



OBERBERGISCHER KREIS DER LANDRAT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Stadt Gummersbach

**Amt für Planung, Entwicklung und
Mobilität**

Karlstraße 14-16
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Kleine
Zimmer-Nr.: OG 2-219
Mein Zeichen: 61/1
Tel.: 02261/88-6174
Fax: 02261/88-9726174

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 18.03.2024

Bauleitplanung der Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 319 „P+R Parkplatz / Bürogebäude Steinmüllerallee“ (beschleunigtes Verfahren)

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

Bauleitplanung

Die Obergrenze des Orientierungswertes der Grundflächenzahl (GRZ) ist für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 0,8.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist beabsichtigt, die Grundflächenzahl auf 0,93 festzusetzen.

In der Begründung zum BP Nr. 319 ist unter Punkt 7.0 Inhalte des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung folgendes vermerkt:

„Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird so gewählt, dass auf dem Grundstück des Vorhabenträgers die Realisierung des Bürogebäudes umgesetzt werden kann. Da das Baugrundstück nur eine Größe von 678 m² umfasst, muss die Grundflächenzahl auf 0,93 festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird theoretisch ermöglicht, dass für das gesamte Gewerbegebiet eine hohe Versiegelung möglich ist. Real wirkt sich die Festsetzung jedoch so aus, dass das avisierte Bürogebäude errichtet werden kann. An der Situation der P+R-Anlage, die in größerem Umfang Pflanzflächen aufweist, wird sich real nichts ändern. Diese Fläche befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach, sodass insgesamt eine Durchgrünung

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

des Plangebietes von ca. 20 % verbleibt, was den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den allgemeinen Vorgaben der Orientierungswert des § 17 Baunutzungsverordnung entspricht."

Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Jäde/Dirnberger - 10. Auflage) führt zum Orientierungswert u. a. folgendes aus:

„Sollen die Orientierungswerte aber überschritten werden, muss die Überschreitung i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich und das Ergebnis einer gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sein. In der Abwägung darf die Gemeinde öffentliche und private Belange gegen die Einhaltung der Orientierungswerte ins Feld führen (vgl. Otto, ZfBR 2021, 626, 630), ..."

Es wird daher angeregt, die Unterlagen um eine entsprechende Abwägung zu ergänzen.

Hinweis:

In der Begründung zum BP Nr. 319 ist unter Punkt 5.9 Naturhaushalt / Ökologie u. a. folgendes vermerkt:

„Das Plangebiet wurde u.a. am 07.09.2024 von 8:00 Uhr bis 9:30 Uhr begangen (26°C, trocken, kein Wind)."

Bei dem Datum handelt es sich offensichtlich um einen Fehler. Es ist das korrekte Datum anzugeben.

Landschaftspflege, Artenschutz

Landschaftspflege

Gegen die von der Stadt Gummersbach mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 319 „P+R Parkplatz / Bürogebäude Steinmüllerallee“ dargestellten Planungsmaßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach Steinmüllergelände – Südabschnitt“ und somit nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“ vom 24.10.2016. Ein nach BNatSchG festgesetztes Schutzgebiet ist nicht betroffen.

Artenschutz

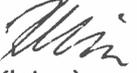
Gegen das Planvorhaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten Gehölzentfernungen notwendig werden, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

Umweltamt

67/12 - Gewässerschutz - Frau Kallwitz (Tel. -6741)

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus vorfluttechnischer Sicht keine Bedenken, da sich das Vorhaben nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet oder in Gewässernähe befindet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Kleine)