

REDEKER SELLNER DAHS | Postfach 13 64 | D-53003 Bonn

**Vorab per E-Mail:**

[nicole.appelt-loehr@erftstadt.de](mailto:nicole.appelt-loehr@erftstadt.de)  
 Stadt Erftstadt  
 Umwelt- und Planungsamt  
 Frau Nicole Appelt-Löhr  
 Holzdammm 10  
 50374 Erftstadt

BM	2	4	6	32	40	43
01.3	STADT ERFTSTADT - Der Bürgermeister -					50
01.4						51
01.5	15. MAI 2015					61
01.6						62
100						63
10	14	105	370	82	81	65

Rechtsanwalt Stefan Tysper  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sekretariat Ute Esten  
 Telefon +49 / 228 / 7 26 25 144  
 Telefax +49 / 228 / 7 26 25 99  
[tysper@redeker.de](mailto:tysper@redeker.de)

Bonn, den 12. Mai 2015

Reg.-Nr.: 44/03218-14

TPR/sa/3218g\_0805

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 014, Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide  
 hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
 (in der Zeit vom 30.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Appelt-Löhr,  
 sehr geehrter Herr Wirtz,  
 sehr geehrter Herr Lippik,

Bezug nehmend auf unser Mandatsanzeige- und Akteneinsichtsantragsschreiben vom 05.05.2015 und im Anschluss an die uns prompt per E-Mail am 06.05.2015 übermittelten Bauleitplanunterlagen nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandatschaft zu der o.a. Flächennutzungsplan-Änderung wie folgt Stellung:

**I.  
 Grundsätzliche Bedenken**

Unsere Mandanten haben gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt, Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide, mit der ausweislich der Vorentwurfsbegründung (Stand: April 2015) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung

- Bonn**  
 Willy-Brandt-Allee 11  
 D-53113 Bonn  
 Tel. +49 228 72625-0  
 Fax +49 228 72625-99
- Deutsche Bank Bonn  
 BLZ 380 700 59  
 Konto 0 360 990  
 IBAN:  
 DE33 3807 0059 0036 0990 00  
 BIC: DEUTDE330
- Sparkasse Köln Bonn  
 BLZ 370 501 98  
 Konto 8 383  
 IBAN:  
 DE10 3705 0198 0000 0083 83  
 BIC: COLSDE33
- Berlin**  
 Leipziger Platz 3  
 D-10117 Berlin  
 Tel. +49 30 885665-0  
 Fax +49 30 885665-99
- Brüssel**  
 172, Avenue de Cortenbergh  
 B-1000 Brüssel  
 Tel. +32 2 74003-20  
 Fax +32 2 74003-29
- Leipzig**  
 Mozartstraße 10  
 D-04107 Leipzig  
 Tel. +49 341 21378-0  
 Fax +49 341 21378-30
- London**  
 4 More London Riverside  
 London SE1 2AU | England  
 Tel. +44 20 740486-41  
 Fax +44 20 743003-06
- München**  
 Maffeistraße 4  
 D-80333 München  
 Tel. +49 89 2420678-0  
 Fax +49 89 2420678-69
- Rechtsanwälte  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 Sitz Bonn  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 AG Essen PR 1947  
 UST-ID: DE 122128379

befindlichen Bebauungsplan-Nr. 165, Erfstadt-Bliesheim, Lange Heide, geschaffen werden sollen, zunächst und „vor die Klammer gezogen“ die noch folgenden **grundsätzlichen Bedenken**:

1. Unsere Mandantschaft empfindet im Allgemeinen, dass ohne eine informatorisch gleichberechtigte Einbeziehung des Bürgers insofern vollendete Fakten geschaffen werden, als im Jahre 1999 ein ursprünglicher Konsens für ein deutlich kleineres Baugebiet bestand. Vor diesem Hintergrund wurden im Vertrauen auf diesen Planungskonsens die Grundstücke noch vor der Bürgerbeteiligung gekauft.
2. Unsere Mandanten haben den Eindruck, dass die verwaltungsseitig sicherlich bekannte Unterschriftenaktion gegen das Neubaugebiet „Lange Heide“ namentlich von der Lokalpolitik ignoriert und auf Seiten der Stadt Erfstadt jedenfalls desavouiert wurde.

Es besteht nach wie vor ein starkes bürgerliches Votum gegen das Baugebiet.

3. Bereits vor diesem allgemeinen und grundsätzlichen Hintergrund mag unserer Mandantschaft bitte die Meinungsäußerung erlaubt sein, dass offenbar eine Profitmaximierung der öffentlichen Hand der Stadt(planung) wichtiger zu sein scheint als eine nachhaltige Stadtplanung.

Dieser Eindruck hat sich zum einen deshalb bei unserer Mandantschaft eingestellt, weil aus ihrer Sicht kein vernünftiger Dialog mit den Bürgern geführt wird.

Zum anderen werden andere Alternativen, wie die an sich vorrangige „Baulückenbebauung“ im Sinne einer Nachverdichtung, wie auch andere ausgewiesene Baugebiete, offenbar insofern nicht berücksichtigt, als die Stadt insoweit möglicherweise offenbar nur geringere Planungsgewinne zu erzielen vermag.

4. Generell drängt sich unserer Mandantschaft sonach ferner der Eindruck auf, dass einmal mehr die Lokalpolitik letztlich übergeordnete Erkenntnisse zur Stadtplanung ignoriert respektive nicht wahrnehmen will.

## II. Konkrete Bedenken

Vor dem Hintergrund der vorstehend zunächst skizzierten grundsätzlichen Bedenken bestehen auf Seiten unserer Mandantschaft die nachfolgenden, noch von der eigentlichen Vorentwurfsbegründung (hierzu Näheres unter III.), losgelösten **konkreten Bedenken**:

1. Es besteht die Befürchtung einer Verstärkung des Leerstandes und von Wertminderungen im Bestand durch Überangebote. Insoweit verweist unsere Mandantschaft sowohl auf den verwaltungsseitig bekannten Demografiebericht als auch auf das „Wanderungssaldo“ der Stadt Erftstadt.
2. Unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und die mit ihm statuierte Freiraumsicherung sowie den Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung) wird durch die Erschließung dieses Randgebietes eine Zersiedelung und Schwächung der „Dorfmitte“ befürchtet.
3. Aus diesem unmittelbar vorstehenden Bedenken erwächst das weitere Bedenken unserer Mandantschaft hinsichtlich hoher Folgekosten für die Stadt Erftstadt bei einer solchen Zersiedelung durch Schaffung und Instandhaltung zusätzlicher Infrastrukturen.
4. Aus Sicht unserer Mandantschaft gewährleistet sowohl die topografisch ungünstige Lage am Berg als auch die fehlende Infrastruktur kein „altersgerechtes Wohnen“.
5. Ein weiteres Bedenken besteht vor dem tatsächlichen Hintergrund der angrenzenden Autobahnen in der Befürchtung hoher Lärmimmissionsbelastungen für die nun bauleitplanerisch ermöglichten Wohnnutzungen.
6. Hinzuweisen ist aus Mandantensicht in diesem Kontext auch auf einen Mobilfunkmast in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet. Bekanntermaßen kann und soll eine Gemeinde die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für ihr Gemeindegebiet steuern, indem sie deren Zulässigkeit in Wohngebieten aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes ausschließt,

vgl. Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht,  
8. Aufl. 2014, Rn. 1457.

7. Unsere Mandanten befürchten insofern eine Überlastung des bestehenden Kanalisationsystems, als schon heute diesbezüglich Probleme bestehen, die an sich beim zuständigen Tiefbauamt aktenkundig sein sollten und schon insoweit in die laufende Abwägung miteinbezogen werden müssten.

Gleiche Bedenken bestehen aufgrund bereits schon heute vorhandener Probleme bezüglich des Drucks respektive der Druckverhältnisse bei der Frischwasserversorgung.

In besonderer Weise abwägungsrelevant ist die Problematik der Versickerung des Oberflächenwassers am Berg.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebietes – keinen Schaden nehmen kann,

vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom  
21.03.2002 – 4 CN 14.00.

Nach Maßgabe dieser Judikatur setzen gerade planbedingte Missstände wie beispielsweise die Gefahr von Kellerüberflutungen, die den Grad einer Eigentumsverletzung erreichen, der Bauleitplanung äußerste, im Wege der Abwägung eben nicht mehr überwindbare Grenzen.

8. Weitere Bedenken bestehen hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung durch die schwierige Randlage. Die bestehenden Erschließungsanlagen dürften insoweit nicht hinreichend dimensioniert sein.
9. Unsere Mandantschaft befürchtet unmittelbar im Grunde genommen eine „Dauerbelastung“ durch den späteren Baustellenverkehr, der denknötwendig im Zuge der Erschließung des Baugebietes entstehen wird.
10. Ebenso grundlegende wie konkrete Bedenken auf Seiten unserer Mandantschaft bestehen schließlich in Bezug auf die mit der Bauleitplanung einhergehende Vernichtung von Naherholungsflächen und der Gefährdung des Landschaftsschutzes.

### III.

#### Stellungnahme zur Vorentwurfsbegründung

Vor diesem weiteren Hintergrund konkreter bauleitplanerischer Bedenken unserer Mandantschaft sehen wir uns abschließend zu den nachfolgenden **vier Anmerkungen zur Vorentwurfsbegründung** (Stand: April 2015) veranlasst:

1. Soweit die Stadt Erfststadt die Darstellungen u.a. durchaus zentral mit der Erwägung begründet, dass „orientiert an der derzeitigen Marktlage bzw. Grundstücksnachfrage, die durch die zu fast 100% in Privateigentum befindlichen Baulücken ... nicht abgedeckt werden“ könne, weshalb durch die Planung eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet sei, und dabei auf die Masterarbeit von Herrn Knur aus dem Jahre 2013 rekurriert, ist Folgendes beachtlich:

Zum einen wird in dieser Masterarbeit auf deren Seite 115 ausdrücklich von einem Neubaugebiet „Lange Heide“ in der angestrebten Größenordnung abgeraten.

Zum anderen ersetzt (selbstverständlich) die verwaltungsseitige Bezugnahme auf eine solche Masterarbeit nicht ansatzweise die eigenständige Herleitung und Darlegung der städtebaulichen Begründung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2. Konkrete Bedenken im Lichte der öffentlich ausliegenden Vorentwurfsbegründung bestehen ferner hinsichtlich der städtebaulichen Arrondierung, die sich hier offensichtlich an einem bestehenden Wirtschaftsweg „als natürlich gegebener Grenze“ orientiert.

Einmal ungeachtet dessen, dass ein vor Ort vorhandener Wirtschaftsweg, der tatsächlich eher wie ein „Trampelpfad“ wirkt, kaum „eine Landmarke als natürliche Grenze für die Wohnbebauung“ darzustellen vermag, wird der bauleitplanerisch in den Fokus gestellte Arrondierungsgedanke dadurch konterkariert, dass die Stadt aktuell offenbar weiter mit den Grundstückseigentümern über den Ankauf von Bauland außerhalb des geplanten Neubaugebietes und somit außerhalb des mit der Arrondierung begründeten Bereiches verhandelt.

3. Soweit die Stadt die Planung noch dazu mit einer „ortsbildgerechten Abrundung“ des Stadtteils Bliesheim zu begründen versucht, stellt sich zum einen die in der Vorentwurfsbegründung nicht ansatzweise geklärte Frage, was die Stadt als „ortsbildgerecht“ ansieht.

Maßstab für die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist in räumlicher Hinsicht sicherlich ein Bereich, der über die nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB hinausgeht. Qualitativ setzt die mit der Ortsbildpflege intendierte Vorsorge gegen Beeinträchtigungen des Ortsbildes immer auch dessen Schutzwürdigkeit voraus.

Die Vorentwurfsbegründung enthält hierzu nichts.

Zum anderen attribuieren unsere Mandanten mit der aktuellen Bauleitplanung eher „ortsbildschädliche Auswirkungen“ (Leerstände, Wertminderungen, Zersiedelungseffekt, etc.).

4. Soweit schlussendlich, wenn auch nur in einem geringen Teilbereich der Änderung ein temporär festgesetztes Landschaftsschutzgebiet mit Rechtskraft des späteren Bebauungsplans aufgehoben werden soll, und für den übrigen im LP 5 liegenden Bereich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine „Anpassung des Landschaftsschutzes“ angestrebt wird, ist aus der Wahrnehmungsperspektive unserer Mandantschaft insofern zu befürchten, dass weitere Eingriffe in den Landschaftsschutz sukzessive vorgenommen werden, als die Stadt offenbar weiter mit Grundstückseigentümern außerhalb des geplante Neubaugebietes über Grundstücksankäufe verhandelt (siehe oben).

Alles in allem dürfte bereits die vorliegende Vorentwurfsbegründung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer späteren Inzidentkontrolle des parallel aufgestellten Bebauungsplanes im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle kaum standhalten.

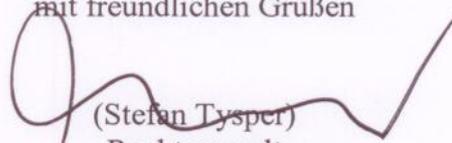
#### IV.

#### Fazit

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft möge die verbindliche Bauleitplanung in Gestalt des Bebauungsplanes-Nr. 165 bereits auf der Ebene der (parallelen) vorbereitenden Bauleitplanung in Gestalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Erfstadt aufgegeben werden.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser fristwahrenden Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



(Stefan Tysper)  
Rechtsanwalt