



## Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung, Verkehr  
und Bauordnung  
Rathausplatz 1  
51643 Gummersbach

per E-Mail: [rolf.backhaus@gummersbach.de](mailto:rolf.backhaus@gummersbach.de)

Köln, 10.01.2022

Assistenz:

Tel.: +49 221 97 30 02-89

Unser Zeichen: 00962/21 MN/kh Frau Heuer

[m.nettekoven@lenz-johlen.de](mailto:m.nettekoven@lenz-johlen.de)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“

hier: Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Backhaus,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre E-Mail-Nachricht vom 08.12.2021, mit der Sie uns mitgeteilt haben, dass die erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 22.12.2021 bis zum 24.01.2022 (einschließlich) stattfindet.

Bekanntlich werden

- die Körfer Grundstücksverwaltungs KG, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach sowie
- die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach (geschäftsansässig: Industriestraße 4, 51643 Gummersbach)

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

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
G Fachanwalt für Vergaberecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris XI)  
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](http://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

von uns anwaltlich vertreten. Auf die mit Schreiben vom 14.05.2021 übermittelte Vollmacht nehmen wir Bezug.

Namens und im Auftrag unserer Mandantinnen nehmen wir zu dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung:

**1.**

Bereits mit Schreiben vom 14.05.2021 hatten wir darauf hingewiesen, 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:

**a)**

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.

**b)**

Darüber hinaus möchten wir nochmals daran erinnern, dass seitens unserer Mandantinnen Änderungen hinsichtlich ihrer Betriebsweise und insbesondere der lärmrelevanten

ten 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 – voraus 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 Worst-case 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 weiterhin 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.

**2.**

In Ziff. 1.2.1 der Planbegründung wird ein parallel zum Seßmarbach verlaufender Mischwasserkanal erwähnt, 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.

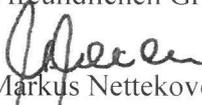
**3.**

In Ziff. 4.3 der Planbegründung heißt es, dass 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.

**4.**

Selbstverständlich stehen unsere Mandantinnen für weitere Gespräche mit der Stadt Gummersbach und/oder der Vorhabenträgerin über die Möglichkeiten einer konsensualen Bauleitplanung weiterhin zur Verfügung. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der vorliegenden Form aber als Satzung beschlossen werden, sehen sich unsere Mandantinnen gezwungen ihren Interessen mit gerichtlicher Hilfe Gehör zu verschaffen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Markus Nettekoven)  
Rechtsanwalt