz
- Im Süden durch die Straße Am Wiedenhof und angrenzende Wohnbebauung
- Im Westen und Nordwesten durch die Moltkestraße und angrenzende Bebauung (Wohnen, Schule, Leerstand städtische Badanstalt)

Die genaue Lage des Plangebiets ist der nachfolgenden Planzeichnung und der Planurkunde zu entnehmen.

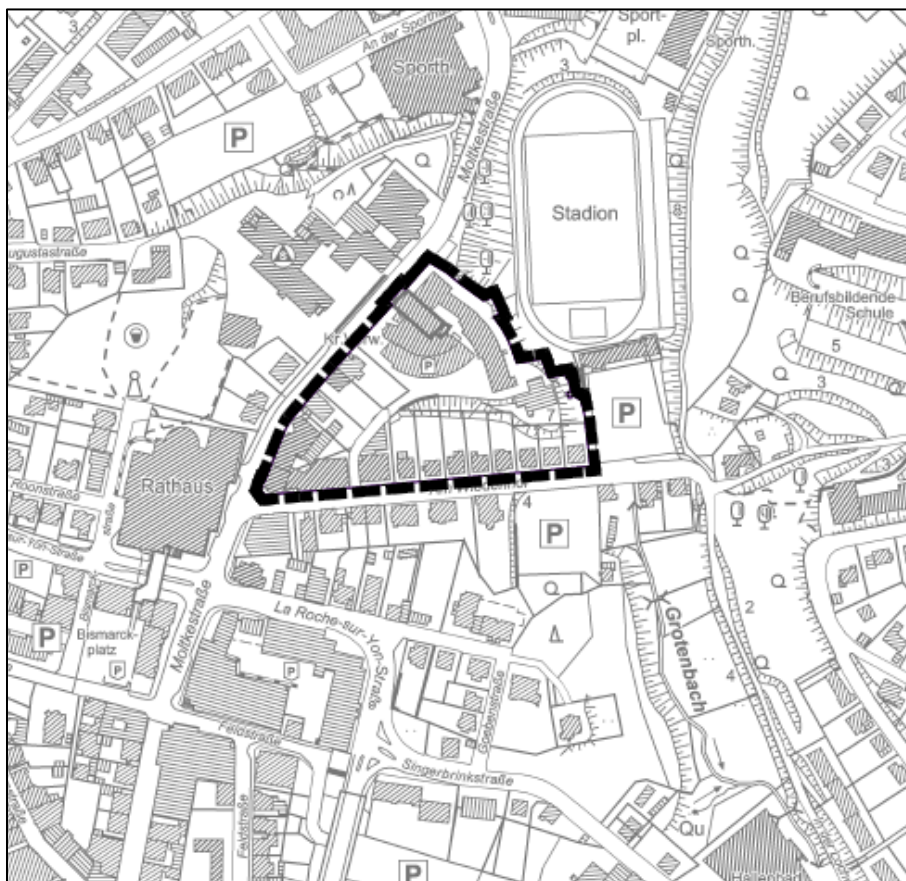


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, bearbeitet von: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Flächen im Geltungsbereich einer baulichen Veränderung unterzogen werden sollen. Die Baukörper im Westen an der Ecke Moltkestraße/Am Wiedenhof sowie ein Teil der Gebäude an der Straße Am Wiedenhof sollen wie im Bestand erhalten bleiben. Die Flächen werden zur Abrundung des Plangebiets in den Geltungsbereich aufgenommen. Dies ermöglicht eine städtebaulich angemessene Berücksichtigung der Bestandsstruktur.

4. Planungsrechtliche Situation/Fachplanungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Zielaussagen überein.

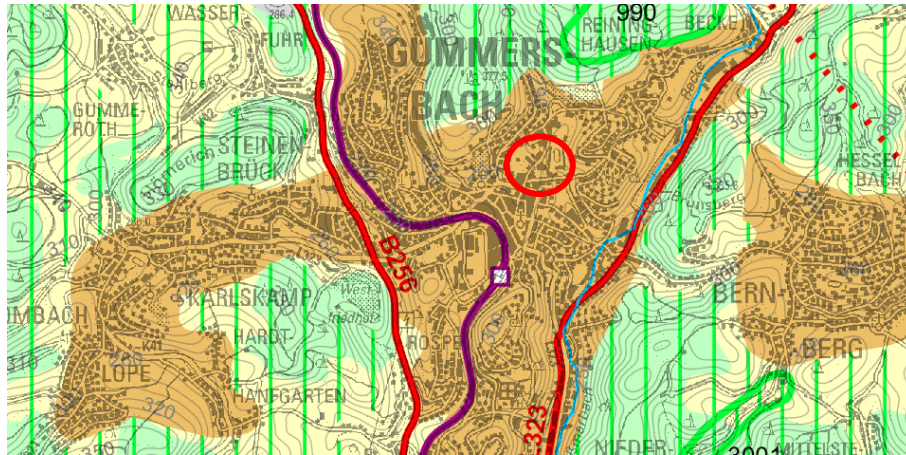


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Köln

Quelle: GEOportal.NRW, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gammersbach überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die Flächen im Südwesten sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Zielsetzung, das bestehende Kreishaus zu erweitern, kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Allerdings ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 322 „Gammersbach – Kreishaus Erweiterung“ für den Großteil des Planbereichs die Festsetzung eines Kerngebiets sowie entlang der Straße Am Wiedenhof eines Urbanen Gebiets und damit grundsätzlich eines größeren Nutzungsspektrums vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

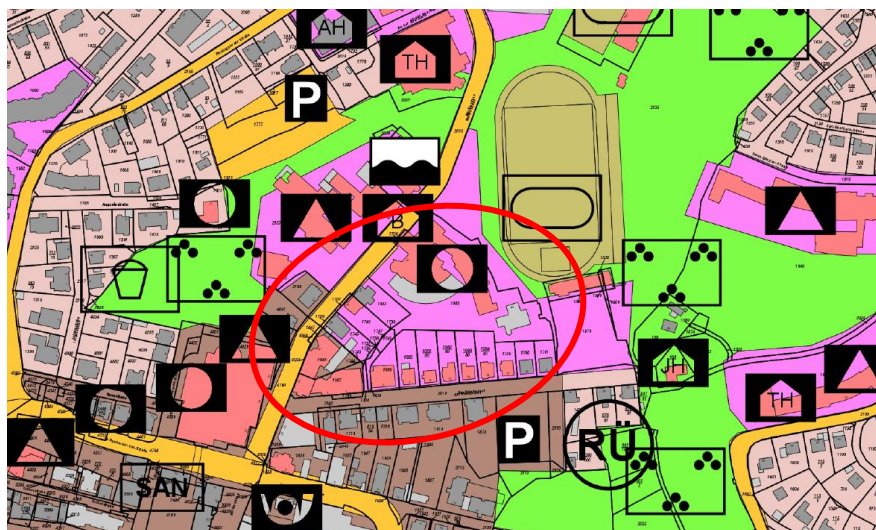


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gammersbach;

Quelle: Stadt Gammersbach, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Östlich befindet sich mit etwas Abstand zum Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 229, der Mischgebiete sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.

Südlich schließt an der Straße Am Wiedenhof der Bebauungsplan Nr. 76 an, der Stellplatzflächen für das Rathaus sowie im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet festsetzt. Zudem sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Süden und Osten des Geltungsbereichs festgesetzt.

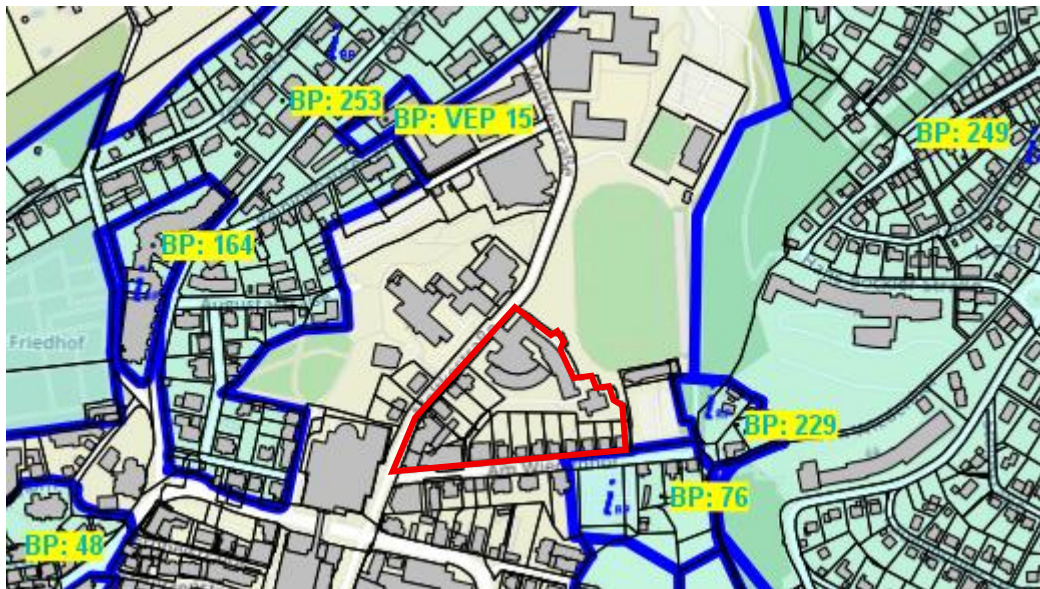


Abbildung 4: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets

Quelle: Geoportal Stadt Gummersbach, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet in rot

4.4 Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebiets.

4.5 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- oder Naturschutz oder grenzt an ein solches Schutzgebiet.

Östlich, in ca. 500 m Entfernung, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Gummersbach-Marienheide“ (Objektkennung LSG-GM-00001). Schutzziel ist unter anderem die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, insbesondere die Erhaltung von z. B. Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen oder Saumbiotopen.

Nordwestlich und nördlich, in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Marienheide-Lieberhausen“ (Objektkennung LSG-4810-002).

Im wirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt nördlich der Gummersbacher Innenstadt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich im Bereich der Reininghauser Straße und der Matthias-Erzberger-Straße weitere Anlagen des städtischen Lindengymnasiums, die Jakob-Morenos-Schule sowie zwei Sporthallen.

Im Nordosten angrenzend befinden sich ein Sportplatz sowie im angrenzenden Böschungsbereich Baum- und Gehölzbestand. Im Osten grenzt ein Parkplatz an.

Südlich des Plangebiets ist entlang der Straße Am Wiedenhof eine straßenbegleitende Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern prägend. Im Südosten befindet sich an der Straße Am Wiedenhof eine Stellplatzanlage.

Im südwestlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich ein Gebäudekomplex, in dem das Rathaus der Stadt Gummersbach, die Volkshochschule Gummersbach sowie integrierte gewerbliche Nutzungen untergebracht sind.

Nordwestlich angrenzend liegt der Standort Moltkestraße des städtischen Lindengymnasiums sowie mehrere straßenbegleitend angeordnete Mehrfamilienhäuser.

5.2 Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend durch die Kreisverwaltung Gummersbach genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Verwaltungsgebäude unterschiedlicher Bauausführung.

Der 17-geschossige Hochbau der Kreisverwaltung bildet gemeinsam mit den nordöstlich angrenzenden Gebäudeteilen den funktionalen Schwerpunkt der Verwaltungsnutzung. Entlang der Moltkestraße stehen westlich des Hochhauses weitere dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise, die durch die Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises genutzt werden.

Auch die Gebäude im Bereich des Knotenpunkts Moltkestraße/Am Wiedenhof sind Teil der Kreisverwaltungsnutzung. An das dort befindliche viergeschossige Baudenkmal Moltkestraße Nr. 32 schließen viergeschossige Bürogebäude an. Auch ist hier im Bestand untergeordnet Wohnnutzung vorhanden.

Die südlich entlang der Straße „Am Wiedenhof“ gelegene Bebauung wird teilweise ebenfalls für Zwecke der Kreisverwaltung genutzt. Es handelt sich hierbei um freistehende dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Untergeordnet liegt Wohnnutzung vor.

Die Dachlandschaft der Gebäude im Plangebiet und im Umfeld ist heterogen geprägt und besteht aus Flachdächern sowie verschiedenen Dachformen mit geeinigten Dächern.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich umfangreiche Stellplatzanlagen sowie ein begrünter Hang. Das Plangebiet ist topographisch durch ein starkes Südostgefälle geprägt.

5.3 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 53 (Moltkestraße Nr. 32). Hierbei handelt es sich um ein 1907 errichtetes Wohnhaus.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 176 (Moltkestraße Nr. 45). Bei dem Denkmal handelt es sich um die 1912 errichtete städtische Badeanstalt. Im Westen liegt auf der gegenüberliegenden Seite zum Plangebiet das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 177 (Moltkestraße Nr. 37). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein 1908 errichtetes Wohnhaus.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die kleinräumige Erschließung erfolgt über die Straßen „Moltkestraße“ und „Am Wiedenhof“. In einer Entfernung von rund 1,3 km verläuft die Bundesstraße 256 (Westtangente), diese ist über die Brückenstraße und La Roche-Sur-Yon-Straße erreichbar und ermöglicht eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie an die Bundesautobahnen A 4 und A 45.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung¹ ist festzustellen, dass die im umliegenden Straßennetz untersuchten Verkehrsstärken innerhalb oder unterhalb der in der Richtlinie für die Anlage Stadtstraßen (RASt) angegebenen charakteristischen Verkehrsstärken für diese Straßenabschnitte liegen.

Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die etwa 50 m entfernte Bushaltestelle „Gummersbach Rathaus“ an den ÖPNV angebunden. Dort verkehren die Buslinien 307, 316, 318, 336, 361, 362, 363 und 366. Mit dem RB25 sind von Gummersbach Ziele in Richtung Köln (alle 30 min) und Lüdenscheid (alle 60 min) zu erreichen. Sowohl die Nähe zu Haltestellen ist als sehr gut zu bewerten, die Anzahl und Taktfolge der Buslinien erfüllt die Anforderungen des Nahverkehrsplans für den Oberbergischen Kreis.

Radverkehr

Der Radverkehr wird im Umfeld überwiegend auf den vorhandenen Straßenflächen geführt. Die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn entspricht für die Moltkestraße, Am Wiedenhof und die Reininghauser Straße der empfohlenen Radverkehrsführung gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA). Für die La Roche-Sur-Yon-Straße empfiehlt die ERA eine Trennung von Rad- und Kfz-Verkehr. Aufgrund der topographischen Lage auf einem Geländehochpunkt ist die Erreichbarkeit für den Radverkehr eingeschränkt und daher nur bedingt attraktiv.

Fußgänger

Das Plangebiet ist fußläufig über die äußeren Verkehrsflächen Moltkestraße und Am Wiedenhof erreichbar. Beide Straßen verfügen über Gehwege in einer Breite von 2,0 m bis 2,5 m. Die Breite liegt in einigen Abschnitten unterhalb der in der RASt 06 empfohlenen Mindestbreite für Neuanlagen von 2,5 m. Es besteht jedoch im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung insgesamt ein ausreichendes Angebot an Fußverkehrsanlagen.

Für den Fußgängerverkehr bestehen im Plangebiet selbst keine explizit ausgewiesenen Wegeverbindungen. Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt im Wesentlichen über die Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen, die teilweise auch dem motorisierten Verkehr dienen. Eine grundsätzliche fußläufige Erreichbarkeit der Hauptzugänge ist gewährleistet.

¹Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 – Gummersbach – Kreishaus Erweiterung, Bochum, August 2025

5.5 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist über vorhandene Anlagen in den angrenzenden Erschließungsstraßen gegeben und vorgesehen. Zur Ergänzung der Energieversorgung sollen teilweise PV-Anlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude der Kreishausenerweiterung angeordnet werden.

Entwässerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits vor dem Stichtag zu großen Teilen versiegelt war, ist eine Versickerung vor Ort rechtlich nicht erforderlich.

Zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser wurden insgesamt fünf Rammkernbohrungen durch das Ingenieurbüro Siedek² durchgeführt. Die Bohrungen wurden bis in eine Tiefe von 6,0 m unter Gelände abgeteuft. Die Ergebnisse der Bohrungen zeigen oberflächennahe Auffüllungen, darunter überwiegend gewachsene Lehmschichten. Besonders im Bereich des südlich des Verwaltungsgebäudes befindlichen Parkplatzes wurden in Tiefen ab 0,2/4,5 m verwitterte Tonsteinschichten erkundet.

Im Bereich der gewachsenen Lehmschichten konnte ein geschätzter kf Werte von $< 10^{-6}$ m/s bestimmt werden, aufgrund dessen eine Versickerung gemäß Fachgutachten nicht möglich ist. In den verwitterten Tonschichten wurden kf-Werte zwischen $6,7$ bis 9×10^{-7} m/s ermittelt. Da die Wasserdurchlässigkeit gemäß DIN 18130 als schwach einzustufen ist, ist eine Versickerung von Niederschlag hier ebenfalls nicht möglich. Vor allem bei Starkregenereignissen muss mit einem schnellen Anstieg von Grundwasser- und Schichtwasserständen gerechnet werden. Dementsprechend ist eine Versickerung von Niederschlag der Dachflächen nicht möglich und in einen öffentlichen Kanal zu leiten.

Nach Informationen der Stadtwerke Gummersbach liegt keine Einleitbeschränkung in den Kanal im Straßenraum Moltkestraße/Am Wiedenhof vor, sodass eine Entwässerung über diese Kanäle erfolgen kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung soll auch zukünftig wie im Bestand über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Moltkestraße und Am Wiedenhof erfolgen.

5.6 Immissionen

Ausgehend von den angrenzenden Verkehrsstraßen Moltkestraße und der Straße Am Wiedenhof wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ untersucht und bewertet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind bereits im Bestand Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 festzustellen (siehe Kapitel 5.13.1).

Es bestehen Gewerbelärmimmissionen ausgehend von Stellplatzanlagen und haustechnischen Anlagen im Plangebiet selbst. Diese müssen die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an

² Ingenieurbüro H. Siedek (2025) Zentralisierung der Kreisverwaltung (ZdK): Anbau Kreishaus, Moltkestr. 42 in Gummersbach -Versickerung von Niederschlagswasser-

³ Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 – Erweiterung Kreishaus Moltkestraße 42 in Gummersbach, Hasbergen, 10.02.2026

den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten einhalten. Relevante auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärmimmissionen sind nicht festzustellen.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich ein Sportplatz sowie weitere Sportanlagen. Die Nutzung dieser Sportanlagen ist bereits heute nur unter Einhaltung der zulässigen Sportlärmimmissionen u. a. unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen zulässig.

Weitere Immissionsquellen liegen nicht vor.

Ein Störfallbetrieb im Sinne der Störfall-Verordnung ist im Bereich des Plangebiets sowie in der Umgebung nicht bekannt oder geplant.

5.7 Emissionen

Im Plangebiet befindet sich die Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises. Es bestehen Schallemissionen durch die vorhandenen gewerblich genutzten Stellplatzanlagen und die Gebäudetechnik.

5.8 Altlasten

Hinweise zu Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Angebote der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereichs und sind fußläufig in 10 min erreichbar. Hierzu zählen eine Bäckerei im direkten Umfeld des Plangebiets sowie die Angebote der Gummersbacher Innenstadt. Die nahegelegene soziale Infrastruktur bietet zwei Kitas sowie eine Förderschule und ein Gymnasium.

5.10 Wirtschaft

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

5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für die Stadt Gummersbach liegt ein beschlossenes Nahversorgungs- und Zentrenkonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.

Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets und des Umlands mit Waren des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs sowie der Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Innenstadtzentrum von Gummersbach durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

5.12 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen für seltene und extreme Regenereignisse zeigen, dass es im Plangebiet bei Starkregenereignissen sehr vereinzelt zu Aufstauungen von Niederschlagswasser kommt. Trotz der topographischen Gegebenheiten entstehen keine oberirdischen Abflusswege innerhalb des Plangebiets. Der Umgang mit Starkregenereignissen wird im Kapitel 5.13.5 Schutzgut Wasser detaillierter erläutert.

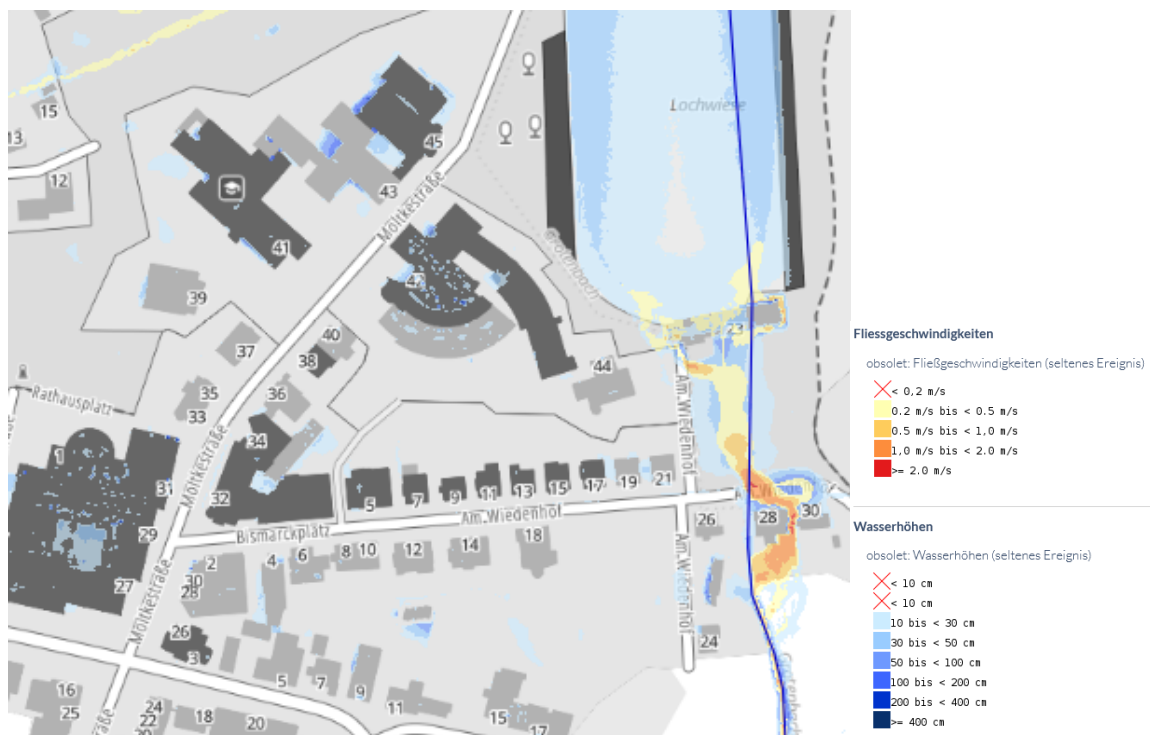


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein seltenes Ereignis

Quelle: Hochwasserkarten.NRW

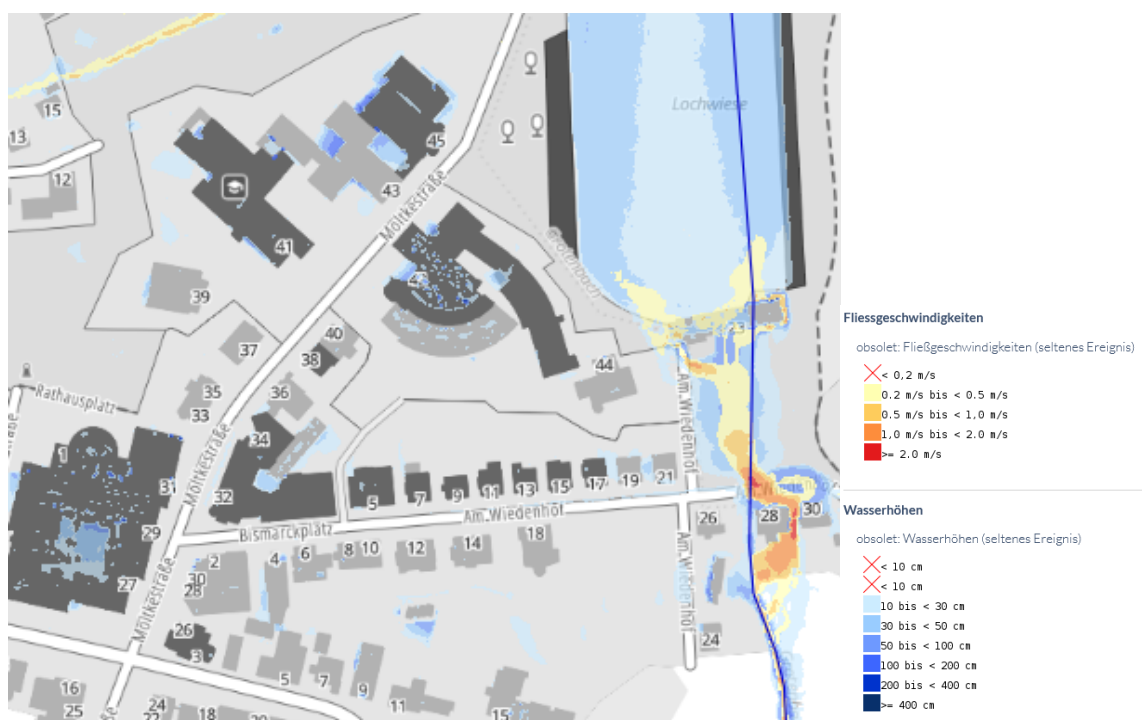


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein extremes Ereignis

Quelle: Hochwasserkarten.NRW

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 gemäß § 78 WHG gelten.

Sonstiges

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

5.13 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft - Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.

5.13.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der stadträumlich integrierten und gut erschlossenen Lage Verkehrslärmimmissionen ein.

Vom Plangebiet gehen zudem im Zuge der Mischnutzung (Büro- und wohnbauliche Nutzungen) und den damit verbundenen Anwohner-, Mitarbeiter- und Kundenverkehren geringe Belastungen durch Geräuschemissionen auf die Nachbarflächen aus.

Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen u.a. unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre ermittelt und bewertet.

Im Plangebiet werden im Prognose-Nullfall⁵ die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (63 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts) bzw. die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen von der Moltkestraße und der Straße Am Wiedenhof überschritten. Auch die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts bzw. 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) werden entlang der Straße Am Wiedenhof überschritten. Auch im Prognose-Planfall⁶ werden die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte überschritten. Die Überschreitungen belaufen sich auf 1 bis 2 dB(A) tags und nachts und betreffen sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall den bestehenden Hochpunkt (Bestandsgebäude) an der Moltkestraße (tags und nachts) sowie ein Bestandsgebäude an der Ecke Moltkestraße / Am Wiedenhof (tags).

Im Umfeld des Plangebietes ergeben sich mit Umsetzung der Planung durch die leichte Zunahme der Verkehrsmengen sowie durch reflektierende oder abschirmende Wirkung der Plangebäude Pegelveränderungen von etwa -2 dB(A) bis +2,5 dB(A). Im Bereich der Straße Am Wiedenhof werden die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete und Mischgebiete teilweise erreicht und um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die etwas höheren Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Entlang der Moltkestraße werden die anzusetzenden Werte für Kerngebiete sowohl im Tageszeitraum, als auch zur Nachtzeit nahezu vollständig eingehalten. Lediglich im Bereich des Rathauses gibt es mit Werten von bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

⁴ Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 – Erweiterung Kreishaus Moltkestraße 42 in Gummersbach, Hasbergen, 10.02.2026

⁵ Prognose-Nullfall: Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens im Jahr 2040 ohne Planvorhaben

⁶ Prognose-Planfall: Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens im Jahr 2040 mit Planvorhaben

Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte. Da das Rathaus jedoch keine Nachtnutzbedürftigkeit zur Nachtzeit aufweist und die Überschreitungen zur Tagzeit gering sind, werden diese zugunsten der Entwicklung des Planstandortes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hingenommen. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt (siehe Kapitel 6.6), so dass insgesamt mit Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen konnten im Bestand nicht festgestellt werden. Die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen durch z. B. Stellplatzanlagen, Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Anlieferverkehre, Verladetätigkeiten, Haustechnik und der möglichen Nutzung von Dachterrassen müssen sowohl im Bestand, als auch mit Umsetzung des Bebauungsplans bereits im Plangebiet selbst die Anforderungen an den Schallschutz einhalten, sodass Auswirkungen auf angrenzend gemischtgenutzte Gebiete nicht zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, welche ein beispielhaftes Vorhabenlayout untersucht, zeigen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sowie für Urbane Gebiete (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) grundsätzlich möglich ist. Lediglich im Nahbereich möglicher Dachterrassen könnten sich vor den Fassaden Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ergeben. Hier kann durch eine geeignete Grundrissanordnung (keine schützenswerten Nutzungen in betroffenen Bereichen) im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sachgerecht reagiert werden. Ein entsprechender Nachweis ist in Baugenehmigungsverfahren zu führen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der im Osten angrenzende Sportplatz muss bereits heute die relevanten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV u.a. an der Bebauung im Plangebiet einhalten. Mit Aufstellung des Bebauungsplans und Festsetzung eines Kern- und Urbanen Gebiets ergeben sich für den Sportplatz keine anderen Anforderungen. Auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen-, Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung zurückzuführen.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung, Lichtemissionen aus. Durch die bereits vorhandene Beleuchtung innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Gebiete verändert sich die Lichtemission mit Umsetzung der Planung nur unwesentlich. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung für den Menschen dar.

Erholungsfunktionen

Das Gebiet weist eine gemischte Nutzung auf, bestehend aus Verwaltung und Wohnen. Wohnnutzungen sind im Bestand nur untergeordnet im Südosten vorhanden.

Eine Erholungsfunktion kann dem Großteil des Plangebiets nicht zugesprochen werden. Für die Mitarbeiter bestehen keine qualitativ höherwertigen Aufenthaltsbereiche. Lediglich in den Hausgärten im Südosten ist eine wohngebietsnahe Erholung möglich. In der Umgebung befindet sich der Freizeitpark Hexenbusch e. V., der zur Freizeit- und Erholungsnutzung dient.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das Kreishaus durch Neu- und Ergänzungsbauten weiterzuentwickeln. Zudem werden die Freiflächen für den Aufenthalt und die Erholung von Mitarbeitenden teilweise neu sortiert. Aufgrund dessen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung keine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen, sodass mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist.

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

Im wirkungsrelevanten Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe nach Seveso- III- Richtlinie. Folglich können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5.13.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Das Plangebiet wird unter anderem durch das mehrstöckige Verwaltungsgebäude des Oberbergischen Kreises mit dazugehörigen Rangier- und Parkplatzflächen geprägt. Gegliedert werden die Park- und Rangierflächen durch schmale Rasenstreifen sowie durch Gehölz- und Baumstrukturen.

Der südliche und westliche Bereich der Planfläche wird durch (ehemalige) Wohnbebauungen sowie weitere Verwaltungsgebäude charakterisiert. In den rückwärtigen Bereichen der Wohnhäuser erstrecken sich Gartenflächen, die durch Gehölzstrukturen sowie Rasenflächen gegliedert werden. Die östliche Planfläche wird durch einen schmalen Böschungstreifen, welcher aus Laubbäumen besteht, gekennzeichnet.

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich in nordöstlicher Richtung der Sportplatz sowie ein breiter Gehölzstreifen im Böschungsbereich bestehend aus Laubbäumen. Nordwestlich verläuft die Moltkestraße sowie im Süden die Straße Am Wiedenhof.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in die lokalen Biotopstrukturen. Der Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen führt zu einer Überplanung von Biotopstrukturen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Allerdings können die Eingriffe in die lokalen Grünstrukturen durch Begrünungsmaßnahmen wie z. B. Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen abgemildert werden.

Fauna

Die Flächen des Plangebiets stellen sich als differenzierte Büro-, Wohn- und Grünflächen dar. Hierdurch bedingt bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die nordwestlich verlaufende Moltkestraße und die südlich verlaufende Straße Am Wiedenhof wirken im Bestand hohe Geräuschbelastungen sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Habitateigenschaften des Plangebiets zumindest für störungssensible Arten beeinträchtigt sind. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen. Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen zu wirken, wurde ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (der Stufe I) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebiets frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Nach Information des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima (LANUK⁷) sind 23 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4911_3 gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen kann ein (Brut-) Vorkommen vieler der gelisteten Arten bereits im Vorfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Während einer Ortsbesichtigung am 23. April 2025 konnten keine planungsrelevanten Arten beobachtet werden. Jedoch konnten Hinweise auf eine Quartiers- oder Brutplatznutzung durch Fledermäuse in den Dachstühlen der Gebäude auf den Grundstücken Am Wiedenhof 9 und 17 festgestellt werden.

Alle untersuchten Gebäude auf dem Plangebiet weisen entweder in ihrer Fassade, Traufe oder in ihren Dachstühlen für Fledermäuse nutzbare Einflugmöglichkeiten, Ritzen oder Nischen auf.

Unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stufe I) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen konnte im Zuge der Vorprüfung ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für einzelne planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist eine vertiefende Untersuchung (ASP der Stufe II) für die Artengruppen der Vögel (hier Star) durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit Umsetzung der Planung ausschließen zu können. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist keine ASP II notwendig, wenn eine ökologische Baubegleitung stattfindet. Dem Bauvorhaben vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind bei der Feststellung von Fledermausquartieren und Turmfalkennestern im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erbringen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tier und Pflanzen sind bei Beachtung der zuvor genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

5.13.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) des Geologischen Dienstes NRW steht im gesamten Plangebiet eine tonig-schluffige Braunerde (L4910_B321) ohne Grundwassereinfluss an.

Das Plangebiet wird überwiegend durch Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Erschließungsflächen sowie durch (ehemalige) Wohnhäuser genutzt, weshalb es bis auf die kleineren Grünflächen und Gartenanteile in weiten Teilen versiegelt ist. Die anstehenden Böden sind daher in diesen Bereichen anthropogen überformt (Versiegelungen, Bodenauf- und -abtrag, Verdichtung). Dementsprechend können die Bodenfunktionen zumindest teilweise als stark eingeschränkt bewertet werden, weshalb Belastungen nicht auszuschließen sind. In den Grünflächen können die Bodenfunktionen als nicht erheblich gestört beschrieben werden. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung ist für den Boden im Plangebiet eine Schutzwürdigkeit nicht gegeben.

Der Bebauungsplan bereitet die Nachverdichtung der Grundstücke vor, sodass diese Flächen anstatt einer Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Durch die im Bestand vorhandenen anthropogenen Veränderungen und großflächigen Versiegelungen, sind die

⁷ Seit 1. April 2025 rechtlicher Nachfolger des LANUV

natürlichen Funktionen des Bodens bereits beeinträchtigt, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

Kampfmittel

Es liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel vor.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem vormals auf Eisen- und Manganerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Emma“. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist für den Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch zunehmende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen/Erholungsflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Bestand überwiegend versiegelt ist. Lediglich im Bereich der Grünflächen besteht keine Versiegelung.

Durch die Überplanung einer genutzten Fläche wird einer Inanspruchnahme von „unberührter Natur“ bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle entgegengewirkt. Es sind keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der im Nordwesten angrenzenden Moltkestraße sowie der im Süden angrenzenden Straße Am Wiedenhof kann für die Erschließung des Plangebiets auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Da das Vorhaben auf einer bereits anthropogen genutzten Fläche entsteht und eine Nutzungsintensivierung darstellt, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche erwartet.

5.13.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Im Klimaatlas NRW des LANUK werden für das Plangebiet drei Klimatope dargestellt. Klimatope sind Strukturen, die ähnliche klimatische Bedingungen aufweisen. Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Vegetationsart und die Bebauungsdichte bzw. den Versiegelungsgrad bestimmt.

Der Norden des Plangebiets wird als Stadtrandklimatop klassifiziert. Charakterisiert wird dieses Klimatop durch dichter stehende Gebäude mit Grünflächen. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und

Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden. Der südliche Bereich der Planfläche wird dem Klimatop Vorstadtklima zugeordnet. Dieses Klimatop ist gekennzeichnet durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte. Eine Kaltluftentstehung findet normalerweise nicht statt. Im Südwesten schließt das Stadtklimatop an, welches eine starke Aufheizung am Tage und eine sehr geringe nächtliche Abkühlung aufweist. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt mit relativ niedriger Luftfeuchtigkeit. Die dichte und hohe Bebauung beeinflusst die regionalen und überregionalen Windsysteme in erheblichem Umfang, sodass der Luftaustausch eingeschränkt ist und eine insgesamt hohe Schadstoffbelastung besteht. In den Straßenschluchten sind sowohl hohe Luftschadstoff- und Lärmbelastungen als auch böenartige Windverwirbelungen anzutreffen.

Für die Umgebung wird Klima innerstädtische Grünflächen sowie Stadtrandklima dargestellt.

In der Klimaanalysekarte des LANUK für den Nachtzeitraum werden für das Plangebiet kein Luftaustausch sowie keine nächtliche Überwärmung angegeben. Für den nördlich angrenzenden Sportplatz wird ein mittlerer Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 300 bis $1500 \text{ m}^3/\text{Sekunde}$) in Richtung Süden dargestellt. Für die östlich und nordwestlich befindliche Siedlung wird ebenfalls keine nächtliche Überwärmung angegeben, wobei die Siedlungsbereiche als Kaltlufteinwirkungsbereich ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird nicht als Klimawandel-Vorsorgebereiche gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der weiteren Versiegelung und dichteren Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Gummersbach werden als nicht erheblich eingestuft. Durch Neupflanzungen wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringem Umfang erhalten bleiben.

Zur Aufwertung des Lokalklimas sind die nachfolgenden Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 322 vorgesehen:

- Baumpflanzungen
Neben der landschaftsästhetischen Aufwertung des Freiraumes bzw. Stellplatzflächen tragen Bäume durch die Verschattung der z. B. versiegelten Flächen, Verdunstung und Luftfiltration zu einem positiven Lokalklima bei.
- Heckenstrukturen
Im Bereich offener Stellplatzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine mindestens einreihige Hecke anzupflanzen. Neben der landschaftsästhetischen Aufwertung sowie einer Aufwertung der Lebensraumfunktionen beeinflussen Gehölze durch ihre Filtrationsprozesse (Schadstoff- und Staubbindung) das Klima und die Luftqualität positiv.
- Extensive Dachbegrünung sowie intensive Tiefgaragenbegrünung
Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führt eine Dachbegrünung durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu einer Minderung des Spitzenabflusses, sowie zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung. Des Weiteren kann durch eine Dachbegrünung der Beitrag zur nächtlichen Kaltluftproduktion des Raumes aufrecht erhalten bleiben.
- Nicht überbaute Flächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen.

Luft

Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets sind keine Luftmessstationen des LANUK verzeichnet, sodass keine konkreten Aussagen über die Luftqualität der Planflächen getroffen werden können. Jedoch ist durch die angrenzend verlaufende Moltkestraße, die Straße Am Wiedenhof sowie durch die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebiets von einer Luftschadstoffbelastung durch PKW-Verkehre im Bestand auszugehen.

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Mitarbeiter-, Besucher- und Lieferverkehre zu rechnen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden allerdings neue Vegetationsstrukturen geschaffen, die durch ihre Schadstoff- und Staubbinding einen positiven Einfluss auf die Luftqualität ausüben. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten Grünmaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

5.13.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer).

Östlich, in ca. 32 m Entfernung, fließt der verrohrte Grotenbach.

Grundwasser

Nach dem Informationssystem ELWAS befindet sich innerhalb des Plangebiets sowie in näherer Umgebung keine Grundwassermessstelle.

Bei Bodenuntersuchungen⁸ konnte im Bereich des südlich befindlichen Parkplatzes an der Straße Am Wiedenhof ein Grundwasserstand zwischen 4,2 und 4,5 m unter Gelände erfasst werden. Nach Entfernung des Bohrgestänges wurde ein Grundwasseranstieg von ca. 0,5 m beobachtet, was auf die anhaltenden Niederschläge im Vorfeld der Bohrarbeiten zurückzuführen ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers rechtsrheinisches Schiefergebirge-Wiehl. Es handelt sich um einen Kluftgrundwasserleiter in tonigem, schluffigem Gestein des Devons. Die Zustandsbewertung des Grundwasserkörpers wird chemisch sowie mengenmäßig als gut klassifiziert.

Niederschlagswasser

Zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser wurden insgesamt fünf Rammkernbohrungen durch das Ingenieurbüro Siedek⁹ durchgeführt. Die Bohrungen wurden bis in eine Tiefe von 6,0 m unter Gelände abgeteuft. Die Ergebnisse der Bohrungen zeigen oberflächennahe Auffüllungen, darunter überwiegend gewachsene Lehmschichten. Besonders im Bereich des südlich des Verwaltungsgebäudes befindlichen Parkplatzes wurden in Tiefen ab 0,2/4,5 m verwitterte Tonsteinschichten erkundet.

Im Bereich der gewachsenen Lehmschichten konnte ein geschätzter kf Werte von $< 10^{-6}$ m/s bestimmt werden, aufgrund dessen eine Versickerung nicht möglich ist. In den verwitterten Tonschichten

⁸ Ingenieurbüro H. Siedek (2025) Zentralisierung der Kreisverwaltung (ZdK): Anbau Kreishaus, Moltkestr. 42 in Gummersbach -Versickerung von Niederschlagswasser-

⁹ Ingenieurbüro H. Siedek (2025) Zentralisierung der Kreisverwaltung (ZdK): Anbau Kreishaus, Moltkestr. 42 in Gummersbach -Versickerung von Niederschlagswasser-

wurden kf-Werte zwischen 6,7 bis 9×10^{-7} m/s ermittelt. Da die Wasserdurchlässigkeit gemäß DIN 18130 als schwach einzustufen ist, ist eine Versickerung von Niederschlag hier ebenfalls nicht möglich. Vor allem bei Starkregenereignissen muss mit einem schnellen Anstieg von Grundwasser- und Schichtwasserständen gerechnet werden. Dementsprechend ist eine Versickerung von Niederschlag der Dachflächen nicht möglich und in einen öffentlichen Kanal zu leiten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde eine Starkregengefahrenkarte durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) erstellt.

Gemäß Starkregengefahrenkarte werden im nördlichen Bereich des Plangebiets im Falle eines extremen Regenereignisses Wasserhöhen von 0,1 – 2,0 m erreicht. Im Osten und Südwesten des Plangebiets kann eine Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m erreicht werden. Entlang der im Süden angrenzenden Straße Am Wiedenhof kann ebenfalls eine Wasserhöhe von bis zu 0,3 m erreicht werden.

Um mögliche Starkregenereignisse bei der Planung zu berücksichtigen wurde ein konzeptioneller Überflutungsnachweis für das Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis kann ein Rückhalt der anfallenden Starkregemengen auf den Grundstücksflächen des Oberbergischen Kreises gewährleistet werden kann.

Festgesetzte und sonstige Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebiet.

Entwässerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits vor dem Stichtag zu großen Teilen versiegelt war, ist eine Versickerung vor Ort rechtlich nicht erforderlich.

Nach Informationen der Stadtwerke Gummersbach liegt keine Einleitbeschränkung in den Kanal im Straßenraum Moltkestraße/Am Wiedenhof vor, sodass eine Entwässerung über diese Kanäle erfolgen kann.

Insgesamt sind mit Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung planungsrechtlich Ermöglichter Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten.

5.13.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebiets. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, und relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Gemäß des geologischen Dienstes NRW liegt das Plangebiet im Landschaftsraum oberbergisches Bergland mit Mittelsiegbergland (Objektkennung LR-Vla-015). Dieser ist um Gummersbach herum gekennzeichnet von einem dichten Talnetz mit Höhen überwiegend zwischen 300 bis 400 m über Normalnull (NN) und feuchtkühlem Klima. Geprägt wird das Bergland durch einen ständigen Wechsel von bewaldeten Rücken, Kuppen und Talhängen und grünlandwirtschaftlich genutzten flachwelligen bis fast ebenen Hochflächen.

Das Plangebiet ist von einer lockeren Siedlungsstruktur umgeben. Der Untersuchungsraum weist eine Mischnutzung auf. So befinden sich innerhalb des Plangebiets die Verwaltungsgebäude des Oberbergischen Kreises mit dazugehörigen Erschließungsflächen. Im Süden und Westen sind u. a. auch Wohnhäuser mit rückwärtigen Gärten lokalisiert. Angrenzend verlaufen die Moltkestraße sowie die Straße Am Wiedenhof. Eine weite Sichtbeziehung ist aufgrund der vorhandenen Bebauungen in der Umgebung des Plangebiets nicht gegeben.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden sich voraussichtlich Veränderungen bezüglich der Orts-/Landschaftsbildeinheiten im Plangebiet ergeben. Die im Zuge des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den zu überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Rahmen eines angemessenen Einfügens neuer oder zu erweiternder/ergänzender Baukörper in die baulich geprägte Umgebung. Hierbei sind die Festsetzungen so getroffen, dass sich neue Baukörper in die Hanglage einfügen. Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zudem einzugrünen. Das Freiraumkonzept sieht die Pflanzung von Grünstrukturen vor, sodass es zu einer optischen Aufwertung der Freiflächen kommt. Dementsprechend sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

5.13.7 Schutzgut kulturelle Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Nach §§ 16 und 17 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Gummersbach oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 53 (Moltkestraße 32). Hierbei handelt es sich um ein 1907 errichtetes Wohnhaus.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 176 (Moltkestraße 45). Bei dem Denkmal handelt es sich um die 1912 errichtete städtische Badeanstalt. Im Westen liegt auf der gegenüberliegenden Seite zum Plangebiet das Baudenkmal mit der lfd.-Nr. 177 (Moltkestraße 37). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein 1908 errichtetes Wohnhaus.

Negative Auswirkungen der Planung auf die benannten Baudenkmäler sind, nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

6. Ziel und Zweck der Planung

Bebauung

Ziel der Planung ist die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Areals rund um das bestehende Kreishaus des Oberbergischen Kreises in Gummersbach. Im Rahmen dieser städtebaulichen Neustrukturierung sollen Teile der vorhandenen Bestandsgebäude zurückgebaut und durch Neu- und Ergänzungsbauten ersetzt werden.



den Dachflächen Terrassen, die als Aufenthaltsorte im Freien genutzt werden sollen. Zwischen bestehendem Hochbau an der Moltkestraße und der neuen Ringstruktur der geplanten Bebauung ist eine Verbindungsbrücke vorgesehen. Der neue Gebäudering zeichnet sich durch eine zeitlose Architektursprache mit organisch geschwungenen Formen und großzügigen Glasfronten aus.

Entlang der Straße Am Wiedenhof sieht die derzeitige Planung die Anordnung eines kleinen Stellplatzes für Dienstfahrzeuge vor. Im Übrigen soll die Bestandsbebauung überwiegend erhalten bleiben. Zukunftsgerichtet soll der Bebauungsplan ein angemessenes Einfügen neuer Strukturen in das bestehende Umfeld ermöglichen.

Der Bereich an der Kreuzung Moltkestraße/Am Wiedenhof soll in seiner Baustruktur unverändert bleiben. Die bisher dort ansässigen Einrichtungen des Oberbergischen Kreises ziehen im Rahmen der Zentralisierung in das neue Gebäude und sollen sodann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Nördlich des Grundstücks Am Wiedenhof Nr. 5 sollen weitere Stellplätze für Dienstwagen entstehen.

Die Planung sieht eine möglichst effiziente und nachhaltige Nutzung der Flächen vor. Auf den Gebäudeteilen der geplanten Bebauung im Westen an der Moltkestraße sind PV-Anlagen vorgesehen. Zum Nachweis der Nachhaltigkeit der Neubebauung wird die Zertifizierung des Gebäudes nach dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), mindestens auf Silberstandard, angestrebt. Hierbei werden sowohl ökologische und ökonomische als auch soziokulturelle Nachhaltigkeitsbereiche mit einbezogen.

Nutzung

In dem geplanten Erweiterungsbau an der Moltkestraße sollen künftig die wesentlichen Nutzungen der Kreisverwaltung zusammengeführt werden. Derzeit ist die Errichtung von rund 300 Verwaltungsarbeitsplätzen sowie Sitzungs- und Sozialräume mit einer Gesamtfläche von ca. 9.200 m² vorgesehen. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude, die nach Abschluss der Zentralisierung nicht (mehr) durch Einrichtungen des Oberbergischen Kreises genutzt werden, sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Plangebiet vorhandene Wohnnutzungen bleiben – soweit sie nicht von der Umstrukturierung betroffen sind – erhalten.

Begrünung und Grünstrukturen

Die Gebäudedächer der neu geplanten Bebauung werden als Flachdach ausgebildet und sollen – sofern sie nicht durch technische Aufbauten und Dachterrassen genutzt werden - begrünt und einer freiraumplanerischen Gestaltung zugeführt werden. In Verbindung mit den Terrassen entstehen hier somit hochwertige Aufenthaltsqualitäten.

Ergänzend zur baulichen Entwicklung soll das Gebäudeumfeld durch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen eine höhere Aufenthaltsqualität erhalten. Klare Wegebeziehungen und Orientierungsachsen sollen auf dem gesamten Areal ausgebildet werden. Durch die neuen Wegebeziehungen wird auch die Erreichbarkeit der Gebäudeteile verbessert.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen Moltkestraße und Am Wiedenhof durch den motorisierten Individualverkehr, den Radverkehr und fußläufig erschlossen. Die ÖPNV Anbindung ist wie in Kapitel 5.4 dargestellt sehr gut. Tatsächlich wird jedoch erwartet, dass ein Großteil der Beschäftigten mit dem Pkw anreisen wird. Entsprechend sind ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Im südlichen Teil des Plangebiets, entlang der Straße Am Wiedenhof ist die Anlage von rund 25 oberirdischen Stellplätzen geplant. Diese verteilen sich auf zwei Teilflächen. Ca. 7 Stellplätze sollen

nördlich des Grundstücks Am Wiedenhof Nr. 5 und ca. 18 Stellplätze sollen im Bereich der Grundstücke Am Wiedenhof Nrn. 7-11 verortet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Am Wiedenhof. Weitere Stellplätze sind - wie auch im Bestand – zentral im Plangebiet vorgesehen. Die barrierefreie Gestaltung von Stellplätzen im Bereich des bestehenden „Rondells“ im zentralen Plangebiet soll zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes beitragen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über eine Erweiterung der bestehenden Erschließung im Nordosten des Plangebiets erfolgen. Im Bereich des Haupteingangs entlang der Moltkestraße befinden sich im Bestand weitere Stellplätze. Die Anordnung der Stellplätze wird angepasst, sodass hier drei barrierefreie und behindertengerechte Stellplätze entstehen können. Die Stellplätze im Plangebiet dienen sowohl Besuchenden als auch den Dienstfahrzeugen der Kreisverwaltung. Beschäftigte parken bereits heute überwiegend in Parkgaragen und auf Stellplatzflächen im nahen Umfeld. Ergänzende Stellplätze für Beschäftigte sind nördlich des angrenzenden Sportplatzes in Form einer Parkpalette vorgesehen. Die Parkpalette soll unabhängig vom Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden und auch weiteren Vorhaben dienen. Beschäftigte können zudem – wie im Bestand – auch in Zukunft auf ihnen zugeordneten Stellplätzen in umliegenden Park- und Tiefgaragen parken.

Fahrradstellplätze sollen in geringer Anzahl im Westen der geplanten Erweiterungsbauten an der Moltkestraße sowie überwiegend im Untergeschoss der neuen Bebauung, zugänglich von der Straße Am Wiedenhof, entstehen.

Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹⁰ wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes ohne und mit Planvorhaben geprüft und bewertet. In der verkehrsgutachterlichen Untersuchung wurden folgende Fälle untersucht:

- Analysefall: Heutiges Verkehrsaufkommen
- Prognose-Nullfall: Analysefall zzgl. heute absehbare allgemeine und lokale verkehrliche Entwicklungen im Umfeld des Bauvorhabens (u. a. Entwicklung Parkgarage Berufskolleg)
- Prognose-Planfall: Prognose-Nullfall mit Umsetzung des Planvorhabens

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist festzustellen, dass die umliegenden untersuchten Straßenabschnitte in Bezug auf die bestehenden und zu erwartenden Verkehrsstärken den in der Richtlinie für die Anlage Stadtstraßen (RASt) angegebenen charakteristischen Verkehrsstärken entsprechen.

Des Weiteren wurden relevante Knotenpunkte im Umfeld der Plangebiets im Hinblick auf Ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Untersucht wurde die Leistungsfähigkeit der folgenden Knotenpunkte (KP)

- KP 1: Reininghauser Straße/Matthias-Erzberger-Straße
- KP 2: Reininghauser Straße/Moltkestraße
- KP 3: Moltkestraße/Am Wiedenhof
- KP 4: La Roche-Sur-Yon-Straße/Moltkestraße
- KP 5: La Roche-Sur-Yon-Straße/Reininghauser Straße
- KP 6: Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel

¹⁰ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 – Gummersbach – Kreishaus Erweiterung, Bochum, August 2025

für die Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die untersuchten Knotenpunkte überwiegend leistungsfähig sind:

Nr. des Knotenpunktes	Qualitätsstufe QSV					
	Analysefall		Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall	
	Morgens	Nachmittags	Morgens	Nachmittags	Morgens	Nachmittags
KP 1	A	A	A	A	A	A
KP 2	A	A	A	A	A	A
KP 3	A	A	A	A	A	A
KP 4	C	C	C	C	C	C
KP 5	D	E	E	E	E	E
KP 6	C ¹	B ¹	D ¹	B ¹	D ¹	C ¹

* A = sehr gut; B = gut; C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft, F = ungenügend

¹: Rechnerische Verkehrsqualität gemäß HBS ist gegeben; in der Realität ist durch den Rückstau des Knotenpunktes Mühlenstraße/Albrechtplatz/Becketalstraße eine schlechtere Verkehrsqualität vorhanden.

Der Knotenpunkt KP 5 La Roche-Sur-Yon-Straße/Reininghauser Straße ist bereits im Bestand (Analysefall) aufgrund einer Überstauung des von Norden kommenden Linksabbiegers in der nachmittäglichen Spitzenstunde nicht leistungsfähig (Verkehrsqualität E). Die Berechnungen zeigen, dass im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall auch die morgendliche Spitzenstunde über eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E verfügt. Die längeren Wartezeiten sind jedoch in allen drei untersuchten Fällen in der Nachmittagsspitze zu erwarten. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit wird fachgutachterlich – unabhängig vom vorliegenden Planvorhaben – der Ausbau eines signalgesteuerten Knotenpunktes empfohlen.

Der Knotenpunkt KP 6 Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel ist rechnerisch in allen drei untersuchten Fällen leistungsfähig. Allerdings ist in der Realität ein Rückstau des Verkehrsaufkommens des östlich angrenzenden Knotenpunktes Mühlenstraße/Albrechtplatz/Becketalstraße festzustellen. Für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf am KP 6 wird daher fachgutachterlich – unabhängig vom vorliegenden Planvorhaben - eine Anpassung des angrenzenden Knotenpunktes zu empfehlen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine spürbar relevanten Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz einhergehen.

Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Krummenohl und ist im derzeit gültigen Netzplan enthalten. Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Moltkestraße und der Straße Am Wiedenhof vorgesehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung sollen die Flächen des Innenhofes an eine Regenwasserzisterne mit 30 m³ angeschlossen. Diese soll zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Löschwasserversorgung

Der benötigte Löschwasserbedarf von 1600 l/min wird mit 1520 l/min um 80 l/min unterschritten. Die Mindermenge wurde von der Brandschutzdienststelle jedoch als geringfügig eingeschätzt. Die Feuerwehr der Stadt Gummersbach verfügt über eine ausreichende Leistungsfähigkeit um diese Abweichung zu kompensieren.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a und § 7 BauNVO entlang der Moltkestraße ein Kerngebiet (MK) mit den Teilflächen MK 1 und MK 2 sowie entlang der Straße am Wiedenhof ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, die Einrichtungen des Oberbergischen Kreises an einem Standort zu bündeln. Zudem sollen die bestehenden Baukörper teilweise gesichert bzw. zukunftsgerichtet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier sind sowohl gewerbliche, soziale als auch Wohnnutzungen denkbar.

Im MU sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglicht zukunftsgerichtet die Möglichkeit, weitere den Bestand ergänzende Nutzungen im Plangebiet unterzubringen. Die zulässigen Nutzungen ermöglichen für diese Fläche somit eine flexible Entwicklung der Fläche entlang der Straße Am Wiedenhof.

Im MU sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe werden im MU ausgeschlossen, da diese Fläche die eher kleinteiligen Strukturen der gegenüberliegenden Straßenseite aufgreifen soll, sodass die für Einzelhandelsnutzungen erforderliche Flächenbedarfe nicht zur Verfügung stehen. Auch soll sichergestellt werden, dass sich planungsrechtlich kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt entwickeln kann.

Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen im Bereich des Plangebiets besondere städtebauliche Gründe vor. Im Hinblick auf die derzeit bestehenden Wohnnutzungen werden durch Vergnügungsstätten negative Auswirkungen auf die Umgebung und das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ im Umfeld angenommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Schulwegebeziehungen widersprechen die mit Vergnügungsstätten verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Die Betriebszeiten von Vergnügungsstätten können sich zudem von den sonst üblichen Öffnungszeiten von gewerblichen Nutzungen unterscheiden, weshalb Störungen der Nachtruhe für die im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung vorhandene Wohnbebauung befürchtet werden.

Tankstellen sind aufgrund der mit dieser Nutzung verbundenen Flächenbedarfe, Verkehrssteigerung und Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar und werden daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets bleibt trotz dieser Ausschlüsse gewahrt.

Kerngebiet

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, die Einrichtungen des Oberbergischen Kreises an einem Standort zu bündeln. Zudem sollen die bestehenden Baukörper teilweise gesichert und/oder zukunftsgerichtet bei Bedarf einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Hier sind sowohl gewerbliche sowie in Teilbereichen ausnahmsweise auch Wohnnutzungen denkbar.

Das Kerngebiet wird in zwei Teilflächen unterteilt:

- Teilfläche MK 1 im Nordosten angrenzend an die Moltkestraße umfasst im Wesentlichen das bestehende Hochhaus des Oberbergischen Kreises sowie die geplanten Erweiterungsbauten,
- Teilfläche MK 2 im Westen des Plangebiets am Kreuzungsbereich Moltkestraße/Am Wiedenhof umfasst im Wesentlichen die dort vorhandene Bestandsbebauung.

Die Untergliederung in Teilflächen erfolgt zur Präzisierung der städtebaulichen Steuerung der geplanten Nutzungen. Zudem soll dem städtebaulich heterogenen Umfeld Rechnung getragen und nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt werden.

In allen zwei Teilflächen MK 1 bis MK 2 sind folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglicht zum einen die Umsetzung der geplanten Zentralisierung der Kreisverwaltung. Gleichzeitig bietet das Nutzungsspektrum zukunftsgerichtet die Möglichkeit, auch sonstige Nutzungen im Plangebiet unterzubringen. So kann beispielsweise ein Restaurantbetrieb ermöglicht werden oder einzelne Büroflächen könnten bei Bedarf auch an einen externen Dienstleister vermietet werden.

In beiden Teilflächen sind folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen im Bereich des Plangebiets besondere städtebauliche Gründe vor. Im Hinblick auf die Erweiterung der öffentlichen Einrichtung Kreisverwaltung mit Kundenverkehren sowie auf Grund der Nähe zu umliegenden Schulstandorten werden durch Vergnügungsstätten negative Auswirkungen auf die Umgebung und das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ im Umfeld angenommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Schulwegebeziehungen widersprechen die mit Vergnügungsstätten

verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Die Betriebszeiten von Vergnügungsstätten können sich zudem von den sonst üblichen Öffnungszeiten von der öffentlichen Verwaltung und sonstige gewerblichen Nutzungen unterscheiden, weshalb Störungen der Nachtruhe für die im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung vorhandene Wohnbebauung befürchtet werden.

Tankstellen sind aufgrund der mit dieser Nutzung verbundenen Flächenbedarfe, Verkehrssteigerung und Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar und werden daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des Kerngebiets bleibt trotz dieser und teilweise ergänzender Ausschlüsse gewahrt.

Die Kerngebiete unterscheiden sich in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von

- Einzelhandelsbetrieben und
- Wohnungen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Übergang zur südwestlich angrenzenden Innenstadt ausschließlich im MK 2 und hier im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich als kleinflächige Betriebe zulässig. In den übrigen Teilflächen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das MK 1 soll vorwiegend der Unterbringung der Kreisverwaltung dienen, sodass die für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Flächenbedarfe nicht zur Verfügung stehen sollen. Auch soll sichergestellt werden, dass sich planungsrechtlich kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt entwickeln kann. Entsprechend werden auch an der Straße Am Wiedenhof Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Während Wohnungen im MK 1 ausgeschlossen werden, sind diese in dem Kerngebiete MK 2 ausnahmsweise zulässig. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit werden vorhandene Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert und künftig ermöglicht. Gleichzeitig fügen sich Wohnungen hier auch städtebaulich in das angrenzende Nutzungsspektrum ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Um das städtebauliche Einfügen neuer Baukörper in das bestehende städtebauliche Umfeld zu unterstützen und gleichzeitig eine städtebauliche Weiterentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen insgesamt im Sinne einer guten Ausnutzung des innerstädtischen und bereits deutlich versiegelten und genutzten Grundstücks bei gleichzeitiger Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen MK 1 und dem MU mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, in Summe eine Versiegelung auf bis zu 80 % der Grundstücksfläche vorzunehmen. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Erweiterung der Kreisverwaltung und lassen zukunftsgerichtet geringfügige weitere Versiegelungen und damit Gestaltungsspielraum zu. Insgesamt bleibt die Festsetzung hinter den in

§ 17 BauNVO verankerten Orientierungswert für Kerngebiete von 1,0 zurück und stellt somit sicher, dass ein untergeordneter Anteil des Grundstücks als Grün- und Freifläche verbleibt.

In der Teilfläche MK 2 wird dem Orientierungswert der BauNVO entsprechend eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung sichert planungsrechtlich auf der bereits vollversiegelten Teilfläche die heutige Bestandsbebauung sowie künftige Neuordnungen. Der Erhalt der bestehenden Baukörper ist hier vorgesehen. Zukunftsgerichtet wäre bei Bedarf unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine flächigere Bebauung am Knotenpunkt Moltkestraße/Am Wiedenhof möglich.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Gleichwohl ermöglichen die im MK 1 getroffenen Festsetzungen zur GRZ und zur zulässigen Gebäudehöhe eine Überschreitung des in § 17 BauNVO verankerten Orientierungswertes von 3,0 für Kerngebiete. Dies erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung dessen, dass das im Plangebiet bestehende Hochhaus mit 17 Geschossen erhalten und planungsrechtlich gesichert wird. Auch im MK 2 wird unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 1,0 und den Festsetzungen zur zulässigen baulichen Höhe, die Möglichkeit geboten, den Orientierungswert von 3,0 für Kerngebiete zu überschreiten. Die mögliche Überschreitung des Orientierungswertes ist städtebaulich vertretbar und zielt auf den Erhalt des stadtbildprägenden Hochhauses sowie die Erweiterung des Kreishauses am bestehenden Standort ab.

In dem MU wird der Orientierungswert von 3,0 vor dem Hintergrund der festgesetzten GRZ von 0,6 und einer Begrenzung der Vollgeschosse auf maximal drei (III) Geschosse eingehalten.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit der geplanten Höhenentwicklung und berücksichtigen gleichzeitig die stark hängige Topographie im Plangebiet. Ziel der Festsetzungen ist es, dass sich zukünftige Gebäude in die Hanglage einfügen und in Bezug auf ihre Höhenentwicklung von Norden nach Süden entsprechend abgestuft entwickelt werden. Mit den Festsetzungen kann insgesamt eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung bei gleichzeitiger guter Ausnutzung des Plangebiets im Sinne des § 1a BauGB unterstützt werden.

Bezugspunkte gemäß § 18 BauNVO

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Höhe werden in den Teilflächen MK 1 und MK 2 Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN = unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist sowohl bei Flachdächern als auch bei geneigten Dächern die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage.

Das Bestandsgebäude des Kreishauses verfügt an der Moltkestraße über einen Überhang über der öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Bereich wird eine lichte Höhe festgesetzt. Als Bezugspunkt für die lichte Höhe (LH) ist die Unterkante der Überbauung in Meter über Normalhöhennull maßgeblich.

Festsetzung der zulässigen baulichen Höhe

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die im Bestand vorhandene Bebauung entlang der Moltkestraße und der Straße Am Wiedenhof. In Verbindung mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird die Bebauung am Kreuzungspunkt Moltkestraße/Am Wiedenhof planungsrechtlich gesichert. Ebenso werden das bestehende Hochhaus an der Moltkestraße sowie der

direkt angrenzende Bestandsbaukörper planungsrechtlich gesichert. Der geplante Erweiterungsbau an der Moltkestraße wird gemäß städtebaulichem Konzept ermöglicht. Hier umfassen die Höhenfestsetzungen die geplante dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines leicht zurückspringenden geplanten Technikgeschosses. Sofern die Technik im Gebäude selbst untergebracht wird, würde die Festsetzung auch ein weiteres Geschoss ermöglichen. Dies ist allerdings nicht geplant, wäre jedoch in der städtebaulichen Wirkung vergleichbar. In den rückwärtigen Bereichen werden dezidierte Höhenfestsetzungen in Bezug die geplante Abstufung neuer Baukörper in das bestehende nach Südosten starkabfallende Gelände getroffen. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen nachfolgend veranschaulicht:



Abbildung 8: zulässige Gebäudehöhen

Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Festsetzung einer Lichten Höhe

Das Bestandsgebäude des Kreishauses verfügt an der Moltkestraße über einen Überhang über der öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Bereich wird eine lichte Höhe als Mindestmaß in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass sichergestellt ist, dass oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine lichte Höhe von rund 7 bis 8 m verbleibt. Die angemessene Nutzung des Straßenraums ist damit sichergestellt.

Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Um die Nutzung regenerativer Energie zu ermöglichen und zur Sicherung einer notwendigen Flexibilität bei der Anordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Überschreitung durch Umwehungen

Mit dem Ziel, die Dachflächen von Baukörper auch als Freiraum zum Aufenthalt und zur Erholung zum Beispiel in Form von Terrassen und Dachgärten nutzen zu können, dürfen Umwehungen (hierunter auch Brüstungen oder Geländer) die festgesetzten maximal zulässigen Höhen um 1,1 m überschreiten. Dies entspricht der gemäß § 38 BauO NRW erforderlichen Höhe von Umwehungen für Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Straße Am Wiedenhof wird in dem MU zur Unterstützung des Einfügens neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit drei (III) festgesetzt. Mit der Festsetzung werden bestehende Gebäude in Bezug auf die Zahl ihrer Vollgeschosse planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird auch zukunftsgerichtet ein Einfügen neuer Baukörper in die Hanglage und in die städtebauliche durch dreigeschossige Baukörper zzgl. gestaffeltem Geschoss geprägte Umgebung an der Straße Am Wiedenhof unterstützt.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Um den bestehenden aufgelockerten Charakter der Bebauung an der Straße Am Wiedenhof auch in Zukunft sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Moltkestraße und Am Wiedenhof eine straßenbegleitende Bebauung ermöglichen. Rückwärtig zur Moltkestraße ist zudem durch die großzügige Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Blockinnenbebauung möglich.

Die festgesetzten Baugrenzen sichern den vorhandenen zum Erhalten vorgesehenen Bestand und ermöglichen die geplante Kreishauserweiterung. Im Bereich des Kreuzungspunktes Moltkestraße/Am Wiedenhof ist der Erhalt der Bestandsbebauung vorgesehen. Gleichwohl ermöglichen die hier flächig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch eine großzügiger angelegte Neubebauung. Am

Wiedenhof sind die Baugrenzen mit einem leichten Rücksprung zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um hier gemäß der heutigen Bestandsbebauung auch in Zukunft Vorgartenbereiche sicherzustellen und hierdurch die offene Wirkung und Begrünung angrenzend an den Straßenraums städtebaulich zu unterstützen.

6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 i.V.m § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Hauptanlagen wie Parkgaragen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Einschränkung soll trotz der allgemeinen Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO eine städtebauliche Steuerung von Anlagen, die das Plangebiet maßgeblich prägen können, erfolgen.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vor dem Hintergrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (siehe Kapitel 5.6) sind zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Im Umgang mit den Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle grundsätzlich passiven Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorzuziehen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen kämen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen vorliegend jedoch nur Lärmschutzwände entlang der betreffenden Verkehrsachsen in Betracht. Diese müssten eine vergleichbare Höhe wie die zu schützende Bebauung selbst haben und würden zu einer unerwünschten städtebaulichen Barriere zwischen öffentlichem Raum (Verkehrsfläche) und den Nutzungen im Plangebiet führen. Im Bebauungsplan werden daher passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Anforderungen an Außenbauteile

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (2018-1) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen sind, dass sie mindestens die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 -1 (2018-1) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-1). Der jeweils zu berücksichtigende maßgebliche Außenlärmpegel L_a ergibt sich aus der Planzeichnung. Hierbei sind für reine Tagnutzungen die Tagpegel maßgeblich. Für Tag- und Nachtnutzungen sind hingegen die Tag- und Nachtpegel relevant.

Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (2018-01) gilt für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB folgendes:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018 01) Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ [dB]	La – 25 dB	La – 30 dB	La – 35 dB

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungs-/Unterrichtsräume o.ä.

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Es kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass infolge eines dauerhaft niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind. Die Möglichkeit zur Abweichung wird aufgenommen, da die Festsetzungen eine freie Schallausbreitung ohne Plangebäude sowie das jeweils lauteste Geschoss berücksichtigen. Mit Errichtung der geplanten Bebauung insbesondere an der Moltkestraße wird jedoch ein wirksamer Schallschutz vor Verkehrslärmeinwirkungen für die rückwärtigen Flächen entstehen, so dass sich an den rückwärtigen Fassaden geringere Anforderungen ergeben. Ebenso ergeben sich in einzelnen Geschossen geringe Pegel, sodass sich hier auch geringe Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Schallgedämmten Lüftungssystemen

Gemäß DIN 18005 Bbl 1:2023-07 kann bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf in der Regel nicht mehr sichergestellt werden, selbst wenn die Fenster nur teilweise geöffnet sind. Da das gesamte Plangebiet bei freier Schallausbreitung Pegel über 45 dB(A) aufweist im Bebauungsplan zur Gewährleistung der Nachtruhe festgesetzt, dass Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten sind, die eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherstellen.

Mit Umsetzung der Plangebäude entstehen durch die schallabschirmende Wirkung der Gebäude selbst rückwärtig ruhigere Bereiche mit geringeren Pegeln. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass auf schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass ein Gesamtbeurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Die Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet. Zwar sind im MK 1 keine Wohnungen zulässig, jedoch wären beispielsweise im wäre im Rahmen der Umsetzung von Anlagen für soziale Zwecke beispielsweise die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig, welche auch Schlafräume beinhalten kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht zum Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Schwelle bis zu der unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Zum Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. offene Balkone, Loggien) ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass für

Außenwohnbereiche im MK 2 und MU, die aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen einen Beurteilungspegel ≥ 62 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, die sicherstellen, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die zusätzlich über einen Außenwohnbereich mit einem Beurteilungspegel ≤ 62 dB(A) tags verfügen, da dann mindestens ein Außenwohnbereich mit geringeren Lärmeinwirkungen zum Aufenthalt zur Verfügung steht.

Die von einem Beurteilungspegel 62 dB(A) tags betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung festgesetzt. Betroffen sind Bereiche direkt an der Moltkestraße und an der Ecke Moltkestraße / Am Wiedenhof.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Maßnahmen zur Begrünung wie Baum-, Strauchpflanzungen und sonstige Bepflanzungen in den Bewegungs- und Platzbereichen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünung leisten insbesondere einen Beitrag zum Mikroklima, zur Biodiversität und zur Retention von anfallendem Niederschlagswasser. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Anpassung an den Klimawandel und stellen somit einen wichtigen Bestandteil der städtebaulichen Planung dar. Ebenso dienen Maßnahmen der Begrünung der Gestaltung des Ortsbildes und unterstützen das menschliche Wohlbefinden.

6.7.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer ansprechenden Gestaltung und zur Unterstützung der Biodiversität und der Retention von Niederschlagswasser werden Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Wiesen und/oder Rasen der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Zudem wird durch die Begrünung ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

Im Sinne des § 8 BauO NRW sind Schotter- und Steingärten zur Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig und werden zudem explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6.7.2 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen wird zu einer Drosselung des Regenwasserabflusses und damit zu einer ortsnahe Verdunstung und einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Ebenso kann die Biodiversität erhöht werden und insbesondere vor dem Hintergrund des hängigen Geländes und der damit guten Einsehbarkeit von tiefergelegenen Dachflächen eine Durchgrünung des Stadtbildes unterstützt werden.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Tiefgaragen ohne Überbauung nicht geplant, die Festsetzung sichert gleichwohl eine Begrünung von Tiefgaragen, sofern diese zukünftig ohne Überbauung umgesetzt werden sollten.

6.7.3 Baumpflanzungen

Zur Sicherung einer Durchgrünung und ergänzenden grünordnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Die Baumpflanzungen leisten einen Beitrag zur Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstungs- und Verschattungseffekte.

In dem MU ist je 240 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Mit der Festsetzung wird in Summe die Pflanzung von 8 Bäumen vorgegeben.

In der Teilfläche MK1 ist je 650 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Mit der Festsetzung wird in Summe die Pflanzung von 18 Bäumen vorgegeben.

In der Teilfläche MK 2 ist aufgrund der bereits heute bestehenden Vollversiegelung keine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen aufgenommen worden.

6.7.4 Begrünung von offenen Stellplatzanlagen

Offene Stellplatzanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer mindestens einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von 1,0 m bis 1,30 m und mit einem Abstand von mindestens 2,0 m sowie vorgepflanzten Bäumen (Hochstamm) einzugrünen. Baumstandorte sind jeweils mit einem minimalen Abstand von 3 m und einem maximalen Abstand von 8,0 m zueinander zu pflanzen.

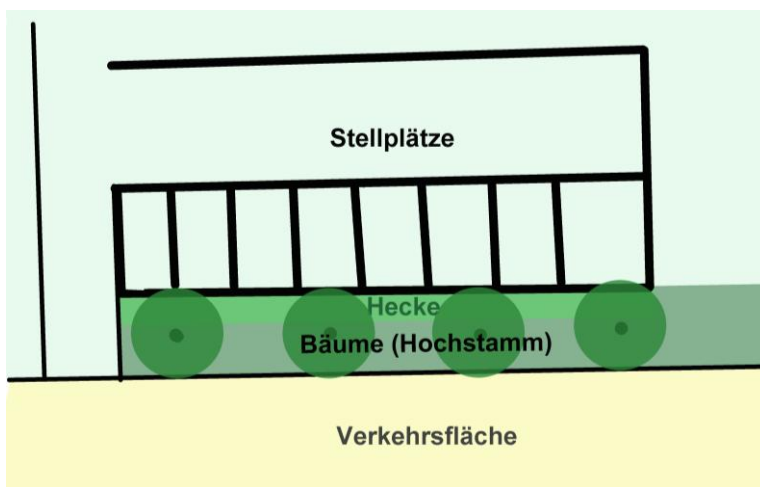


Abbildung 9: Schemaskizze: Stellplatzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsfläche mit Heckenpflanzung und Baumreihe
Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Mit der Festsetzung wird die Entstehung eines durchgrünten Plangebiets im Übergang zum öffentlichen Raum unterstützt. Neben gestalterischen Aspekten dient diese Festsetzung zudem der Steigerung der Biodiversität und der Verbesserung des Mikroklimas. Die Limitierung der Höhe der Hecke wird vor dem Hintergrund kriminalpräventiver Aspekte (Einsehbarkeit) vorgesehen. Mit dem zwingenden zurücktreten der Hecke von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 2,0 m wird die Einsehbarkeit von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen in den Gehwegbereich unterstützt. Ebenso sind die Baumpflanzungen zur Sicherung der Einsehbarkeit in Verkehrsbeziehungen als Hochstamm zu pflanzen. Die Einsehbarkeit in die Verkehrsbeziehungen ist insbesondere wichtig, da es sich bei der Straße Am Wiedenhof um eine Wegebeziehung von Schülern der östlich gelegenen Schulen handelt.

Die Festsetzung eines minimalen und eines maximalen Abstandes zwischen den zu pflanzenden Bäumen erfolgt, um eine angemessene Mindestanzahl an Baumpflanzungen zu gewährleisten.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW)**

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass zum einen die Entstehung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbilds unterstützt wird sowie zum anderen angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

6.8.1 Dachform/Dachneigung

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachformen und -flächen bestimmt. Im Plangebiet werden im MK 1 und dem MU Flachdächer verbindlich vorgegeben. Die im Gebiet vorhandene und genehmigte Bebauung steht zwar unter Bestandsschutz, planungsrechtlich wird mit dieser Festsetzung jedoch die Umsetzung einer Bebauung mit Flachdächern und damit zwingend auch mit Dachbegrünung vorbereitet. Die Festsetzung bereitet damit die Entwicklung einer modernen Dachlandschaft vor und berücksichtigt im Sinne des Klimawandels eine möglichst umfangreiche Begrünung versiegelter Flächen. Vor dem Hintergrund der Hanglage sind tiefer gelegene Dachflächen einsehbar. Die Festsetzung unterstützt somit in Verbindung mit der Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe Kapitel 6.7.2) die Entstehung eines durchgrünten Siedlungsbildes.

Im MK 2 wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet, um die bestehende heterogene Dachlandschaft planungsrechtlich zu sichern und auch in Zukunft zu ermöglichen.

Da Flachdächer und geneigte Dächer bauordnungsrechtlich nicht eindeutig definiert sind, erfolgt zur eindeutigen Bestimmung eine Definition im Rahmen der Festsetzungen. Demnach sind Flachdächer im Sinne dieses Bebauungsplans, Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 15°. Geneigte Dächer sind Dächer mit einer Dachneigung größer 15°.

6.8.2 Technische Anlagen

Technische Anlagen auf Gebäuden sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Moltkestraße so zu errichten, dass sie mindestens um 1,5 m von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das technische Anlagen im Hinblick auf Ihre städtebauliche Wirkung auf den angrenzenden öffentlichen Raum der Moltkestraße zurücktreten. Die Festsetzung berücksichtigt die vorgesehene Planung für die Erweiterung des Kreishauses.

Im Übrigen sind technische Anlagen so anzuordnen, dass sie mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung soll die Wirkung technischer Anlagen auf Dachflächen auf die Fußgängerperspektive im umliegend nutzbaren Raum reduziert werden.

6.8.3 Werbeanlagen

Ziel ist es, eine ortsbezogene Werbenutzung zu gewähren und gleichzeitig übermäßige Werbung im öffentlich zugänglichen Raum zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe an der jeweiligen Stätte der Leistung und hier ausschließlich an den Fassaden des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses bis zu einer Fläche von 5 m² zulässig sind. Um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sowie visuelle Störeffekte, insbesondere in den

Nachtstunden zu vermeiden, sind blinkende und/oder wechselbeleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig.

6.9 Hinweise

Zur Information von Bauherren und Bauordnungsbehörde sind in den Bebauungsplan textliche Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Bodendenkmal
- Bodenschutz
- Artenschutz
- Einsichtnahme in technische Regelwerke

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Zur Information von Bauherren und Bauordnungsbehörde ist in den Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals mit der lfd-Nr. 53 der Denkmalliste der Stadt Gummersbach aufgenommen. Hierbei handelt es sich um ein 1907 errichtetes Wohnhaus.

7. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke liegen im Eigentum des Oberbergischen Kreises.

Die Kosten zur Erstellung der planungsrechtlichen und fachgutachterlichen Grundlagen werden durch den Vorhabenträger getragen. Für die Stadt Gummersbach fallen keine Kosten an.

8. Verwendete Gutachten

Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322, „Kreishaus Erweiterung“ in Gummersbach, Bochum, August 2025

Ingenieurbüro H. Siedek, Zentralisierung der Kreisverwaltung (Zdk): Anbau Kreishaus, Moltkestraße 42 in Gummersbach - Versickerung von Niederschlagswasser -, Menden, 31.01.2025

Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 – Erweiterung Kreishaus Moltkestraße 42 in Gummersbach, Hasbergen, 10.02.2026

Stadt Gummersbach

i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 08.07.2026 beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter