



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Gummersbach
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Per Fax: 02226 187600

Per E-Mail: rolf.backhaus@gummersbach.de

Köln, 14.05.2021

Assistenz:

Tel.: +49 221 97 30 02-89

Unser Zeichen: 00962/21 MN/kh Frau Heuer

m.nettekoven@lenz-johlen.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich unter Bezugnahme auf **anliegende** Vollmacht an, dass uns die Körfer Grundstücksverwaltungs KG, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach, sowie die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH, Industriestraße 4, 51643 Gummersbach, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Zu dem öffentlich ausliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantinnen wie folgt Stellung:

1.

Die Körfer Grundstücksverwaltungs KG ist Eigentümerin des Grundstücks Industriestraße 4 in 51643 Gummersbach (Gemarkung Gummersbach, Flur

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PDV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Eva Strauss
Nima Rast^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · D 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
USt.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973 002-0
Fax +49 221 973 002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

9, Flurstück 3423). Das Grundstück grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an und wird ausschließlich über die Industriestraße erschlossen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht. Südlich des Grundstücks besteht ein (großflächiger) Lebensmitteldiscountmarkt (Industriestraße 2a). Das sich weiter südlich anschließende Gebäude Industriestraße 2 wird ebenfalls überwiegend gewerblich genutzt (Marotec Konstruktions GmbH, SYSline Informationssysteme GmbH). Zudem ist hier der Kreisverband Oberbergischer Kreis des Deutschen Roten Kreuzes untergebracht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestraße befindet sich mit „Natur und Sport“ auf dem Grundstück Industriestraße 1a ein weiteres Einzelhandelsgeschäft. Dessen Schwerpunkt liegt ausweislich der Beschreibung auf der Homepage (<https://natur-und-sport.de/> - zuletzt abgerufen am 11.05.2021) im Bereich der (Outdoor-)Bekleidung. Nördlich schließen sich mit der Autowerkstatt Buhr und der Autosattlerei Drechsler auf den Grundstücken Industriestraße 1 und 3 zwei (wohngebietsunverträgliche) Handwerksbetriebe an. Weiter nördlich ist auf dem Grundstück Industriestraße 7, welches dem Grundstück unserer Mandantin unmittelbar westlich gegenüberliegt, wohl Ende der 2000-Jahre ein hinduistischer Tempel errichtet worden. Es handelt sich hierbei um den flächenmäßig zweitgrößten hinduistischen Tempel Deutschlands. Die unmittelbar nördlich an das Grundstück unserer Mandantinnen angrenzenden Grundstücke im Plangebiet sind, soweit es sich nicht um die Fläche des inzwischen trockengelegten Teiches handelt, in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzt worden (vgl. Entwurf der Planbegründung, Ziffer 1.2.1, Seite 4).

Die Wilhelm Körfer GmbH betreibt auf dem Grundstück Industriestraße 4 eine Schreinerei. 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

(...)

- 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.*“

Darüber hinaus schreibt die Baugenehmigung für die Schreinerei

„mindestens 12 Pkw-Abstellplätz(e) auf eigenem Gelände“

vor. Diese sind in der Örtlichkeit auch tatsächlich vorhanden – und zwar auf der mit Verbundsteinpflaster gepflasterten Fläche zwischen dem Hallengebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Schreinerei verfügt außerdem über eine (ebenfalls genehmigte) sog. Späneheizung. Die im Schreinereibetrieb insbesondere beim Hobeln von Holz anfallenden Späne werden gesammelt, mittels Luftdruck durch Metallrohre in einen sog. Spänebunker geblasen und anschließend bei Bedarf in der eigentlichen Heizung verfeuert. 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.

2.

Der ausliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ leidet gleichermaßen an verschiedenen formellen wie materiellen Mängeln. Diese würden für sich genommen bereits zur Gesamtunwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen, würde dieser unverändert als Satzung beschlossen.

3.

Insbesondere finden aber 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.

a)

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

aa)

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 Gemengelangen 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.

bb)

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.

b)

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 Ihnen 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.

cc)

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.

4.

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.

Die Plausibilität des den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsgutachtens erscheint darüber hinaus auch deshalb zweifelhaft, 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.

5.

Schließlich müssen wir auch in Zweifel ziehen, 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.

Wir dürfen höflichst darum bitten, uns den Eingang dieses Schreibens (gerne auch per E-Mail) zu bestätigen und uns über den weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens unaufgefordert unterrichtet zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



(Markus Nettekoven)

Rechtsanwalt