

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Gummersbach - Industriestraße";
Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines Durchführungsvertrages
sowie Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
10.05.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
17.05.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Rat der Stadt stimmt dem materiellen Inhalt des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gummersbach abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach - Industriestraße“ in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden Durchführungsvertrag mit der VBP 25 Gummersbach GbR, vertreten durch die INTERHOMES Aktiengesellschaft, Haferwende 36a, 28357 Bremen diese vertreten durch ihren Vorstand Herr Frank Vierkötter und der Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Ringstraße 12, 50996 Köln, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Sven Rosenthal abzuschließen.
2. Der Rat der Stadt beschließt das in den Anlagen 1b, 2b, 3b, 4a und 5b dargestellte Ergebnis der Prüfung über die vorgebrachten Stellungnahmen.
3. Nach erfolgter Unterzeichnung des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach - Industriestraße“ beschließt der Rat der Stadt:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach - Industriestraße“, bestehend aus einer Planzeichnung, wird gem. § 2 (1) i. V. mit § 10 BauGB, § 89 BauO NRW und § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom 17.06.2022 beigelegt.

Begründung:

Das Bauleitplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Angeboten für betreutes Wohnen und die Errichtung von 26 Reihenhäusern in 6 Hausgruppen.

Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ hat in der Zeit vom 14.04. bis 14.05.2021 (einschließlich) und in der Zeit vom 22.12.2021 bis 24.01.2022 (einschließlich) erneut im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden zuletzt mit Schreiben vom 09.12.2021 beteiligt.

Ursprünglich hatte die Firma DSI Projektgesellschaft Gummersbach GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In Abstimmung aller Beteiligten tritt jetzt die Firma VBP 25 Gummersbach GbR, vertreten durch

die INTERHOMES Aktiengesellschaft, Haferwende 36a, diese vertreten ihren Vorstand Herr Frank Vierkötter
und

die Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Ringstraße 12, 50996 Köln, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Sven Rosenthal

als Vertragspartner bei dem abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Gummersbach auftreten.

Die INTERHOMES Aktiengesellschaft und die Seniorenwohnanlage Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG haben die VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR gegründet. Nach Prüfung des Gesellschaftervertrages, ist die diese Gesellschaft bereit und in der Lage, die im vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 25 beschriebenen Vorhaben umzusetzen. Es bestehen keinen Bedenken den Durchführungsvertrag mit der VBP 25 Gummersbach – Industriestraße GbR abzuschließen.

Im Rahmen der beiden Offenlagen sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden.

1. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 05.05.2021 (Anlage 1) und Schreiben vom 21.01.2022 Anlage 1a)

Der Oberbergische Kreis führt mit Schreiben vom 05.05.2021 aus, dass:

- gegen das Planvorhaben aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die ggf. notwendigen Gehölzfällungen und Rodungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen und sofern - wie in der Begründung dargelegt - 10 Fledermausnistkästen als Ersatz an Bäumen im nahen Umfeld aufgehängt werden.
- es unter Punkt 1.2.1 der Begründung heißt, dass ein Mischwasserkanal vorhanden ist und an diesen angeschlossen werden soll. Unter Punkt 5.16.1 heißt es jedoch, dass der Mischwasserkanal nicht für eine zusätzliche Einleitung ausgelegt ist und eine Einleitung in den Seßmarbach gefordert wird. Hier ist eine einheitliche Aussage erforderlich.
Weiterhin wird erläutert, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen über eine Regenrückhaltung in den Seßmarbach eingeleitet wird, und dass das Niederschlagswasser der Stellplätze und der Erschließungsstraße in die Kanalisation eingeleitet werden sollen. Es ist zu erläutern, ob mit der Kanalisation doch der Mischwasserkanal gemeint ist, oder wohin die Einleitung erfolgt?
Es sei vorgesehen, das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein Regenrückhaltebecken (offenes Erdbecken) gedrosselt in den Seßmarbach einzuleiten. Bei Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen, dass die Einleitungsmenge und der stoffliche Eintrag gewässerverträglich ist. Dieses orientiert sich an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 / M7 und den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - Iv-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004).
- .- gegen das Planvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht z.Zt. Bedenken bestehen.

In der Begründung zum VBP 25 ist im Kap.6.2 Altstandort der Absatz 2 zu streichen. Stattdessen wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„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.“

Die unter Punkt III Kennzeichnung aufgeführten Maßnahmen sind vor der Neunutzung der Fläche abzuarbeiten.

- Anregungen oder Hinweise werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorgebracht. Die Ausführungen im Schreiben vom 05.05.2021 geben das Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens zur ersten Offenlage wieder.
- nachfolgende Löschwassermenge über 2 Stunden sicherzustellen sind:
Bei Flächen für Pflegeeinrichtungen i. V. großer Sonderbauten (§ 50 BauO NRW), min. 1.600 l/min
bei Flächen für Wohngebäude, min. 800 l/min
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 Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.
- aus dem Verkehrsgutachten die errechneten zusätzlichen Belastungen im unmittelbaren Nahbereich in Bezug auf Zahlen und Verkehrslärm hervorgehen, aber nicht in Bezug auf die Erschließungsqualität der Knotenpunkte mit der Talstraße und der Wiesenstraße. Aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit wäre besonders interessant, wie sich die Verkehrsqualität in den Knotenpunkten entwickeln wird. Dies auch unter dem Aspekt des vorgeschriebenen Rechtsabbiegens auf die Wiesenstraße.

Der Oberbergische Kreis führt mit Schreiben vom 21.01.2022 aus, dass:

- aus sich landschaftspflegerischer Sicht auf die Stellungnahme vom 05.05.2021 bezogen wird.
- aus Sicht der kommunalen Entwässerung keine Bedenken mehr bestehen. Die Niederschlagsentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abgesprochen und eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bereits erteilt.
- gegen das Planvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht z.Zt. Bedenken bestehen. Es wird vorgeschlagen, dass in der Begründung zum VBP 25 im Kap.6.2 Altstandort der Absatz 2 zu streichen sei. Stattdessen wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „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.“ Die unter Punkt III Kennzeichnung aufgeführten Maßnahmen sind vor der Neunutzung der Fläche abzuarbeiten.
- Anregungen oder Hinweise werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorgebracht. Die Ausführungen im Schreiben vom 21.01.2022 geben das Ergebnis

des Immissionsschutzgutachtens zur erneuten Offenlage wieder. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist darauf konkret einzugehen.

- gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken bestehen. Es werden die Ausführungen des Schreibens vom 05.05.2021 wiederholt.
- aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit in Hinsicht den beantragten VBP 25 Gummersbach Industriestraße in der derzeitigen Größenordnung keine Bedenken bestehen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen des Oberbergischen Kreises werden gem. Anlage 1b zur Kenntnis genommen bzw. sind berücksichtigt.

2. Aggerverband Gummersbach, Schreiben vom 26.04.2021 (Anlage 2) und Schreiben vom 22.01.2022 (Anlage 2a)

Der Aggerverband führt mit Schreiben vom 26.04.2021 aus, dass:

- der Planbereich komplett im Netzplan der Kläranlage Krummenohl als Mischsystem enthalten ist.
- auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG und § 31 LWG entlang des Gewässers zu achten ist. Für bauliche Anlagen am Gewässer ist eine Genehmigung nach § 22 LWG erforderlich. Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten • durch den Aggerverband z. B. Zur Sicherung des Abflusses gewährleistet werden muss.
- sich durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen ist. Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind.

Der Aggerverband führt mit Schreiben vom 10.01.2022 aus, dass:

- aus Sicht der Abwasserbehandlung und der Gewässerunterhaltung die Stellungnahme vom 23. April 2021 weiterhin Bestand hat.
- mit den derzeitig geplanten Anlagen (gepl. Dungweg, Rundweg der Seniorenwohnanlage und Planstraße 2) der gemäß § 31 LWG in Verbindung mit § 38 WHG geforderte Gewässerrandstreifen von 5 m (gemessen ab der

Böschungsoberkante des Gewässers) nicht eingehalten wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen des Aggerverbandes sind gem. Anlage 2b berücksichtigt bzw. werden zur Kenntnis genommen.

3. IHK Köln, Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 3) und Schreiben vom 21.01.2022 (Anlage 3a)

Die IHK führt mit Schreiben vom 04.05.2021 aus, dass:

- durch die Planung Gewerbeflächen aufgegeben werden. Diese sollen an anderer Stelle kompensiert werden.

Die IHK führt mit Schreiben vom 21.01.2022 aus, dass:

- an der Stellungnahme vom 04.05.2021 grundsätzlich festgehalten wird. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die umliegenden Unternehmen und Einzelhändler einen Bestandschutz bezüglich ihrer Emissionen genießen und in ihrer Tätigkeit durch die Errichtung von Pflegeheim und Wohnhäusern nicht eingeschränkt werden dürfen sowie Schutzvorrichtungen gegen Immissionen auch in Zukunft nicht zu ihren Lasten gehen sollen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen der IHK, Köln sind berücksichtigt bzw. werden gem. Anlage 3b zur Kenntnis genommen.

4. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 05.05.2021 (Anlage 4)

Die Bezirksregierung Arnsberg führt mit Schreiben vom 05.05.2021 aus, dass:

- im Plangebiet kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.
- der westliche Randbereich des Plangebietes in einem Bereich liegt, in dem auslaugungsfähiges Gestein verzeichnet ist. Wegen damit möglicherweise verbundener Gefährdungen empfehle ich Ihnen, soweit nicht bereits geschehen, den Geologischen Dienst NRW – Landesbetrieb (De-Greiff-Straße 195 in 47803 Krefeld) diesbezüglich um Stellungnahme zu bitten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird gem. Anlage 4a zur Kenntnis genommen.

5. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln für die Körfer Grundstücksverwaltungs KG, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach, sowie die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH, Industriestraße 4, 51643 Gummersbach, Schreiben vom 14.05.2022 (Anlage 5) und Schreiben vom 10.01.2022 (Anlage 5a)

Die Rechtsanwälte führen mit Schreiben vom 14.05.2021 aus, dass

- die Wilhelm Körfer GmbH auf dem Grundstück Industriestraße 4 eine Schreinerei betreibt. Hierfür hat die Stadt Gummersbach am 26.05.1983 eine Baugenehmigung erteilt (Bauschein-Nr. 163/83). Auf Blatt 3 des Bauscheins heißt es unter der Überschrift „Besondere Bedingungen und Auflagen – Fortsetzung“ u.a.:
„Die Stellungnahme des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.83 ist Bestandteil dieses Bescheides (siehe Anlage).“ Danach ist der *„Gesamtbetrieb so zu errichten, einzurichten und zu unterhalten, daß die Betriebsgeräusche 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.“*

darüber hinaus die Baugenehmigung für die Schreinerei *„mindestens 12 Pkw-Abstellplätz(e) auf eigenem Gelände“* vorschreibt.

- die Holzabfälle in den Spänebunker geblasen und bei Bedarf verfeuert werden. Die übrigen Abfälle werden derzeit noch als sog. Mischabfälle entsorgt. Aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen ist allerdings bereits jetzt allerdings absehbar, dass auch im Schreinereibetrieb anfallenden Abfälle, soweit sie nicht verfeuert werden können/dürfen, künftig getrennt gesammelt und entsorgt werden müssen. Hierzu wird es erforderlich sein, im Bereich zwischen dem Hallengebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze entsprechend ausreichend dimensionierte Abfallcontainer aufzustellen, die dort dann auch befüllt und (mittels Lkw) abgeholt werden. Darüber hinaus ist seitens unserer Mandantin konkret beabsichtigt, künftig auch außerhalb des Hallengebäudes Maschinen (z.B. Gabelstapler) zum Einsatz zu bringen, um beispielsweise anliefernde oder betriebseigene Fahrzeuge zu be- oder entladen.
- der ausliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 "Gummersbach – Industriestraße" gleichermaßen an verschiedenen formellen wie materiellen Mängeln leidet. Diese würden für sich genommen bereits zur Gesamtunwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen, würde dieser unverändert als Satzung beschlossen.
- die abwägungserheblichen Belange unserer Mandantinnen nicht oder jedenfalls nur unzureichend Berücksichtigung. Dies betrifft namentlich das Interesse der Wilhelm Körfer GmbH, von einer planbedingten Verschlechterung der rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen und damit einhergehenden nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen aufgrund heranrückender immissionsempfindlicher und schutzbedürftiger Nutzungen verschont zu bleiben, sowie das Interesse der Körfer Grundstücksverwaltungs KG, ihr Grundstück auch künftig weiterhin ohne zusätzliche (v.a. immissionsschutzrechtliche) Einschränkungen nutzen zu können.
Zwar ist erkannt worden, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinblick auf den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm ein Konflikt verursacht wird. Dieser wird allerdings nicht sachgerecht bewältigt.

Dieses wird wie folgt begründet:

- Durchgreifenden rechtlichen Bedenken begegnet zunächst die der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung maßgeblich zugrundeliegende Annahme, die Schutzbedürftigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entspreche dem eines allgemeinen Wohngebiets.

Nach dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der textlichen Festsetzungen sollen hier ausschließlich Wohngebäude sowie Einrichtungen, die der Pflege und Betreuung dienen, zulässig sein. Beide Nutzungen sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 4 BauNVO aber auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Sonstige Nutzungen, die darüber hinaus für ein allgemeines Wohngebiet typisch und kennzeichnend sind, sind hingegen nicht vorgesehen. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets lässt sich auch nicht mit Nr. 6.7 TA Lärm begründen. Denn diese Regelung findet ausschließlich auf bereits bestehende Gemengelagen Anwendung. An einer solchen fehlt es hier aber. Das Plangebiet wurde bislang nicht zu Wohnzwecken genutzt, sondern bildet gemeinsam mit den südlich und südwestlich angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken ein Gebiet, dessen Schutzbedürftigkeit dem eines Gewerbegebiets (Nr. 6.1 lit. b) TA Lärm) entspricht. Denn hier sind ausschließlich Nutzungen vorzufinden, die in einem Gewerbegebiet allgemein oder jedenfalls ausnahmsweise zulässig sind sowie Nutzungen, deren Emissionsverhalten mit dem eines das Bewohnen störenden Gewerbebetrieb i.S.v. § 8 BauNVO mindestens vergleichbar ist. Dies betrifft namentlich den (großflächigen) Lebensmitteldiscounter.

Hinzu kommt, dass nach der TA Lärm u.a. für „Pflegeanstalten“ in Nr. 6.1 lit. g) TA Lärm besondere Immissionsrichtwerte gelten. Mit rund 130 Plätzen in der stationären Pflege sowie voraussichtlich 13 Plätzen in der Tagespflege (vgl. Entwurf der Planbegründung, Ziffer 2) und unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans erreicht die geplante Pflegeeinrichtung eine in gewisser Weise an ein „Gebiet“ heranreichende Größe, die es rechtfertigt, ihr das Privileg der Nr. 6.1 lit. g) TA Lärm zuzubilligen. Für unsere Mandantinnen würde dies bedeuten, dass sie an den nächstgelegenen Immissionsorten einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts statt — wie bisher genehmigt — 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einhalten müsste. Dass dies für nach § 8 Abs. 1 BauNVO dem Gewerbegebiet zugeordnete Nutzungen im Allgemeinen und die vorhandene Schreinerei im Besonderen ohne massive betriebliche Einschränkungen nicht möglich ist, dürfte auf der Hand liegen und wird im Übrigen auch durch das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH bestätigt.

Darüber hinaus ist der Lärmkonflikt bislang aber auch deshalb unzureichend ermittelt und bewertet worden, weil jedenfalls bezogen auf die Schreinerei unserer Mandantin ein unzutreffendes Betriebsgeschehen zugrunde gelegt wird. Insoweit ist zunächst zu beanstanden, dass der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 12.02.2021 (Bericht-Nr.: ACB 0121 —408751 — 1525) offenbar nicht auf den genehmigten und damit bestandsgeschützten Schreinereibetrieb abgestellt, sondern ein (auf einer für uns nicht nachvollziehbaren Weise ermitteltes) faktisches Betriebsgeschehen berücksichtigt wird. Dies wirkt sich ganz konkret auch auf die Emissionsansätze und damit letztlich auch auf die Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten aus. So werden beispielsweise die Pkw-Bewegungen auf dem Betriebsgelände um mindestens 50% zu niedrig angesetzt. Denn nach der gültigen Baugenehmigung vom 26.05.1983 sind für die Schreinerei (mindestens) 12 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in der Örtlichkeit auch tatsächlich vorhanden. Auf der gepflasterten Fläche zwischen der Halle und der nördlichen Grundstücksgrenze stehen sogar noch deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. Statt der unterstellten

36 Pkw-Bewegungen hätten folglich mindestens 72 Pkw-Bewegungen im Beurteilungszeitraum tags in Ansatz gebracht werden müssen.

Da den Gutachtern anscheinend keine Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt worden sind, hat auch die ebenfalls genehmigte Spänefeuerungsanlage der Schreinerei in der schalltechnischen Untersuchung keine Berücksichtigung gefunden. Dabei verursacht nicht nur die Heizungsanlage als solches naturgemäß einen gewissen Schallleistungspegel; deutlich wahrnehmbar sind vor Ort — über die untersuchte Abluftanlage hinaus — insbesondere auch die von Innen an die Metallrohre schlagenden Holzspäne, die in den sog. Spänebunker geblasen werden, sowie die Lüftungsanlage selbst.

Noch schwerwiegender ist allerdings der Umstand, dass bislang augenscheinlich völlig ausgeblendet worden ist, dass die Schreinerei nach der gültigen Baugenehmigung an den nächstgelegenen Wohnhäusern, die bereits im Jahr 1983 bestanden haben, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) und 50 dB(A) nachts vollständig ausschöpfen darf. Daran ändert auch die zwischenzeitliche Ausweisung von Mischgebieten nichts, denn zum einen liegen das Grundstück und der Schreinerei-Betrieb unserer Mandantinnen weiterhin in einem (faktischen) Gewerbegebiet bzw. einer hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit mit einem Gewerbegebiet vergleichbaren Gemengelage und zum anderen können sich unsere Mandantinnen insoweit auf den ihr durch die Baugenehmigung vom 26.05.1983 vermittelten Bestandschutz, der verfassungsrechtlich über Art. 14 GG verankert ist, berufen. In diesen Bestandsschutz wird zu Lasten unserer Mandantinnen nunmehr eingegriffen, wenn auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche in einem Abstand von gerade einmal 13 m Nutzungen zugelassen werden, die einen deutlich höheren Schutzanspruch für sich in Anspruch nehmen können.

Erst recht werden hierdurch künftige betriebliche Entwicklungen, die bereits konkret abzusehen sind und nach derzeitiger Sach- und Rechtslage insbesondere auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ohne weiteres zulässig wären, erschwert bzw. zu-nichte gemacht. Denn weder die heute bestehende Möglichkeit, zum Be- und Entladen von Fahrzeugen Maschinen (z.B. Gabelstapler, Palettenhubwagen) einzusetzen, noch die Notwendigkeit, Abfallcontainer auf dem Betriebsgelände bereitzustellen, zu nutzen und zur Entsorgung abholen zu lassen, haben in den Berechnungen der ACCON Köln GmbH bislang Berücksichtigung gefunden. Dies gilt im Übrigen auch ganz allgemein für den gesamten Anliefer- und Entsorgungsverkehr mittels Lkw, der bereits stattfindet.

Im Ergebnis ist also festzuhalten, dass der Bewältigung des Gewerbelärmkonflikts nicht nur ein völlig unrealistisches Betriebsgeschehen in Bezug auf die Schreinerei unserer Mandantin zugrunde liegt. Es wird auch von einem zu niedrigen Schutzanspruch der künftigen Bewohner des Plangebiets ausgegangen. Dies führt dazu, dass künftige Entwicklungsoptionen in Bezug auf die Nutzung des Grundstücks Industriestraße 4 abgeschnitten werden und die Schreinerei ganz konkret mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Anordnungen rechnen muss, die ihren Fortbestand ernsthaft gefährden.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind aus unserer Sicht nur unzureichend ermittelt und bewertet worden.

Bei der Industriestraße, über die die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgen soll, handelt es sich um eine vergleichsweise schmale Gemeindestraße. Entgegen der Ausführungen im Entwurf der Planbegründung (Ziffer 5.6.2) steht ernsthaft zu besorgen, dass das Verkehrsaufkommen von 26 Einfamilienhäusern und eines großen Alten- und Pflegeheimes über die Industriestraße nicht ohne größere Probleme abgewickelt werden kann. Denn bereits durch den in der Vergangenheit genehmigten Lebensmitteldiscountmarkt stößt die Straße schon

heute zeitweise an ihre Belastungsgrenze. Hinzu kommt, dass der unterstellte Mehrverkehr von lediglich 120 Fahrten bei 26 Einfamilienhäusern, d.h. 4,62 Fahrten täglich je Wohneinheit, deutlich zu niedrig angesetzt ist. Denn es liegt auf der Hand, dass mit den Reihenhäusern mehr oder weniger kinderreiche Familien angesprochen werden sollen. Da heute in der Regel beide Elternteile berufstätig sind und ihre Kinder zur Schule, zum Sport, zum Musikunterricht o.ä. gefahren werden und die meisten Haushalte inzwischen über mindestens 2 Pkw verfügen, dürfte eher die doppelte Anzahl von Fahrten realistisch sein. Auch das Verkehrsaufkommen des Alten- und Pflegeheims ist angesichts seiner Größe erkennbar zu niedrig angesetzt.

- Zweifel bestehen, ob die leistungsgebundene Erschließung tatsächlich in ausreichendem Maße gesichert ist. Das Abwasser des Plangebiets soll in den vorhandenen Kanal in der Industriestraße eingeleitet werden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal. Wir können nicht erkennen, dass mit der gebotenen Sorgfalt geprüft worden ist, ob dieser Kanal überhaupt in der Lage ist, gerade bei den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen zusätzliches Abwasser in der hierzu zu erwartenden Menge aufzunehmen.

Die Rechtsanwälte führen mit Schreiben vom 10.01.2022 aus, dass

- bereits mit Schreiben vom 14.05.2021 darauf hingewiesen worden ist, dass die abwägungsbeachtlichen Belange unserer Mandantinnen, insbesondere das Interesse der Wilhelm Körfer GmbH, von einer planbedingten Verschlechterung der rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen des Schreinereibetriebs und damit einhergehenden nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen aufgrund heranrückender immissionsempfindlicher und schutzbedürftiger Nutzungen verschont zu bleiben, so wie das Interesse der Körfer Grundstücksverwaltungs KG, ihr Grundstück auch künftig weiterhin ohne zusätzliche (v.a. immissionsschutzrechtliche) Einschränkungen nutzen zu können, nicht oder jedenfalls nur unzureichend Berücksichtigung gefunden haben. Unsere diesbezüglichen Bedenken sehen wir weiterhin nicht vollumfänglich ausgeräumt. Insbesondere haben wir Zweifel, ob der planbedingt zu erwartende (Gewerbe-)Lärmkonflikt minder zutreffend ermittelt und bewertet worden ist. Abschließend beurteilen können wir dies schon deshalb nicht, da wir die in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 02.11.2021 (Bericht-Nr. ACB 0721 – 409320 – 1525_3) unterstellten Immissionsbeiträge der übrigen gewerblichen Nutzungen, in deren Einwirkungsbereich die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen, nicht verifizieren können. Was aber den Immissionsbeitrag der Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH betrifft, sehen wir weiterhin ein Ermittlungsdefizit.

Dieses wird wie folgt begründet:

- In Kapitel 3.2.3.1 des überarbeiteten Schallgutachtens wird ausgeführt, dass der Schreinereibetrieb gemäß der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.1983 einen Beurteilungspegel von bis zum 65 dB(A) *„an den nächstgelegenen Gebäuden im Gewerbegebiet“* emittieren dürfe. Einmal ungeachtet des Umstands, dass wohl Immissionen und nicht Emissionen gemeint sein dürften, ist diese Aussage so nicht zutreffend. Denn nach der zitierten Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes dürfen die Betriebsgeräusche

„bei den benachbarten Wohnhäusern oder Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes“

den Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten. Wir sind ausdrücklich nicht der Auffassung, dass hiermit lediglich der im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung geltende Rechtsrahmen beschreibend festgehalten worden ist, die Nebenbestimmung also lediglich einen Hinweis auf die den zulässigen Anlagen beschränkende Rechtslage im Sinne einer äußersten Grenze enthält. Vielmehr ist die Regelung aus unserer Sicht als eine den Inhalt des Bestandschutzes konstitutiv bestimmende Regelung zu verstehen, auf die unsere Mandantinnen vertrauen durften und auch vertraut haben.

Im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 1983 waren in dem danach maßgeblichen Bereich ausschließlich die (noch heute existierenden) Wohngebäude Industriestraße 11 und 13 sowie Talstraße 12, 16, 16a und die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße vorhanden. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass auch in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 02.11.2021 für die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH ein zu niedriger Schallleistungspegel in Ansatz gebracht wird. Aus unserer Sicht hätte der nach der Baugenehmigung zulässige Schallleistungspegel hier iterativ von den v.g. Immissionsorten aus ermittelt werden müssen, was hier aus für uns nicht nachvollziehbaren Gründen aber unterlassen worden ist. Dies führt in der Folge denklogisch dazu, dass die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Bestandschutz der Schreinerei unterschätzt werden. Es steht daher zu befürchten, dass auch die in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nunmehr vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung; Ausschluss öffentlicher Fenster) nicht geeignet sind, den durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen plangebedingt zu erwartenden Gewerbelärmkonflikt sachgerecht zu lösen.

Darüber hinaus möchten wir nochmals daran erinnern, dass seitens unserer Mandantinnen Änderungen hinsichtlich ihrer Betriebsweise und insbesondere der lärmrelevanten Tätigkeiten konkret in Betracht gezogen werden. Dies betrifft beispielsweise den Einsatz von motorbetriebenen Fahrzeugen und sonstigen Maschinen (z.B. Gabelstapler, Palettenhubwagen) zum Be- und Entladen sowie das Aufstellen von Abfallcontainern, deren Nutzung (Befüllung) und Abholung zwangsläufig mit zusätzlichen Lärmimmissionen, auch solchen mit erhöhten Lästigkeitsgrad, verbunden sein werden.

Wir sehen die anstehenden betrieblichen Entwicklungen noch nicht ausreichend gewürdigt. Dies betrifft insbesondere auch die bereits angesprochene personelle Erweiterung des Schreinereibetriebs auf bis zu 15 Mitarbeiter. Schon aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung der Schreinerei werden die Mitarbeiter auch in Zukunft darauf angewiesen sein, mit dem eigenen Pkw zur Arbeit zu kommen. Entsprechend ist mit mehr Fahrzeugbewegungen zu rechnen. In Kapitel 3.2.3.2 (Seite 26) der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH werden aber für jeden der beiden berücksichtigten Parkplatzbereiche weiterhin insgesamt nur 36 Pkw-Bewegungen pro Tag zugrunde gelegt. Hierdurch soll *„zukünftiger Pkw-Verkehr durch zusätzliche Mitarbeiter (...) entsprechend mitabgedeckt“* sein. Dies erschließt sich uns nicht. Denn auch für 15 Beschäftigte, mit denen — vorauf wir bereits wiederholt hingewiesen hatten — realistischer Weise kurz- bis mittelfristig gerechnet werden muss, stehen auf dem Betriebsgrundstück ausreichend Parkflächen zur Verfügung. 15 Mitarbeiter würden im Worstcase aber nicht nur 36 Pkw-Bewegungen pro Tag, sondern vielmehr 90 Pkw-Bewegungen pro Tag „verursachen“.

Ohnehin ist zu kritisieren, dass die Pkw-Bewegungen auf dem Betriebsgelände um mindestens 50 weiterhin zu niedrig angesetzt werden. Denn nach der gültigen Baugenehmigung vom 26.05.1983 sind für die Schreinerei (mindestens) 12 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in der Örtlichkeit auch tatsächlich vorhanden.

Auf der gepflasterten Fläche zwischen der Halle und der nördlichen Grundstücksgrenze stehen sogar noch deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. Dies findet in dem überarbeiteten Schallgutachten aus unserer Sicht nicht ausreichend Berücksichtigung. Statt der unterstellten 36 Pkw-Bewegungen hätten folglich schon ohne die in Aussicht genommene Personalaufstockung mindestens 72 Pkw-Bewegungen im Beurteilungszeitraum tags in Ansatz gebracht werden müssen. Auch insoweit geht die schalltechnische Untersuchung unseres Erachtens also weiter-hin von einem zu niedrigen Immissionsansatz aus. Ob und – wenn ja – inwieweit sich dies auf die zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet auswirken wird, können wir naturgemäß nicht beurteilen.

- in Ziff. 1.2.1 der Planbegründung ein parallel zum Seßmarbach verlaufender Mischwasserkanal erwähnt wird, dessen Trasse zu erhalten sei. Wir gehen davon aus; dass der Mischwasserkanal auch über das angrenzende Grundstück unserer Mandantin verläuft und weisen vorsorglich darauf hin, dass es insoweit an einer dinglichen Sicherung fehlt. Unsere Mandantin behält sich die Geltendmachung von Beseitigungs- und Schadenersatzansprüchen ausdrücklich vor.
- es in Ziff. 4.3 der Planbegründung heißt, das Plangebiet selbst bisher grundsätzlich nicht durch einen Bebauungsplan beplant ist. Dies trifft zwar zu; es wird aber der Eindruck erweckt, als hätten die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auch in der Vergangenheit nie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen. Dies ist nach unserem Kenntnisstand so nicht richtig und auch für die Abwägung nicht von Bedeutung. Denn tatsächlich stand das Plangebiet in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt einer Wohnbebauung offen. Dementsprechend mussten die Gewerbetreibenden auch nicht damit rechnen, dass sie im Einwirkungsbereich ihrer gewerblichen Nutzungen schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Pflegeeinrichtungen, etablieren.
- die Plausibilität des den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsgutachtens darüber hinaus auch deshalb zweifelhaft erscheint, da es augenscheinlich die örtlichen Gegebenheiten nicht zutreffend berücksichtigt. Entgegen der Annahme im Verkehrsgutachten kann der Verkehr aus der Industriestraße nur rechts in die Wiesenstraße abfließen. Ein Linksabbiegen ist hier schon vor Jahren wegen erhöhter Unfallgefahr durch eine entsprechende straßenverkehrsrechtliche Anordnung (Zeichen 209, Nr. 5 der Anlage 2 zu § 41 Abs. 1 StVO) verboten worden. Im Bereich der Einmündung in die Talstraße ist die Industriestraße extrem steil und darüber hinaus sehr eng. Größere Lkw können in die Talstraße nur unter Nutzung beider Fahrspuren einbiegen. Schon mehrfach ist der Zaun des im Einmündungsbereich vorhandenen Wohngebäudes durch Lkw beschädigt worden. Ein Einbiegen von der Talstraße in die Industriestraße (aus Richtung Yorckstraße- bzw. Talstraße) ist ebenfalls nur unter Nutzung der anderen Fahrspur möglich. Es bedarf dementsprechend keiner besonderen Vorstellungskraft, um vorherzusehen, dass der planbedingt zu erwartende Mehrverkehr in beiden Kreuzungsbereichen zu erheblichen Problemen und möglicherweise auch vermehrten Unfällen führen wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln für die Körfer Grundstücksverwaltungs KG, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach, sowie für die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH, Industriestraße 4, 51643 Gummersbach sind gem. Anlage 5b berücksichtigt bzw. werden nicht berücksichtigt.

Anlage/n:

Anlage 1 Stellungnahme Oberbergischer Kreis
Anlage 1a Stellungnahme Oberbergischer Kreis
Anlage 1b Abwägung Oberbergischer Kreis
Anlage 2 Stellungnahme Aggerverband
Anlage 2a Stellungnahme Aggerverband
Anlage 2b Abwägung Aggerverband
Anlage 3 Stellungnahme IHK, Köln
Anlage 3a Stellungnahme IHK, Köln
Anlage 3b Abwägung IHK, Köln
Anlage 4 Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
Anlage 4a Abwägung Bezirksregierung Arnsberg
Anlage 5 Stellungnahme RA Lenz&Johlen
Anlage 5a Stellungnahme RA Lenz&Johlen
Anlage 5b Abwägung RA Lenz&Johlen
Durchführungsvertrag
Übersichtsplan
Planzeichnung
Begründung