

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ (beschleunigtes Verfahren)

1. Anlass

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 ausgelobt. 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“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des weiter qualifizierten Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren geschaffen.

2. Verfahren

Die 1. Änderung erfolgt als unselbstständige Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.2025 über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ (beschleunigtes Verfahren) beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 16.12.2025 wurde auch Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ (beschleunigtes Verfahren) hat vom 20.04.2026 bis zum 20.05.2026 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2026 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 23.06.2026 beraten und dem Rat der Stadt das Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 08.07.2026 hat der Rat der Stadt über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten, ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss gefasst.

3. Ergebnis der Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Umweltbelange, die die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 322 „Gummersbach – Kreishaus Erweiterung“ (beschleunigtes Verfahren) unmöglich gemacht hätten, lagen nicht vor. Ebenso lagen keine Erkenntnisse aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vor, die grundsätzlich gegen eine Plandurchführung sprachen. Nachfolgend sind die einzelnen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung dargestellt:

Verkehr

Im Ergebnis der im Bauleitplanverfahren durchgeführten Verkehrsuntersuchung 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.

Tiere und Pflanzen

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.

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.

Fläche

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.

Boden

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

Wasser

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.

Luft

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 Staubbindung 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.

Klima

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.

Landschaft

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.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Schutzgut „FFH- und Vogelschutzgebiete“ ist durch die Planung nicht betroffen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Lärm:

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

Licht:

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:

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.

Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter

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.

Immissionen / Emissionen

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

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

Abfall / Abfallerzeugung / Abwasser

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nachweislich nicht möglich. 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.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach EU-Vorgaben durch Rechtsverordnung nicht festgesetzt sind

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Das Planverfahren schafft die Grundlage für eine bauliche Erweiterung des Kreishauses des Oberbergischen Kreises an der Moltkestraße in der Gummersbacher Innenstadt. Die Erschließung des Plangebiets schließt problemlos an vorhandene Strukturen an. Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und entspricht somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

Entgegenstehende Umweltauswirkungen, die nicht hätten durch das Bauleitplanverfahren bewältigt hätten werden können, lagen nicht vor.

Stadt Gummersbach
i.A.

Kretschmer
Sachbearbeitung Stadtplanung