

Rechtsanwälte  
Lenz und Johlen  
Postfach 510940  
50945 Köln

Rathausplatz 1  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 87-0  
Fax 02261 87-600  
rathaus@gummersbach.de  
www.gummersbach.de

**Fachbereich**  
Stadtplanung, Verkehr und  
Bauordnung

**Ressort**  
Stadtplanung

**Ihr Ansprechpartner**  
Herr Backhaus  
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305  
Zeichen: 9.1/Ba.

**Kontakt**  
Tel. 02261 87-1305  
Fax 02261 87-6324  
rolf.backhaus@gummersbach.de

**Datum**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Nettekoven,

mit Schreiben vom 14.05.2021 haben Sie die anwaltliche Vertretung der Körfer Grundstücksverwaltungs KG, Brückenstraße 49, 51643 Gummersbach, sowie der Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH, Industriestraße 4, 51643 Gummersbach angezeigt. Mit gleichem Schreiben sowie mit Schreiben vom 10.01.2022 haben Sie zum „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... beraten. Auf eine ausführliche Wiedergabe Ihrer Schreiben kann auf Grund Ihrer anwaltlichen Tätigkeit verzichtet werden. Dem Rat der Stadt lagen Ihre Schreiben als Anlage der Beschlussvorlage über die Abwägung in vollem Umfang vor.

Zu nachfolgenden Punkten haben Sie zusammenfassend Stellung genommen:

### **Inhalt der Baugenehmigung für die Wilhelm Körfer GmbH**

Sie führen aus, dass die erteilte Baugenehmigung (Bauschein-Nr. 163/83) unter „Besondere Bedingungen und Auflagen“ die Stellungnahme des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.83 zum Bestandteil dieses Bescheides erklärt. Dort ist aufgeführt, dass der:

*„Gesamtbetrieb so zu errichten, einzurichten und zu unterhalten, daß die Betriebsgeräusche  
( )*

**Anfahrt ÖPNV**  
Buslinien 306, 307, 316, 317,  
318, 336, 361, 362, 363  
Ausstieg Haltestelle Rathaus

**Bankverbindung**  
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
IBAN DE37 38450000 0000 190017  
BIC WELADED1GMB

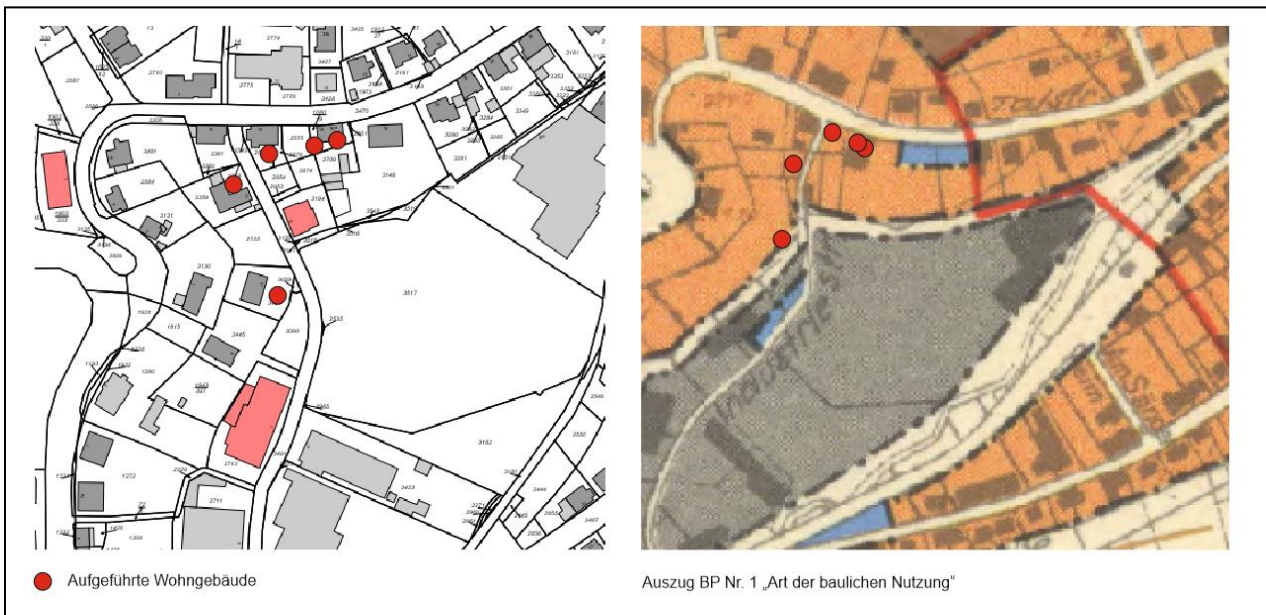
**Öffnungszeiten**  
mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr  
do 14.00 - 17.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

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-Abstellplätze auf eigenem Gelände" vor.

Im Schreiben vom 10.01.2022 stellen Sie auf die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 1983 im maßgeblichen Bereich (noch heute existierenden) Wohngebäude Industriestraße 11 und 13 sowie Talstraße 12, 16, 16a und die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße ab.

Die getätigten Ausführungen verkennen die örtliche und planungsrechtliche Situation zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Diese ist nachfolgend dargestellt.



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, ohne Maßnahmen des Immissionsschutzes, in seinen derzeitigen, realen Betriebsmodalitäten eingeschränkt. Unter der Berücksichtigung, dass im Rahmen der erteilten Baugenehmigung für den vorhandenen Schreinereibetrieb auf die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Bezug genommen wurde ("... 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 darf. ...") wurde auch diese Fallgestaltung in die immissionsschutzrechtliche Beurteilung einbezogen.

Hier ist jedoch festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (1983) kein Wohngebäude 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 war. Auch wenn durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, kann es sich nur um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handeln.

Insgesamt ist für die Beurteilung der Schutzanspruch einer "Pflegeanstalt" gem. Nr. 6.1g TA Lärm von 45 dB(A) tags bestimmend. Der Wert für die Nachtzeit ist nicht relevant, da für die Schreinerei keine Baugenehmigung für die Nachtzeit vorliegt).

Es kann daher unterstellt werden, dass es sich bei der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nicht um eine den Inhalt des Bestandsschutzes bestimmende Regelung handelt, die eigenständig neben

dem sonstigen Genehmigungsinhalt zum zulässigen Betrieb der gewerblichen Anlage treten würde. Vielmehr wird hiermit lediglich der gegebene Rechtsrahmen beschreibend festgehalten. Es wurde nämlich die nach der Rechtslage bestehende Selbstverständlichkeit festgehalten, dass der Gewerbebetrieb an Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes die einschlägigen Immissionsrichtwerte einhalten muss. Die Nebenbestimmung enthält also einen Hinweis auf die den zulässigen Anlagenbetrieb beschränkende Rechtslage im Sinne einer äußersten Grenze und nicht etwa in umgekehrtem Sinne die positive und uneingeschränkte Ermächtigung zur Ausschöpfung der genannten Werte. Dass hiermit nicht zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass der Betrieb immer und uneingeschränkt in einer entsprechenden Größenordnung emittieren darf, ergibt sich auch bereits daraus, dass im Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes auch der nächtliche Immissionsrichtwert genannt ist, obwohl der Betrieb nach dem Inhalt der Baugenehmigung tatsächlich auf die Betriebszeit von 7:00 bis 18:00 Uhr beschränkt ist. Die Nebenbestimmung ändert daher nichts daran, dass sich Einschränkungen des zulässigen Emissionsgeschehens in der Zukunft aus anderen Immissionsorten im Umfeld des Gewerbebetriebes ergeben können und heute möglicherweise bereits ergeben. Insoweit gelten dann die dynamischen Betreiberpflichten des Immissionsschutzrechts. Es ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung keine Wohnhäuser innerhalb des zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Gewerbegebietes vorhanden waren.

### **Berücksichtigung eines realistischen zukünftigen Betriebsgeschehen**

Im Schreiben vom 14.05.2021 stellen Sie das zukünftige Betriebsgeschehen dar. Dieses liegt der Immissionsprognose vom 16.11.2021 (Fa. ACCON Bericht ACB 0721 - 409320 - 1525\_3) zu Grunde. Im Schreiben vom 10.01.2022 verweisen Sie auf „... eine bereits angesprochene personelle Erweiterung des Schreinereibetriebes bis zu 15 Mitarbeiter...“. Hierzu finden sich in Ihrem Schreiben vom 14.05.2021, in dem Sie die zukünftige Entwicklung der Wilhelm Körfer GmbH darlegen, keine Hinweise.

Bei der Beurteilung des zukünftigen Betriebsgeschehens ist auf eine realistische Betriebsentwicklung abzustellen. Detaillierte Planungen in Form von Erweiterungen der notwendigen Sozialräume, Maschinenaufstellpläne, Erweiterungen der Betriebszeiten, erforderliche Stellplatzanlagen liegen nicht vor und wurden von Ihnen auch nicht näher dargelegt. Entsprechend der Firmendarstellung auf der eigenen Homepage (Abruf 03.02.2022, 15:38 Uhr, <http://www.schreinerei-koerfer.de/>) hat die Firma Wilhelm Körfer GmbH fünf Mitarbeiter. Eine Verdreifachung der Mitarbeiterzahl, für die es außer der Behauptung in Ihrer Stellungnahme keine Anzeichen gibt, erscheint keine realistische Annahme für eine sachgerechte Prognose.

Die Immissionsprognose vom 16.11.2021 (Fa. ACCON Bericht ACB 0721 - 409320 - 1525\_3) berücksichtigt das derzeitige Betriebsgeschehen. Hierzu hat es am 16.06. und 23.06.2021 zwei Betriebsbesichtigungen mit den entsprechenden Messungen gegeben.

Das derzeitige sowie das realistische zukünftige Betriebsgeschehen ist in die Immissionsprognose eingeflossen. Diese Belange sind hierdurch berücksichtigt.

### **Verschlechterung der rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen und damit einhergehenden nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen**

Sie tragen durchgreifende rechtlichen Bedenken gegen die der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung maßgeblich zugrundeliegende Annahme vor, dass die Schutzbedürftigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen der eines allgemeinen Wohngebietes entspräche.

Die Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 enthält zu dieser Thematik nachfolgende Ausführung:

*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 Kurgebieten, 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.*

Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 setzen unter „Art der baulichen Nutzung“ kein Allgemeines Wohngebiet, sondern zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche fest.

Ob die vorgesehenen Nutzungen, insbesondere die „Pflegeanstalt“ auf Grund ihrer Größe auch innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“ zulässig wäre, wie von Ihnen dargestellt, kann dahingestellt bleiben. Maßgeblich für die Bewältigung des Immissionskonfliktes ist der Schutzanspruch einer „Pflegeanstalt“ gem. TA-Lärm Nr. 6.1 g, bzw. mögliche immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für genehmigte Nutzungen.

Die Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 enthält zu dieser Thematik nachfolgende Ausführung:

*„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, dass aus dem tatsächlichen Betriebsgeschehen und unter Berücksichtigung konkret zu erwartender Änderungen (Errichtung eines Containerabstellplatzes 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.*

*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.*

Insgesamt ist für die Beurteilung der Schutzanspruch einer "Pflegeanstalt" gem. Nr. 6.1g TA Lärm von 45 dB(A) tags bestimmend. Der Wert für die Nachtzeit ist nicht relevant, da für die Schreinerei keine Baugenehmigung für die Nachtzeit vorliegt.

*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).*

*(...)*

*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.*

Sie tragen vor, 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 würde auch die zwischenzeitliche Ausweisung von Mischgebieten nichts ändern, 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.

Woraus Sie ableiten, dass die Körfer Grundstücksverwaltungs KG bzw. die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete an den nächst gelegenen Wohnhäusern ausschöpfen dürfen, ist nicht nachvollziehbar. Wenn Sie dies aus der Nebenbestimmung zur Baugenehmigung aus 1983 (Bauschein-Nr. 163/83) unter „Besondere Bedingungen und Auflagen“ Stellungnahme des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.83 ableiten, wird auf die Ausführungen auf Seiten 16/17 der Begründung verwiesen.

Das Grundstück der Körfer Grundstücksverwaltungs KG und der Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH liegen nicht innerhalb eines (faktischen) Gewerbegebietes. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines beplanten Bereiches im Sinne des § 30 BauGB noch im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Grundstück liegt

innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der näheren Umgebung wird geprägt durch Wohnnutzungen (Industriestr. 9 und 11), Anlagen für kirchliche Zwecke (Industriestr. 6 und 7), nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Industriestr. 1 (Kfz-Werkstatt), 3 (Sattlerei) und 5 (Heizung-Sanitärbetrieb)) und Einzelhandelsbetriebe ((Industriestr. 1 und 2a). Ob es sich bei der Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb oder um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt, mag offenbleiben. Unstrittig ist, dass Anlagen für kirchliche Zwecke nicht innerhalb eines Gewerbegebietes allgemein zulässig sind. Unstrittig dürfte auch sein, dass die Industriestraße keine trennende Wirkung zwischen den beiden Straßenseiten entfaltet. Es handelt sich somit nicht um ein „faktisches“ Gewerbegebiet, sondern hinsichtlich der Eigenart der baulichen Nutzung um eine Baugebiet, dass sich aus unterschiedlichen Nutzungen prägt. Die planungsrechtliche Beurteilung für das fragliche Grundstück erfolgt somit nicht auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB sondern gemäß § 34 Abs.1 BauGB.

Die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen oder Neubauten auf dem Grundstück der Körfer Grundstücksverwaltungs KG bzw. Seitens der Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH erfolgt auf der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung. Ob zum Zeitpunkt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Jahr 1993/94 die Körfer Grundstücksverwaltungs KG oder die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH es unterlassen haben, im Zuge des Aufhebungsverfahrens eine Stellungnahme abzugeben, kann heute weder der Stadt Gummersbach noch dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 zulasten gelegt werden.

#### **Verkehrsprognose**

Mit Schreiben vom 14.05.2021 führen Sie aus, dass die verkehrlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur unzureichend ermittelt und bewertet worden sind.

Durch das Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH, Köln wurde zur Ermittlung der Verkehrsmenge, der Auswirkungen auf die Industriestraße und auf die Einmündungsbereiche Talstr. bzw. Wiesenstr. eine Verkehrsprognose durchgeführt.

Die Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 enthält zu dieser Thematik nachfolgende Ausführung:

*„Der planbedingte Mehrverkehr durch die Reihenhausbebauung (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.*

...

*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 %.“*

*Zusammenfassend kommt der Gutachter zu nachfolgendem Ergebnis:*

*Knotenpunkt Industriestr. / Talstr.*

*Ein leistungsfähiger Verkehrsablauf ist sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze in beiden Analyseszenarien nachgewiesen.*

*Knotenpunkt Industriestr. / Wiesenstr.*

*Ein leistungsfähiger Verkehrsablauf ist sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze in beiden Analyseszenarien nachgewiesen“*

*(S.8 u.9 des Gutachtens)*

Für die Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Industriestraße kommt der Gutachter zu nachfolgender Mehrbelastung:

*Es sind im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt ca. 324 Kfz- Fahrten je Werktag zu erwarten (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Die entspricht 17 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 33 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends. (s.S. 6 des Gutachtens)*

Eine solche geringe Mehrbelastung dürfte unzweifelhaft vom Querschnitt der Industriestraße aufgenommen werden.

#### **Leistungsfähigkeit der Entsorgung**

Sie stellen die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in Frage.

Die Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 enthält zu dieser Thematik nachfolgende Ausführung:

*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 Plangebietsgrenze wird durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB gesichert, das Plangebiet wird aber nicht darüber erschlossen.*

*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 Privatflächen 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 Bodenbelastung ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.*

*Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einem Regenrückhaltebecken zentral gesammelt und gedrosselt in den Seßmarbach eingeleitet. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist planungsrechtlich gesichert. Es wurde bereits ein Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in den Seßmarbach gestellt und genehmigt.*

Die Schmutz- Regenwasserbeseitigung ist somit gesichert.

#### **Mischwasserkanal entlang des Seßmarbaches**

Im Schreiben vom 10.01.2022 weisen Sie auf die fehlende dingliche Sicherung für einen über das Grundstück der Körfer Grundstücksverwaltungs KG verlaufenden Kanal hin.

Bei dem angesprochenen Kanal handelt es sich nicht um einen Abwasserkanal der Stadt Gummersbach bzw. der Stadtwerke Gummersbach. Der Kanal wird auch nicht für die abwassermäßige Entsorgung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 benötigt. Ihre Ausführungen richten sich somit an einen Dritte und sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

#### **Historie des Planungsrechtes**

Im Schreiben vom 10.01.2022 führen Sie aus, dass der Eindruck erweckt würde, als hätten die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auch in der Vergangenheit nie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen.

Dieser Eindruck ist unzutreffend. Es wird nicht bestritten, dass das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplanes, hier namentlich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ gelegen hat. Unzutreffend ist jedoch Ihre Annahme, dass das Plangebiet in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt einer Wohnbebauung offen gestanden hat. Dementsprechend mussten die Gewerbetreibenden auch nicht damit rechnen, dass sie im Einwirkungsbereich ihrer gewerblichen Nutzungen schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Pflegeeinrichtungen, etablieren.

Diese Aussage ist nur für den Zeitraum vor 1994 für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zutreffend. Seit 1994, somit für einen nicht unerheblichen Zeitraum von 28 Jahren, mussten die Ge-



werbetreibenden damit rechnen, dass auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zumindest Wohnnutzungen planungsrechtlich zulässig gewesen sind. Es wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Seitdem 03.08.1991, somit seit ca. 30 Jahren, setzt der Bebauungsplan Nr. 119 „Gummersbach-Industriestraße“ auf der Westseite der Industriestraße ein Mischgebiet fest. Die Körfer Grundstücksverwaltungs KG und die Schreinerei Wilhelm Körfer GmbH mussten seit diesem Zeitpunkt mit der Errichtung von Wohngebäuden rechnen.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Stellungnahmen, wie zuvor beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen bzw., dass diese wie dargelegt bereits berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.  
Rolf Backhaus  
Ressortleitung Stadtplanung