

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße"  
(beschleunigtes Verfahren); erneuter Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
08.11.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ (beschleunigtes Verfahren) wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

Es liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

Aggerverband, Schreiben vom 26.04.2021

Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 05.05.2021

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, Schreiben vom 05.05.2021

Schreiben der Rechtsanwälte Lenz und Johlen vom 14.05.2021

2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

**Begründung:**

Auf Antrag der „DSI Projekt Gummersbach GmbH“ hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 10.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ (beschleunigtes Verfahren) gefasst. In seiner Sitzung am 30.11.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung den Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 gefasst. Im Zeitraum vom 14.04.2021 bis zum 14.05.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Seniorenimmobilie mit Pflegeheim und betreutem Wohnen um eine „Pflegeanstalt“ i. S. d. Nr. 6.1 g) der TA Lärm handelt, für welche strengere Immissionschutzansprüche gelten, als für Anlagen für soziale Zwecke bzw. Wohngebäude.

Eine durch die Stadt beauftragte externe rechtliche Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben entsprechend der Stellungnahme als Pflegeanstalt i. S. d. Nr. 6.1 g) TA Lärm zu bewerten ist (vgl. VG Minden, Urteil vom 09.10.2020 – 11 K 80/19 mit Hinweis auf BayVGH, Beschluss vom 09.06.2020 – 15 CS 20.901). In

immissionsschutzrechtlicher Hinsicht sind somit die für Pflegeanstalten geltenden Werte von 45 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts maßgeblich und nicht, wie bislang angenommen, die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts).

Die schalltechnische Untersuchung des Büros accon vom 16.08.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgegebenen Werte für Pflegeanstalten an den Immissionsorten der Pflegeanstalt überschritten werden. Hieraus resultiert die Notwendigkeit, die Planung anzupassen und Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ erneut offengelegt und die Stellungnahmen werden erneut eingeholt.

Mit Schreiben vom 11.05.2020 hatte die Firma „DSI Projekt Gummersbach GmbH“, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Heinen, den Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Nach interner Klärung der beiden Projektgesellschaften (Fa. INTERHOMES AG, Bremen für die geplanten Reihenhäuser und der Firma Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Köln) wird von Seiten der Firma „DSI Projekt Gummersbach GmbH“ vorgeschlagen, dass gegenüber der Stadt als Vertragspartner für den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag die Firma INTERHOMES AG, Bremen auftritt.

Hiergegen bestehen städtebaulich und auch sonst keine Bedenken. An der finanziellen Leistungsfähigkeit der INTERHOMES Aktiengesellschaft besteht indes aktuell kein Zweifel. Die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen wird im Binnenverhältnis vor Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen den Projektgesellschaften geregelt.

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan  
Planzeichnung