

Zwischen der Stadt Gummersbach  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Helmenstein

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

und den Stadtwerken Gummersbach  
vertreten durch den Betriebsleiter Herrn Harald Kawczyk und den stellvertretenden Betriebsleiter Herrn  
Christopher Seybold

(nachfolgend „**Stadtwerke**“ genannt)

und der VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR,  
vertreten durch  
die INTERHOMES Aktiengesellschaft, Haferwende 36a, 28357 Bremen, diese vertreten durch Frau Carla  
Zavodnik  
und  
die Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Ringstraße 12, 50996  
Köln, diese vertreten durch die RGP Verwaltungs GmbH, Ringstraße 12, 50996 Köln, diese wiederum vertreten  
durch ihren Geschäftsführer Herrn Sven Rosenthal

(nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt)

wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgender

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25**  
**„Gummersbach - Industriestraße“**

geschlossen.

**Präambel**

Die Gesellschafter der Vorhabenträgerin, die INTERHOMES Aktiengesellschaft, Haferwende 36a, 28357 Bremen (nachstehend „**INTERHOMES**“ genannt) und die Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Ringstraße 12, 50996 Köln (nachfolgend „**SWP**“ genannt), beabsichtigen in Gummersbach-Mühlenseßmar die Errichtung von Wohngebäuden in Form von 26 Reihenhäusern und die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten.

SWP und INTERHOMES haben in Bezug auf die Planung und Errichtung der eingangs genannten Vorhaben sowie der Erschließung des Baugrundstücks eine enge Kooperation vereinbart und für die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Projektträgergesellschaft, die VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR, gegründet.

Diese verpflichtet sich nach dem Willen von INTERHOMES und SWP in diesem Vertrag zur **Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten**. Die **VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR** wurde seitens der beiden Gesellschafter INTERHOMES und SWP in die Lage versetzt, das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben vollständig zu realisieren. Zum Nachweis hierfür liegen der Stadt Finanzierungsbestätigungen von zwei in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituten bzw. Kreditversicherern vor. Aus den Finanzierungsbestätigungen geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Vorhaben Teil A und Teil B geprüft haben, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernehmen und dass aufgrund der von den Banken bzw. Kreditversicherern geprüften Bonität zu erwarten ist, dass die Gesellschafter die erforderlichen Eigenmittel zur Ausstattung der VPB 25 Gummersbach – Industriestraße GbR aufbringen.

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Errichtung der oben genannten Bauvorhaben und die Erschließung des Baugebiets mit diesem Durchführungsvertrag, einer entsprechenden Vorhabenplanung sowie dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ nach § 12 BauGB erreicht werden sollen. Die Stadt wird hierzu die erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage durch den Erlass einer Satzung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB schaffen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 umfasst die Flurstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstücke 3517, 3519, 2535, 2965 und 3182. Eigentümerin dieser Flurstücke ist noch die DSI Projekt Gummersbach GmbH, Köln (nachfolgend „**DSI**“ genannt). DSI hat die zur Errichtung der Pflegeeinrichtung und der Reihenhäuser sowie zur Erschließung des Baugebiets benötigten Teilflächen des Grundstücks im Oktober 2020 an INTERHOMES und SWP verkauft.

Zur Sicherung der Ansprüche auf Übereignung der Grundstücksflächen lasten zugunsten von INTERHOMES und SWP dingliche Auflassungsvormerkungen auf den betroffenen Flurstücken (Urkunden des Notar Dr. Rene Zöller, Köln, UR.Nr. 1950/2020 und 1951/2020).

DSI hat INTERHOMES und SWP umfassende Vollmachten erteilt, um das Baugrundstück bereits vor Besitz- und Eigentumsübergang für die Planung und Errichtung der eingangs genannten Bauvorhaben sowie die Erschließung nutzen zu können. Die vorgenannten Vollmachten beinhalten das Recht, Untervollmacht zu erteilen.

Darüberhinausgehende Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin, INTERHOMES sowie SWP und DSI sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Hiervon ausgehend vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

## **1. Abschnitt**

### **VERTRAGSGEGENSTAND UND VORHABEN**

#### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach-Industriestraße“ vorgesehenen Bauvorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden in Form von 26 Reihenhäusern und zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten einschließlich der

jeweils notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

- (2) Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für das Vorhaben werden in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ festgesetzt.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umrandeten Grundstücke in Gummersbach, bestehend aus den Flurstücken 2535, 2965, 3182, 3517 und 3519 (Gemarkung Gummersbach, Flur 9).

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), *1:1000, 04-04-2022*
- b) der Grunderwerbsplan, ~~Ausführungsplanung, Blatt 15~~, Maßstab ~~1:250, 07.12.2021~~ (Anlage 2),
- c) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 vom *17.2.*2022 in verkleinerter Form, einschließlich der Begründung (Anlage 3),
- d) der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 vom *03.11.2022* in verkleinerter Form (Anlage 4),
- e) die vom Planungsbüro Eckle Ingenieure, Hauptstr. 206, 51465 Bergisch Gladbach erstellte und am 22.02.2022 durch die Stadt bzw. am 07.03.2022 durch die Stadtwerke genehmigte Ausführungsplanung, bestehend aus:
  - Lageplan Straßenbau, Ausführungsplanung, Blatt 8, Maßstab 1:250, 07.12.2021 (Anlage 5.1),
  - Regelquerschnitt Planstraße 1, Ausführungsplanung, Blatt 9, Maßstab 1:25, 07.12.2021 (Anlage 5.2),
  - Detailzeichnung barrierefreie Überquerung, Ausführungsplanung, Blatt 11, Maßstab 1:50, 07.12.2021 (Anlage 5.3),
  - Längsschnitt Planstraße 1, Ausführungsplanung, Blatt 12, Maßstab 1:250/25, 07.12.2021 (Anlage 5.4),
  - Lageplan Entwässerung, Ausführungsplanung, Blatt 1, Maßstab 1:250, 22.02.2022 (Anlage 5.5),
  - Längsschnitt Kanal Planstraße 1, Ausführungsplanung, Blatt 3, Maßstab 1:250/25, 07.12.2021 (Anlage 5.6),
  - Lageplan Planvereinbarung, Ausführungsplanung, Blatt 24, Maßstab 1:250, 22.02.2022 (Anlage 5.7).
- f) die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung von gering bis schwach belastetem Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet „Gummersbach – Industriestraße“ vom 05.08.2021 (Anlage 6),
- g) der vom Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Rolf Apel, Hitzbroicher Weg 43, 53844 Troisdorf erstellte Lageplan zur räumlichen Abgrenzung des Vorhaben Teil A und Teil B, Stand 23.03.2022 (Anlage 7).

Den Vertragsparteien sind die Anlagen 3 und 4 in der Originalgröße bekannt.

### § 3

#### Beschreibung der Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Vertragsgebietes Errichtung von Wohngebäuden in Form von 26 Reihenhäusern und die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten einschließlich der jeweils notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Das Vorhaben gliedert sich in zwei Teile:

##### Teil A umfasst

- die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen mit max. 7.500 qm Nettoraumfläche und besonderen Wohnangeboten mit max. 2.000 qm Nettoraumfläche und den mit der Betreuung und/oder Pflege in Verbindung stehenden Nebenräumen und –nutzungen sowie den zugehörigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- die Herstellung von erforderlichen 45 privaten Stellplätzen und damit verbunden
- die Herstellung des privaten Regenrückhaltebeckens und
- die Herstellung der südlich des Vorhabens A gelegenen privaten Erschließungsanlage (Planstraße 2).

##### Teil B umfasst

- die Errichtung von 26 Reihenhäusern in 6 Hausgruppen,
- die Herstellung der privaten Erschließung von insgesamt 5 Wohnwegen sowie
- die Herstellung von privaten 39 Stellplätzen und damit verbunden
- die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlage (Planstraße 1 einschließlich der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und der öffentlichen Abwasserentsorgung) und
- die Errichtung einer Überquerungsstelle in dem bereits vorhandenen Teil der Industriestraße außerhalb des eigentlichen Vertragsgebietes.

Das private Regenrückhaltebecken ist räumlich dem Vorhaben Teil A zugeordnet und auch aus diesem Grund dort auch aufgeführt. Das Regenrückhaltebecken dient jedoch beiden Teilvorhaben. Aus diesem Grund wird das Regenrückhaltebecken gemeinsam mit der Herstellung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlage (Planstraße 1 einschließlich der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und der öffentlichen Abwasserentsorgung), die dem Vorhaben Teil B zugeordnet ist, realisiert.

### § 4

#### Durchführungsverpflichtung und Fristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens, bestehend aus den Teilen A und B, im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für das **Vorhaben Teil A** spätestens 6 Monate nach dem

Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung der Pflegeeinrichtung sowie den dazu gehörigen Nebenanlagen einzureichen. SWP wird als Erfüllungsgehilfin der Vorhabenträgerin den Bauantrag stellen.

Die Vorhabenträgerin wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und das Vorhaben Teil A vollständig innerhalb von 36 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen.

Die Fertigstellungsfrist kann von den Vertragsparteien einvernehmlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verlängert werden. Die Verlängerung bedarf der Schriftform.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, für das **Vorhaben Teil B** spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung der Reihenhäuser sowie den dazu gehörigen Nebenanlagen einzureichen. Interhomes wird als Erfüllungsgehilfin der Vorhabenträgerin den Bauantrag stellen.  
Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und das Vorhaben Teil B vollständig innerhalb von 36 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen.  
Die Fertigstellungsfrist kann von den Vertragsparteien einvernehmlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verlängert werden. Die Verlängerung bedarf der Schriftform.
- (4) Im Falle eines Normenkontrollantrages Dritter gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 verlängern sich die in den Absätzen 2 und 3 festgelegten Fristen automatisch um den Zeitraum des Normenkontrollverfahrens (Antragstellung bis Rechtskraft des Urteils).
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend den in §§ 5 - 11 dargelegten Regelungen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der notwendigen Begrünungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen.
- (7) Zur Sicherung der Durchführung und vertragsgemäßen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 7 ff. vereinbaren die Vertragsparteien die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung. Näheres hierzu ist in § 14 geregelt.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, der Stadt und den Stadtwerken die aus Anlage 2 ersichtlichen, zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen gemäß § 12 unentgeltlich und lastenfrei zu übertragen.  
Hierzu wird parallel ein gesonderter Grundstücksübertragungsvertrag geschlossen.

## **2. Abschnitt** **ERSCHLIEBUNGSANLAGEN**

### **§ 5** **Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach § 12 BauGB die Herstellung der in § 7 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach den sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben. Darüber hinaus sind auch private Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.
- (2) Die Stadt und die Stadtwerke verpflichten sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 7 bei Vorliegen der in den § 12 genannten Voraussetzungen kostenfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Die Stadtwerke übernehmen nicht die Wasserhausanschlüsse außerhalb der öffentlichen Erschließungsanlage. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Unterhaltungspflicht der Wasserhausanschlüsse an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger weiter zu geben.

## **§ 6**

### **Private Erschließungsflächen**

- (1) Die private Erschließung umfasst
  - a) die Freilegung der privaten Bauflächen mit Ausnahme der Flächen für die öffentliche Erschließung,
  - b) die Herstellung der mit „Planstraße 2“ bezeichneten Verkehrsfläche einschließlich
    - Fahrbahn,
    - Straßenentwässerung und
    - Straßenbeleuchtung (bestehend aus 5 privaten Leuchten),
  - c) die Herstellung von 5 Wohnwegen,
  - d) die ordnungsgemäße Anbindung der privaten Straßen- und Wegeflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen,
  - e) die Herstellung von 84 Stellplätzen,
  - f) die Errichtung des Regenrückhaltebeckens inkl. der Regenwasserleitungen,
  - g) die Herstellung der Trinkwasserhausanschlussleitungen,
  - h) die Herstellung der privaten Schmutzwasserleitungen und
  - i) Verlegung eines Micro-Pipe-Rohrsystems für eine spätere Breitbandversorgung, sofern die Vorhabenträgerin kein Telekommunikationsunternehmen gefunden hat, das die Breitbandversorgung bereits während der Baudurchführung herstellt (siehe § 9 Abs. 1).
- (2) Diese Einrichtungen verbleiben in privatem Eigentum und sind daher in diesem Vertrag lediglich klarstellend aufgeführt. Eine Übernahme dieser Einrichtungen durch die Stadt und die Stadtwerke ist nicht vorgesehen.

## **§ 7**

### **Art und Umfang der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen**

- (1) Die öffentliche Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung der

öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich

- a) der Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- b) der erstmaligen Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit „Planstraße 1 (öffentliche Erschließung)“ bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich
  - Fahrbahn mit einem Fahrbahnplateau,
  - einseitigem Gehweg,
  - barrierefreier Querungsstelle,
  - 6 öffentlichen Parkplätzen,
  - Straßenentwässerung,
  - Straßenbeleuchtung bestehend aus 4 Straßenleuchten,
  - Beschilderung und Verkehrszeichen und
  - Markierungen,
- c) der Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage,
- d) der Herstellung der Wasserversorgungsanlage und
- e) der Errichtung einer Überquerungsstelle in dem bereits vorhandenen Teil der Industriestraße außerhalb des eigentlichen Vertragsgebietes

nach Maßgabe der von der Stadt und den Stadtwerken genehmigten Ausführungsplanung.

- (2) Die der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt und der Stadtwerke tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin sorgt für eine ausreichende Löschwasserversorgung, sofern diese nicht aus dem Trinkwasserbereich sichergestellt werden kann.  
Entsprechend der Stellungnahme des Oberbergischen Kreis, Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz vom 12.04.2021 ist bei Flächen für Pflegeeinrichtungen i. V. großer Sonderbauten (§ 50 BauO NRW) eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min und bei Flächen für Wohngebäude eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min sicherzustellen.  
Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.  
Die Vorhabenträgerin stimmt die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung mit der Feuerwehr sowie den Stadtwerken ab.
- (4) Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen gem. Abs. 1 trägt ausschließlich die Vorhabenträgerin.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat alle für die Herstellung der in Abs. 1 genannten Erschließungsmaßnahmen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt, Fachbereich 8 - Bauverwaltung und Umweltschutz, vorzulegen.

## § 8

### Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und der Bauleitung der Baumaßnahmen nach § 7 ist das Büro Eckle

Ingenieure, Hauptstraße 206, 51429 Bergisch Gladbach beauftragt worden, die bereits die Unterlagen für die von der Stadt und den Stadtwerken genehmigten Ausführungsplanung nach § 2 Buchst. e) erstellt haben.

Sollte ein Wechsel des Ingenieurbüros beabsichtigt werden, ist hierzu die vorherige Zustimmung der Stadt erforderlich.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen für die öffentliche Erschließung nach § 7 auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) zu vergeben und ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen das/die Leistungsverzeichnis(se), die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.  
Die Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 4 vorliegen und soll jeweils innerhalb von 14 Tagen erteilt werden, nachdem die Vorhabenträgerin die Stadt um Zustimmung bittet.  
Die Arbeiten dürfen nur fachlich geeignete und zuverlässige Tiefbauunternehmen erfolgen. Die Auswahl der Bieter bedarf bezüglich ihrer fachlichen Qualifikation der Zustimmung der Stadt, die vor der Aufforderung zur Angebotsabgabe einzuholen ist. Hierfür sind ggf. nach Aufforderung durch die Stadt bzw. die Stadtwerke durch die Vorhabenträgerin entsprechende Unterlagen und Nachweise zur Eignungsprüfung im Sinne der VOB/A vorzulegen, sofern diese der Stadt bzw. den Stadtwerken nicht bereits aus eigenen Vergabeverfahren vorliegen sollten.  
Für die Wasserleitungsarbeiten gelten zusätzlich die besonderen Regelungen des Abs. 5.
- (3) Mit dem Antrag auf Zustimmung zur Vergabe und vor der Auftragserteilung legt die Vorhabenträgerin der Stadt alle Angebotsunterlagen vor.
- (4) Die Beauftragung zwischen Vorhabenträgerin und Tiefbauunternehmen erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt und den Stadtwerken.
- (5) Die Wasserleitungsarbeiten, mit Ausnahme des erforderlichen Tiefbaus, dürfen nur von einer Firma mit DVGW-Bescheinigung nach GW 301 mindestens W3 ausgeführt werden.  
Die Rohrgrabenbreite und -tiefe beträgt für die Wasserleitung bei OD 125. Mindestens 0,60 m x 1,25 m. Die Überdeckung der Wasserleitung beträgt mindestens 1,00 m. Die Wasserleitung ist in Rheinsand von mindestens 15 cm unter Rohrsohle und mindestens 15 cm über Rohrscheitel einzubetten.  
Die Aufnahme der Bestandsdaten für die Wasserleitung erfolgt durch ein von den Stadtwerken beauftragtes Vermessungsbüro zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Wahl des Rohrleitungsmaterials sowie die Dimensionierung obliegen den Stadtwerken.
- (6) Die Vermessungsarbeiten (mit Ausnahme der Arbeiten nach Abs. 5 Satz 5) sind einem öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt und den Stadtwerken abzustimmen. Die Beauftragung ist der Stadt und den Stadtwerken mitzuteilen. Ein Wechsel des Vermessungsbüros ist möglichst zu vermeiden.

## § 9 Baudurchführung

- (1) Die Erschließung umfasst nicht die Versorgung des zu erschließenden Gebietes mit Strom und Telefon bzw. Breitbandanschlüssen. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern sowie mit sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Stromleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

Die Vorhabenträgerin hat zu prüfen, ob weitere Versorgungsträger zu beteiligen sind. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Das Grabenprofil zur Verlegung der Versorgungsleitungen wird in Abstimmung mit allen Versorgern festgelegt. Der Kostenteilungsschlüssel für den Versorgungsleitungsgraben ermittelt sich prozentual über den fiktiven Einzelgrabenquerschnitt jedes beteiligten Versorgers.

Beispiel:

Medium 1	DN 150 = 0,60 m x 1,25 m =	0,750 cbm = 57,69 %
Medium 2	DN 100 = 0,50 m x 1,10 m =	<u>0,550 cbm = 42,31 %</u>
		1,300 cbm = 100,00 %

- (2) Über die öffentliche Straßenbeleuchtung hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt und der AggerEnergie GmbH einen Beleuchtungsentwurf und Kostenvoranschlag vorzulegen. Die Anlage der Straßenbeleuchtung erfolgt durch die AggerEnergie GmbH. Den Auftrag hierfür erteilt die Stadt in Abstimmung mit und zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (3) Der Beginn der Bauarbeiten für die in § 7 beschriebenen Erschließungsmaßnahmen ist der Stadt – Fachbereich 8 - Bauverwaltung und Umweltschutz – **vorher** anzuzeigen und ein während der Baudurchführung durchgehend erreichbarer fachkundiger Bauleiter namentlich zu benennen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) **Vor** dem Baubeginn hat die Vorhabenträgerin die Absteckung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Vermessungsbüro durchführen zu lassen. Dabei ist ausreichend Raum für alle zur öffentlichen Erschließungsanlage gehörenden Bauteile (z. B. Bordsteine, Rückenstützen, Schutz- und Leitplanken etc.) zu berücksichtigen.  
Diese Arbeiten sollten durch den öffentlich bestellten Vermesser erfolgen, der im Weiteren die Herstellung und Sichtbarkeit aller Grenzzeichen sowie Einhaltung aller Grenzen bescheinigt (§ 11 Abs. 3).  
Die Stadt ist über die Auftragserteilung in Kenntnis zu setzen, damit ggf. Inhalte des Auftrages mit dem Auftragnehmer abgestimmt werden können.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von der Stadt anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet

sich, zu diesem Zweck Lastplattendruckversuche sowie Kernbohrungen an den von der Stadt bestimmten Stellen im Beisein eines städtischen Vertreters vorzunehmen. Sie verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (6) Falls bei Baudurchführung teerhaltiges Material in der zu entsorgenden bituminösen Befestigung gefunden wird, wird die Vorhabenträgerin dieses Material auf ihre Kosten fachgerecht entsorgen.
- (7) Die Inbetriebnahme der Wasserleitung erfolgt durch die Stadtwerke. Die Vorhabenträgerin hat den Stadtwerken vor Inbetriebnahme eine bestandene Trinkwasseranalyse und Druckprobe vorzulegen.
- (8) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Abwasseranlagen, Wasserversorgungsanlagen und die vorgesehene öffentliche Straße (Planstraße 1) als Baustraße herzustellen. Sie sind in einem verkehrssicheren Zustand zu halten.  
Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an der Baustraße sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen.  
Bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist eine geregelte provisorische Entwässerung der Fahrbahnoberfläche sowie eine provisorische Straßenbeleuchtung herzustellen. Die konkrete Ausführung ist vor Durchführung mit der Stadt abzustimmen.
- (9) Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist im Zuge der Errichtung des zuerst beantragten Teilvorhabens durchzuführen und spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. zur Nutzungsaufnahme des zuerst fertig gestellten Teilvorhabens abzuschließen.
- (10) **Gräben dürfen erst nach Zustimmung durch die Stadt bzw. die Stadtwerke verfüllt werden.**  
Die Vorhabenträgerin teilt der Stadt und den Stadtwerken mindestens 3 Werktage im Voraus schriftlich den Termin für die Grabenverfüllung mit, um diesen eine vorherige Kontrolle und eine Bauzustandsbesichtigung zu ermöglichen.  
Ist eine vorherige Besichtigung des Grabens bzw. Grabenabschnitts durch die Stadt/die Stadtwerke nicht möglich, wird die Vorhabenträgerin hierüber schriftlich vor dem geplanten Termin informiert. Für diesen Fall verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Verfüllung des jeweiligen Grabens bzw. Grabenabschnitts geotechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Stadt und den Stadtwerken im Anschluss kurzfristig zur Verfügung zu stellen.  
  
Für die Dauer der Bauzeit ist die Baustelle zur Tages- und Nachtzeit für jedermann erkennbar abzusichern.
- (11) Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt des Bezugs der Gebäude diese sowohl verkehrsmäßig als auch hinsichtlich der Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) und der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) an die Erschließungsanlagen angeschlossen werden können.
- (12) Vor Nutzungsbeginn des ersten Gebäudes sind die erforderlichen Straßenbenennungsschilder und angeordneten Verkehrszeichen aufzustellen. Der Standort wird durch die Stadt bestimmt. Vor der Anbringung der Verkehrszeichen ist eine verkehrsrechtliche Anordnung unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans einzuholen.

## § 10

### Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauausführung an übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet gemäß Anlage 1 (innere und äußere Erschließung) die Verkehrssicherungspflicht. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst insbesondere auch die Sauberhaltung (Kehrdienst) sowie den **Winterdienst** der/auf den (Bau-)Straßen im Vertragsgebiet. Die angrenzenden öffentlichen Straßen, dies sind die „Industriestraße“, „Talstraße“ und die „Wiesenstraße“, sind **von jeglicher Verschmutzung** freizuhalten.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der mängelfreien öffentlichen Verkehrsfläche durch die Stadt nach § 12 für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr gemäß Abs. 1 obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung mit mindestens 6 (sechs) Millionen Euro Deckungssumme nachzuweisen. Die Haftung kann nicht (auch nicht teilweise) ausgeschlossen werden.

## § 11

### Gewährleistung, Mängelansprüche und Abnahme

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt und die Stadtwerke die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind. Die Mängelansprüche der Stadt und der Stadtwerke werden durch baufachliche Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B sowie nach den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Frist für Mängelansprüche wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durch die Stadt und den Stadtwerken.
- (3) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt – Fachbereich 8- Bauverwaltung und Umweltschutz - die vertragsgemäße Herstellung der in § 7 genannten Erschließungsanlagen nach deren Fertigstellung **schriftlich** an und legt gleichzeitig
  - die Bescheinigung über die Schlussvermessung,
  - die Bescheinigung über die Herstellung und Sichtbarkeit aller Grenzzeichen sowie

Einhaltung aller Grenzen,

- die durch ein Vermessungs-/Ingenieurbüro digital erstellten Bestandspläne über alle vom Erschließungsträger hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen (die Inhalte des Straßenbestandsplanes sind mit Fachbereich 9, Tel. 02261 87-1303 abzustimmen, die Inhalte des Kanalbestandsplanes sind mit Fachbereich 12, Tel. 02261 91073-52 abzustimmen),
- die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien sowie der Lastplattendruckversuche bzw. Kernbohrungen und
- die Schadensfreiheit der erstellten öffentlichen Abwasseranlage durch Vorlage eines Untersuchungsberichtes jeweils 2-fach und Dokumentation auf CD/DVD über die Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera sowie über Dichtheitsprüfungen nach DIN EN 1610

vor.

Danach legt die Stadt einen Abnahmetermin innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige und aller o. a. Unterlagen fest.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt und der Stadtwerke.

- (4) Soll auf Wunsch der Vorhabenträgerin für die öffentliche Abwasseranlage, die Wasserversorgungsanlage und die Baustraße eine Teilabnahme durchgeführt werden, gelten die Regelungen des Abs. 3 analog und die genannten Unterlagen sind in Vorbereitung zu diesem Termin einzureichen.  
Hinsichtlich der Festsetzung des Termins, Ablauf der Abnahme und Mängelbeseitigung etc. gelten die Regelungen der Absätze 5 und 6 analog.
- (5) Die Bauleistungen sind von der Stadt, den Stadtwerken und von der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen, das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 8 Wochen vom Tag der gemeinsamen Abnahme anzurechnen, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen.  
Im Falle eines Verzuges sind die Stadt und die Stadtwerke berechtigt, die Mängel selbst oder durch ein fachkundiges Unternehmen auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen.
- (6) Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500 € erhoben werden. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin nicht zum Abnahmetermin erscheint.
- (7) Sollte sich herausstellen, dass Grundstücksgrenzen überbaut wurden, so hat die Übertragung der überbauten Flächen an die Stadt kosten- und lastenfrei durch die Vorhabenträgerin zu erfolgen. Alle dadurch entstehenden Kosten wie Grundstückspreis, Kosten der Vermessung und des Notariats sind allein durch ~~ihn~~ <sup>ihn</sup> zu tragen. Erfolgt die Übertragung der fraglichen Flächen nicht, so hat ein fachgerechter Rückbau durch und auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erfolgen.  
Solange die Erschließungsanlagen nicht vollständig auf dem Grund der Stadt liegen, ist die Stadt berechtigt, die Abnahme vollständig zu verweigern.

## § 12

### Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die mängelfreie Abnahme der Erschließungsanlagen übernehmen die Stadt bzw. die Stadtwerke diese in ihre Baulast, wenn
  - a) die Erschließungsanlagen kosten- und lastenfrei der Stadt und die Stadtwerke übertragen wurden,
  - b) die öffentlichen Abwasseranlagen bzw. Wasserversorgungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlage verlegt worden sind, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke gesichert wurden und
  - c) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit dazugehörigen ebenfalls vom Ingenieurbüro geprüften und anerkannten Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen sowie Lieferscheinen/-nachweisen einschließlich der Bestandspläne übergeben wurden. Bei einem Pauschalpreisauftrag ist die Rechnungsstellung so aufzuschlüsseln, dass der Aufwand für die Kanal- und Straßenbauarbeiten sowie der Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Wasserversorgungsanlagen separat ermittelt werden kann.
- (2) Legt die Vorhabenträgerin nicht innerhalb von 12 Wochen nach dem Abnahmetermin die o. a. Schlussrechnungen vor, so sind die Stadt bzw. die Stadtwerke berechtigt, eine Schätzung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Den dafür entstandenen Aufwand hat die Vorhabenträgerin zu erstatten, mindestens jedoch sind hierfür 800 € zu erheben.
- (3) Die Stadt bzw. die Stadtwerke bestätigen die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht innerhalb von 4 Wochen nach Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 schriftlich.
- (4) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt; die Vorhabenträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

### 3. Abschnitt

#### WEITERE REGELUNGEN

##### § 13

#### Ausgleichs-, Begrünungs- und sonstige Maßnahmen, Artenschutz

- (1) Die zulässige Versiegelung im Vertragsgebiet bleibt hinter der zulässigen Versiegelung in einem Gewerbegebiet deutlich zurück. Durch die neu entstehenden Außenanlagen innerhalb des Wohngebietes entstehen neue unversiegelte, begrünte Flächen.  
Entlang des Seßmarbaches verläuft die Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“. Der Gewässerrandstreifen soll neu begrünt werden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB), auch um die bereits erfolgten Eingriffe in den Gehölzbestand zu kompensieren.  
Weitere Ausgleichs-, Begrünungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird die in den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ unter Ziffer 9 vorzunehmende Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 25 a BauGB fachgerecht durchführen bzw. fertigstellen. *FS/c*

wird die fachlich notwendige fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherstellen und ggf. bei Pflanzausfällen oder sonstiger/m Entfernung/Abgang diese durch entsprechende Ersatzanpflanzungen funktionsgerecht und gleichwertig zu ersetzen.

- (3) Eventuelle Eingriffe in noch vorhandene Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubauender Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.
- (4) Die Vorhabenträgerin wird für den möglichen Verlust der Sommerquartiere für die drei vorkommenden Fledermausarten insgesamt zehn Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen innerhalb des festgesetzten Gehölzstreifens entlang des Seßmarbaches aufhängen.
- (5) Die mögliche Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche bzw. Festlegung der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse nach Abs. 4 sowie die Dokumentation sollen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden. Bei Durchführung der notwendigen Maßnahmen wird für die möglicherweise betroffenen Vogel- und Fledermausarten von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgegangen.

#### **§ 14 Sicherheitsleistung**

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus § 4 und § 7 ff. zur Herstellung der dort bezeichneten Anlagen und Maßnahmen eine Sicherheit in Höhe von 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).

Die Sicherheitsleistung erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und niedergelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers und muss den Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedung und der Vorklage, die Rechte aus § 776 BGB und das Recht der Befriedung durch Hinterlegung zugunsten der Stadt und der Stadtwerke enthalten. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft dürfen erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist der Stadt spätestens 14 Kalendertage vor dem geplanten Satzungsbeschluss zu übergeben.

- (2) Eine Reduzierung der Sicherungsbürgschaft entsprechend dem Baufortschritt erfolgt auf Wunsch die Vorhabenträgerin nach Durchführung jeder nach § 11 Abs. 4 vorgesehenen Teilabnahme. Die Stadt gibt entsprechende Beträge aus der Bürgschaft innerhalb von 4 Wochen gerechnet ab dem Zeitpunkt der mängelfreien Teilabnahme frei. Die Verminderung tritt nicht bzw. nur teilweise ein und die Freigabe wird nicht bzw. nur teilweise

vorgenommen, wenn abzusehen ist, dass der Wert der noch zu erbringenden Leistungen voraussichtlich höher sein wird (z. B. infolge eingetretener Kostensteigerungen, Fehler bei der Ermittlung des Sicherheitsbetrages) als der jeweils noch vorhandene Sicherheitsbetrag.

- (3) Nach Abnahme aller öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 11 Abs. 3 und Vorlage der Unterlagen nach § 12 Abs. 1 ist für die Dauer der Mängelansprüchefrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 5 % der tatsächlichen Herstellungskosten vorzulegen bzw. wird die bereits beigebrachte Vertragserfüllungsbürgschaft maximal bis auf eine Restsumme von 5 % der tatsächlichen Herstellungskosten freigegeben.  
Grundlage für die Berechnung bilden die nach § 12 Abs. 1 Buchst. c) einzureichenden Schlussrechnungen.  
Nach Eingang der Mängelansprüchebürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft innerhalb von 14 Kalendertagen an die Vorhabenträgerin zurückgegeben.
- (4) Die Stadt bzw. die Stadtwerke dürfen die Bürgschaft in Anspruch nehmen, wenn sie die in dem Vertrag vereinbarten Leistungen infolge von Leistungsstörungen selbst zu Ende führen oder zu Ende führen lassen. Darüber hinaus kann sie sie in Anspruch nehmen, um Schäden abzudecken, die die Vorhabenträgerin zu vertreten hat.
- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

#### **§ 15 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Hierzu gehören auch alle Nebenkosten wie bspw. Notar- und Grundbuchkosten.  
  
Die Stadt und die Stadtwerke tragen ihre eigenen Personal- und Sachkosten.
- (2) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens werden die anfallenden Prozesskosten von der Vorhabenträgerin übernommen.

#### **§ 16 Kostenanteil Wasserversorgungsanlage**

- (1) Die Stadtwerke verpflichten sich, spätestens bei Übernahme der Anlage (s. § 5 Abs. 2 und § 12) 30 % der Gesamtkosten für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage an die Vorhabenträgerin zu zahlen.  
Es werden keine Baukostenzuschüsse erhoben.
- (2) Dies gilt nicht für die von der Wasserversorgungsanlage abgehenden Hausanschlüsse. Hierfür trägt

die Vorhabenträgerin 100 % der Gesamtkosten.

### **§ 17**

#### **Vorhabenträgerwechsel**

- (1) Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag kann die Vorhabenträgerin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.
- (2) Ein Vorhabenträgerwechsel bedarf gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der/die neue Vorhabenträger/in sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

### **§ 18**

#### **Haftungsausschluss und Schadenersatzansprüche**

- (1) Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt. Die Vorhabenträgerin trägt das Risiko, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht beschlossen wird. ~~Er~~ stellt die Stadt von allen Ansprüchen auch von Dritter Stelle frei, die daraus resultieren, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zustande kommt.
- (2) Für den Fall
  - a) des Erlöschens dieses Vertrages,
  - b) der Kündigung dieses Vertrages durch die Stadt und/ oder
  - c) der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ nach § 12 Abs. 6 BauGBaufgrund einer Pflichtverletzung der Vorhabenträgerin nach den Regelungen dieses Vertrages können Ansprüche aus diesem Vertrag oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.  
Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt ihre Zustimmung zur Fortführung der Bautätigkeit verweigert oder sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 19**

#### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.  
Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt, die Stadtwerke und die Vorhabenträgerin erhalten je

eine Ausfertigung. Eine Ausfertigung wird der Originalakte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ beigelegt.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 20  
Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn

- die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ in Kraft tritt und
- dieser Vertrag notariell beurkundet wurde.

Für die Stadt Gummersbach:

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frank Helmenstein  
Bürgermeister

Für die Stadtwerke:

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Harald Kawczyk  
Betriebsleiter

Als Anlage  
zu UVZ - Nr. 503/2022 z  
genommen

Köln, den 05.07.2022

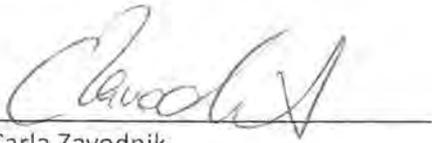
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_  
Christopher Seybold  
stellv. Betriebsleiter

Für die Vorhabenträgerin:

Köln, den 05.04.2022



Carla Zavodnik  
INTERHOMES AG



Sven Rosenthal  
Geschäftsführer der RGP Verwaltungs  
GmbH für die Seniorenwohnanlage  
Gummersbach GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG



# Beglaubigte Abschrift

## Ausfertigung

UR-Nr. 126/2022

Verhandelt zu Bremen, am 25. März  
Zweitausendzweiundzwanzig.

Vor mir, der für den Notar Thomas Morgenstern zu Bremen bestellte Notarvertreterin,  
Rechtsanwältin Dr. Kirsten Knigge zu Bremen,

erschien heute:

Herr Frank Voßhardt  
geboren am 05. November 1974  
geschäftsansässig Haferwende 36 A, 28357 Bremen,  
- mir von Person bekannt-

Der Erschienenene erklärte:

Die folgenden Erklärungen gebe ich nicht in eigenem Namen ab, sondern in meiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied der im Handelsregister Bremen HRB 21189 HB eingetragenen INTERHOMES Aktiengesellschaft mit Sitz in Bremen

Gleichzeitig bescheinige ich, die Notarvertreterin, hiermit aufgrund Einsicht am 25. März 2022 des beim hiesigen Amtsgericht unter HRB 21189 geführten Handelsregisters, dass ausweislich der Handelsregistereintragungen Herr Voßhardt als Vorstandsmitglied zur alleinigen Vertretung der INTERHOMES Aktiengesellschaft, Bremen, berechtigt ist.

Die beurkundende Notarvertreterin fragte den Beteiligten nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von dem Beteiligten verneint.

l.

Herr Voßhardt erklärte:

1. Die INTERHOMES Aktiengesellschaft hat von der DSI Projekt Gummersbach GmbH, Köln – nachstehend „DSI“ genannt - noch zu vermessende Teilflächen der Flurstücke 3517, 3519, 2535 und 3182, Gemarkung Gummersbach, Flur 9, z. Zt. eingetragen im Grundbuch von Gummersbach Blatt 16926, erworben. Im Grundbuch sind zugunsten der INTERHOMES Aktiengesellschaft entsprechende Auflassungsvormerkungen eingetragen.

2. Die INTERHOMES Aktiengesellschaft – nachstehend „INTERHOMES“ genannt - und die Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. Geschlossene Investment KG – nachstehend „SWP“ genannt - beabsichtigten in Gummersbach-Mühlenseißmar die Errichtung von Wohngebäuden und einer Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen.
3. In Bezug auf die Planung und Errichtung der genannten Vorhaben sowie der Erschließung des Baugrundstücks und für die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe des Vorhabens- und Erschließungsplans haben die INTERHOMES und die SWP am 25.03.2022 die VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR – nachstehend „GbR“ genannt -, gegründet.

II.

Die VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR, die Stadt Gummersbach sowie die Stadtwerke Gummersbach planen den Abschluss eines Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ bzgl. der o.g. Grundstücke. Darin wird die GbR u. a. zur Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen, zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten und zur unentgeltlichen und lastenfreien Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt Gummersbach und die Stadtwerke Gummersbach verpflichtet..

Der Durchführungsvertrag ist für die VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR von den beiden Gesellschaftern INTERHOMES und SWP zu unterzeichnen.

Dies vorausgeschickt erteilt die INTERHOMES Aktiengesellschaft hiermit

Frau Carla Florentine Zavodnik  
geboren am 26. Februar 1990  
geschäftsansässig Haferwende 36A, 28357 Bremen

**V o l l m a c h t**

den Durchführungsvertrag namens und im Auftrag der INTERHOMES Aktiengesellschaft zu unterzeichnen.

Die Bevollmächtigte ist befugt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Erreichung dieses Ziels erforderlich sind.

III.

Die in I. Ziffer 1. erwähnten Auflassungsvormerkungen zugunsten der INTERHOMES Aktiengesellschaft aus dem Kaufvertrag vom 29. Oktober 2020, UR.-Nr. 1951/2020 Z des Notars Dr.

René Zöller in Köln betreffen auch die noch zu vermessenden Teilflächen des Flurstücks 2535 zur Größe von ca. 1 m<sup>2</sup> sowie des Flurstücks 3517 zur Größe von ca. 1.169 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Durchführung eines Übertragungsvertrages mit der Stadt Gummersbach sowie der DSI sollen diesbezüglich Freigabeerklärungen abgegeben werden.

Diesbezüglich erteilt die INTERHOMES Aktiengesellschaft, hiermit,

Frau Carla Florentine Zavodnik  
geboren am 26. Februar 1990  
geschäftsansässig Haferwende 36A, 28357 Bremen

### V o l l m a c h t

die / diese Freigabeerklärung/en abzugeben und die lastenfreie Abschreibung zu bewilligen.

Die Bevollmächtigte ist befugt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Erreichung dieses Ziels erforderlich sind.

IV.

Die Vollmachten gem. II. und III. sind im weitesten Sinne auszulegen.

Die Vollmachten sind jederzeit frei widerruflich.

Die Bevollmächtigte ist ermächtigt, sich eine Ausfertigung dieses Protokolls erteilen zu lassen. Weitere Ausfertigungen sind ihr nur aufgrund ausdrücklicher Weisung der INTERHOMES Aktiengesellschaft zu erteilen.

Der Notar wird angewiesen, die Ausfertigung direkt an die Bevollmächtigte zu übersenden.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und der Notarvertreterin eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(L.S.)                   gez. F. Voßhardt  
                                  gez. Knigge  
                                  Notarvertreterin



## Anlage 1

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Zöller', is positioned below the date. The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'R'.



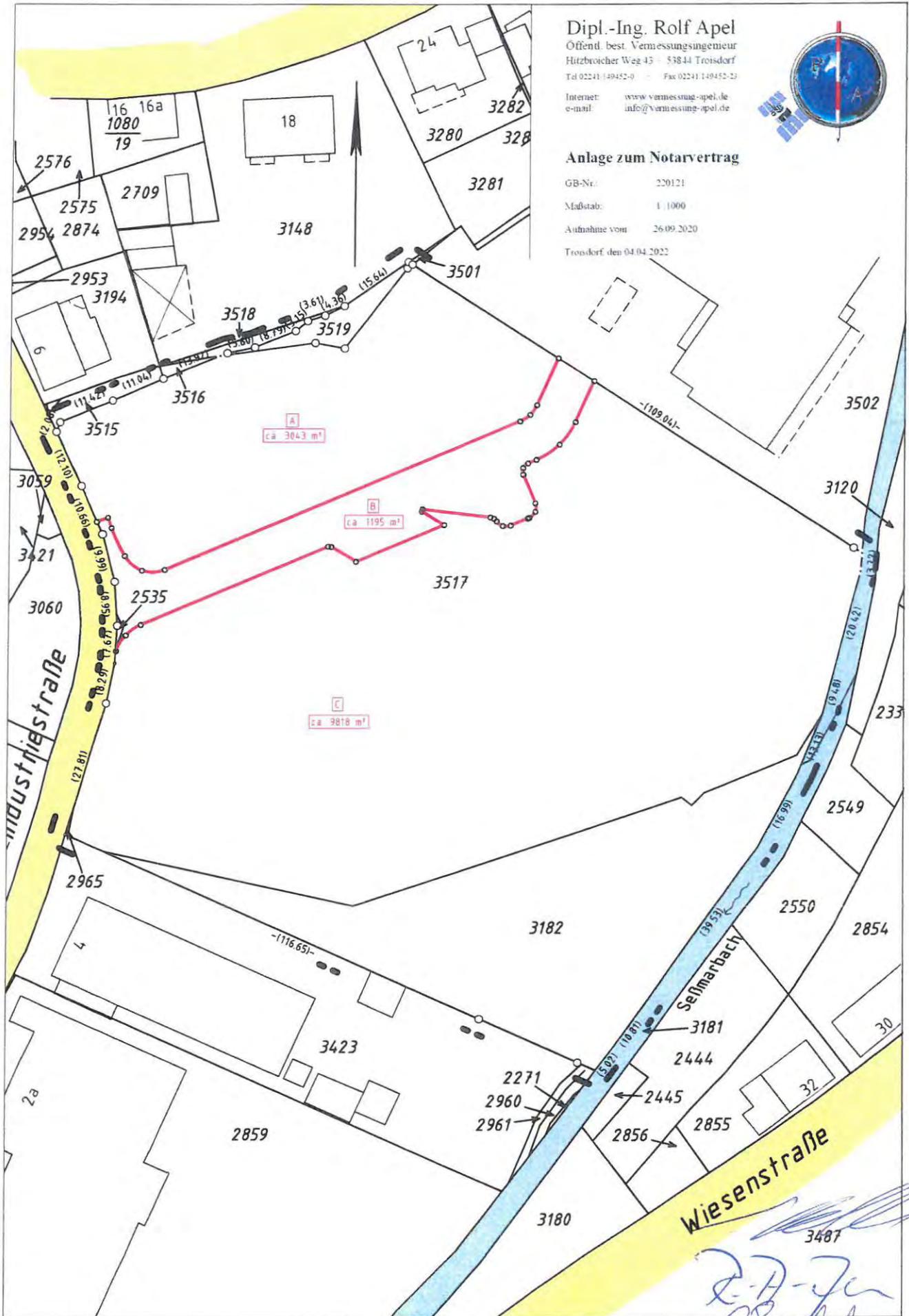
## Anlage 2

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Zöller', written in a cursive style.



Dipl.-Ing. Rolf Apel

Öffent. best. Vermessungsingenieur  
 Hitzbroicher Weg 43 · 53844 Troisdorf  
 Tel 02241 149452-0 · Fax 02241 149452-23

Internet: www.vermessung-apel.de  
 e-mail: info@vermessung-apel.de



Anlage zum Notarvertrag

GB-Nr.: 220121

Maßstab: 1 : 1000

Aufnahme vom 26.09.2020

Troisdorf den 04.04.2022

*R. A. J. J.*  
*Carst*  
 Anlage 2

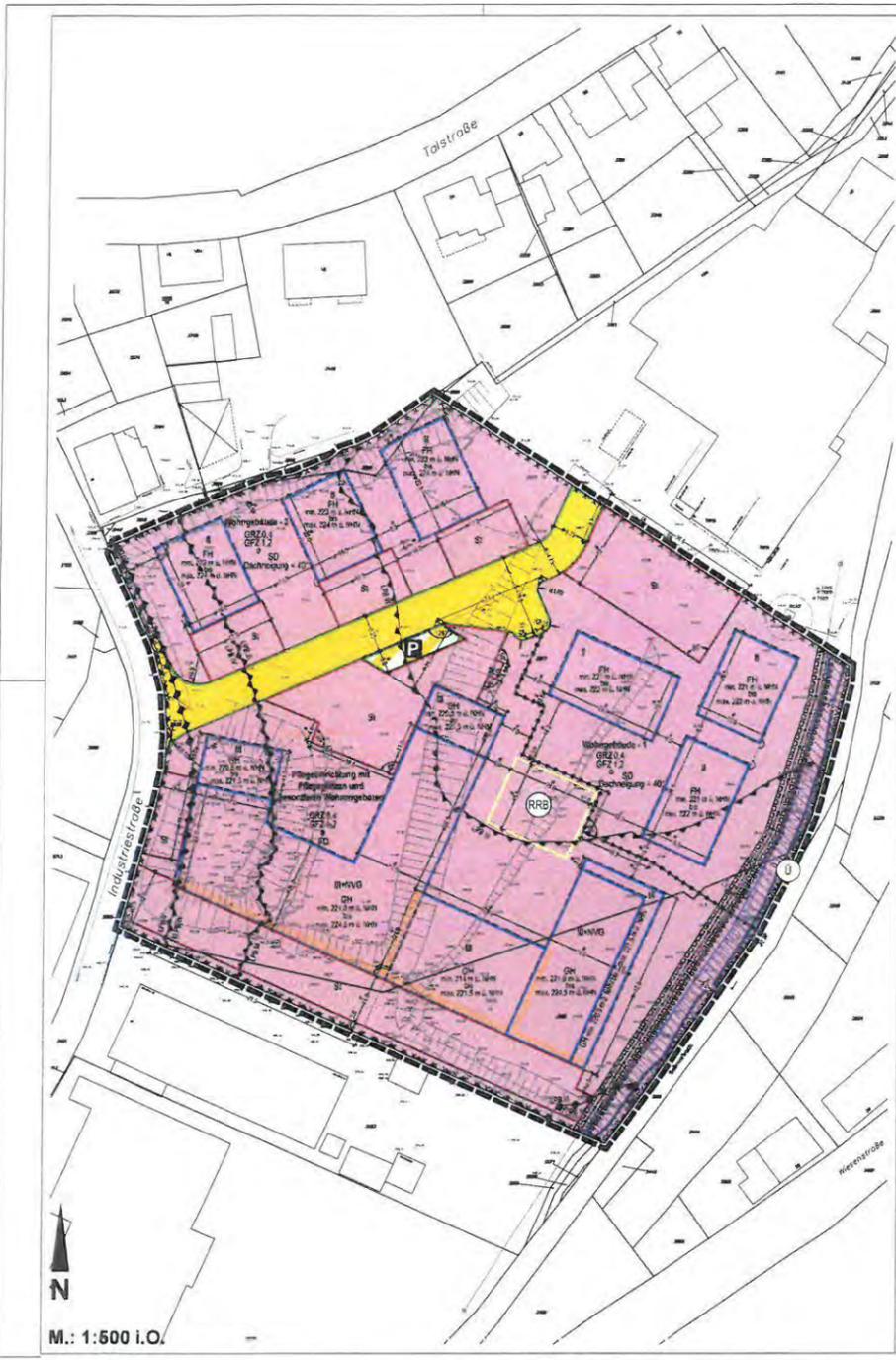
## Anlage 3

bestehend aus 29 Seiten (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Zöller', is centered below the date. The signature is written in a cursive style with a large initial 'R'.



**I. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 3 Satz 2 und Absatz 3a Satz 1 BauOB**  
Das festgesetzte Bauplatz ist in folgende Nutzungsbereiche unterteilt:

**1.1 Wohngebäude**  
Innere mit „Wohngebäude - 1“ und „Wohngebäude - 2“ bezeichneten Bereichen sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude  
- Räume und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Pflegegebietes dienen  
- zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

**1.2 Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten**  
Innere mit „Wohngebäude mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ bezeichneten Bereichen sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:  
- Gebäude mit Räumen für Pflegeplätze mit maximal 7.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NRF nach DIN 271)  
- Gebäude mit Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Betreuung und/oder Pflege hier Bewohner dienen, mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NRF nach DIN 271)  
- mit Betreuung und/oder Pflege in Verbindung stehende Räume und Nutzungen  
- zu den vorgenannten baulichen Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

**1.3 Bedingte Festsetzung**  
Gemäß § 9 Absatz 2 BauOB in Verbindung mit § 12 Absatz 3a Satz 1 BauOB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbesitzer im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauOB**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl von Bebauungen mit max. zweifachen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**2.2 Maximale Höhen baulicher Anlagen**  
Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO sind für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt der oberste Abschluss baulicher Anlagen (Oberkante Antenne oder First) bestimmt.

**2.3 Ausnahmen - maximale Höhen baulicher Anlagen**  
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit untergeordneten oder technischen Bauteilen (Tropfenkauer, Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Gelände- und/oder Oberflächengestaltung) zugelassen werden (§ 19 Absatz 4 BauNVO). Die festzusetzende Maßüberschreitung beträgt 2,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen im Durchschnitt darf insgesamt 30 % nicht übersteigen.

**2.4 Höhenlage des Bauplatzes**  
Gemäß § 9 Absatz 3 BauOB in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauOB werden als Höhenlage festgesetzt:  
- im Bereich „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ 210,8 m ü. NNH  
- im Bereich „Wohngebäude - 1“ 210,7 m ü. NNH  
- im Bereich „Wohngebäude - 2“ 212,5 m ü. NNH  
Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung und zur Niveaugleichung zulässig. Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 1 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen/Abgrabungen bzw. Böschungen zulässig.

**3. Bauweise gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauOB i. V. m. § 22 Absatz 1 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand um bis zu 1,50 m überschritten um bis zu 30 m zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauOB i. V. m. § 22 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 2 BauNVO**  
Die Baugrenzen im Bereich „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ dürfen durch an die Hausbaukörper angelegte Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

**5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauOB**  
Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauOB**  
Das innerhalb des Bauplatzes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauOB festgesetzten Fläche in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken zu sammeln und gesammelt in den Straßenkanal abzugeben.

**7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauOB**  
Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauOB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers zu belasten.

**8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauOB**

**8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen**  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schallschützenden Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

Dabei ist:  
 $R_{w,ext}$  = 25 dB für Bettenräume in Kranenanstalten und Sanatorien.  
 $R_{w,ext}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsheimen, Unterbringungsräume und Anklammern.  
 $R_{w,ext}$  = 35 dB für Büroräume und Anklammern.  
Die Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:  
 $R_{w,ext}$  = 35 dB für Bettenräume in Kranenanstalten und Sanatorien.  
 $R_{w,ext}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsheimen, Unterbringungsräume, Büroräume und Anklammern.

Für gesamte bewertete Bau-Schallschirm-Maße von  $R_{w,ext} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten herabzusetzen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße  $R_{w,ext}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenlärmpegel  $L_{A,ext}$  zum korrespondierenden  $K_{s,ext}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Außenlärmpegel sind, siehe DIN 4109-1:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Absatz 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile schallschützender Räume nach Gleichung (6) der vorgeschriebene DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{A,ext}$  ist in der Berechnung abzugeben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109) und der Lärmpegelbereich wie folgt zugeordnet:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A,ext}$ (dB(A))
I	55
II	50
III	45
IV	40
V	35
VI	30
VII	25

Wird im Baugemüchungsverfahren anhand einer schallschichttechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{A,ext}$  unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudeflächen tatsächlich niedriger ist, als in der Platzrechnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schallschirm-Maße zulässig.  
Sollten Räume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallschichttechnischen Untersuchungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Sozialräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

**8.2 Ausschluss offener Fenster**  
An Gebäudeteilen, die an den mit Schallschirmflächen gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen liegen, ist der Einsatz von offenen Fenstern zu schallschützenden Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauOB**  
Innere mit der mit Baugemüchungsverfahren festgesetzten Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauOB sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauOB anzupflanzen. Zu pflanzen und zu ernten:

Räume	1. Ordnung	Hochstamm	Zu verpflanzen	13-14 cm Stammumfang
Anerkennungsbereich	Berg-Ahorn			
Alma glabra	Rotele			
Betula pendula	Eiche			
Caprus betulus	Hainbuche			
Prunus avium	Vogel-Kirsche			
Quercus robur/ilex	Rot-/Traubeneiche			
Sorbus aucuparia	Eberesche			
Tilia cordata	Winterlinde			

Sträucher: verpflanzte Sträucher 3-4 Trieb, 60-100 cm hoch ohne Ballen  
Ligularia sibirica: Farnkraut  
Corylus heterophylla: Walnuss  
Euonymus europaeus: Winterhülchen  
Diez abzufallen: Storchschnabel  
Ligularia vulgaris: Ligularie  
Malva communis: Wildrose  
Pyrus communis: Wildbirne  
Sambucus nigra: Schwarze Holde  
Rosa arvensis: Fuchsrose  
Rosa canina: Hundrose  
Rosa rugosa: Wichrose  
Salix caprea: Weidenpflaume  
Sambucus nigra/argentea: Schwarzer/Weißer Holde  
Viburnum opulus: Schorlehn

Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht unterschreiten.

**10. Gestaltliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauOB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 BauO NRW**

**10.1 Einfriedigungen**  
Ordnungsbestimmungen und ausschließlich als Hecken und als Draht- und/oder Stabpflanzungen in Kombination mit Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

**10.2 Standorte für Müllammel- und Wertstoffbehälter sowie technische Anlagen**  
Standorte für Müllammel- und Wertstoffbehälter sowie technische Anlagen sind einheitlich zu umfassen, einzubauen oder mit standortgerechten Hecken zu umfassen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das durch die Ordnungsbehörde Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Seilbahnareals im Bereich der Stadt Gummersbach (Überschwemmungsgebietverordnung „Seilbahnareal“) festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 14. Oktober 2013 wird gemäß § 9 Absatz 6a BauOB nachrichtlich übernommen.

**III. KENNZEICHNUNGEN**

Der im Plangebiet befindliche Altstandort (Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstücke 3503, 3504 und 3131) wird gemäß § 9 Absatz 3 Nummer 3 BauOB gekennzeichnet.  
Erfolgt im Plangebiet eine Unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters durchzuführen. Sollten im Zuge der Tätigkeiten weitergehende Untersuchungen (schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und der begleitende Fachgutachter zur Begutachtung und Bewertung zu kontaktieren.  
Folgende Maßnahmen müssen vor Baubeginn ergriffen werden:  
1. Die hohen Schadstoffgehalte im Bereich des Seilbahnareals müssen ausgewertet werden im Bereich Lager-Produktionsstätte ist der vorläufige Ausbau der Anlagen vorzuziehen.  
2. Im Bereich der Bohrung 2102 (Orientierende Altstandortuntersuchung, Mull - Planter, 03.05.2020) müssen aufgrund der Abbaufunde im Untergund Erdarbeiten gesondert begleitet werden.  
3. Im Bereich des Bohrloches 2054 (Orientierende Altstandortuntersuchung, Mull + Planter, 03.05.2020) ist eine weitergehende Untersuchung zur Klärung der Quecksilberbelastung im Fachbereich durchzuführen.  
4. Die nach erforderliche Sanierung des Oberbodens soll nach Verringerung der nichtbaubaren Außenflächen nachgeholt werden. Freiflächen sind einer Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der BImSchV zu unterziehen.

**IV. HINWEISE**

**1. Artenschutz**  
Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vegetationszeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) auszuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vegetationszeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubehaltender Bestandsbestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Verletzungen von geschützten Arten zu untersuchen.  
Für den möglichen Verlust der Gehirnschichten sollen für die drei vorkommenden Fladensmaarten mindestens 10 ERM-Blattläuse in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufgezogen werden. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vegetationszeiten und die Suche der geeigneten Plätze für die Gabelschubläuse der Fladensmaarten sowie die Dokumentation müssen durch fachkundigen Personal durchgeführt werden.

**2. Störkennzeichen**  
Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Störkennzeichen sind im Rahmen eines Überflurgründes nachzuweisen.

**3. Gewässeranderrufen**  
Auf die Einhaltung eines Gewässeranderrufen gemäß § 38 M-WG und § 31 LWG entlang des Gewässers ist zu achten. Für bauliche Anlagen am Gewässer ist eine Genehmigung nach § 22 LWG erforderlich. Die Zulässigkeit zum Gewässer aus für schweres Abwasser, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggverband, z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss genehmigt werden.

**4. Regelwerke**  
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanung verwiesen wird, gelten jeweils in der dem Erlass der Satzung gehörenden Fassung. Änderungen, die werden im Rahmen der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

**1. BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**2. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANMATERIALS (Planmateriaiverordnung - PlanZO)**  
Planmateriaiverordnung vom 18. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**3. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**  
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**4. BAUDARSTELLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**  
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

**5. GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (GO NRW)**  
Gemeinderordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2020 (GV. NRW. S. 816).

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Wohngebäude  
Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)  
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.  
NVG Nicht-Vollgeschoss

GH min. Gebäudehöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
FH min. Firsthöhe als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
Baugrenzen

**4. Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze

**5. Ver- und Entsorgung**  
Fläche für Abwasserbeseitigung  
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken  
Hauptwasserleitung, unterirdisch

**6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesumweltschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
LBP IV z.B. Lärmpegelbereich IV  
Ausschluss offener Fenster

**7. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**8. Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Bauweise  
Satteldeck  
Flachdach

**9. Nachrichtliche Übernahmen**  
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
Gewässeranderrufen gem. § 31 Landeswasserrecht

**10. Kennzeichnungen**  
Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altstandort)

**Planzeichen der Planunterlage / Vermessung**  
Flurstücksgrenze  
Flurstücknummer  
Gebäudebestand  
Geländebestandshöhe in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (L/NHN)  
Mastkette

**BEZUG: Gummersbach**  
FLUR: 9  
FLURSTÜCKE: 3517, 3518, 2535, 2965, 3182

**PLANENTWURF**  
FB 9 Stadtplanung  
Stadt Gummersbach  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_

Dasamt II  
Stadt Gummersbach  
Gummersbach, den \_\_\_\_\_

IV (Techn. Beigeordnete)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom \_\_\_\_\_

Aufhebende Bebauungspläne  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne \_\_\_\_\_ aufgehoben.

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.06.2020 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde einschließlich der Hinweise gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.07.2020 - 15.07.2020 einschließlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadterworbener)

**Offenlagebeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat am 30.11.2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadterworbener)

**Offenlage**  
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 14.05.2021 einschließlich öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der Offenlage wurden am 30.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2021 von der Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Beschluss zur Erneuten Offenlage**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu ändern und auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.  
Es wurden gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Erneute Offenlage**  
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB am \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der erneuten Offenlage sowie die Benennung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB wurden am ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der erneuten Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB erneut beteiligt.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadterworbener)

**1. Ausfertigung**  
Dieser Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_ überein.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss wurde einschließlich des Hinweises gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

**Stadt Gummersbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren Erneute Offenlage gem. § 4a Absatz 3 BauGB**

Katasteramt 16.03.2021 Maßstab 1:500  
Blatt Nr. 7 II / FB 9  
Plattdatum: © Land NRW 2018 / Katasteramt OBK

*R. A. J. ...*  
*C. ...*  
**Anlage 3**

# STADT GUMMERSBACH

## Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)  
Nr. 25 „Gummersbach - Industriestraße“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

F. D. J.  
C. A. D.  
S. M. H.

Erstellt durch:  
Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

## Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2	Vorhandene Situation.....	4
1.2.1	Plangebiet.....	4
1.2.2	Umgebung .....	4
1.2.3	Erschließung .....	5
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
3	Verfahren.....	6
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) .....	6
3.2	Verfahrensablauf .....	6
4	Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben .....	9
4.1	Regionalplan .....	9
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
4.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	9
5	Planungsinhalte .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.1	Grundflächenzahl .....	10
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	11
5.2.3	Höhenlage des Baugebietes .....	11
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
5.4.1	Stellplätze und Garagen .....	12
5.4.2	Nebenanlagen .....	13
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
5.6	Maßnahmen zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	14
5.6.1	Gewerbelärm.....	14
5.6.2	Verkehrslärm .....	18
5.6.3	Passive Lärmschutzmaßnahmen .....	21

5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB .....	22
5.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW.....	22
5.8.1	Dachform, -neigung und Dachaufbauten.....	22
5.8.2	Einfriedungen .....	22
5.9	Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft/Sonstiges .....	23
5.10	Infrastruktureinrichtungen .....	25
5.11	Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe .....	25
5.12	Wirtschaft.....	25
5.13	Sachgüter .....	25
5.14	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte .....	25
5.15	Schwere Unfälle oder Katastrophen.....	25
5.16	Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	25
5.16.1	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	25
5.16.2	Energieversorgung .....	26
5.17	Umwidmungssperre gemäß § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB.....	26
6	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	26
6.1	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	26
6.2	Altstandort.....	26
7	Hinweise .....	27
7.1	Artenschutz.....	27
7.2	Starkregenereignisse .....	27
7.3	Gewässerrandstreifen .....	27

### Verwendete Fachgutachten

- Verkehrsuntersuchungen Industriestraße, BERNARD Gruppe ZT GmbH (Stand 09.07.2021)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für ein Bauvorhaben an der Industriestraße in Gummersbach, ACCON Köln GmbH, (Stand 16.11.2021 – ACB 0721-409320-1525\_3)
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull & Partner (Stand 05.06.2020)
- Artenschutzprüfung, Stufe 1, Dr. Andreas Skibbe (Stand 26.09.2020)
- Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel (Stand 21.10.2021)

## **1 Lage im Stadtgebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Nr. 3517, 3519, 2535, 2965, 3182 mit einer Fläche von 1,7 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Industriestraße und im Osten durch den Seßmarbach begrenzt. Es bildet die Nahtstelle zwischen einer durch Wohnnutzung geprägten Bebauung an der Talstraße und einer gewerblich geprägten Nutzung entlang der Industriestraße.

### **1.2 Vorhandene Situation**

#### **1.2.1 Plangebiet**

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt. Ein angelegter Teich im westlichen Bereich des Plangebietes wurde verfüllt, der Gebäudebestand abgebrochen.

Der Bereich der verfüllten Teichanlage ist nahezu eben und weist Geländehöhen zwischen 211,2 m ü. NHN (Teichmitte) und 212,4 m ü. NHN (Teichumrandung) auf. Die bisher baulichen genutzten Bereiche weisen nach erfolgtem Rückbau Geländehöhen zwischen 209,8 m ü. NHN und 210,2 m ü. NHN auf. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt eine Geländemulde.

Das Plangebiet fällt von (Nord-)Westen nach (Süd-)Osten zum Seßmarbach ab. Im Bereich des verfüllten Teiches liegt das Plangebiet im Vergleich zum Straßenniveau bis zu 2 Meter tiefer. Die Industriestraße steigt in Richtung Norden (Talstraße) an.

Randlich sowie östlich des verfüllten Teiches befand sich Gehölzbestand, der mittlerweile vollständig entfernt wurde.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze bestand ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 3148 in einer Breite von 4 Metern. Nach erfolgten Grundstücksverkäufen kann das Geh- und Fahrrecht gelöscht werden.

Parallel zum Seßmarbach verläuft ein Mischwasserkanal, dessen Trasse erhalten bleiben muss. Zum Seßmarbach ist in Teilbereichen ein rund 1 Meter hoher Wall aufgeschüttet.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist in einem kleinen Teilbereich eine Abstandsflächenbaulast (Blattnr. 711), ausgelöst durch eine Grenzbebauung, eingetragen.

#### **1.2.2 Umgebung**

Die westlich und östlich angrenzende Bebauung ist durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Schreinereibetrieb, daran angrenzend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Firmensitz eines Bürstenhaarherstellers. Sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes befinden sich religiöse Versammlungsräume (Sri-Kurinchi-kumaran-Tempel, Christliche Versammlung).

Auf dem Flurstück 3060 (Gemarkung Gummersbach, Flur 9) befindet sich ein befestigter Parkplatz. Im Umfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 befinden sich darüber hinaus Wohnhäuser und weitere Gewerbebetriebe (beispielsweise Heizungs-Sanitärbetrieb, Autosattlerei).

Im weiteren Umfeld befinden sich eine Grundschule und Kindertagesstätten.

### **1.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Industriestraße erschlossen, die nördlich auf die Talstraße und südlich auf die Wiesenstraße (L323) mündet. Sowohl die Fußgängerzone der Innenstadt als auch der Bahnhof Gummersbach (einschließlich Busbahnhof) sind innerhalb von 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit Schreiben vom 11.05.2020 hat die Firma DSI Projekt Gummersbach GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen eine Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten (ca. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) und 26 Reihenhäuser errichtet werden.

Die Pflegeeinrichtung umfasst rund 130 Pflegeplätze - davon 93 in der vollstationären Pflege, 24 Plätze Junge Pflege und 13 Kurzzeitpflegeplätze - sowie 13 Plätze in der Tagespflege. Zusätzlich sollen 28 Wohnungen für Personen angeboten werden, die auf Grund ihres Alters (ab 65 Jahren) oder ihres Handicaps (z.B. MS Erkrankung, körperliche Beeinträchtigungen) auf ein besonderes Wohnangebot angewiesen sind.

Die Nutzer nehmen ein Servicegrundpaket (wie Haus-Not-Ruf, Wohnungsreinigung und Rezeptionsdienst) des Betreibers der Pflegeeinrichtung (sog. Verpflichtende Leistung) in Anspruch und können darüber hinaus ein umfassendes Wahlleistungspaket (z.B. Essenversorgung, Gemeinschaftsveranstaltungen oder weitere persönliche Begleitung) mit abschließen. Bei entsprechendem Bedarf wird auch eine ambulante Pflegeleistung vermittelt und in der Wohnung erbracht.

Die unterschiedlichen Pflege- bzw. Wohnangebote finden sich sowohl im westlichen wie im östlichen Hauptbaukörper. Im westlichen Bauteil befinden sich im Erdgeschoss Kurzzeit- und Tagespflege.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ dient dazu, die Realisierung des geplanten Vorhabens und darüber hinaus einen Entwicklungsspielraum in Bezug auf die realisierte Nettoraumfläche für Pflegeplätze bzw. besondere Wohnangebote sowie die Möglichkeit für Kinderbetreuungsangebote planungsrechtlich vorzubereiten.

### **3 Verfahren**

#### **3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)**

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen vor:

- Das Plangebiet war bereits baulich mit gewerblichen Nutzungen genutzt (Innenbereich).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen.

#### **3.2 Verfahrensablauf**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde einschließlich der Hinweise gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.07.2020 – 15.07.2020 einschließlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Am 30.11.2020 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 14.05.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Offenlage wurden am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2021 von der Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden eine private und acht Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

In seiner Sitzung am 15.11.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung über das Ergebnis der Offenlage beraten und eine erneute Offenlage beschlossen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

#### Textliche Festsetzungen

Lfd. Nr. 1.1 Wohngebäude: Neben der Realisierung von Wohngebäuden sind in den festgesetzten Nutzungsbereichen „Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“ auch Räume und Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.

Lfd. Nr. 1.2 Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten: Konkretisierung der zulässigen Nutzungen.

Lfd. Nr. 2.3: Die ausnahmsweise höchstzulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird auf 2,5 m erhöht. Im Rahmen der Projektkonkretisierung kann die bisher festgesetzte höchstzulässige Maßüberschreitung von 2 m nicht eingehalten werden.

Lfd. Nr. 8.2 Ausschluss öffentlicher Fenster: Durch diese Festsetzung wird der Immissionskonflikt zwischen dem bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbebetrieb und den heranrückenden, geplanten Nutzungen im Plangebiet gelöst.

Lfd. Nr. 9: Konkretisierung der anzupflanzenden Gehölze mittels Pflanzliste, sowie Bestimmungen über Pflanzqualität und -umfang.

#### Hinweise

Gewässerrandstreifen – Berücksichtigung der Stellungnahme des Aggerverbands.

#### Rechtsgrundlagen

Aktualisierung

#### Planzeichnung - VBP

- Kennzeichnung von Fassadenbereichen, an denen öffentlicher Fenster ausgeschlossen sind
- Festsetzung eines Baugebietes mit den Nutzungsbausteinen „Wohngebäude“ und „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“
- Anpassung der Dimensionierung der nördlichen Stellplatzanlage und des Regenrückhaltebeckens sowie der Gebäudetiefe im Bereich der Pflegeeinrichtung
- Anpassungen in der Verfahrensleiste/Rechtsgrundlagen

#### Planzeichnung - VEP

- Aktualisierung der Ansichten
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung

#### Begründung

Kap. 3.2: Ergänzungen zum Verfahren

Kap. 5.1 Art der baulichen Nutzung: Ergänzung in Bezug auf textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.

Kap. 5.2 Maß der baulichen Nutzung: Anpassungen an Änderungen der BauNVO, Differenzierung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Baugebiete

Kap. 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen: Ergänzung in Bezug auf die Leistungsfähigkeit relevanter Knoten

Kap. 5.6.1 Gewerbelärm: Ausschluss öffentlicher Fenster

Kap. 5.6.2 Verkehrslärm: Ergänzung in Bezug auf planbedingte Mehrverkehre und notwendige passive Schallschutzmaßnahmen

Kap. 5.7: Konkretisierung anzupflanzender Gehölze

Kap. 5.9: Anpassungen in Bezug auf Ausschluss öffentlicher Fenster, Rodungen im Plangebiet, Verortung von Nistkästen

Kap. 5.14: redaktionelle Änderung

Kap. 5.16.1 Schmutz- und Niederschlagswasser: Ergänzung aus der Stellungnahme des Aggervereins

Kap. 6.2: Änderungen auf Grundlage der Stellungnahme des Oberbergischen Kreises

Kap. 7: redaktionelle Ergänzungen

#### Fachgutachten

- Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung: Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt der Fachgutachter für das Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besondere Wohnangebote“ einen Schutzanspruch einer Pflegeanstalt gemäß Nummer 6.1 g) TA Lärm und für die sonstigen Wohngebäude einen Schutzanspruch entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes.

Durch den Ausschluss öffentlicher Fenster für alle Gebäudefassaden, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist, ausgelöst durch aktuelle Betriebsabläufe und geplante Betriebserweiterungen/-veränderungen des Schreinereibetriebs, die einer normalen Betriebsentwicklung entsprechen, wird der Lärmkonflikt im Plangebiet gelöst.

- Überarbeitung des Verkehrsgutachtens – Stellungnahme: Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knoten Talstraße/Industriestraße und Wiesenstraße Industriestraße (hier nur Rechtsabbieger)

- Überarbeitung „Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter“

Im Zeitraum vom 22.12.2021 bis zum 24.01.2022 wurde die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligungen wurden eine private und sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die jedoch zu keinen weiteren Änderungen der Planinhalte führen. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf:

- Gewerbelärmkonflikt durch heranrückende, schutzbedürftige Nutzungen
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG (Seßmarbach)
- notwendige Beprobung des Oberbodens nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen
- Wegfall von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet
- Erloschenes Bergwerksfeld, auslaugungsfähiges Gestein

Die Begründung wird in folgenden Kapiteln ergänzt:

- Kap. 4.3 Angrenzende Bebauungspläne: Hinweis auf den im Jahr 1993/94 aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a
- Kap. 5.6.1 Gewerbelärm: Konkretisierung der Sachverhaltsermittlung (Emissionsverhalten südlich angrenzender Gewerbebetrieb)
- Kap. 5.7: Berücksichtigung Gewässerrandstreifen und Zugänglichkeit des Gewässers

- Kap. 6.2: notwendige Beprobung des Oberbodens nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Aus dieser Darstellung lassen sich die geplanten Nutzungen nicht entwickeln. Deshalb soll die Darstellung im Geltungsbereich in „gemischte Baufläche“ geändert werden, die an die Darstellung gemischter Bauflächen an der Talstraße bzw. Wiesenstraße anschließt. Im städtebaulichen Gesamtkontext ergibt sich die planerisch gewünschte Nutzungsmischung.

Für Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren im Zuge einer Anpassung zu berichtigen. Diese Anpassung erfolgt im Zuge der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Der innenstadtnahe Standort bietet die Möglichkeit, kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu schaffen. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen einer durch Wohnnutzung geprägten Bebauung an der Talstraße und gewerblich geprägten Nutzungen entlang der Industriestraße und Wiesenstraße.

### **4.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Westlich sowie östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 119 „Gummersbach – Industriestraße“ (in seiner Ursprungsfassung bzw. in den Fassungen der Änderungen) an. Als Art der baulichen Nutzung sind auch Mischgebiete festgesetzt. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird der Bebauungsplan Nr. 119 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 geringfügig überlagert.

Das Plangebiet selbst ist aktuell nicht durch einen Bebauungsplan beplant. Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 1964 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Schreinereigrundstück und das Plangebiet ist im Jahr 1993/94 aufgehoben worden.

## **5 Planungsinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Als Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Zulässigkeit der Vorhaben folgendermaßen bestimmt:

- **Wohngebäude**

Innerhalb der festgesetzten Nutzungsbereiche „Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“ ist die Errichtung von insgesamt 26 Reihenhäusern in 6 Hausgruppen geplant. Dem Wohnen zugehörige Nebenanlagen, wie bauliche Anlagen zur Erzeugung von Energie (bspw. BHKW) und sonstige Nebenanlagen (bspw. Schuppen), sind auch allgemein zulässig.

Räume und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Plangebietes dienen (beispielsweise Räume, die von Tagesmüttern genutzt werden), werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen, da diese Nutzung die geplante Wohnnutzung sinnvoll ergänzen könnte.

- **Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten**

Innerhalb des festgesetzten Nutzungsbereichs „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind circa 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für diese Nutzungen möglich (siehe Kapitel 2), wobei der überwiegende Teil Räume für Pflegeplätze umfasst. Aktuell geplant sind rd. 1.800 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF nach DIN 277) für besondere Wohnangebote und rd. 7.200 m<sup>2</sup> Nettoraumflächen (NRF nach DIN 277) für Pflegeplätze.

Bei den besonderen Wohnangeboten handelt es sich um Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Im Vergleich zu „klassischen“ Wohnungen wird eine geringere Wegehäufigkeit der Nutzer unterstellt.

Hingegen werden diejenigen Einrichtungen aus dem städtebaulichen Wohnbegriff ausgegrenzt, die im Schwerpunkt klinik- oder unterbringungsartig ausgestaltet sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauNVO, § 3 Rn. 60-67). Dies ist der Fall, wenn der Schwerpunkt der Nutzung in der medizinischen Versorgung liegt. Insofern sind neben den besonderen Wohnangeboten im festgesetzten Baugebiet auch Räume für Pflegeplätze und mit Betreuung und/oder Pflege in Verbindung stehende Nebenräume und – nutzungen (im Sinne des planungsrechtlichen Begriffs „Anlagen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke“) zulässig. Damit umfasst der Katalog der zulässigen Nutzungen auch die vollstationäre Pflege/Junge Pflege bzw. Kurzzeit- und Tagespflege.

Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an dem in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB wird durch die Wiedernutzbarmachung von bisher gewerblich genutzten Flächen mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet bleibt hinter der zulässigen Versiegelung in einem Gewerbegebiet deutlich zurück. Durch die geplanten Reihenhäuser und die kompakten Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“-entsteht gleichwohl eine gewisse Verdichtung, die auch dazu beiträgt, an anderer Stelle die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der unterschiedlichen Höhenlagen der unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Baugebietes (siehe Kapitel 5.2.4) ergeben sich auch unterschiedliche maximale Gebäudehöhen für die Baukörper:

- II-geschossige Reihenhausbauung nördlich der Planstraße (Wohngebäude – 2): maximale Firsthöhe = 224 m ü. NHN (minimale Firsthöhe = 223 m ü. NHN)
- II-geschossige Reihenhausbauung südöstlich der Planstraße: maximale Firsthöhe = 222 m ü. NHN (minimale Firsthöhe = 221 m ü. NHN)
- III-geschossige Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote: maximale Gebäudehöhe = 221,5 m ü. NHN (minimale Gebäudehöhe = 220,5 m ü. NHN)
- Oberstes Nichtvollgeschoss Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote: maximale Gebäudehöhe = 224,5 m ü. NHN

Der Übergang zwischen der II- zur III-geschossigen Bauung wird durch die Modellierung des Geländes (siehe unten) räumlich ausgeglichen. Die maximalen Firsthöhen der II-geschossigen Bauung nördlich der Planstraße sind auf ähnlichem Niveau wie der oberste Abschluss der baulichen Anlagen der Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote.

Ergänzend zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen werden auch Mindesthöhen baulicher Anlagen festgesetzt, die – mit Ausnahme des Verbindungsbauwerks zwischen westlichem und östlichem Bauteil der Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote– jeweils maximal 1 m unter der maximalen Höhe liegen. Das Verbindungsbauwerk unterteilt sich in einen III-geschossigen und einen I-geschossigen Gebäudeteil, so dass hier eine größere Varianz der baulichen Höhe möglich ist.

Durch untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen im festgesetzten Rahmen (um maximal 2,5 Meter) überschritten werden. Insbesondere notwendige Dachaufbauten für Technik sollen so ermöglicht werden.

### 5.2.3 Höhenlage des Baugebietes

Aufgrund der vorhandenen Topographie und durch die geplanten Bodenmanagementmaßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung der Altlastenverdachtsfläche ergeben sich unterschiedliche Geländehöhen im Plangebiet:

- Nördlich der Planstraße (Wohngebäude - 2) ist eine maximale Geländehöhe von 212,8 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe wird an der nördlichen Plangebietsgrenze erreicht. Der Niveauunterschied bis zur Planstraße wird durch ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd bzw. West nach Ost ausgeglichen.
- Die Planstraße selbst bindet auf einem Höhenniveau von 211,8 m ü. NHN an die Industriestraße an und verläuft dann ab der Aufpflasterung in leichtem Gefälle bis zum geplanten Wendehammer.
- Süd(öst-)lich der Planstraße ist eine maximale Geländehöhe im Bereich der Pflegeeinrichtung von 210,8 m ü. NHN geplant. Mit dieser Geländehöhe kann auch hier an die Industriestraße mit einer Zufahrt im leichten Gefälle angeschlossen werden.
- Das Geländenniveau der nördlich der Pflegeeinrichtung liegenden drei Hausgruppen (Wohngebäude - 1) erreicht maximal 210,7 m ü. NHN.

Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Niveaus werden durch Geländeangleichungen hergestellt. Zu den Nachbargrundstücken werden entweder Stützmauern oder Böschungen hergestellt.

#### **5.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Aus den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Höhenlagen des Baugebietes ergibt sich für die Zahl der Vollgeschosse Folgendes:

Die Reihenhausbauung ist auf maximal zwei Vollgeschosse mit einem obersten Nichtvollgeschoss begrenzt.

Die Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind auf drei Vollgeschosse mit einem obersten Nichtvollgeschoss beschränkt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bereich des Baugebiets „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ soll ein Gebäudekomplex mit mehr als 50 m Länge, aber seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Um diese Bauweise planungsrechtlich zu sichern, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeit für an die Hauptbaukörper angrenzende Terrassen und Balkone eröffnet einen Spielraum in der weiteren Projektrealisierung.

### **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

#### **5.4.1 Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die klare Zuweisung von Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass zusammenhängende private Freiräume entstehen.

Für die Reihenhäuser werden wohnungsnah Stellplatzanlagen zugeordnet. Für die Hausgruppen nördlich der Planstraße je Hausgruppe jeweils 6 Stellplätze, für die Hausgruppen südöstlich der Planstraße als gemeinsame Stellplatzanlage mit insgesamt 21 Stellplätzen. Es werden

insgesamt 39 Stellplätze für 26 Wohneinheiten erstellt, das ergibt rechnerisch einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Für die Pflegeeinrichtung/besonderen Wohnangebote ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 45 Stellplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher. Hier ist eine Stellplatzanlage an der südlichen, privaten Zufahrt geplant. Zusätzlich ist ein Anlieferbereich über die Planstraße vorgesehen, wo weitere Stellplätze vorgesehen sind. Darüber hinaus ist von der Industriestraße ein Nebeneingang mit 4 Stellplätzen geplant.

#### **5.4.2 Nebenanlagen**

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie beispielweise ein Blockheizkraftwerk, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Industriestraße mit einer geplanten Stichstraße erschlossen. Die Planstraße ist ca. 110 m lang und endet in einer Wendeanlage. Für eine später mögliche Umnutzung des nördlich angrenzenden Geländes der Firma Rothstein wird die Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze weitergeführt. Zusätzlich wird von dieser Weiterführung die Stellplatzanlage für die geplanten Reihenhäuser südlich der Planstraße erschlossen.

Die Planstraße ist mit einem Regelquerschnitt von 5,75 m Fahrbahn und 2,50 m einseitigem Gehweg (auf der Nordseite) geplant. Das Straßenprofil wird nach Süden einseitig geneigt ausgebildet. Die Wendeanlage ermöglicht auch einem 3-achsigen Müllfahrzeug das Wenden in einem Zug. Am südlichen Fahrbahnrand sind 6 öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung mit einer Breite von jeweils 2,6 m geplant. Sie werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parken festgesetzt.

In der Planstraße ist als Element zur Verkehrsberuhigung eine Aufpflasterung im Einmündungsbereich zur Industriestraße mit einer Fahrbahnanhebung in Höhe von 6 cm vorgesehen.

Der planbedingte Mehrverkehr wird auf 324 Kfz/Tag berechnet (Verkehrsuntersuchungen Industriestraße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand 09.07.2021). Davon verteilen sich auf der Industriestraße 189 Kfz Richtung Norden und 135 Kfz Richtung Süden. Mit der angenommenen Verkehrsverteilung bleibt die Leistungsfähigkeit des Knotens Industriestraße/Talstraße als auch des Knotens Industriestraße/Wiesenstraße in der Morgen- und Abendspitzenstunde unverändert sehr gut (Qualitätsstufe A).

Der planbedingte Mehrverkehr führt zu 17 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 33 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Der Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße stellt einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt durch Vorfahrtbeschilderung dar. Bezogen auf die Talstraße östlich der Industriestraße (DTV Bestand 2.670 Kfz/24 h) bzw. westlich der Industriestraße (DTV Bestand 2.200 Kfz/24 h) ergibt sich ein planbedingter Mehrverkehr von rd. 3 - 4 %. Es ist keine erhebliche Verschlechterung der Knotenpunktsituation zu erwarten.

Der Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße stellt ebenfalls einen vorfahrtsregulierten Knotenpunkt durch Vorfahrtbeschilderung dar.

Bezogen auf die Wiesenstraße nördlich der Industriestraße (DTV Bestand 8.240 Kfz/24 h) bzw. südlich der Industriestraße (DTV Bestand 9.040 Kfz/24 h) ergibt sich ein planbedingter Mehrverkehr von weniger als 1 %. Es ist keine erhebliche Verschlechterung der Knotensituation zu erwarten.

## **5.6 Maßnahmen zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Die Planung bereitet die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in einem Bereich vor, der durch Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe sowie durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen vorbelastet ist. Zudem induziert die Planung ein steigendes Verkehrsaufkommen und somit steigende Verkehrsemissionen im Gebiet. Um diesen Sachverhalt in der Planung ausreichend zu berücksichtigen und um notwendige Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde durch die BERNARD Gruppe ZT GmbH zunächst eine Verkehrserhebung durchgeführt sowie eine Verkehrsprognose erstellt. Darauf aufbauend wurde durch die accon GmbH Köln eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und eine Immissionsprognose für das Plangebiet erstellt, um notwendige Lärmschutzmaßnahmen ableiten zu können.

### **5.6.1 Gewerbelärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (ACCON Köln GmbH, ACB 0721-409320-1525\_3 vom 16.11.2021) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen untersucht.

Die Geräuschimmissionen von gewerblichen Nutzungen sind gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu beurteilen.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nachfolgenden Richtwerte einzuhalten:

tags	55 dB(A) und
nachts	40 dB(A).

In Kurzgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten sind die nachfolgenden Richtwerte einzuhalten:

tags	45 dB(A) und
nachts	35 dB(A).

Die höheren Anforderungen werden für den südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt, in dem Pflegeplätze geplant sind. Ansonsten werden die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet für die Bewertung zugrunde gelegt.

Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und beträgt 16 Stunden. In der Nachtzeit ist die ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu beurteilen.

Gemäß TA Lärm Nummer 6.1 gilt der Richtwert überschritten, wenn während der Tageszeit ein einzelnes kurzzeitiges Geräuscheignis den Richtwert um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 119 ist der Schutzanspruch im Bereich der festgesetzten Mischgebiete mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) zu beurteilen. Diesen Schutzanspruch müssen auch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld bei Änderungen des Betriebsgeschehens berücksichtigen.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 rücken auch auf die bestehenden Nutzungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 119 heran. Hier ist zu bewerten, ob hierdurch ein Immissionskonflikt besteht.

Innerhalb dieses festgesetzten Mischgebietes befinden sich im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 keine stark emittierenden Nutzungen (Wohnhäuser, Anlage für kirchliche Zwecke, Heizungs-Sanitärbetrieb, Autosattlerei). Im Ergebnis ist der Immissionskonflikt zwischen der hier bestehenden gewerblichen Nutzung und den heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet im Vergleich zum Immissionskonflikt mit der südlich angrenzenden Schreinerei untergeordnet. Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten, notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere durch den Ausschluss von offenbaren Fenstern, werden auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 durch die heranrückenden, schutzbedürftigen Nutzungen nicht eingeschränkt, so dass kein Lärmkonflikt zu befürchten ist. Von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Nutzungen gehen auch keine Emissionen aus, die weitere Nutzungen innerhalb der umgebenden Mischgebiete grundsätzlich unmöglich erscheinen lassen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 16.11.2021 (Bericht Nr. ACB 0721 – 409320 – 1525\_3) wird das Emissionsverhalten aller angrenzenden, gewerblichen Nutzungen beschrieben, bewertet und in die Beurteilung der schalltechnischen Situation eingestellt.

Für die Betrachtung des Bestands und der konkreten Erweiterungsinteressen der südlich angrenzenden Schreinerei sind folgende Betriebsabläufe in der schalltechnischen Untersuchung vom 16.11.2021 (Bericht Nr. ACB 0721 – 409320 – 1525\_3) berücksichtigt:

- **Tagnutzung/genehmigte Betriebszeit von 07:00 Uhr – 18:00 Uhr/ kontinuierliche Maschinenauslastung auf 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (mittlerer Innenpegel):** Zur Bearbeitung und Montage von Holzprodukten sind innerhalb einer Halle verschiedene Anlagen im Einsatz (Kreissäge, Dickenhobel, Langbandschleifer, Holz-Zerkleinerungsanlage etc.). Der mittlere Innenpegel tritt während einer repräsentativen Arbeitssituation auf und wird für die Dauer der genehmigten Betriebszeit berücksichtigt. Erforderliche Pausen, durch Rüstarbeiten, Frühstücks- oder Mittagspausen werden durch diese Maximalbetrachtung nicht berücksichtigt. Im Sinne einer konservativen Betrachtung der Geräuschsituation wird für alle Hallenbereiche – unabhängig vom Aufstellort der Maschinen - ein Pegel von 82,2 dB(A) berücksichtigt. Im Sinne einer pessimalen Betrachtung der Geräuschsituation wird für die Bestimmung der Innenpegelsituation der ermittelte 5-Sekunden-Takt-Maximalpegel zur Auswertung herangezogen, um

die impulshaltigen Geräusche durch die betriebenen Anlagen und die Tätigkeiten ausreichend berücksichtigen zu können. Die Quellen werden mit einer normierten Frequenz von 500 Hz angesetzt.

- **Emissionsparameter des Fahrzeugverkehrs - 12 genehmigte Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter:** je Stellplatz werden 6 Pkw-Bewegungen pro Tag angesetzt (insgesamt 72 Fahrbewegungen pro Tag). Die mögliche Erhöhung der Mitarbeiterzahl auf 15 (aktuell 5 Mitarbeiter) und ein dadurch ggf. ausgelöster, erhöhter Stellplatzbedarf bzw. Kundenverkehr ist für die Gesamtlärmbetrachtung nicht ausschlaggebend.

- **Geräusche durch die bestehende Späne- und Holzschnitzel-Absaugung und der Transport in den Spänebunker:** Die Holzerkleinerungsanlage und die Förderanlage stehen innerhalb der Halle. Die Begutachtung vor Ort im Zuge der Messtermine ergab, dass lediglich das Aufprallgeräusch der geförderten Späne innerhalb der Metallrohre im Bereich des Spänebunkers schalltechnisch relevant ist.

- **Emissionsparameter weiterer Tätigkeiten auf den Außenflächen:**

- Abtransport von Abfällen und Reststoffen: Aktuell sind drei neue Containerstellplätze, westlich neben der bestehenden Garage auf dem Betriebsgrundstück geplant. Im Sinne einer worst case Betrachtung werden alle Container an einem Tag per Lkw (3 Lkw-Anfahrten und Abfahrten einschließlich Rangier- und Absetzgeräusche) ausgetauscht.
- Anlieferungen: Da ein zukünftig notwendiger Containerwechsel mit 3 Lkw-An-/Abfahrten an einem Tag in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde, sind weitere Lkw-Fahrten für Material- oder Warentransporte nicht zusätzlich angesetzt. Aufgrund der sehr engen Zufahrt (4 m) können beide Vorgänge nicht parallel stattfinden.
- Geräusche durch die Nutzung der einzelnen Container für unterschiedliche Abfallarten (Metall, Sperrmüll, Holz): Erkenntnisse der ACCON Köln GmbH aus Messungen von Containerbefüllungen im industriellen Bereich
- kontinuierlicher Einsatz eines benzinbetriebenen Gabelstaplers für 2 Stunden pro Tag: Der angesetzte Zeitraum ist ein realistischer Zeitraum, in dem die Verladungen und die Abfallbeseitigung erfolgen kann.

Für die geplanten Betriebserweiterungen/-veränderungen wird unterstellt, dass sie einer normalen Betriebsentwicklung des Schreinereibetriebs entsprechen. Die Berücksichtigung eines höheren flächenbezogenen Schallleistungspegels auf dem baulich bereits fast vollständig ausgenutzten Grundstück ist mit Blick auf das tatsächliche Emissionsverhalten und die bereits berücksichtigten, konkreten Erweiterungsabsichten des Schreinereibetriebs nicht sachgerecht. Erweiterungen, die zu einem höheren flächenbezogenen Schallleistungspegel führten, entsprächen nicht einer normalen Betriebsentwicklung eines Schreinereibetriebs.

Die Zulässigkeit eines höheren Emissionsverhaltens des Schreinereibetriebes lässt sich auch nicht aus der im Jahr 1983 erteilten Genehmigung ableiten. Die erteilte Baugenehmigung (Bauschein-Nr. 163/83) erklärt unter „Besondere Bedingungen und Auflagen“ die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.83 zum Bestandteil des Bescheides. Dort sind Nebenbestimmungen (Nr. 1 – 7) aufgeführt. In Bezug auf das Emissionsverhalten ist unter der laufenden Nummer 1 festgelegt:

*„1.) Der Gesamtbetrieb ist so zu errichten, einzurichten und zu unterhalten, daß die Betriebsgeräusche*

a) an den Arbeitsplätzen 85 dB(A) und

b) bei den benachbarten Wohnhäusern oder Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes am Tage 65 dB(A) und nachts in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr 50 dB(A) nicht überschreiten.(...)"

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (1983) waren keine Wohnhäuser innerhalb des zum damaligen Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" aus dem Jahr 1964 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes vorhanden. Auch wenn durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, hätte es sich auch nur um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handeln können.

Auf Grundlage der Sachverhaltsermittlung ergeben sich aus der Gesamtlärbetrachtung Überschreitungen der zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte in Teilen des Plangebietes.

An allen betrachteten Immissionsorten der geplanten Reihenhausbauung („Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Tatsächlich werden auch die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete, tags unterschritten (ACCON September 2021, Abb. 3.2.6.1, Seite 44). Ein Lärmkonflikt besteht somit nicht.

An der geplanten Pflegeeinrichtung hingegen werden die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 g) der TA Lärm im Beurteilungszeitraum tags teilweise deutlich überschritten. Dabei treten die Überschreitungen entlang der nach Süden orientierten Gebäudefassade auf. Maßgeblich relevant für die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind hierbei die Tätigkeiten und Vorgänge der südlich angrenzenden Schreinerei. Hierbei wird für die Schreinerei ein Emissionsgeschehen unterstellt, das aus dem tatsächlichen Betriebsgeschehen und unter Berücksichtigung konkret zu erwartender Änderungen (siehe oben, beispielsweise Errichtung von Containerabstellplätzen und der Einsatz eines Gabelstaplers) abgeleitet wurde.

Durch die heranrückende Bebauung mit dem Schutzanspruch einer Pflegeanstalt gemäß Nummer 6.1 g) TA Lärm, hier Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten, würde der Schreinereibetrieb in seinen derzeitigen, realen Betriebsmodalitäten eingeschränkt.

Zur Lösung des Lärmkonflikts werden deshalb im Plangebiet für alle Gebäudefassaden, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte berechnet wurden, festgesetzt, dass offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sind. Die betroffenen Bereiche sind mit Bezug auf die Baugrenzen festgesetzt: An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig. Grundlage für die räumliche Festsetzung der Maßnahmen sind die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erstellten Gebäudelärmkarten (ACCON 2021, Seite 44). Alternativ wäre eine Grundrissorientierung vorzunehmen, bei der keine schutzbedürftigen Räume zur Schreinerei orientiert sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus (siehe Kapitel 5.6.3) und können in Bezug auf Gewerbelärm den Lärmkonflikt auch nicht lösen.

### 5.6.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen werden nach den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Beurteilungsgrundlage sind die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“.

Folgende Orientierungswerte sind im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeführt:

tags	55 dB(A) und
nachts	45 dB(A).

Für schutzbedürftige Nutzungen sind die nachfolgenden Orientierungswerte aufgeführt:

tags	45 dB(A) und
nachts	35 dB(A).

Die höheren Anforderungen werden für den südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt, in dem die Pflegeplätze geplant sind. Ansonsten werden die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet für die Bewertung zugrunde gelegt.

Der ACCON Köln GmbH wurden die Verkehrsbelastungen für den Bestandsfall und für den Planfall von der Bernard Gruppe übermittelt. Aufgrund der Covid-19-Pandemie mussten besondere Verhältnisse bei der durchgeführten Verkehrsuntersuchung berücksichtigt werden.

Der planbedingte Mehrverkehr durch die Reihenhausbauung (26 Wohneinheiten) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 118 Kfz-Fahrten je Werktag. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt ausschließlich über die Planstraße. Zusätzlich wird die Stellplatzanlage nördlich der Pflegeeinrichtung über die Planstraße erschlossen.

Da es sich um den Neubau einer öffentlichen Straße handelt, sind die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms gemäß der 16. BImSchVO zu beurteilen. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchVO eingehalten werden (s. Bishopink, Külpmann; Wahlhäuser in „Der sachgerechte Bebauungsplan“, vhw Verlag Bonn, Ausgabe 5, Juni 2021; RdNr.935). Die Geräuschimmissionen durch den zu erwartenden Verkehr nach der Planumsetzung führen aus schalltechnischer Sicht auf Grund der geringen Verkehrsstärke innerhalb des Plangebietes nicht zu unzumutbaren Verkehrsimmissionen. Gegenüber den Verkehrsmengen auf der Industriestraße ist die Verkehrsmenge auf der Planstraße erheblich geringer, so dass hier der Verkehr keinen Einfluss auf die zu erwartenden Geräuschbelastungen hat (ACCON 2021, Seite 39).

Der planbedingte Mehrverkehr durch die Pflegeeinrichtung (7.200 m<sup>2</sup> BGF) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 152 Kfz-Fahrten je Werktag. Für Wirtschaftsverkehre werden 10 Fahrten pro Werktag angenommen. Die Hauptzufahrt befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze. Ein geringer Teil der Fahrten soll auch über die Planstraße erfolgen (siehe oben).

Der planbedingte Mehrverkehr durch „besondere Wohnangebote“ (2.800 m<sup>2</sup> BGF) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 54 Kfz-Fahrten je Werktag.

Der planbedingte Mehrverkehr errechnet sich dadurch insgesamt auf ca. 324 Kfz-Fahrten je Werktag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Das entspricht 17 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 33 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Es wird folgende Verteilung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz angenommen:

#### Quellverkehr:

- An den Zufahrten des Plangebietes teilt sich der Verkehr zu 2/3 in Richtung Norden und 1/3 in Richtung Süden auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % in Richtung Osten bzw. Westen auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße orientiert sich der Verkehr zu 100 % in Richtung Süden, da ein Linksabbiegen nicht möglich ist.

#### Zielverkehr:

- An den Zufahrten des Plangebietes teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Norden bzw. Süden kommend auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Osten bzw. Westen kommend auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Norden bzw. Süden kommend auf.

Am 15.12.2020 wurde eine Verkehrserhebung im Umfeld durchgeführt. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Industriestraße liegt südlich der Talstraße bei rd. 1.260 Kfz/24 h bzw. westlich der Wiesenstraße bei rd. 1.980 Kfz/24 h. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Talstraße liegt östlich der Industriestraße bei rd. 2.670 Kfz/24 h bzw. westlich der Industriestraße bei rd. 2.200 Kfz/24 h. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der südlich verlaufenden Wiesenstraße (L323) wurde mit rd. 8.240 Kfz/24 h nördlich der Industriestraße und rd. 9.040 Kfz/Tag südlich der Industriestraße mit einem Schwerlastanteil von 9 % ermittelt.

Auf Grundlage der ermittelten Gesamtverkehrsbelastung ergibt sich durch den planbedingten Mehrverkehr folgende Zusatzbelastung:

Die Gesamtverkehrsbelastung steigt auf der Industriestraße in nördlicher Richtung um rd. 13 % und in südlicher Richtung um rd. 6 %.

Die Gesamtverkehrsbelastung steigt auf der Talstraße in östlicher und westlicher Richtung um rd. 3 - 4 %.

Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Wiesenstraße verändert sich in beiden Richtungen um weniger als 1 %.

Ausgehend von der dargelegten Verkehrsprognose und der Verteilung auf die Verkehrsflächen ergibt sich eine Beurteilung gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt:

Wie den Gebäudelärmkarten zu entnehmen ist, werden an Fassaden der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von maximal ca. 60 dB(A) im Beurteilungszeitraum tags und 57 dB(A) im Beurteilungszeitraum nachts ermittelt (ACCON 2021, Seite 48 ff).

Die aufgrund der Gesamtverkehrsbelastung (Vorbelastung und Planung) errechneten Verkehrsimmissionen im Plangebiet führen an den am höchsten belasteten Fassaden der geplanten Reihenhäuser zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 3 dB(A) tags und um bis zu 9 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden werden deutlich geringere Pegel ermittelt, so dass an diesen Fassaden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

An den höchstbelasteten Fassaden der geplanten Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote werden die berücksichtigten Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen tags um 15 dB(A) und nachts um 22 dB(A) überschritten. An den Fassaden der Gebäudeteile, die in weiterer Entfernung zu den umliegenden Straßen geplant sind, werden tags und nachts um ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) geringere Beurteilungspegel ermittelt.

Es ist jedoch erkennbar, dass bei Durchführung der Planung die Immissionswerte in allen Bereichen deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. An den Fassaden der geplanten Bebauung werden Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Die ermittelten Überschreitungen werden im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für vertretbar gehalten, so dass ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden. In Abhängigkeit der dargestellten Lärmpegelbereiche müssen entsprechende Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen erfüllt werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tritt im Wesentlichen nur an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Gebäude auf. Für Außenwohnbereiche können Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht werden.

In der Nachtzeit tritt für eine etwas größere Fläche eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) auf. Insofern wird festgesetzt, dass Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten sind, um auch bei einem geschlossenen Fenster eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Grundsätzlich ist zur Sicherung der Wohnruhe aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Zur Reduzierung der Schallimmissionen sind zunächst aktive Maßnahmen zu bewerten. Hierdurch können die Schallpegel sowohl für den Außenwohnbereich und somit auch indirekt für den Innenpegel wirksam reduziert werden. Hauptzielsetzung ist, hierdurch sowohl im Außenwohnbereich (Garten, Terrasse, Balkon) als auch in den Innenräumen dem Wohnbedürfnis angemessene Kommunikation zu ermöglichen. Hierzu müssten entlang der Industriestraße und im Einmündungsbereich der Planstraße Schallschutzwände oder Lärmschutzwälle errichtet werden. Auf Grund der notwendigen Öffnungen zur Sicherung der notwendigen Grundstückerschließung würden diese keinen effektiven Schutz darstellen. Ebenso wären aus Gründen der entstehenden Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Unter Abwägung dieser Aspekte wird hier zur Sicherung des Immissionsschutzes passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben. Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen des Immissionsschutzes in anschließenden Genehmigungsverfahren, entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung, umgesetzt werden.

### **5.6.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Aufgrund der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand parallel zur Industriestraße, scheiden aus städtebaulichen Gründen aus (siehe oben).

Die Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Grundlage der DIN 4109-1 sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln zu erfüllen. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren kann anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Einzelfall nachgewiesen werden, dass hinter den festgesetzten Anforderungen zurückgeblieben werden kann. Die besonderen Anforderungen an die Außenbauteile gelten nur für schutzbedürftige Räume.

Ausreichend niedrige Innenschallpegel von Schlafräumen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln > 58 dB(A) im Nachtzeitraum nur bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dementsprechend müssen dann zusätzlich fensterunabhängige Belüftungen vorgesehen werden, um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Die zu erwartenden Pegelerhöhungen an der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung (außerhalb des Plangebietes) betragen sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts maximal 1 dB(A). Sie tragen also nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsimmissionen bei.

An den Immissionsorten IP 1 (Talstraße 10), IP 2 (Talstraße 12) sowie IP 6 (Industriestraße 2) und IP 7 (Wiesenstraße 45) treten dabei nachts im Bestand (Analysefall) bereits Pegel von mehr als 60 dB(A) auf. Durch den Mehrverkehr nach der Planumsetzung tritt an den berücksichtigten Immissionsorten IP 1 bis IP 7 rechnerisch lediglich eine geringe Erhöhung der bestehenden Pegel um 0,1 dB(A) bis maximal 0,4 dB(A) auf, was gerundet (gemäß der 16.BImSchV) einer Erhöhung von 1 dB(A) entspricht.

## **5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB**

Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Fläche sind Gehölze gemäß der festgesetzten Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Festsetzung umfasst insbesondere Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens des Seßmarbaches als Teil der Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“. Schutz- und Entwicklungsziel für die Biotopverbundfläche entlang des Seßmarbaches ist u. a. eine ökologische Entwicklung insbesondere durch Schaffung nutzungs-freier Gewässerrandstreifen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB unterstützt.

Durch die Konkretisierung der anzupflanzenden Gehölze mittels Pflanzliste, sowie Bestimmungen über Pflanzqualität und -umfang werden die Pflanzmaßnahmen eindeutig definiert.

Der Schutzstreifen der vorhandenen Kanaltrasse, der möglichst gehölzfrei bleiben soll, begrenzt den westlichen Rand der festgesetzten Fläche. Der Pflanzstreifen entlang des Baches ist mindestens 4,5 m breit.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband, zum Beispiel zur Sicherung des Abflusses, kann durch die private Zufahrt der geplanten Pflegeeinrichtung / Wohnen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze gewährleistet werden.

## **5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

### **5.8.1 Dachform, -neigung und Dachaufbauten**

Im Bereich der „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (III) ist im Vergleich zur Reihenhausbauung (II) höher, so dass durch die Ausbildung von Flachdächern der visuelle Raumeindruck nicht weiter überhöht wird. Die Höhen baulicher Anlagen staffeln sich zur Reihenhausbauung ab.

Im Bereich der festgesetzten Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung < 40° zulässig. Die Reihenhäuser passen sich mit dieser Dachform in die Dachlandschaft der angrenzenden Wohnbauung ein.

### **5.8.2 Einfriedungen**

Als gestalterische Maßnahme und zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken oder als Draht- und/oder Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken zulässig.

## 5.9 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft/Sonstiges

Um der Verpflichtung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB nachzukommen, die Umweltbelange und den Naturschutz in der Abwägung zu berücksichtigen, wurden die relevanten Schutzgüter im Rahmen eines Fachbeitrags (Planungsgruppe Grüner Winkel, 21.10.2021) erfasst.

Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

- **Allgemeine Angaben**

Das Plangebiet ist eine Gewerbebrache. Alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert und bebaut.

- **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Die Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Beachtung des Ausschlusses öffentlicher Fenster und der festgesetzten Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude für den Menschen und seine Gesundheit nicht erheblich. Die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen weniger erheblich. Bei der Herstellung der künftigen Freiflächen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten, um eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch sicher ausschließen zu können.

- **Schutzgut Pflanzen**

Der größte Teil des Plangebietes ist eine frische Gewerbebrache mit aufkommenden, lückigen Ruderalfluren. Randlich zur Industriestraße und den weiteren Grundstücksgrenzen standen Bäume und kleinere Gehölzgruppen. Das ehemalige östliche Ufer der verfüllten Teichanlage war lückig mit Gehölzen bestockt, die teilweise abgängig waren.

Im Zusammenhang mit Bodenmanagementmaßnahmen wurde die Plangebietsfläche vollständig gerodet. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind erheblich.

Im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB wird durch die Wiedernutzbarmachung von bisher gewerblich genutzten Flächen mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet bleibt hinter der zulässigen Versiegelung in einem Gewerbegebiet deutlich zurück. Durch die neu entstehenden Außenanlagen innerhalb des Wohngebietes entstehen neue unversiegelte, begrünte Flächen. Durch die geplanten Reihenhäuser und die kompakten Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“-entsteht gleichwohl eine gewisse Verdichtung, die auch dazu beiträgt, an anderer Stelle die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern.

Entlang des Seßmarbaches verläuft die Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“. Der Gewässerrandstreifen soll begrünt werden (Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB, siehe Kapitel 5.7), auch um die Eingriffe in den Gehölzbestand zu kompensieren.

- Schutzgut Tiere; artenschutzrechtliche Belange

Bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 25 ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Absatz 1 Nummern 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen. Daher wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Dr. Skibbe, September 2020).

Im Plangebiet wurden Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Wasserfledermaus meist bei Jagdflügen festgestellt. Alle drei Arten sind streng geschützt und planungsrelevant. Die Zwergfledermaus kam häufig in ganzem Gebiet vor und die Mückenfledermaus sowie Wasserfledermaus selten am Bach. Die Sommerquartiere der Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Sie können jedoch wegen der größeren Bäume mit Baumhöhlen und abstehender Borke vorkommen und sind nicht auszuschließen. Winterquartiere wurden nicht festgestellt und werden nicht erwartet. Wegen der möglichen Sommerquartiere und stark beflogenen Jagdgebieten sind Beeinträchtigungen in der Form vom Quartierverlust zu erwarten.

Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sollen für die drei vorkommenden Arten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen innerhalb des festgesetzten Gehölzstreifens entlang des Seßmarbaches durch die Vorhabenträgerin aufgehängt werden.

Die mögliche Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse sowie die Dokumentation sollen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden. Bei Durchführung der notwendigen Maßnahmen ist für die von der Planung möglicherweise betroffenen Vogel- und Fledermausarten von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden werden der Kategorie 0 gemäß der Bewertung des Oberbergischen Kreises zugeordnet (anthropogen vorbelastete Böden). Zur Erfassung potenzieller Altlasten wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ (Mull und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH im Juni 2020) durchgeführt (siehe Kapitel 6.2).

Mit dem Bauleitplanverfahren ist planungsrechtlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden (siehe Kapitel 5.2.1).

- Schutzgut Wasser

Unmittelbar östlich grenzt der Seßmarbach bzw. ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet an. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des nicht belasteten Niederschlagswassers in den Seßmarbach wurde durch den Oberbergischen Kreis am 05.08.2021 erteilt (siehe Kapitel 5.16.1). Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Seßmarbaches ist nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt (Gewerbebrache) und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

- **Schutzgut Klima/Luft**

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

Die aktuellen kleinklimatischen Wirkungen sind ohne besondere Bedeutung für das Stadtklima. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **5.10 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

### **5.11 Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen. Der Planbereich ist unbebaut.

### **5.12 Wirtschaft**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

Gewerbebetriebe im Umfeld werden durch die Planung in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt.

### **5.13 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

### **5.14 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte**

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept, das gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beachten ist, umfasst auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

### **5.15 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schwereren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

### **5.16 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

#### **5.16.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist komplett im Netzplan der Kläranlage Krummenohl als Mischsystem enthalten.

In der Industriestraße verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500 B von Norden nach Süden. Am südöstlichen Rand des Erschließungsgebietes verlaufen der Seßmarbach sowie

ein Mischwasserkanal DN 250 AZ. Der vorhandene Mischwasserkanal an der östlichen Plan-  
gebietsgrenze wird durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers ge-  
mäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB gesichert, das Plangebiet wird aber nicht darüber er-  
schlossen.

Das Plangebiet soll in einem modifizierten Trennsystem entwässert werden. Der vorhandene  
Mischwasserkanal in der Industriestraße wird in die Planstraße hinein verlängert. Aufgrund  
der hydraulischen Belastung im Bestand nimmt dieser Kanal nur die Schmutzabwässer und  
das Niederschlagswasser der Planstraße 1 auf. Die Niederschlagswässer auf den Privatflä-  
chen werden über ein eigenständiges Entwässerungssystem mit Regenrückhaltebecken in  
den Seßmarbach eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis des Oberbergischen Kreises  
liegt vor (05.08.2021). Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und der Bodenbelas-  
tung ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einem Regenrückhaltebecken zentral ge-  
sammelt und gedrosselt in den Seßmarbach eingeleitet. Das erforderliche Regenrückhaltebe-  
cken ist planungsrechtlich gesichert. Es wurde bereits ein Antrag auf Einleitung des Nieder-  
schlagswassers in den Seßmarbach gestellt und genehmigt.

### **5.16.2 Energieversorgung**

Zur Energieversorgung der geplanten Reihenhäuser ist die Errichtung eines Blockheizkraft-  
werks geplant.

### **5.17 Umwidmungssperre gemäß § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 25 nimmt keine Flächen, die unter die  
Umwidmungssperrklausel des § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

### **6.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

Das durch die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsge-  
bietes des Seßmarbaches im Bereich der Stadt Gummersbach (Überschwemmungsgebiets-  
verordnung „Seßmarbach“) festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78b Ab-  
satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk  
Köln vom 14. Oktober 2013, wird gemäß § 9 Absatz 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Nach einer Auswertung der Extremhochwasser-Wasserstandsdaten der Bezirksregierung  
Köln kann die ca. 1 m hohe Verwallung am westlichen Ufer des Seßmarbachs in Höhe der ge-  
planten, privaten Zufahrtstraße entfallen.

### **6.2 Altstandort**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung  
durch das Büro Mull & Partner (Stand 05.06.2020) erstellt.

Auf Grundlage der Ergebnisse wird der im Plangebiet befindliche Altstandort (Gemarkung  
Gummersbach, Flur 9, Flurstücke 3503, 3504 und 3182) gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3  
BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abgeleitet werden. Um sicherzustellen, dass keine Gefährdung über den Pfad Boden – Mensch vorliegt, ist es erforderlich, den Oberboden nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sowohl im Teichboden als auch in der Anschüttung unter der mittlerweile zurückgebauten Halle wurden im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erhöhte PAK- (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallkonzentrationen nachgewiesen. Da der mobilisierbare Anteil an PAK und Zink nur äußerst gering ist und da es zu keinem Direktkontakt zwischen den vornehmlich belasteten Teichböden und dem Grundwasserleiter kommen kann, ist eine Gefährdung des Grundwassers nach Einschätzung der Gutachter nicht gegeben. Gleiches gilt für die vorgefundene Quecksilberbelastung. Im Bereich der Halle ist der Ausbau der Auffüllung geplant, womit eine weitere Verbesserung der örtlichen Situation einhergeht.

Erdarbeiten im Plangebiet sind unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters durchzuführen. Sollten im Zuge der Tiefbauarbeiten weitergehende Verunreinigungen / schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und der begleitende Fachgutachter zur Begutachtung und Bewertung hinzuzuziehen.

Auf Grund der Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung sind gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises im Rahmen der Neunutzung der Flächen die vier unter „III. Kennzeichnungen“ benannten Maßnahmen abzuarbeiten:

1. Die hohen Schadstoffgehalte im Bereich des Teilareals Rothstein muss ausgekoffert werden. Im Bereich Lager/Produktionshalle ist der vollständige Ausbau der Anfüllungen vorgesehen.
2. Im Bereich der Bohrung 210/2 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) müssen aufgrund der Asbestfunde im Untergrund Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden.
3. Im Bereich des Bohrpunktes 305A/3 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) ist eine weitergehende Untersuchung zur Klärung der Quecksilberbelastung im Teichboden durchzuführen.
4. Die noch erforderliche Beprobung des Oberbodens soll nach Herrichtung der nichtbebauten Außenflächen nachgeholt werden. Freiflächen sind einer Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der BBodSchV zu unterziehen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Artenschutz**

Siehe Kapitel 5.9

### **7.2 Starkregenereignisse**

Auf Grundlage der DIN 1986-100 ist für Baugrundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Überflutungsnachweis zu führen.

### **7.3 Gewässerrandstreifen**

Siehe Kapitel 5.7

Köln, den 17.02.2022



Ulrich Faßbinder  
Stadtplanung Zimmermann GmbH

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter

## Anlage 4

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

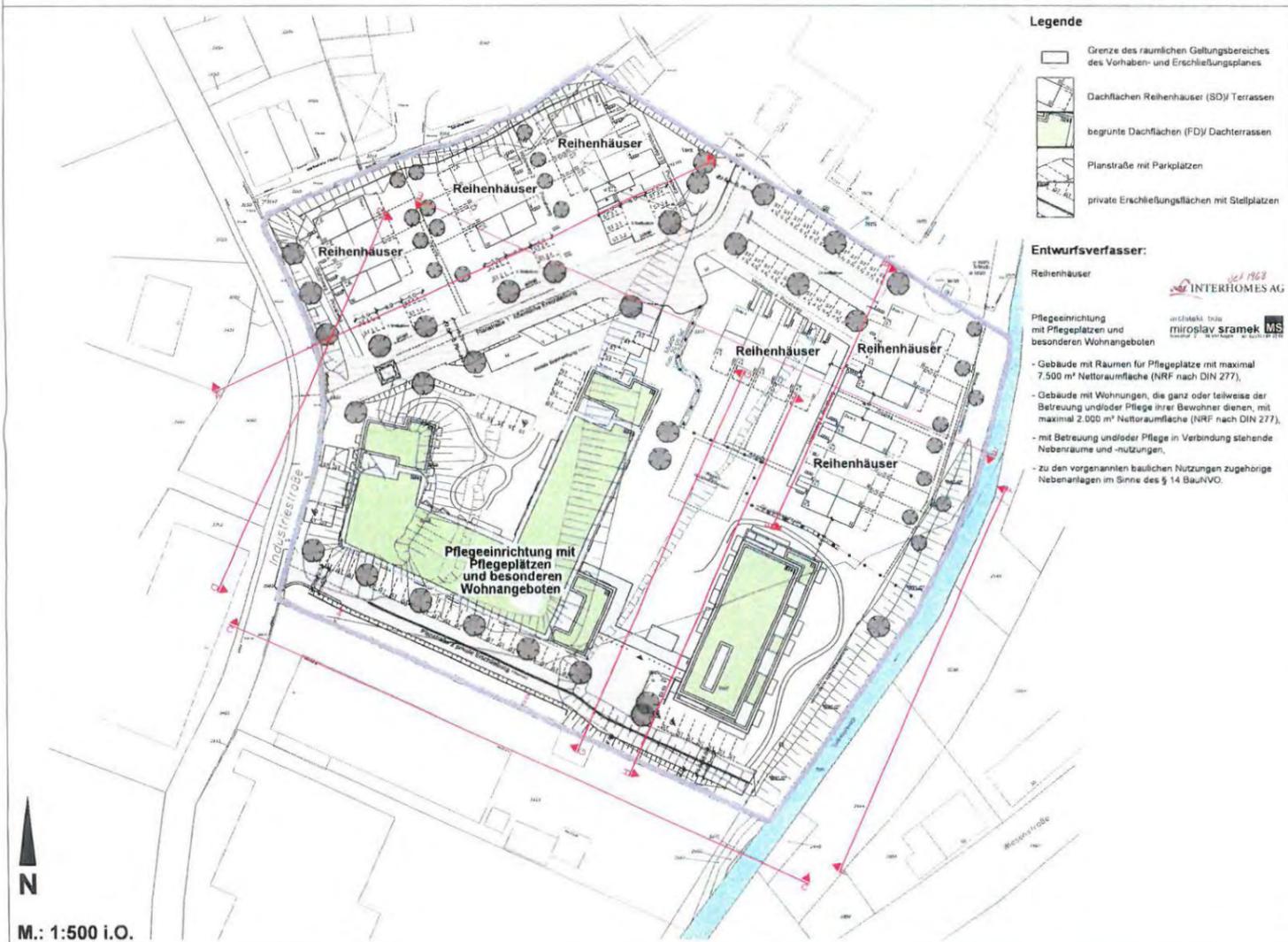
Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Zöller', is written in a cursive style.

**Gebäudeplanung: Ansichten**  
(nur nachrichtlich)



**Vorhaben- und Erschließungsplan**



**Legende**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Dachflächen Reihenhäuser (SDJ) Terrassen
- begrünte Dachflächen (FDJ) Dachterrassen
- Planstraße mit Parkplätzen
- private Erschließungsfächen mit Stellplätzen

**Entwurfsverfasser:**

Reihenhäuser: INTERHOMES AG

Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten: miroslav sramek MS

- Gebäude mit Räumen für Pflegeplätze mit maximal 7.500 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF nach DIN 277),
- Gebäude mit Wohnungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und/oder Pflege ihrer Bewohner dienen, mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF nach DIN 277),
- mit Betreuung und/oder Pflege in Verbindung stehende Nebenräume und -nutzungen,
- zu den vorgenannten baulichen Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Dieser Plan war Bestandteil der erneuten Offenlage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
und Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_

Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtvorsteher)

**Anfertiger:**  
Dieser Aufarbeitung stimmt mit der Original des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße" in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_ überein.

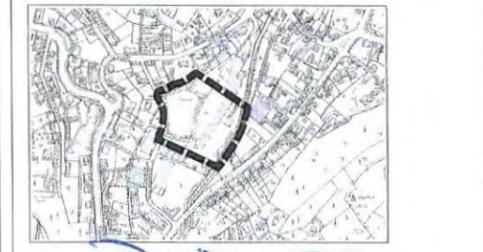
Gummersbach, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)



**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Erneute Offenlage gem. § 4a Absatz 3 BauGB



*R. A. Fu*

Katasterstand: 16.03.2021 Maßstab: 1:500  
Blatt Nr.: 2 Maßstab: 1:500  
Plottdatum: © Land NRW 2018 / Katasteramt OBK  
Stand: 03.11.2021 - 78,5 x 100 cm

*Clavel*  
**Anlage 4**

## Anlage 5.1

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Zöller', is written in a cursive style.



**1. Topographie**

	Boschung		210.15	vorh. Höhe über NNH
	Zaun		211.31	gepl. Höhe über NNH
	Kanaldeckel			Grundstücksgrenze

**2. Planung**

	Fahrbahn Asphalt, öffentlich		Regenablauf 500 x 500
	Fahrbahn privat		Regenablauf 500 x 300
	Gehweg		Entwässerungsrinne
	Parkplatz		Baum
	Grünfläche		Mastleuchte
	Bordstein, Rundbord a = 3 cm		Pollerleuchte
	Bordstein, Hochbord a = 12 cm		Stützwand
	Bordstein, Tiefbord a = 3 cm bzw. 0 cm		Poller fest 1,5m Achsabstand
	Rinne		

**3. Versorgungsleitungen**

	Wasserleitung
	Gasleitung

**Stadt Gummersbach**  
 9.2.2021  
 genehmigte Ausbauplanung  
 Gummersbach, den 22.10.2021  
 Der Bürgermeister  
 I.V. Helmer (Techn. Beigeordneter)

**Hinweis Versorgungsleitungen**  
 Die Versorgungsleitungen sind ohne Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit nachrichtlich einzutragen. Die Lage, Tiefe und Vollständigkeit der vorh. Leitungen sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit durch Querschläge festzustellen.

**Hinweis Maße und Höhen**  
 Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle verantwortlich zu überprüfen.

Projekt	Erschließungsgebiet Industriestraße in Gummersbach	Blatt Nr.	8
Darstellung	Lageplan Straßenbau - Ausführungsplanung -	Zerlegungs-Nr.	25-1512.8
Maßstab	1:250	Gezeichnet	07.12.2021 Eick
		gezeichnet	07.12.2021 Sies
		geprüft	07.12.2021 Eick
Lagezugsystem	489 (ETRS)	Höhenzugsystem	100
Bearbeiter	eckle ingenieure	Autraggeber	Interhomes AG RGP Beteiligungen GmbH Hafenwende 36 A 28357 Bremen Ringstr. 12 50995 Köln
			<b>Anlage 5.1</b>

## Anlage 5.2

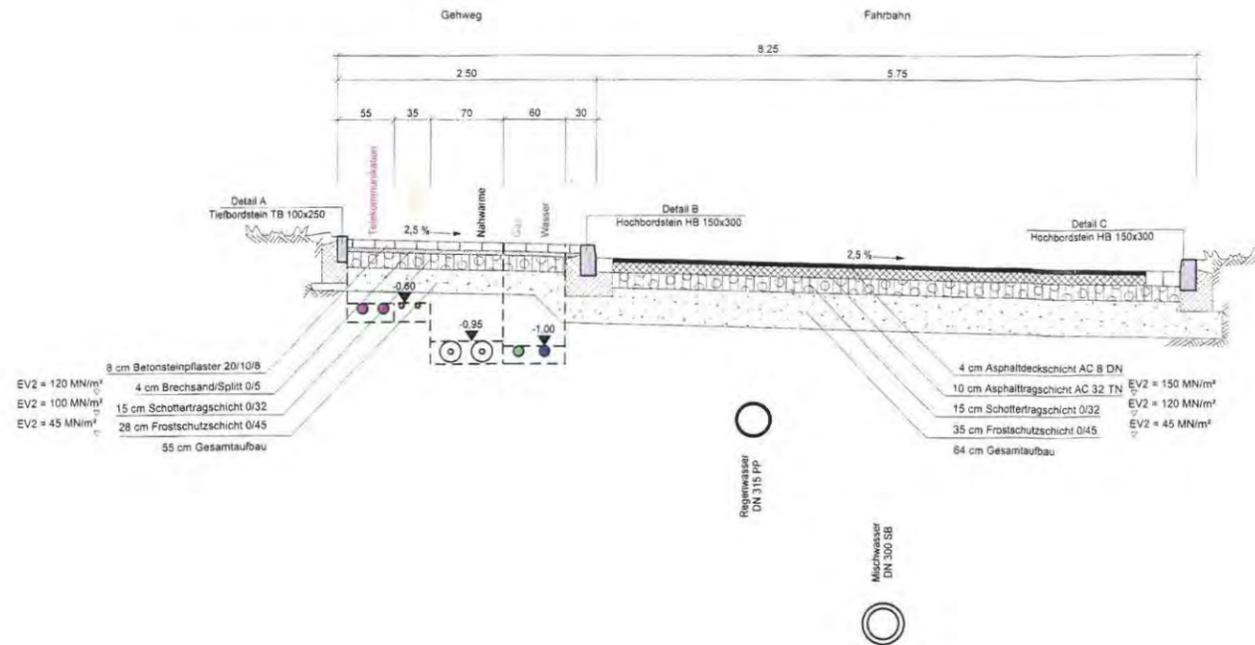
bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. *503* für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

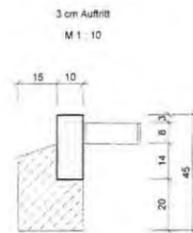
Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Zöller', is positioned below the date. The signature is written in a cursive style with a large initial 'R'.

R1  
 Fahrbahn: Belastungsklasse Bk 1,0; Tafel 1; Zeile 3; RStO 12  
 Parkplatz, Zufahrten und Gehweg: Belastungsklasse Bk 0,3; Tafel 3; Zeile 1; RStO 12



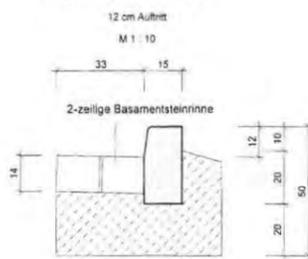
Detail "A"  
 Tiefbordstein TB 100x250



Detail "B"  
 Hochbordstein HB 150x300



Detail "C"  
 Hochbordstein HB 150 x 300



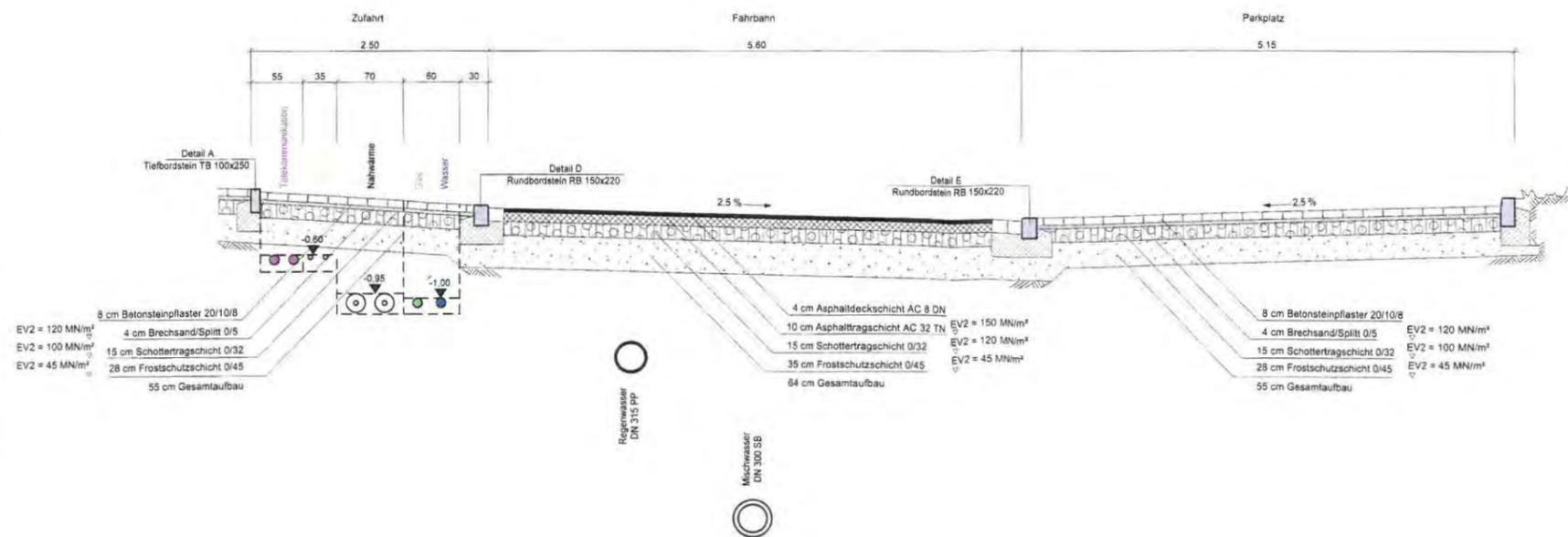
Detail "D"  
 Rundbordstein RB 150 x 220



Detail "E"  
 Rundbordstein RB 150 x 220



R2  
 Fahrbahn: Belastungsklasse Bk 1,0; Tafel 1; Zeile 3; RStO 12  
 Parkplatz, Zufahrten und Gehweg: Belastungsklasse Bk 0,3; Tafel 3; Zeile 1; RStO 12



Stadt Gammersbach  
 9 2 1 0 1 7 2 5  
 genehmigte Ausbauplanung  
 Gammersbach, den 21.02.2022  
 Der Bürgermeister  
 (V. Hahnert (Techn. Beigeordnete))

Projekt Erschließungsgebiet Industriestraße in Gammersbach		Blatt Nr. 9
Detailliert Regelquerschnitt Planstraße 1 - Ausführungplanung -		Zeichnungs-Nr. 20-112 9
Maßstab 1:25	Datum 07.12.2021	Name Ecke
	gezeichnet 07.12.2021	Klein
	geprüft 07.12.2021	Ecke
Koordinatensystem: UTM / ETRS89		Höhenmaßsystem: NNW u. NNW (m)
Auftraggeber Interhomes AG Hallerwende 36 A 28357 Bremen		RGP Beteiligungen GmbH Ringstr. 12 50996 Köln
eckle ingenieure Heumühle 206 41483 Bergisch Gladbach Tel: 02202 - 20 77 20 Fax: 02202 - 20 77 10 E-Mail: info@eckle-ingenieure.de		Anlage 5.2

## Anlage 5.3

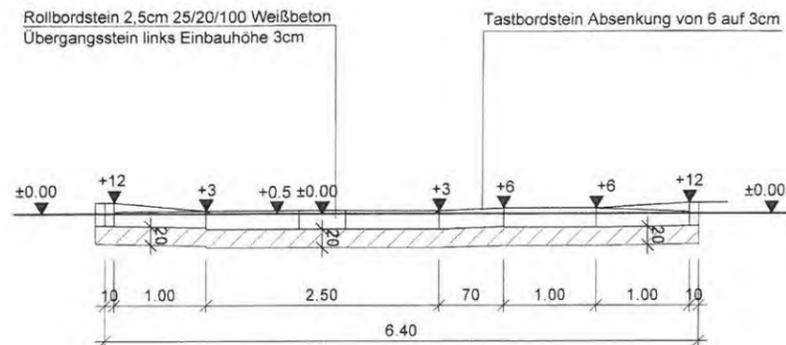
bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

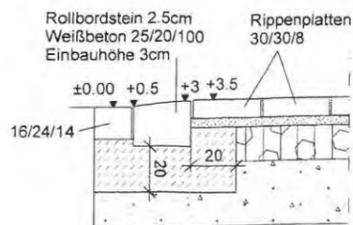
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Zöller', is centered below the date. The signature is written in a cursive style.

Schnitt A-A



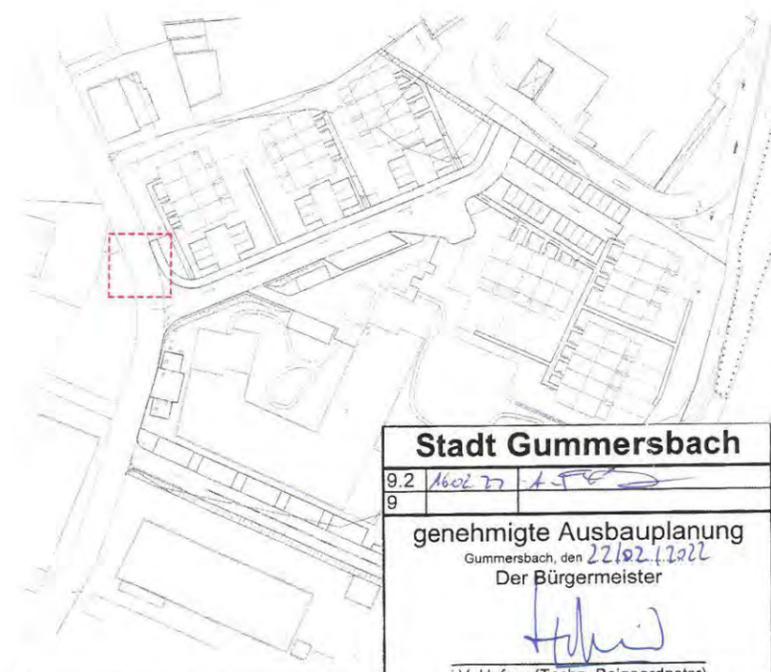
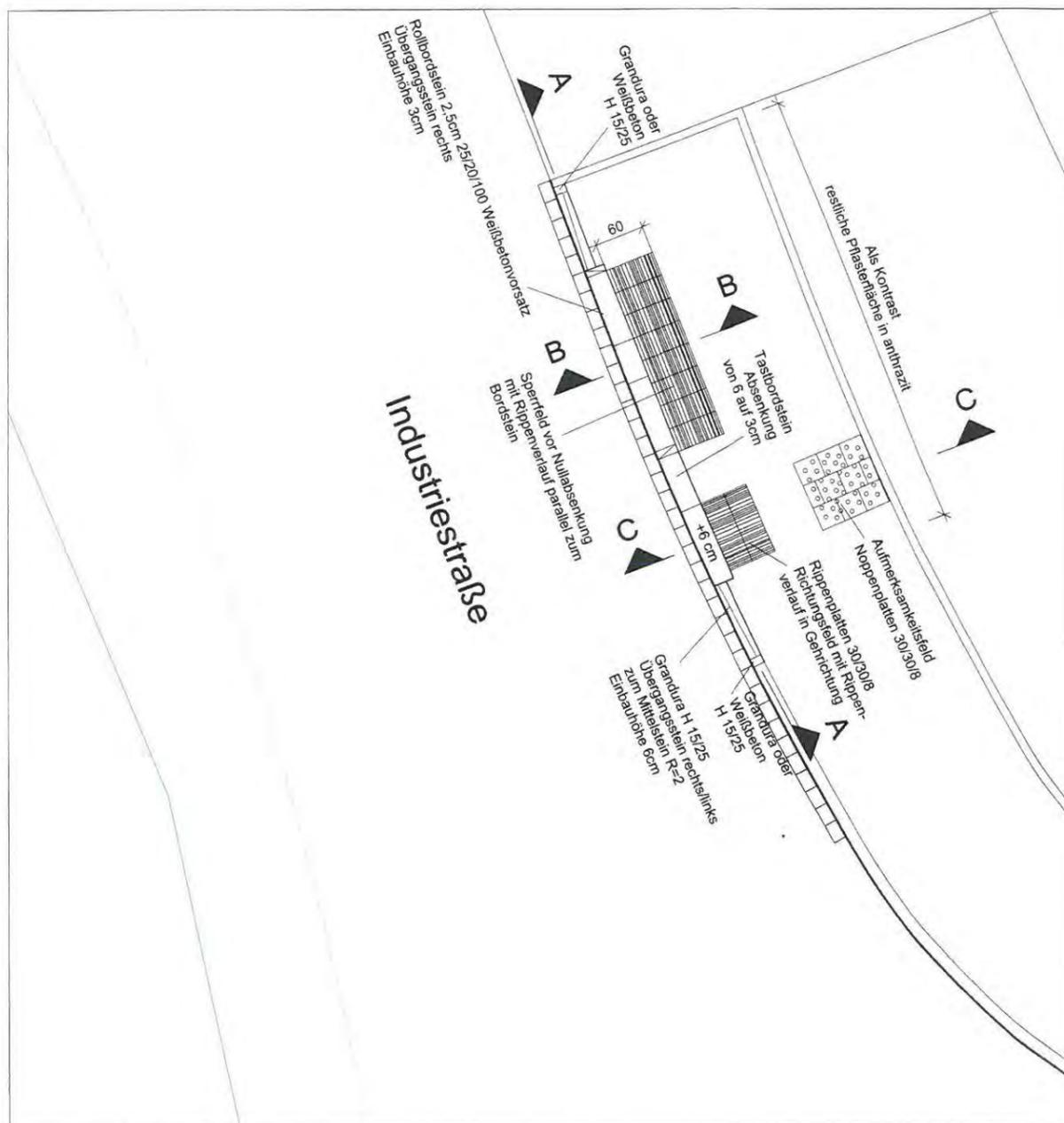
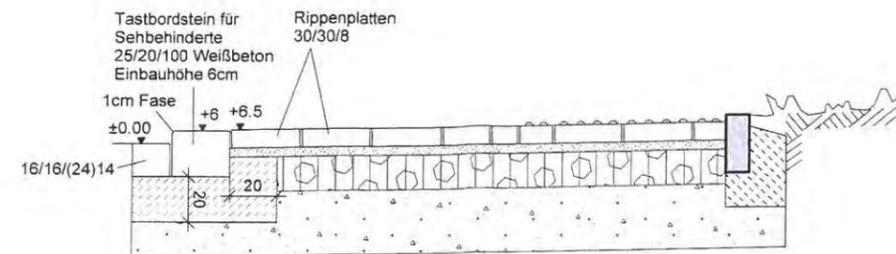
Schnitt B-B

M 1:10



Schnitt C-C

M 1:10



<b>Stadt Gummersbach</b>	
9.2	<i>16.02.22</i>
9	
genehmigte Ausbauplanung Gummersbach, den <i>22.02.2022</i> Der Bürgermeister	
<i>[Signature]</i> i.V. Hefner (Techn. Beigeordneter)	

Projekt: <b>Erschließungsgebiet Industriestraße in Gummersbach</b>		Blatt Nr. <b>11</b>	
Darstellung: <b>Detailzeichnung barrierefreie Überquerung - Ausführungsplanung -</b>		Zeichnungs-Nr. 20-1512.11	
Maßstab <b>1:50</b>	Datum:	Name:	
	bearbeitet:	07.12.2021	Eckle
	gezeichnet:	07.12.2021	Klic
	geprüft:	07.12.2021	Eckle
Lagebezugssystem: 489 (ETRS)		Höhenbezugssystem: NHN	
Bearbeitet:	Auftraggeber:		
<b>eckle ingenieure</b> hauptstraße 206 · 51465 bergisch gladbach tel 02202 - 20 77 20 · fax 02202 - 20 77 10 email: mail@eckle-ingenieure.de	interhomes AG RGP Beteiligungen Hafenwende 36 A GmbH 28357 Bremen Ringstr. 12 50996 Köln		
<i>[Signature]</i>		<b>Anlage 5.3</b>	

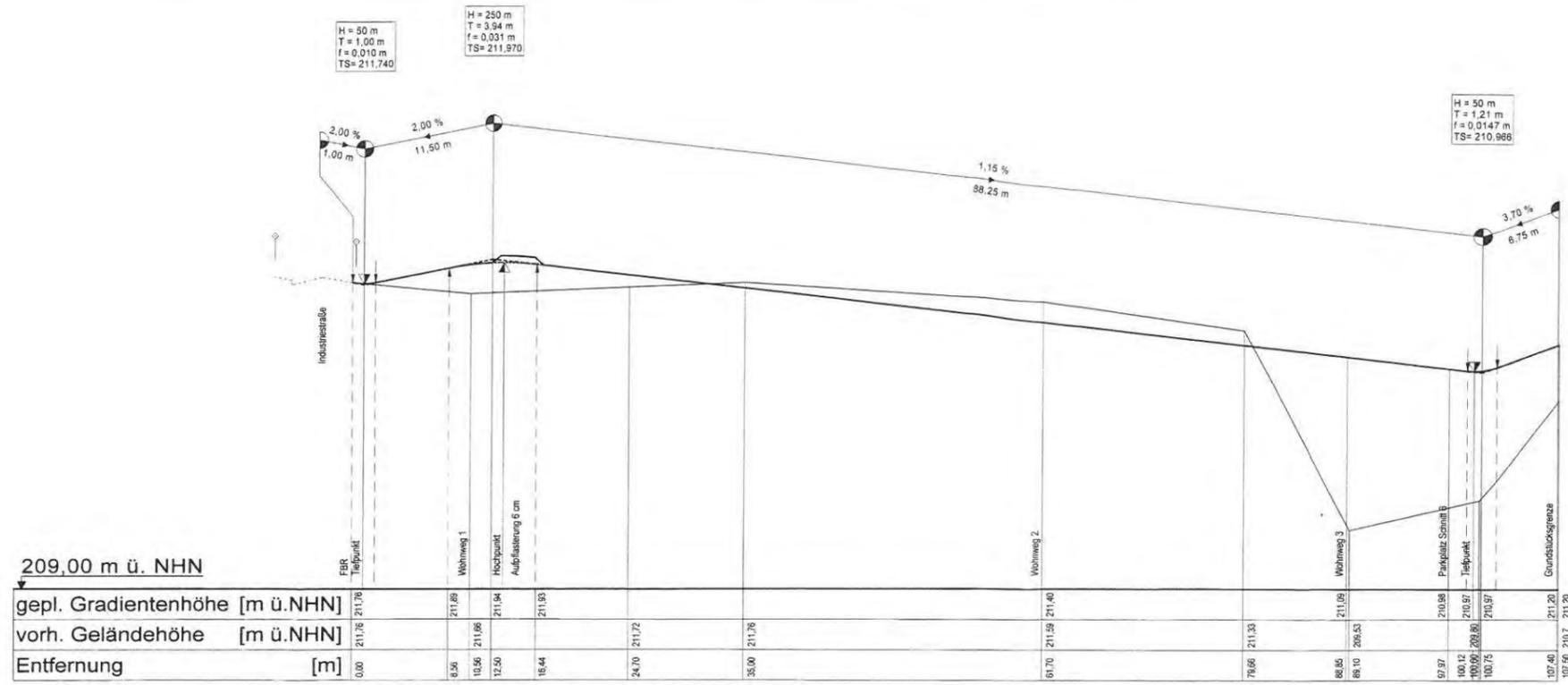
## Anlage 5.4

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'R. Zöller'.

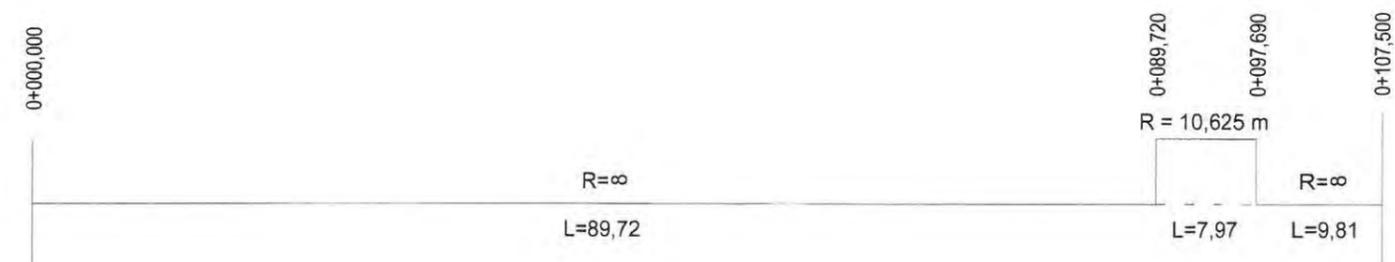


Krümmungsband:

$$K = \frac{1}{R} \text{ (cm)}$$

M.d.L. 1 : 250

Rechts-  
Links - kurve

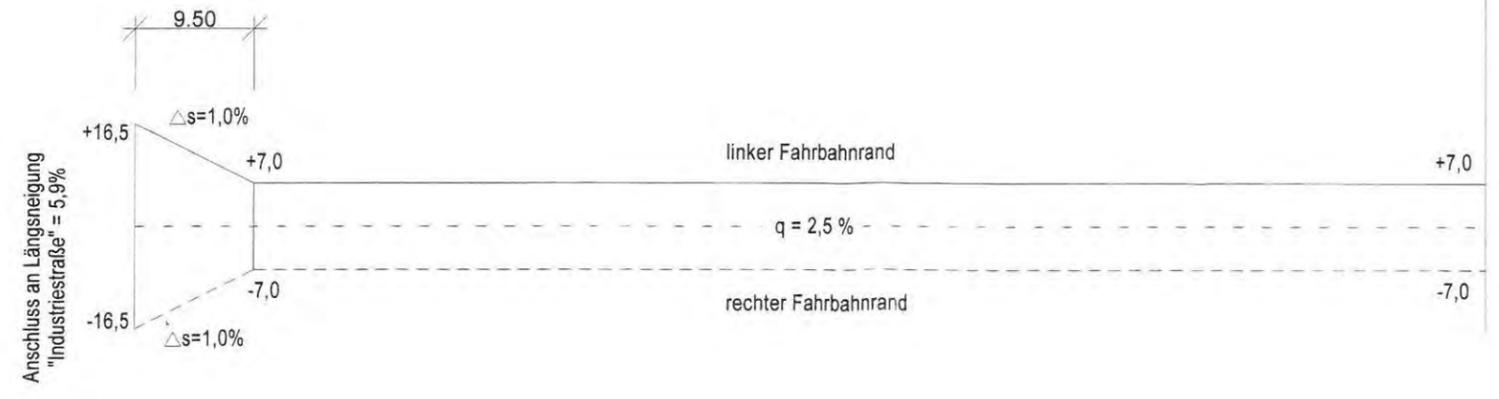


Rampenband:

M.d.H. 1 : 10

M.d.L. 1 : 250

Rampenband bezogen auf eine Fahrbahnbreite von 5,60m



Stadt Gummersbach  
 genehmigte Ausbauplanung  
 Gummersbach, den 22.10.2022  
 Der Bürgermeister  
 I.V. Hehner (Techn. Beigeordneter)

Projekt: Erschließungsgebiet Industriestraße in Gummersbach		Blatt 12
Darstellung: Längsschnitt Planstraße 1 - Ausführungsplanung -		Zeichnungs-Nr. 20-1512.12
Maßstab: 1:250/25	bearbeitet: 07.12.2021	Ecke
	gezeichnet: 07.12.2021	Kinc
	geprüft: 07.12.2021	Ecke
Lagebezugssystem: -		Höhebezugssystem: Höhe ü. NNH [m]
Bearbeiter: <b>eckle ingenieure</b> Hauptstraße 206 · 51465 Bergisch Gladbach Tel: 02202 - 20 77 20 · Fax: 02202 - 20 77 10 Email: mail@eckle-ingenieure.de		Auftraggeber: Interhomes AG RGP Beteiligungen Hafervende 36 A GmbH 28357 Bremen Ringstr. 12 50995 Köln

Anlage 5.4

## Anlage 5.5

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Zöller', is positioned below the date. The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'R'.



**Stadtwerke Gummersbach**  
 Wasser · Strom · Wärme · Fernwärme  
 Sachgeb. Leiter Wasser: *[Signature]*  
 Sachgeb. Leiter Abwasser: *[Signature]*  
 Techn. Leiter: *[Signature]*  
 Genehmigt und für die Ausführung freigegeben  
 Gummersbach, den *22.09.2012*  
*[Signature]*  
 Der stellvertretende Geschäftsführer

**1. Topographie**

Böschung	+ 215,15	vorn. Höhe über NHN
Zaun	- (211,31)	gepl. Höhe über NHN
Kanaldeckel		vorn. Grundstücksgrenze

**2. Kanalisation**

Bestand	Planung	Legende
Regenwasserkanal	---○---	Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal	---○---	Schmutzwasserkanal
Mischwasserkanal	---○---	Mischwasserkanal
stillegelegte oder stillzulegende Leitung	---○---	stillegelegte oder stillzulegende Leitung
Regenlauf	---○---	Regenlauf
Entwässerungsrinne	---○---	Entwässerungsrinne

**Hinweis Versorgungsleitungen**  
 Die Versorgungsleitungen sind ohne Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit nachrichtlich eingetragen. Die Lage, Tiefe und Vollzähigkeit der vorh. Leitungen sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit durch Querschläge festzustellen.

**Hinweis Maße und Höhen**  
 Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle verantwortlich zu überprüfen.

<b>Projekt</b> Erschließungsgebiet Industriestraße in Gummersbach		<b>Blatt Nr.</b> 1
<b>Darstellung</b> Lageplan Entwässerung - Ausführungsplanung -		<b>Zeichnungs-Nr.</b> 20-1812.1
<b>Maßstab</b> 1:250	<b>Datum</b> bearbeitet: 22.02.2012 gezeichnet: 22.02.2012 geprüft: 22.02.2012	<b>Name</b> Eske Eske Eske
<b>Legende</b> Legende: 489 (ETRS)	<b>Höhenmesssystem</b> Norm	
<b>Bearbeiter</b> eckle ingenieure	<b>Auftraggeber</b> DSI Projekt Gummersbach GmbH Salierring 32 50677 Köln	
Gemarkung Gummersbach Flur 9 Flurstücke 2535, 2965, 3182 u. 3517		<b>Anlage 5.5</b>

## Anlage 5.6

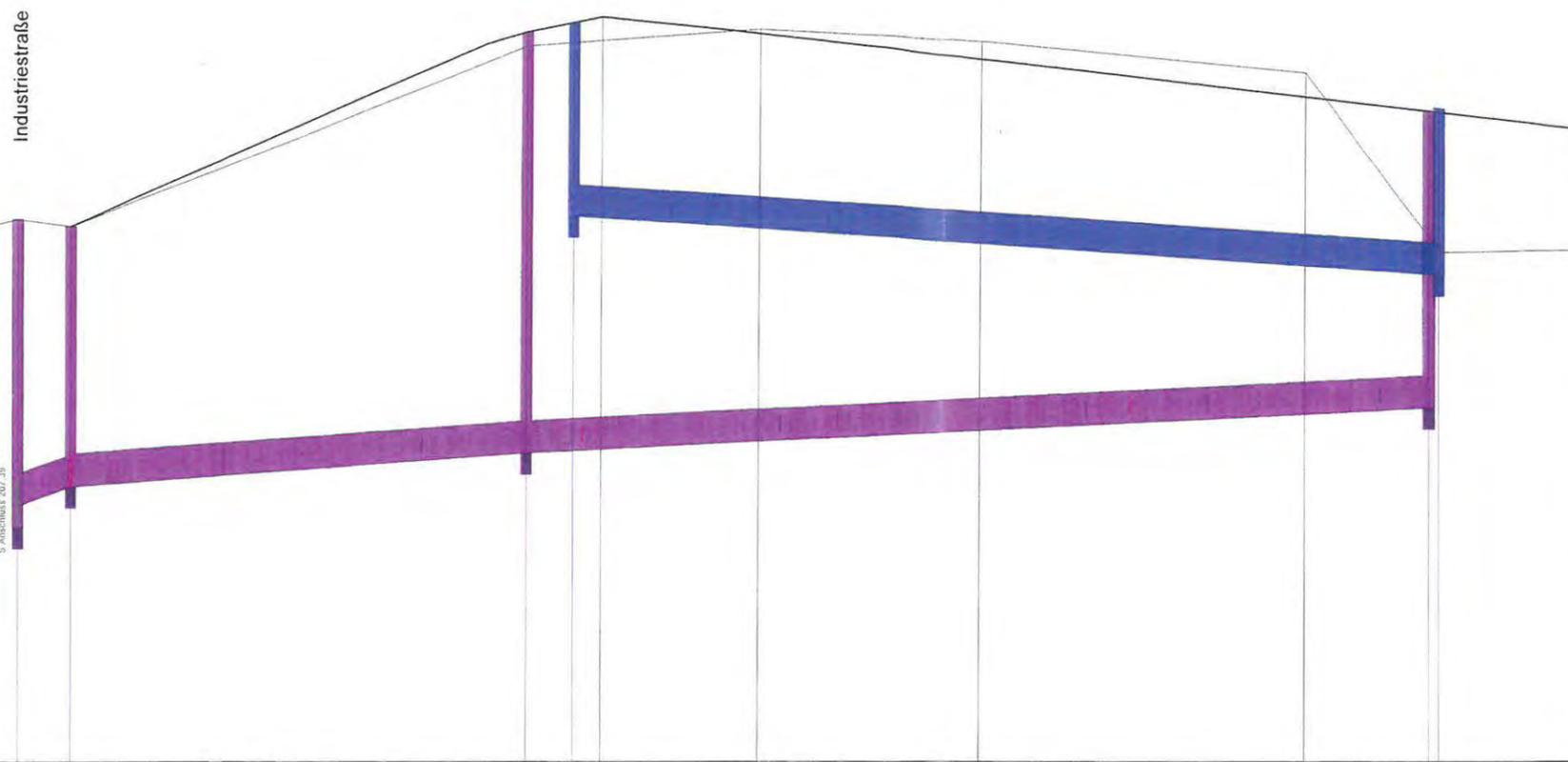
bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Zöller', is positioned below the date. The signature is written in a cursive style with a large initial 'R'.

Planstraße 1



MW-Kanal	Schacht-Nr.	M4	M3	M2	M1			
	Kanaldeckel [m ü.NHN]		210.07	211.06	211.06	211.06		
Haltungslänge [m]		4.90	42.20	82.60				
Profil, DN (mm), Werkstoff		DN 300 SB	DN 300 SB	DN 300 SB				
Kanalsohle gepl. [m ü.NHN]		207.47	207.87	208.28	208.28			
Sohlengefälle [‰]		38.7	7.1	5.1				
RW-Kanal	Schacht-Nr.		R1	R3				
	Kanaldeckel [m ü.NHN]		211.06	211.06				
Haltungslänge [m]			79.10					
Profil, DN (mm), Werkstoff			DN 315 PP					
Kanalsohle gepl. [m ü.NHN]			210.54	209.54				
Sohlengefälle [‰]			7.3					
gepl. Geländehöhe [m ü.NHN]		210.00	211.94	211.76	211.55	211.22	211.09	210.97
vorh. Geländehöhe [m ü.NHN]		211.00	211.94	211.76	211.55	211.22	211.09	210.97
Station [m]		3.56	8.46	53.94	66.22	118.22	130.73	143.42



Projekt		Erschließungsgebiet Industriestraße in Gammersbach		Blatt	3
Darstellung		Längsschnitt Kanal Planstraße 1 - Ausführungsplanung -		Zeichnungs-Nr.	20-1512.3
Maßstab		1:250/25		Datum:	
				Name:	
				bearbeitet:	07.12.2021
				gezeichnet:	07.12.2021
				geprüft:	07.12.2021
Lagebezugssystem: --		Höhebezugssystem: Höhe ü. NNH [m]			
Beauftragter:		Auftraggeber:			
eckle ingenieure		RGP Beteiligungen GmbH			
Industriestraße 206 · 51465 Gammersbach		Ringsstr. 12			
Tel: 02202 - 20 77 20		50926 Köln			
E-Mail: mail@eckle-ingenieure.de					
R. D. J. - Carst		Anlage 5.6			

## Anlage 5.7

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. *503* für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Zöller, René". The signature is written in a cursive style with a large initial "Z".



**Stadtwerke Gummersbach**  
 Schöps, Leiter Wasser: *W. P. H. H.*  
 Schöps, Leiter Abwasser: *W. P. H. H.*  
 Techn. Leiter: *W. P. H. H.*  
 Genehmigt und für die Bauausführung freigegeben  
 Gummersbach, den *02.02.2022*  
*Dr. G. Kewczyk*

### 1. Topographie

Böschung	• 210.15	vorn. Höhe über NNH
Zaun	• (211.31)	gepl. Höhe über NNH
Kanaldeckel		vorn. Grundstücksgrenze

### 2. Kanalisation

Bestand	Planung	Legende
—	—	Regenwasserkanal
—	—	Schmutzwasserkanal
—	—	Mischwasserkanal
—	—	stillgelegte oder stillzulegende Leitung
—	—	Sinkkasten
—	—	Entwässerungsrinne

### 3. Versorgungsleitungen

Bestand	Planung	Bestand	Planung
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—

**Hinweis Versorgungsleitungen**  
 Die Versorgungsleitungen sind ohne Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit nachrichtlich eingetragen. Die Lage, Tiefe und Vollzähigkeit der vorh. Leitungen sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit durch Querschläge festzustellen.

**Hinweis Maße und Höhen**  
 Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle verantwortlich zu überprüfen.

<b>Erschließungsgebiet Industriestraße in Gummersbach</b>		Blatt Nr. 24
Lageplan Planvereinbarung - Ausführungsplanung -		Zeichnungs-Nr. 20-1512-24
Maßstab 1:250	Datum 22.02.2022	Name Eske
bearbeitet 22.02.2022	gezeichnet 22.02.2022	Klic
geprüft 22.02.2022	Eske	Eske
Legende: 489 (ETR)	Höhenmaßsystem: NNH	Auftragsgeber: DSI Projekt Gummersbach GmbH, Salierring 32, 50677 Köln
Bearbeiter: <b>eckle ingenieure</b>	Auftraggeber: DSI Projekt Gummersbach GmbH, Salierring 32, 50677 Köln	Anlage 5.7

Gemarkung Gummersbach  
 Flur 9  
 Flurstücke 2535, 2965, 3182 u. 3517

## Anlage 6

bestehend aus 7 Seiten (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Zöller', is centered on the page.



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH  
& Co. Geschlossene Investment KG  
Ringstraße 12  
50996 Köln

UMWELTAMT  
67-21

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Mittler  
Zimmer-Nr.: 10-08  
Mein Zeichen: 67 31 30 67 -12-784  
Tel.: 02261/88-6751  
Fax: 02261/88-6740

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

Datum: 05.08.2021

Einleitung von gering bis schwach belastetem Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet „Gummersbach – Industriestraße“ VBP Nr. 25;

Ihr Antrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 Wasserhaushaltsgesetzes vom 15.04.2021 mit Ergänzung der Unterlagen vom 04.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren

hiermit wird Ihnen aufgrund Ihres Antrages vom 28.12.2020 folgende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt:

## ERLAUBNISBESCHEID

### I.

Es wird die **widerrufliche Erlaubnis erteilt,**

**schwach belastetes Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet „Gummersbach – Industriestraße“ VBP Nr. 25; das auf einer Fläche von ca. 15914 m<sup>2</sup> anfällt, in einer Menge bis zu 11 l/s (bei Berechnungsregen) in den Seßmarbach**  
**Flussgebietskennzahl 272.832**

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](http://www.obk.de)

nach Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 123 m<sup>3</sup> einzuleiten.

#### **Einleitungsstelle**

Die **Einleitungsstelle** hat die Koordinaten im UTM Gitter:

**Rechtswert: 40 00 54**  
**Hochwert: 56 53 274**

und liegt auf dem Grundstück:	Gemarkung:	Gummersbach
	Flur:	09
	Flurstück:	90

#### **Rechtsgrundlagen:**

- §§ 1, 2, 8, 9, 10, 13, 18, 54, 55, 57, 60, 61 und 100 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- §§ 24, 25, 52, 116, 117, 136, 138 und 140 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926),
- § 1 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz -ZustVU- vom 11.12.2007 (GV.NRW.S.662/ SGV.NRW.282),

in der jeweils gültigen Fassung.

## **II.**

#### **Befristung:**

Die Erlaubnis ist gültig bis zum **31.12.2041**.

## **III.**

#### **Nebenbestimmungen:**

##### **1. Gewässerbenutzung**

Die Gewässerbenutzung hat nach Maßgabe des Antrages und der dazugehörigen geprüften Planunterlagen, zu erfolgen.

Die der Gewässerbenutzung dienenden Anlagen sind gemäß den Planunterlagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die in grün eingetragenen Prüfbemerkungen und -vermerke sind bindend.

##### **2. Abnahme**

Beginn und Ende der Bauarbeiten für die zur Ausübung dieser Erlaubnis erforderlichen Anlagen bzw. Einrichtungen sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Nach Fertigstellung ist eine Abnahme durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

### **3. Wartung und Unterhaltung**

Der Erlaubnisinhaber hat für eine einwandfreie Wartung und Unterhaltung aller Benutzungsanlagen zu sorgen, dabei sind die einschlägigen Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften einschließlich der Richtlinien und Merkblätter in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

### **4. Betriebsstörungen**

Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe (z. B. nicht gereinigtes Abwasser, Giftstoffe, Öl etc.) in das Gewässer gelangen, unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Dauer und Ort des Schadensereignisses genau anzugeben.

### **5. Änderungsanzeigen**

Der Erlaubnisinhaber hat der Unteren Wasserbehörde alle Veränderungen rechtlicher und technischer Art der in den Unterlagen dargestellten und beschriebenen Gewässerbenutzung anzuzeigen.

### **6. Wartungs- und Reinigungsarbeiten**

Der Erlaubnisinhaber hat sicherzustellen, dass auf den Flächen, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, keine Maßnahmen durchgeführt werden, die das abfließende Niederschlagswasser verunreinigen

### **7. Einleitungsstelle in den Seßmarbach**

Das Rohrende an der Einleitungsstelle ist so zu gestalten, dass es in Fließrichtung des Gewässers in einem Winkel von ca. 45° einmündet.

Der Auslaufbereich ist böschungsgleich abzuschrägen und rundherum mit einlagig im Oberboden gesetzten Wasserbausteinen zu befestigen.

### **8. Bodenschutz**

8.1 Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Altstandortgelände sind gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist der UBB unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten zu übergeben.

8.2 Der beauftragte Gutachter ist der UBB rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.

8.3 Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen sind der UBB unverzüglich mitzuteilen.

8.4 Der anfallende Aushub ist abfallrechtlich nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsbelege sind der Abschlussdokumentation beizufügen.

8.5 Das Regenrückhaltebecken und die Zu- und Abläufe sind bautechnisch so zu gestalten, dass das dem Seßmarbach zuzuführende Niederschlagswasser nicht mit belastetem Material im Untergrund in Kontakt kommt. Die genaue Beschreibung der Ausgestaltung des Beckens und der Zu- und Abläufe sind in die Abschlussdokumentation aufzunehmen.

## IV

### Hinweise:

1. Inhalts- und Nebenbestimmung sind auch nachträglich zulässig, um nachteilige Wirkungen für andere zu vermeiden oder auszugleichen. Hierzu zählen insbesondere Anforderungen an die Beschaffenheit einzubringender oder einzuleitender Stoffe und Maßnahmen für die Beobachtung der Gewässerbenutzung und ihre Folgen sowie die Bestellung verantwortlicher Betriebsbeauftragter (§ 13 WHG).
2. Ist die Erlaubnis durch Widerruf oder aus anderen Gründen erloschen, haben Sie auf Verlangen der Wasserbehörde in angemessener Frist die Gewässerbenutzungsanlagen ganz oder teilweise zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen (§ 31 LWG).
3. Die Benutzungsanlagen dürfen nur geändert werden, wenn dadurch die Benutzung nicht über das zugelassene Maß hinaus erweitert wird und ordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4. Den Vertretern der Wasserbehörden ist das Betreten von Grundstücken zur Überwachung der Gewässerbenutzung zu gestatten.
5. Durch diese Erlaubnis werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.
6. Die Erlaubnis geht gem. § 8 Abs. 4 WHG mit der Gewässerbenutzungsanlage auf den Rechtsnachfolger über.
7. Die Erlaubnis wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt (§ 24 LWG).
8. Auf die Bußgeldbestimmungen der §§ 161 LWG und 103 WHG, auf die §§ 324 bis 333 des Strafgesetzbuches und auf die Haftungsbestimmung des § 89 WHG wird besonders hingewiesen.
9. Der Erlaubnisnehmer hat die Auflagen und Bedingungen auf seine Kosten zu erfüllen.
10. Bei Errichtung, Unterhaltung, Betrieb und Beseitigung von der Benutzung dienenden Anlagen, sind die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik insbesondere der einschlägigen DIN Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften zu beachten.
11. Dem Inhaber dieser Erlaubnis obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die zur Ausübung der erlaubten Gewässerbenutzung erforderlichen Bauwerke, Anlagen und Vorgänge. Die Allgemeinen Verkehrssicherungspflichten des Gewässerunterhaltungspflichtigen bleiben unberührt.

12. Dem Antrag gemäß §8 WHG ist ein Sanierungsplan zum Altstandort beigefügt. Die Ausführungen und Vorgaben des Sanierungsplanes sind bei der Anlage der Niederschlagsentwässerungseinrichtungen und -bauwerke zu beachten.

## V.

### **Begründung:**

Das Einleiten von gering bis schwach belastetes Niederschlagswasser von den angeschlossenen Dachflächen Erschließungsgebiet „Gummersbach – Industriestraße“ VBP Nr. 25; ist gem. § 9 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung.

Mit dem vorliegenden Bescheid wird die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, gering bis schwach belastetem Niederschlagswasser der Kategorie II von den angeschlossenen Erschließungsgebiet „Gummersbach – Industriestraße“ VBP Nr. 25; in einer gedrosselten Menge bis zu 11 l/s in den Seßmarbach einzuleiten.

Gem. § 57 WHG darf eine Erlaubnis nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Einleitungswassers so geringgehalten werden kann, wie dies bei Anwendung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren und den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist.

Laut Anforderung an die Regenwasserbehandlung im Trennsystem entsprechend des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 handelt es sich um kein behandlungspflichtiges Niederschlagswasser.

Die Voraussetzungen für die Erteilung eine Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG ist somit gegeben.

Die im Bescheid aufgeführten Nebenbestimmungen sind erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf das Wohl der Allgemeinheit zu verhüten und auszugleichen und um sicherzustellen, dass die der Gewässerbenutzung dienenden Anlagen technisch einwandfrei gestaltet und betrieben werden. Diese Nebenbestimmungen sind im öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

Die Befristung der Erlaubnis auf 20 Jahre beruht auf § 13 WHG. Unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere im Hinblick auf die gebotene Gewässerbewirtschaftung, scheint es angebracht, nach Ablauf des genannten Zeitraumes neu zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Niederschlagswassereinleitung weiter zugelassen werden kann oder soll.

## VI.

### **Antragsunterlagen:**

Für diesen Bescheid sind folgende Unterlagen mit Prüfstempel vom 05.08.2021 verbindlich:

Antrag nach §§ 8, WHG

Erläuterungsbericht

Nachweis des Rückhaltebeckens

Bodengutachten

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 250

Lageplan Maßstab 1 : 1.000

Längsschnitt Kanal RRB Maßstab 1 : 250/25

Bauwerksplan RRB Maßstab 1 : 50

Die Prüfvermerke in den Antragsunterlagen (Grüneintragungen) sind verbindlich.

## VII.

### **Gebührenfestsetzung:**

Gem. den §§ 1 ff des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - GebG NRW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV NW S. 524) in Verbindung mit Tarifstelle 28.1.1.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 (AVerwGebO NRW - GV.NW. S. 262) sowie der Satzung des Oberbergischen Kreises zur Festsetzung von Gebührentarifen in umweltrechtlichen Angelegenheiten vom 05.10.2017 in der jeweils heute geltenden Fassung wird für die Entscheidung über die Erlaubnis der Gewässerbenutzung zur Niederschlagswassereinleitung eine Verwaltungsgebühr festgesetzt.

Diese Gebühr beträgt

**Mindestgebühr 400,00 €  
(in Worten: vierhundert Euro).**

Sie ist sofort nach Erhalt des Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse des Oberbergischen Kreises unter Angabe des Kassenzeichens **4060.2009.0296** zu entrichten.

## VIII.

### **Hinweis auf Ihre Rechte:**

Sie können gegen diesen Erlaubnisbescheid innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe (bzw. Zustellung) Klage erheben. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich einzulegen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen (ERVVO VG/FG) vom 07.11.2012 (GV.NRW S. 548) in der jeweils geltenden Fassung eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach § 2 Nr. 3 des Signaturgesetzes vom 16.05.2001 (BGBl. I S. 876) in der jeweils geltenden Fassung versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Falls die Frist zur Klageerhebung durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen der Klage und allen Schriftsätzen vorbehaltlich des § 55 a Abs. 2 S. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden (§ 81 VwGO).

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten. Die besonderen technischen Voraussetzungen sind unter [www.egvp.de](http://www.egvp.de) aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Mittler

**Anlage:**

- Rechtsmittelverzichtserklärung
- 1 Satz geprüfte Planunterlagen

## Anlage 7

bestehend aus 1 Seite (ohne Deckblatt).

Als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage, UVZ-Nr. 503 für 2022 des Notars Dr. iur. René Zöller in Köln.

Köln, den 05. April 2022

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'René Zöller', written in dark ink.

Dipl.-Ing. Rolf Apel

Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Hitzbroicher Weg 43 · 53844 Troisdorf  
Tel 02241/149452-0 · Fax 02241/149452-23

Internet: www.vermessung-apel.de  
e-mail: info@vermessung-apel.de



Anlage zum Durchführungsvertrag  
Industriestraße

Maßstab: unmaßstäblich

Troisdorf, den 23.03.2022



*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*