Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 (nach Umstellung des Verfahrens auf „Vollverfahren“, 18.04.2017 bis 17.05.2017)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
1.	**Einwender A**	10.04.2017	**1. Pachtvertrag Schlosspark-Lechenich und BP 177:** Unter eng gefassten Rahmenbedingungen können Teilflächen aus dem Pachtvertrag zwischen der Stadt Erftstadt und dem Eigentümer gekündigt werden. Um welche Teilflächen handelt es sich dabei? Sollte es zu einer Kündigung kommen, werden dann diese Teilflächen einer anderen Nutzung als der bisherige (der Öffentlichkeit zugängliche Park, Landschaftsschutzgebiet) zugeführt, etwa Bauland? Erstmalig erfragt am 03.10.2015 und letztmalig durch Weiterleitung der Fragen am 21. März 2017 durch Herrn Stadtverordneten Michael Schmalen gerichtet an Frau Hallstein (Techn. Beigeordnete) und Frau Seyfried (Leiterin des Planungsamtes). Siehe hier auch Anlage zu V	Die Stellungnahme der **Einwender A** wurde in einem persönlichen Termin in der Verwaltung erörtert. Hierbei konnten zahlreiche Missverständnisse ausgeräumt und Fragen beantwortet werden. Auf diese Fragestellungen wird nachstehend nicht explizit eingegangen. Der Pachtvertrag und die darin getroffenen Vereinbarungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Schlosspark ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im weiteren geschützter Landschaftsbestandteil. Entsprechend der Allgemeinen Ge- und Verbote des Landschaftsplans 5 des Rhein-Erft-Kreises sind in geschützten Landschaftsbestandteilen u.a. verboten: • den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu beschädigen, • bauliche Anlagen im Sinne des §§ 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) zu errichten, zu ändern oder deren

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			101/2015 TOP 18 ohne Angabe eines Datums. Dient die im Zuge des Schlosscafes geplante Zuwegung zum Park dann als Zugang zu möglichen Bauvorhaben?	Nutzung zu ändern, auch wenn dieses keiner Baugenehmigung bedarf. Über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinausgehenden Flächen ist derzeit keine weitere bauliche Entwicklung in den Schlosspark beabsichtigt.
			Ist durch die Riegelbebauung auf dem Grundstück Frenzenstr. 24 die Bebauung auf den anliegenden Grundstücken in der gleichen Weise möglich?	Die Umgebungsbebauung wird zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Diese ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörper. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes sind auch größere Baukörper (z.B. Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, Gärtnerei) vorhanden. Maßstabsbildend ist die gesamte Umgebungsbebauung.
			Die Bezirksregierung hat den Streifen, der unter Landschaftsschutz steht, zu Bauland erklärt. Welcher Streifen ist hiermit gemeint? Welcher Bereich musste überhaupt als Bauland ausgewiesen werden?	Im Bereich der geplanten Tiefgarage wurden 175 m² aus dem Geschützten Landschaftsbestandteil durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zurückgenommen. Dieser Bereich darf unter Beibehaltung des heutigen Geländeniveaus unterbaut werden.
			Mit der Anregung V 491/2014 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz“ an der Frenzenstraße in Lechenich beantragt. Beschlossen wurde am 26.11.2014 im Ausschuss Stadtentwicklung und durch Beschluss des Rates vom 23.06.2015 das be-	Nach der aktuellen Rechtsprechung dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9/14 -). Daher wurde das Verfahren umgestellt, da grundsätzlich keine städtebaulichen Gründe gegen die

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			schleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (letztmalige Änderung am 20.09.2013). Im Ausschuss Stadtentwicklung am 20.03.2017 wurde das beschleunigte Verfahren in ein Regelverfahren abgeändert. Zur Begründung wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, die eine Änderung des durchzuführenden Verfahrens erforderlich macht (V 17/2017 1. Ergänzung). Wir bitten um Nennung der Rechtsprechung und des Datums des Inkrafttretens der Änderung.	Planung sprechen. Zudem wurde ein Umweltbericht erstellt. Einem Wechsel der Verfahrensart im Rahmen des Aufstellungsverfahrens stehen keine rechtlichen Hindernisse gegenüber.
			Im Flächennutzungsplan ist das hier angesprochene Gebiet als ein Wohngebiet ausgewiesen. In Ermangelung eines Bebauungsplans gelten die TA-Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebietes, d.h. Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A). In der städtebaulichen Begründung Teil A Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 (VEP) Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße wird allerdings entsprechend der Nutzung von Wohn-/Mischgebiet ausgegangen (S. 7 Abs. 2 und Abs. 6, 7 (S. 17 Silo 60/45 dB(A)=Mischgebiet)). Nach der TA-Lärm gelten dann tagsüber Werte von 60 dB(A) und nachts Werte von 45 dB(A), die einzuhalten sind. Daher ist eine Festlegung wünschenswert.	Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, da für das Gebiet bereits konkrete Nutzungen feststehen. Diese Nutzungen entsprechen dem Sinn nach, einem Allgemeinen Wohngebiet. Für das Gebiet werden daher WA-Werte zugrunde gelegt. Die Gutachten wurden dahingehend nochmal überprüft.
			Auf S. 7 Abs. 7 der genannten Begründung (V 17/2017 1. Ergänzung) heißt es weiter: *„Die geplante Dichte begründet sich durch die heute bereits vorhandene bauliche Nutzung und*	In der Begründung wird sachgerecht auf das angestrebte städtebauliche Konzept und auf die vorhandene / geplante Dichte eingegangen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Versiegelung. Das städtebauliche Konzept, welches die vorhandene historische Bausubstanz sichert und durch eine adäquate Bebauung ergänzen soll, könnte ansonsten nicht umgesetzt werden." Teile der bestehenden Gebäude werden abgerissen und werden nicht wieder errichtet. Die Nutzung der bestehenden Gebäude, einschließlich des Silos ist weggefallen. Die angeführte Begründung läuft daher ins Leere. Zum anderen heißt es in der V 101/2015 1. Ergänzung: *„Der vorhandene Landhandel, der in einem auffälligen Kontrast zur der sie umgebenen homogenen Bebauung steht, entfaltet hier keine baulich prägende Wirkung. Er ist im Sinne des Gesetzes als „Fremdkörper" zu bewerten und somit nicht maßstabsbildend. Eine Umnutzung und Umgestaltung im vorgesehenen Rahmen ändert die oben beschriebene Beurteilung nicht. Das gilt auch für den Fall, dass für den Landhandel ein VEP aufgestellt wird.*	Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Maßgabe ist vorliegend erfüllt. 1. Der Bebauungsplan verfolgt, die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur liegende Zielvorstellung der Innenentwicklung, wobei im vorliegenden Fall keine zusätzliche Verdichtung mit baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche erfolgt. 2. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund der geringen Überschreitung der Nutzungsmaße und der angrenzenden Parkfläche ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
				3. Die Begrünung der Tiefgarage sowie die geplanten Dachbegrünungen stellen eine Kompensation dar, die gleichzeitig auch die Freiflächennutzung im Gebiet selbst aufwertet.
			Dies gilt allerdings nicht für das Grundstück Frenzenstraße 24. Auch wenn das Grundstück in den VEP einbezogen wird, ist es nach Errichtung des geplanten Neubaus zukünftig bei der Beurteilung der maßgebenden näheren Umgebung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Nachbarbebauung einzubeziehen. Die vorgesehene Planung auf dem Grundstück Frenzenstraße 24 hat somit Auswirkungen auf den zulässigen baulichen Rahmen der Nachbargrundstücke im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche. *Das auf dem Grundstück Hausnummer 24 geplante zweigeschossige (plus Staffelgeschoss) Wohn- und Praxishaus überschreitet bezüglich der Bautiefe bzw. der überbauten Grundstücksfläche den heutigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden maßgeblichen Rahmen und erweitert somit den baulichen Rahmen der Nachbarbebauung maßvoll und städtebaulich vertretbar.*	Die geplante Wohnbebauung liegt, wie dargestellt, innerhalb des Bebauungsplangebietes (VEP). Damit erfolgt die Beurteilung des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Umgebungsbebauung wird zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Diese ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörper. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes sind auch größere Baukörper (z.B. Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, Gärtnerei) vorhanden. Maßstabsbildend ist die gesamte Umgebungsbebauung.
			Der Landhandel Daniel Pütz ist und bleibt ein Fremdkörper und die geplante Riegelbebauung der Frenzenstraße 24 kann nicht auf den Landhandel abfärben und ist somit nicht zulässig. *Wäre die Bebauung Frenzenstraße 24 in der*	Der Landhandelt Daniel Pütz wurde bereits 1933 gegründet und stellt ein Zeugnis dieses klassischen Landhandels dar. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll diese historische

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Form des VEP „Landhandel Pütz“ als Einzelobjekt genehmigungsfähig? **Wir bitten daher um Stellungnahme.**	Bebauung einer verträglichen Nachnutzung zugeführt und städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Es sind nur die Gebäude und Nutzungen zulässig, die der VEP festsetzt.
			Die Geschosszahl wird hier einmal dem allgemeinen Wohngebiet entnommen und zum anderen dem besonderen Wohngebiet. Hier wird Rosinenpickerei betrieben. Die Bebauung muss sich in das Ortsbild einfügen. **Daher bitten wir um Stellungnahme.**	Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit meist ausgebautem Dachgeschoss. Im Gebiet sind nur solche Gebäude zulässig, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Hier zwei Vollgeschosse + Staffelgeschosse. Damit ist die Höhe fixiert und nicht höher als die Umgebungsbebauung.
			Das Bauvorhaben liegt bekanntermaßen an und wohl in einem Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Ein Gebiet das nach dem Lärmbericht v. 2013 als „Ruhiges Gebiet“ ausgewiesen wurde. Bei diesen Gebieten soll der Vorsorgegedanke im Vordergrund stehen. Darüber hinaus sind folgende Leitlinien zu berücksichtigen (S.9, 10): • *Vermeidung von Verkehrsflächen- und Siedlungserweiterungen in Ruhige Gebiete hinein (zum Beispiel wurde auf den Neubau der geplanten Osttangente im Ortsteil Liblar (K45n) vom Bahnhof zur B265 verzichtet; siehe Punkt 10 Aktivitäten).* • *Überprüfung künftiger Vorhaben der Freiraum-, Verkehrs- und Stadtplanung hinsicht-*	Das Vorhaben liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Alle Parkanlagen im Stadtgebiet von Erftstadt sind nach dem Lärmbericht als „Ruhiges Gebiet“ definiert. Der Lärmbericht hat den Charakter einer Planung gem. § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB.. Als ein Auswahlkriterium für Ruhige Gebiete kann laut Bericht zur Lärmsituation 2013 definiert werden: Lärmbelastung <= 50 dB(A) im überwiegenden Teil der Fläche.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			lich ihrer Auswirkungen auf die Ruhigen Gebiete. • *Stadt Erftstadt als Partner im interkommunalen Projekt „RegioGrün“: Schwerpunkte Freiraumsicherung, Qualitätssicherung der Erholungslandschaft und Besucherlenkung. Grundsätzlich können für „Ruhige Gebiete“ ähnliche Ansprüche geltend gemacht werden, wie sie für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bestehen. Da ein wirksamer Schutz „Ruhiger Gebiete“ nur im Einklang mit den übrigen Zielen der Landschaftsplanung und der Bauleitplanung verwirklicht werden kann, wird dieses Schutzziel seitens der Stadtverwaltung mit Hilfe der vorhandenen Planungsinstrumente nachdrücklich verfolgt. “* **Wir bitten um Berücksichtigung im VEP/VBR**	Die Leitlinien sind berücksichtigt.
			Fraglich ist auch, ob ein derartiges Mischgebiet überhaupt zulässig ist: Aufgrund der Größe des Vorhabens, Anzahl der zu erwartenden Menschen, Anzahl der Gewerbe und Dienstleistungen, Größe der Gastronomie (100 Menschen am Tag) und einer Außengastronomie zum Schlosspark hin mit bis zu geplanten 40 Plätzen (Hinweis: „Es *wird von insgesamt 100 belegten Gastplätzen ausgegangen“)* ist es zu verneinen, da es das allgemeine Wohnen wesentlich stört. Dabei sei das weiterhin geplante Gewerbe „Rasenmäher“ nur am Rande erwähnt.	Es ist kein Mischgebiet geplant. Alle im Gebiet geplanten Nutzungen sind verträglich und konkret festgesetzt. Im Schallgutachten wurden bisher für das Silogebäude die Referenzwerte für MI-Gebiete genannt. Dies hat ggfs. zu Missverständnissen geführt. Dies wurde inzwischen angepasst. Die Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete werden sowohl innerhalb des Gebietes als auch außerhalb eingehalten bzw. unterschritten.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Darüber hinaus ist die vorgeschlagene Außengastronomie, die als selbstständiges Gewerbe nicht der TA Lärm unterliegt, mehr als bedenklich. **Daher bitten wir um Stellungnahme.** In der städtebaulichen Begründung Teil A heißt es (u.a. S. 7): *Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet."* **Welche sind dies?** Zu S. 13 der Begründung bzgl. der Schädlichkeit der Lichtimmissionen ist auf den LAI-Leitfaden vom 13.09.2012 (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) hinzuweisen, der hierzu ausdrücklich Stellung bezieht.	Andere als in den Gutachten benannte Nutzungen sind nicht zulässig. Auch ein Testbetrieb von Rasenmähern nach erfolgter Reparatur ist bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren möglich. Der Durchführungsvertrag sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Durchführung der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen. Die Auswirkungen wurden inzwischen gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die der Frenzenstraße zugewandten Fenster des Hauses 63 für 3 bis 5 Sekunden mit Lichtimmissionen beleuchtet werden, die in ihrer Höhe die zulässigen Werte des zurzeit gültigen Erlasses „Lichtimmissionen, Messung und Verminderung" gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz - V-58800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 - v. 11.12.2014 6-22 Uhr und 22-6 Uhr überschreiten. Für kurzzeitige und aperiodische Immissionen gibt es zurzeit noch kein Bewertungsverfahren. Eine Beeinträchtigung ist objektiv nicht feststellbar.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
				In der genannten Prognose werden Maßnahmen aufgezeigt, die diese kurzen Lichtimpulse am Gebäude Frenzenstraße 63, die individuell als störend empfunden werden könnten, verhindern können. Die Prognose wird Gegenstand einer erneuten öffentlichen Auslegung.
			Das Schallgutachten (v. 25.7 - 28.8.2016) ist nicht abschließend. Die prognostizierten Immissionen sind zu summieren. Das Silo wird mit einem Tagwert von 60 dB(A) = Mischgebiet angegeben. Das Silo ist seit Jahren nicht im Betrieb.	Die Schallimmissionsprognose wurde nach den Vorgaben der TA Lärm und unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen und Regelwerke erstellt. Die mit dem geplanten Gastronomiebetrieb verbundenen Schallimmissionen wurden entsprechend summiert und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Der ergänzend betrachtete Testbetrieb von Gartengeräten (Rasenmähern etc.) wird zukünftig innerhalb der Werkstatt durchgeführt. Damit werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an allen maßgeblichen Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten.
			Die erneuerbaren Energien fehlen, die im Bereich „Landhandel Daniel Pütz" errichtet werden können. Welche erneuerbaren Energien werden verwendet und wo sollen diese voraussichtlich aufgestellt werden?	Der Einsatz von erneuerbaren Energien in Form von Luftwärmepumpten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten zukünftig welche eingesetzt werden, werden diese nach den Regeln der Technik errichtet.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Zu bedenken ist ebenso, dass in der Richardstr. 12 u.a. ein Sandfilter rechtswidriger Weise in einer Grenzgarage steht und eine Luftwärmepumpe rechtswidriger Weise an der Grenze zum Park (der Öffentlichkeit zugänglicher Bereich) steht. Darüber hinaus stehen Luftwärmepumpen in der Siegfried v. Westerburgstraße 14. Diese stationären Geräte fallen nicht unter Gewerbe und Industrie und damit wäre die TA Lärm auch nicht anwendbar. Die TA Lärm wird allerdings in Ermangelung einer speziellen Regelung angewendet i.V.m. dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz von 2013 (LAI Leitfaden). Westwind wird zukünftig vorherrschen. Diese Tatsache fehlt in dem prognostizierten Immissionsgutachten. **Wir bitten um Ergänzung.** Im Zusammenhang mit der Verwendung erneuerbare Energien bitten wir den § 9 Abs. 1 Nr. 23b und Nr. 24 BauGB anzuwenden. Grundsätzlich sind hier die stationären Geräte zu nennen, die zunehmend die Umwelt belasten und damit zu Problemen in der Nachbarschaft führen. Als Besonderheit ist hier die Lage der Bebauung „Landhandel Daniel Pütz“ an und im Landschaftsschutzgebiet zu nennen, das eine planerische Zurückhaltung verbietet. Man stelle es sich bildlich vor: Rund um den Schlosspark stehen in den	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Luftwärmepumpen, ob genehmigt oder nicht, haben aufgrund des Abstandes keinen Einfluss auf das Plangebiet. Das Schallgutachten kann nur die Nutzungen untersuchen, die auch geplant sind. Der Einsatz von erneuerbaren Energien in Form von Luftwärmepumpten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten zukünftig welche eingesetzt werden, werden diese nach den Regeln der Technik errichtet. Im Übrigen ist der .Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			angrenzenden Grundstücken Luftwärmepumpen, die ihre Immissionen in den Park verteilen, in Form von Lärm und kalter Luft. Eine Tatsache, die der Umwelt, Natur nicht dienlich ist. Bzgl. des Verkehrsgutachtens stellt sich die Frage, wo alle die Menschen parken sollen, die das Gelände „Landhandel Daniel Pütz“ aufsuchen. Zu erwarten ist, dass diese in den angrenzenden Straßen parken werden, also u.a. Richard- und Siegfried v. Westerburgstraße. Die vorgesehenen 11 oberirdischen Stellplätze werden den zu erwartenden Gästeverkehr, bei 60 bis maximalen 100 Plätzen, nicht aufnehmen können. **Eine Aufhebung des Parkverbots in genannten Straßen ist daher abzulehnen.**	Der Landhandel soll zunächst in wesentlich verkleinerter Form weitergeführt werden. Der Bedarf an Stellplätzen wird somit auch geringer. Diese werden wie bisher vor dem Gebäude und im Innenhof bereit gestellt. Die Besucher der Gastronomie parken in der Tiefgarage. Insgesamt sollen 56 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Nach der Berechnung des Parkraumbedarfes müssen lediglich 38 Parkplätze vorhanden sein. Verkehrliche Regelungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Über die Aufhebung von Parkverboten in den angrenzenden Straßen wurde zudem zu keinem Zeitpunkt diskutiert.
1a	**Einwender A Schreiben 2**	17.05.2017	**I. § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung BauGB** Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlos-	Einem Wechsel der Verfahrensart im Rahmen des Aufstellungsverfahrens stehen keine rechtlichen Hindernisse gegenüber.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			sen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen; geschützter Landschaftsteil, Überschwemmungsgebiet usw.. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss beschlossen. Vorlage 101/2015 Begründung der Verwaltung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Mittlerweile ist man in das Regelverfahren gewechselt gemäß § 13 BauGB. Begründung der Verwaltung für die Änderung ist die aktuelle Rechtsprechung. Erst in dem Regelverfahren wurde ein Umweltbericht/-prüfung erstellt/durchgeführt. Rechtsfolge: Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund falscher Voraussetzungen.	Der Änderungsbeschluss zur Umstellung auf das Regelverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde mehrheitlich gefasst. Alle möglicherweise betroffenen Umweltaspekte, wie z.B. die Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Schallschutz etc. wurden bereits wurden schon vor Umstellung auf das Regelverfahren erstellt und in die Beteiligungsverfahren eingestellt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Anregung: Aufstellung eines neuen Aufstellungsbeschlusses incl. neuer Bürgerbeteiligung. **II. Der Flächennutzungsplan** von 1999 weist das hier in Rede stehende Gebiet als Wohngebiet aus, mit TA-Lärmwerten tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist dB(A) tags 60 und nachts dB(A) 45 aus, also die Werte eines Mischgebietes (MI). Ein Ml ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Begründung: Silo und der Rasenmäherbetrieb. Das Silo ist seit Jahren nicht im Betrieb und außerdem sollen dort Wohnungen entstehen. Der Rasenmäherbetrieb wird reduziert. Man könnte davon sprechen, dass dieser nur noch als Hobby betrieben wird. Es besteht überhaupt keine Notwendigkeit die dB(A) Werte eines Mischgebietes anzunehmen, da sogar in einem reinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden	Mit Umstellung auf das Regelverfahren wurde dann zusätzlich der förmlicher Umweltbericht erstellt, der aber inhaltlich auf die vorgenannten Informationen zurückgreift. Der VEP 177 einschließlich Umweltbericht und der vorliegenden Gutachten wird erneut öffentlich ausgelegt. Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, da für das Gebiet bereits konkrete Nutzungen feststehen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Die TA-Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, werden sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebungsnutzung angewandt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			können, § 3 BauNVO. Darüber hinaus ist laut Flächennutzungsplans das Hauptziel der städtebaulichen Entwicklung, Wohnungen zu schaffen. **Anregung: Die Werte eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.**	Das Schallgutachten ist entsprechend angepasst worden. Die Werte für allgemeine Wohngebiete wurden angesetzt.
			III. Geschützter Landschaftsbestandteil Das Bundesnaturschutzgesetz findet Anwendung. Nach dem Lärmaktionsplan von 2013 ist der Burgpark als geschützt, „Ruhige Zone“ ausgewiesen, dem planerisch Rechnung getragen werden muss.	Alle Parkanlagen im Stadtgebiet von Erftstadt sind als „Ruhiges Gebiet“ definiert. Der Lärmbericht hat den Charakter einer Planung gem. § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB..
			Anregung: Ausweisung des BP 177 als allgemeines Wohngebiet - siehe oben.	Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Gebietskategorie festgesetzt. Alle geplanten Nutzungen sind verträglich und konkret festgesetzt. Die Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete werden sowohl innerhalb des Gebietes als auch außerhalb eingehalten bzw. unterschritten.
			Fremdkörper „Pütz": Das Gelände war schon vor der Ausweisung des Burgparks als geschützter Landschaftsteil vorhanden. Auch durch den Abriss der hinteren Gebäude bleibt er ein Fremdkörper. Das ganze Projekt gliedert sich nicht in die nähere Umgebung ein. Es findet hier einzig und allein eine Eingliederung nach § 34 BauGB statt (wildes bauen).	Es ist unumstritten, das der vorhandene Landhandel im Kontrast zur der sie umgebenen homogenen Bebauung steht und als „Fremdkörper“ zu bewerten ist. Es handelt sich um eine bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung, die zukünftig baulich sinn-

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Das Grundstück Frenzenstr. 24 ist als Einzelprojekt als Riegelbebauung nicht genehmigungsfähig. Eine Riegelbebauung ist im vorliegenden Fall, das bestehende Haus mal 3 in die Tiefe des Grundstückes zu verlängern. Es wäre nicht einmal eine Hinterlandbebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig, also das gleiche Gebäude selbstständig nochmals auf dem Grundstück zu errichten. Die genannte Riegelbebauung passt ebenso wenig in das Bild der umliegenden Grundstücke, sie stellt einen weiteren Fremdkörper dar. Das Charakteristische des Flächennutzungsplans - wohnen an einem geschützten Landschaftsteil - wird dem sonst nicht gerecht.	voll abgerundet und einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Das vorliegende städtebauliche Konzept, mit einer Öffnung zum Schlosspark, stellt für den gewerblich vorgeprägten Standort eine qualifizierte planerische Lösung dar und berücksichtigt die herausgehobene Situation.
			***Anregung*: In Anbetracht der Tatsache, dass eine einmalige Genehmigung einer Riegelbebauung eine Genehmigungsverpflichtung der Nachbargrundstücke zur Folge hat, bitten wir von dieser vorhabenbezogenen Bebauung abzusehen.**	Das Verkaufsgebäude des Landhandels Daniel Pütz sowie das dahinter liegende Getreidesilo stellen noch Zeugnisse des ehemaligen klassischen Landhandels dar. Zurzeit wird auf 1000 qm Verkaufsfläche noch ein umfangreiches Sortiment für Haus- und Gartenbedarf, Gartenmöbel, Tiernahrung etc. angeboten. Altersbedingt wird der Betrieb aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude sollen daher einer Folgenutzung zugeführt werden. Um eine ungeordnete städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung, wie z.B. durch Etablierung eines großflächigen Einzelhandels mit einem anderen Warensortiment, zu vermeiden, soll der Standort neu geordnet werden.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
				Unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, dass modernes Wohnen mit Dienstleistung und Gastronomie verbindet. Insbesondere die Etablierung einer Gastronomie mit der Öffnung zum Schlosspark an dieser Stelle ist gewünscht und städtebaulich sinnvoll.
			Außengastronomie: Die TA-Lärm gilt nicht für die immissionsrechtliche Bewertung für Lärm aus der Außengastronomie. Die Praxis zeigt eine Erhöhung von 5 dB(A) bei Betrieb einer Außengastronomie auf den Immissionsrichtwert der jeweiligen Gebietsausweisung. Dezibel ist die Maßeinheit für den Schalldruckpegel, meist vereinfacht "Schallpegel" genannt. Da unser Gehör Töne unterschiedlicher Frequenz als verschieden laut empfindet, werden die Schallsignale im Messgerät so gefiltert, dass die Eigenschaften des menschlichen Gehörs nachgeahmt werden. Man spricht dann von einer sogenannten A-Bewertung, kurz dB(A). Die Dezibel-Skala ist logarithmisch aufgebaut. Null dB(A) entspricht der Hörschwelle, 130 dB(A) der Schmerzgrenze. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Ein lärmender Benzin-Rasenmäher in 10 Meter Entfernung entspricht 60 dB(A). Eine Erhöhung des Schallpegels um 6 dB entspricht der Verdopplung des	Diese Aussage steht in Widerspruch zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 – 8827.5 (V Nr.) v. 23.10.2006, der z.Zt. gültig ist: <u>Zitat:</u> *Zur Beurteilung der Lärmwirkungen von Freiluftgaststätten kann die TA Lärm vom 26. August 1998 als Erkenntnisquelle herangezogen werden.* Auch das Merkblatt „Lärmschutz bei Gaststätten und Biergärten“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Naturschutz- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) mit Stand Mai 2012 widerspricht der Stellungnahme des Einwenders. Die eingeschränkte Anwendbarkeit der TA Lärm auf Freiluftgaststätten wurde in Kapitel 3 der Schallimmissionsprognose dargestellt. Freiluftgaststätten sind zwar ebenso wie andere Freizeitanlagen vom Anwendungsbereich der TA

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Schalldrucks. Die im vorliegenden anzunehmende Erhöhung des dB(A) Wertes ist nicht zu vernachlässigen. Die Erhöhung in einem allgemeinen Wohngebiet von tags 55 auf 60 dB(A) ist für den Menschen eine erhebliche Belastung und daher abwägungserheblich. Bei der Anwendung der Werte 60 dB(A), also eines Mischgebietes, erfolgt eine Erhöhung auf 65 dB(A) und das ist abzulehnen. Die Außengastronomie wird das ganze Jahr offen sein. Die größte Frequentierung wird in den Sommermonaten stattfinden. Der Burgpark ist ein geschützter Landschaftsbestandteil, dem Rechnung zu tragen ist. Das Vorhaben wertet das Gebiet nicht auf, sondern wird sich negativ auf die Umwelt auswirken. Eine Umweltprüfung wurde diesbezüglich nicht vorgenommen, außerdem wurde keine Immissionsprognoserechnung für Immissionspunkte innerhalb des Burgparks erstellt.	Lärm ausgenommen. Dennoch können die Regelungen der TA Lärm als Erkenntnisquelle auch für diese Anlagen herangezogen werden, da für die Ermittlung der Schallemissionen von Freizeitanlagen keine anderweitigen Spezialvorschriften bestehen. Siehe Abschnitt 3 Freizeitlärmerlass NRW: *„Obwohl die Freizeitanlagen aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, ist es sachgerecht, die von Freizeitanlagen ausgehenden Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung folgender Ausnahmen, die den vorstehenden Besonderheiten Rechnung tragen, nach der TA Lärm vom 26.08.1998 zu messen, zu prognostizieren und im Hinblick auf das Vorliegen erheblicher Belästigungen i.S. des BImSchG zu beurteilen […].* *(Quelle:* Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006 i.V.m Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – V-5 – 8800.4.8 (V Nr.) vom 13. April 2016. Es liegt ein Umweltbericht vor. In diesen sind alle bekannten und relevanten Auswirkungen der Planung, auch in Bezug auf den angrenzenden Schlosspark eingestellt worden.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Anregung: Die Außengastronomie (40 Plätze) nicht zuzulassen. **Eine Umweltprüfung vorzunehmen, s.u. Musik in der Außengastronomie nicht zuzulassen.** **Keine Zuwegung Park, da ein Haupteingang in unmittelbarer Umgebung besteht.**	Die Festlegung der Immissionspunkte erfolgte nach den Vorgaben von Nr. 2.3 und A.1.3 TA Lärm. Für den Rundweg des Burgparks ergeben sich je nach Abstand zum Plangebiet Beurteilungspegel - ohne gesonderte Festlegung von Immissionspunkten - zwischen 35 und 47 dB(A), wobei darauf hinzuweisen ist, dass diese Werte im Sinne einer Maximalbetrachtung für eine Vollbelegung der Außengastronomie während der geplanten Öffnungszeiten ermittelt wurden. Tatsächlich werden sich auch in den Sommermonaten überwiegend geringere Pegel einstellen, so dass weiterhin ausreichend Raum für die stille Erholung gegeben ist. Die Auswahlkriterien für „Ruhige Gebiete“ gemäß dem Bericht zur Lärmsituation 2013 von <= 50 dB(A) im überwiegenden Teil der Fläche werden eingehalten bzw. unterschritten. Richtig ist, dass die TA Lärm bei Freiluftgaststätten nicht schematisch angewendet werden soll, da die besondere Lästigkeit der von einer Außengastronomie ausgehenden Schallimmissionen durch die Mittelwertbildung der TA Lärm nicht vollständig erfasst wird. Das Landesimmissionsschutzgesetz NRW gestattet in § 9 Abs. 2 als Ausnahme vom allgemeinen Schutz der Nachtruhe den Betrieb von Außengastronomiebetrieben zwischen 22 und 24

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
				Uhr. Auf die Inanspruchnahme dieses Ausnahmetatbestands wurde im vorliegenden Fall aus Gründen der Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung und des Schlossparks ausdrücklich verzichtet.
			IV. Anregung: Anwendung der BauNVO § 12 Abs. 3a BauGB - Ausweisung der Art des Baugebietes.	Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, da für das Gebiet bereits konkrete Nutzungen feststehen bzw. festgesetzt sind. Diese Nutzungen entsprechen dem Sinn nach, einem Allgemeinen Wohngebiet.
			V. Anwendung § 9 BauGB Anregung: Im Zusammenhang mit der Verwendung erneuerbare Energien bitten wir den § 9 Abs. 1 Nr. 23b und Nr. 24 BauGB anzuwenden. Grundsätzlich sind hier die stationären Geräte zu nennen, die zunehmend die Umwelt belasten und damit zu Problemen in der Nachbarschaft führen. Als Besonderheit ist hier die Lage der Bebauung „Landhandel Daniel Pütz“ an und im Landschaftsschutzgebiet zu nennen, welches eine planerische Zurückhaltung verbietet. Man stelle es sich bildlich vor: Rund um den Schlosspark stehen in den angrenzenden Grundstücken Luftwärmepumpen, die ihre Immissionen in den Park verteilen, in Form von Lärm und kalter Luft. Eine Tatsache, die der Umwelt, Natur nicht dienlich ist.	Der Einsatz von erneuerbaren Energien in Form von Luftwärmepumpten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten zukünftig welche eingesetzt werden, werden diese nach den Regeln der Technik errichtet. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de)“ zu beachten.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			VI: Das Schallgutachten (v. 25/28.08.2016) ist nicht abschließend. Die prognostizierten Immissionen sind zu summieren und nicht einzeln zu betrachten. Das Silo wird mit einem Tagwert von 60 dB(A) = Mischgebiet angegeben. Das Silo ist seit Jahren nicht im Betrieb und kann somit nicht als Grund für die Ausweisung von Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes herhalten. Die erneuerbaren Energien fehlen, die im Bereich „Landhandel Daniel Pütz“ errichtet werden könnten. Welche erneuerbaren Energien werden verwendet und wo sollen diese voraussichtlich aufgestellt werden? Zu bedenken ist ebenso, dass in der Richardstr. 12 u.a, ein Sandfilter rechtswidriger Weise in einer Grenzgarage steht und eine Luftwärmepumpe rechtswidrigerweise an der Grenze zum Park (der Öffentlichkeit zugänglicher Bereich) steht. Darüber hinaus stehen Luftwärmepumpen in der Siegfried v. Westerburgstr. 14. Diese stationären Geräte fallen nicht unter Gewerbe und Industrie und damit wäre die TA Lärm auch nicht anwendbar. Die TA Lärm wird allerdings in Ermangelung einer speziellen Regelung angewendet in Verbindung mit dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz von 2013 (LAI Leitfaden).	Für die zukünftige Nutzung im Silo werden die Werte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Das Schallgutachten ist entsprechend angepasst. Auf die vorstehenden Ausführungen zu **Punkt V** wird verwiesen. Der Einsatz von Luftwärmepumpen ist derzeit nicht vorgesehen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Westwind wird zukünftig dauerhaft vorherrschen. Diese Tatsache fehlt in dem prognostizierten Immissionsgutachten. Der geschützte Landschaftsteil Burgpark wurde in dem Schallgutachten nicht berücksichtigt- es wurde keine Immissionsprognoserechnung für Immissionspunkte innerhalb des Burgparks erstellt, z.B. für die Parkbank im Westen der Anlage. **Anregung: Wir bitten um Berichtigung des Schallgutachtens.**	Das Schallgutachten berücksichtigt die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen. Luftwärmepumpen o.ä. sind hier nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Im Weiteren wird auf die Ausführungen zu **Punkt III** hingewiesen. Das Schallgutachten ist Gegenstand der Verfahrensunterlagen im Rahmen der Offenlage.
2.	**Einwender B**	17.05.2017	In vorgenannter Sache nehmen wir unter ausdrücklicher Bezugnahme auf unser erstes Stellungnahmeschreiben vom 21.10.2016 nachfolgend nochmals in gebotener Kürze Stellung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Nach wie vor können weder die zur Einsichtnahme ausgelegten und im Internet veröffentlichten Entwürfe des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177/Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße, als auch die dazugehörige Begründung unter formellen und inhaltlich Gesichtspunkten überzeugen. Sie sind in dieser Form rechtsfehlerhaft und dürften einer gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO vor dem Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (OVG NRW] nicht standhalten:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend zu den einzelnen Punkten behandelt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Trotz unserer Beanstandungen in dem Schreiben vom 21.10.2016 weisen der vorgenannte Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung weiterhin erhebliche formelle Mängel und somit Verstöße gegen § 1 Abs. 3 und 7 BauGB auf. Wir begrüßen es zwar, dass - mutmaßlich aufgrund unseres Schreibens vom 21.10.2016 - die Verwaltung der Stadt Erftstadt erkannte, dass das beschleunigte Verfahren vorliegend unzulässig und damit rechtswidrig ist und eine Überleitung in das Regelverfahren erfolgte. Damit wurde aber nur ein Teil der formellen Fehler beseitigt. Weiterhin bestehen erhebliche Zweifel und Bedenken im Hinblick darauf, ob die grundsätzlichen Voraussetzungen der städtischen Bauleitplanung erfüllt sind. Insbesondere findet eine Abwägung in der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan im Hinblick auf abwägungsbeachtliche Belange nicht statt, wie nachfolgend unter II. ausgeführt wird. Des Weiteren weisen sowohl der vorgezogene Bebauungsplan als auch die dazugehörige Begründung erhebliche tatsächliche und rechtliche Fehler auf, wie unter II. ausgeführt wird. Nicht nur die die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in dem vorliegenden Bebauungsplan verstoßen auch entgegen der überarbeiteten Begründung weiterhin gegen zwingendes	

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Recht. Auch die Ausführungen in der Begründung zur Verkehrssituation, der Lärm- und Lichtemissionen sowie dem Artenschutz waren und sind auch weiterhin unzureichend, wie noch unter III. ausgeführt wird. I. **Grundsätzliche Verfahrensrüge** Zunächst rügen wir jedoch nachdrücklich, dass die Offenlage im Rahmen der vorgenannten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB formell fehlerhaft erfolgte. Bei der Durchsicht der Unterlagen, die Sie auslegten bzw. online zugänglich machten, fiel auf, dass zwar in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 Teil B (Umweltbericht} auf Seite 11 auf die Ergebnisse eines Immissionsprognosegutachtens (Lichtdesign GmbH, Köln - Prof. Dr. Kramer)" verwiesen und dessen Aussagen zum Inhalt der Begründung gemacht werden. Das Gutachten selbst ist aber nicht offengelegt worden, weder online noch in dem Unterlagenordner. Wie Ihnen bekannt sein sollte, bestehen insbesondere bei uns und anderen Anwohnern erhebliche Bedenken im Hinblick auf Lichtimmissionen, die von der beabsichtigten Nutzung der geplanten Tiefgarageneinfahrt ausgehen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in unserem Schreiben vom 21.10.2016 und die nachfolgenden Ausführungen unter III.3. Dieses Gutachten für die Schlussfolgerung in	Das genannte Gutachten lag lediglich dem Vorhabenträger in einer ersten Voruntersuchung vor, nicht jedoch der Stadt Erftstadt. Deshalb musste dieses Gutachten auch nicht zum Gegenstand der Offenlage gemacht werden, da nicht einmal während der Offenlage eingehende umweltbezogene Stellungnahmen auslegungsbedürftig sind (vgl. OVG Münster, Urteil vom 24.02.2016 – 7 D 83/14.NE). Inzwischen liegt das Immissionsgutachten vor. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die der Frenzenstraße zugewandten Fenster des Hauses 63 für 3 bis 5 Sekunden mit Lichtimmissionen beleuchtet werden, die in ihrer Höhe die zulässigen Werte des zurzeit gültigen Erlasses „Lichtimmissionen, Messung und Verminderung“ gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz - V-58800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 - v. 11.12.2014 6-22 Uhr und 22-6 Uhr überschreiten. Für kurzzeitige und aperiodische Immissionen gibt es zurzeit noch kein Bewertungsverfahren.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 heranzuziehen, Lichtimmissionen seien unbeachtlich, es aber gleichwohl nicht vorzulegen, ist vor diesem Hintergrund - vorsichtig ausgedrückt - als sehr unglücklich zu bezeichnen. Umso bemerkenswerter ist, dass der Verwaltung der Stadt Erftstadt dieses Gutachten ebenfalls nicht von dem Vorhabenträger vorgelegt wurde, wie ein Telefonat mit Frau Stratmann ergab. Zusammen mit der Tatsache, dass auch die Gutachten zu der Verkehrssituation und den Geräuschemissionen aus diversen inhaltlichen Gründen nicht überzeugen können, die im Folgenden noch unter III. 2. und III. 3. dargelegt werden, ergibt sich das Bild, dass ein baurechtswidriges Vorhaben mit aller Macht und unter Zurückhaltung entscheidungsrelevanter Ergebnisse von Seiten des Vorhabenträgers durchgedrückt werden soll. Die Stadt Erftstadt und der Rat sollen hier offensichtlich als Mittel zum Zweck der Realisierung eigener wirtschaftlicher Interessen instrumentalisiert werden. Dieser Eindruck drängt sich zudem dadurch auf, dass aufgrund der nachweislichen Falschaussage des Vorhabenträgers, die Nachbarn seien befragt worden und mit dem Vorhaben einverstanden, in dem Fachausschuss des Rates eine Beschlussfassung ohne vorherige Beratung (!) und Beteiligung der Öffentlichkeit (!) von Seiten der CDU- und FDP-Fraktion beabsichtigt war.	Eine Beeinträchtigung ist objektiv nicht feststellbar. In der genannten Prognose werden Maßnahmen aufgezeigt, die diese kurzen Lichtimpulse am Gebäude Frenzenstraße 63, die individuell als störend empfunden werden könnten, verhindern. Die Ergebnisse der Immissionsprognose sind in die Verfahrensunterlagen aufgenommen worden. Die Prognose wird Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wurde / wird ordnungsgemäß mit allen erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Dass ein Mitglied der CDU-Fraktion zudem selbst unmittelbar wirtschaftlich durch dieses Vorhaben begünstigt würde, sei nur nebenbei angemerkt. Auch dass besagtes Mitglied bei Beschlussfassungen den Kreis der Ratsmitglieder verlässt, vermag angesichts dieser ganzen Vorkommnisse in der Summe einen faden Beigeschmack nicht vollends zu beseitigen. Erst unsere Intervention führte dazu, dass die Öffentlichkeit schließlich doch beteiligt wurde und eine sofortige Beschlussfassung unterblieb. Wie schon erwähnt, wurde zudem erst aufgrund unseres Schreibens vom 21.10.2016 das beschleunigte Verfahren in das Regelverfahren überführt. Wir fordern Sie, die Verwaltung und den Rat der Stadt Erftstadt, vor diesem Hintergrund höflich, aber nachdrücklich dazu auf, das Planaufstellungsverfahren nach rechtsstaatlichen Grundsätzen durchzuführen. Insbesondere bedeutet das, sich rechtsfehlerfreie und aussagekräftige Gutachten von dem Vorhabenträger vorlegen zu lassen und diese auch auf ihre inhaltliche Überzeugungskraft und Plausibilität hin zu überprüfen. Des Weiteren bedeutet das, etwaige persönliche und wirtschaftliche Interessen des Vorhabenträgers, seien sie auch noch so nachvollziehbar, lediglich in dem Umfang zu berücksichtigen und in einem weiteren Schritt mit den widerstreitenden Interessen der übrigen Anwohner abzuwägen,	

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			die der Gesetzgeber vorsieht und einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Denn eine solche behalten wir uns ausdrücklich vor - auch für das Baugenehmigungsverfahren sollte sich weiterhin der Eindruck aufdrängen, dass die Interessen der Anwohner nicht ausreichend gewahrt, nicht einmal berücksichtigt werden. An mehrjährigen Prozessen kann jedoch keinem der Beteiligten gelegen sein. **II. Rechtswidrigkeit der Planaufstellung:** Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund formeller Mängel in seiner jetzigen Form rechtswidrig und verletzt hierdurch schützenswerte und abwägungsrelevante Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird ausdrücklich auf die Ausführungen in unserem Schreiben vom 21.10.2016 verwiesen. Diese werden wie folgt konkretisiert und ergänzt: **Formelle Mängel des Bebauungsplans** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung weisen trotz unserer Stellungnahme vom 21.10.2016 nach wie vor erhebliche formelle Mängel auf, die zu schwerwiegenden Verstößen gegen § 1 Abs. 3 und 7 BauGB führen. **a) Verbot der Gefälligkeitsplanung** Wie bereits zum vorgenannten Schreiben ausführlich dargelegt wurde, ist eine sogenannte	Die Stellungnahme ist Gegenstand des gesamten Abwägungsmaterials.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			„Gefälligkeitsplanung" durch die Gemeinde rechtswidrig, die hierdurch entstandenen Bebauungspläne unwirksam. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit verboten ist die Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere dann, wenn • damit die wirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks durch den Eigentümer ermöglich wird, • von der umliegenden Bebauung und dem Flächennutzungsplan abweichende Nutzungen im privaten Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers und Bauherrn legalisiert oder • Prestigeprojekte in der Gemeinde ermöglicht werden sollen (Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 Rn. 26 m.w.N., siehe insbesondere: BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 -, juris (Rn. 22)). Eine solche „Gefälligkeitsplanung" ist jedoch vorliegend scheinbar beabsichtigt, wie auch der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 auf Seite 2 zu entnehmen ist: „*Die Eigentümergemeinschaft im Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz" an der Frenzenstraße in Erftstadt-Lechenich beabsichtigt, die derzeitige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufzugeben und auf der Grundlage des beschriebenen zukünftigen Nut-*	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf konkreten Vorhaben beruht. Zitat: *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.* Der Rat der Stadt Erftstadt hat über den Antrag der Eigentümergemeinschaft auf Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung beraten und diesem zugestimmt. Nebenbestimmungen werden Bestandteil des erforderlichen Durchführungsvertrages. Der Vorwurf der Gefälligkeitsplanung kann somit ausgeräumt werden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			zungskonzeptes: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung einer - auch wirtschaftlich - tragfähigen Folgenutzung zuzuführen (Hervorhebung durch Verfasser)." Auf Seite 6 der überarbeiteten Begründung folgt: „*Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Gebäude des „Landhandels Pütz", Frenzenstraße 24-30, geschaffen werden.(Hervorhebungen durch Verfasser)."* Kurz und knapp wird es dann auf den Punkt gebracht: *„Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand zu schützen sowie die Umnutzung und Erweiterung zu ermöglichen."* Auch aus der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich also, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan das Ziel hat, die von dem Vorhabenträger beabsichtigte bessere wirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke zu ermöglichen, obwohl diese 1. nicht nur von der Art und dem Maß der vorhandenen Nutzung (!], sondern auch 2. der umliegenden, das Gebiet bis jetzt prägenden (!!) und vor allem 3. im Flächennutzungsplan festgesetzten Nutzungen (!!!] abweicht.	Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Die Umgebungsbebauung ist durch vielfältige Nutzungen und Baustrukturen geprägt. Südlich des Gebietes ist z.B. eine Gärtnerei mit Gewächshaus vorhanden. Weiterhin sind Dienstleistungen, Handel etc. vorzufinden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stammt aus dem Jahr 1999. Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bauordnungsrechtlich genehmigt und unterliegt dem Bestandsschutz.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Wie bereits im Schreiben vom 21.10.2016 dargelegt wurde, dürfte bereits die bisherige Bebauung und Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke, die in einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegen, rechtswidrig sein. Sie fügt sich nämlich nicht in den Rahmen ein, der durch die umliegende Bebauung vorgegeben wird. Dies dürfte unstreitig sein. Auch dürfte kein Bestandsschutz bestehen. Dieser entsteht nämlich nur dann, wenn ein Bauvorhaben in Übereinstimmung mit dem zu diesem Zeitpunkt herrschenden öffentlichen Baurecht errichtet wurde. Entgegen eines weitverbreiteten Irrglaubens entsteht ein Bestandsschutz nicht allein durch Zeitablauf und weil die Behörde das illegale Bauvorhaben duldete. Ein Bestandsschutz entsteht selbst dann nicht, wenn eine Baugenehmigung vorliegen sollte. Dies führt dann zwar zur formellen Legalität. Da das Bauvorhaben gleichwohl materiell-illegal bleibt, weil es weiterhin gegen das öffentliche Baurecht verstößt, die Baugenehmigungen also rechtswidrig sind, kann kein Bestandsschutz entstehen. Selbst wenn ein Bestandsschutz bestehen sollte, würde er aber jedenfalls dann erlöschen, wenn die jetzige Bebauung und Nutzung als „Landhandel Daniel Pütz“ verändert wird. Denn jede nicht nur unwesentliche Veränderung der	Auf die entsprechenden Stellungnahmen in der jeweiligen Abwägungsmatrix wird hingewiesen. Bestandsschutz ist der durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelte Anspruch einer durch Genehmigung legalisierten oder während eines Mindestzeitraums materiell rechtmäßigen baulichen Substanz in ihrer von der Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit umfassten konkreten Nutzung, sich gegen spätere nachteilige Rechtsänderungen durchzusetzen. Die vorhandene Bebauung wurde legal errichtet.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			baulichen Substanz oder der bisherigen Nutzung führt zu einem Wegfall eines Bestandsschutzes. Zusammenfassend bedeutet das also, dass der heutige Bestand dem öffentlichen Baurecht mit höchster Wahrscheinlichkeit widersprechen dürfte und somit illegal ist Es dürfte sich somit um einen Schwarzbau handeln. Streng genommen müsste dessen Beseitigung verfügt werden. Offenkundig versucht der Vorhabenträger nun, mit Hilfe der Stadt Erftstadt die bisherige, nach damaligen und heutigen Maßstäben rechtswidrige Situation zu legalisieren und dadurch die betroffenen Grundstücke einer besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit zuzuführen. Vor diesem Hintergrund muss die Verwaltung der Stadt Erftstadt ggf. unter Beteiligung der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde im vorliegenden Planaufstellungsverfahren prüfen, ein Ermessensspielraum besteht hier nicht, ob die bisherige bauliche Nutzung materiell legal oder illegal ist und zumindest ein Bestandsschutz besteht. Nur so kann nämlich ausgeschlossen werden, dass es sich vorliegend um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt, mit der eine materiell-baurechtswidrige Nutzung nachträglich legalisiert werden soll, um die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Hierbei	Eine bauliche Anlage unterliegt dem Bestandsschutz nur so lange wie sie nach außen hin erkennbar genutzt wird. Dies bedeutet, dass die endgültige Aufgabe der Nutzung offensichtlich ist, was nicht der Beurteilung des Eigentümers obliegt. Folglich ist ein unter Bestandsschutz stehendes Gebäude, welches jahrelang unbenutzt ist, juristisch als „endgültig aufgegeben“ zu bewerten. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn rein äußerlich dem Gebäude der Verfall anzusehen ist, so dass eine neuerliche Nutzung vom Eigentümer offensichtlich nicht mehr gewünscht ist [OVG Nordrhein-Westfalen, 14.03.1997, 7 A 5179/95]. Eine kurzfristige Nicht-Nutzung, hier Silo, hingegen hat keinerlei Einfluss auf das Bestehen des Bestandsschutzes.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			würde es sich nämlich nicht um ein gerechtfertigtes städtebauliches Interesse handeln, um das nochmals mit allem Nachdruck zu betonen. Auch der Verweis darauf, hierdurch werde das Stadtbild aufgewertet, rechtfertigt kein anderes Ergebnis, wenn zugleich keine oder nur eine unzureichende Abwägung mit widerstreitenden, aber gleichwohl schützenswerten öffentlichen und privaten Belangen erfolgt. Zudem sollte diese Überprüfung auch im Interesse des Vorhabenträgers liegen. Sollte eine spätere gerichtliche Überprüfung nämlich ergeben, dass eine unzulässige Gefälligkeitsplanung vorliegt, wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam. Sollte Vorstehendes nicht berücksichtigt werden, dürfte nach wie vor ein eklatanter Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen, der eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hätte. **b) Fehlende und unzureichende Abwägung abwägungsbeachtlicher Belange** Wie bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 ausgeführt wurde, sind von der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn-und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.	Die Abwägung in der Bauleitplanung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Es werden entsprechende Abwägungen zu dem ersten Beteiligungsverfahren aus 2015 sowie aus 2016 sowie aktuell vorliegend zur Beschlussfassung vorgelegt. Zitat:

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Zudem hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „*die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen*“ Bis jetzt ist der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 jedoch keine entsprechende Abwägung zu entnehmen. Bemerkenswert ist insbesondere, dass auch unsere Bedenken und Ausführungen aus dem vorgenannten Schreiben unberücksichtigt blieben. Zwar erfolgt eine Abwägung grundsätzlich nach der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung. Da im vorliegenden Verfahren aber bereits eine solche erfolgte, hätte vorliegend bereits eine Auseinandersetzung mit den berechtigten Beanstandungen erfolgen können und müssen. Dass dies dennoch nicht erfolgte, erhöht berechtigterweise die Bedenken, dass sich dies auch zukünftig nicht ändern wird. Auch an dieser Stelle appellieren wir deshalb nochmals an die Verwaltung der Stadt Erftstadt, diese Abwägung gesetzeskonform vorzunehmen. Auch den Rat der Stadt Erftstadt bitten wir, im Rahmen der Beschlussfassung kritisch zu prüfen und zu hinterfragen, ob dies ausreichend und Interessen gerecht erfolgte.	*Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, und speziell die Aufstellung eines Bebauungsplanes , der für einen bestimmten Bereich umfassend die zulässigen Bodennutzungen festlegt, ist demgegenüber dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenkonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange* in jeweils unterschiedlicher Weise – *je nach der Individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung – positiv wie negativ betroffen sind.* *In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. (Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan).* Die politischen Vertreter sind verpflichtet sich an die Vorgaben des Baugesetzbuches zu halten und eine sachliche Entscheidung zu treffen. Vorliegende Anregungen aus den jeweiligen Verfahren fanden bereits Berücksichtigung zu den jeweiligen Verfahrensschritten. Die abschließenden Beschlüsse über die eingegangen Stellungnahmen findet zum Satzungsbeschluss statt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			III. Inhaltliche Mängel Bekanntlich führten wir bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 aus, dass der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung auch inhaltlich nicht überzeugen können. Auch diesbezüglich wird zur Vermeidung unnötiger Wiederholung vollumfänglich auf die dortigen Ausführungen verwiesen, die auch zum Gegenstand dieses Schreibens gemacht werden. Diese sind wie folgt zu ergänzen: • **Maß der baulichen Nutzung** Trotz unserer Beanstandungen in dem Schreiben vom 21.10.2016 beinhalten der vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung nach wie vor ein unzulässiges Maß der baulichen Nutzung, die gegen § 17 Abs. 1 BauNVO verstößt und insoweit rechtswidrig ist. Auch an dieser Stelle wird auf die ausführlichen Darstellungen zum vorgenannten Schreiben verwiesen. Da diese aber offenkundig bis jetzt unberücksichtigt blieben, werden sie nachfolgend nochmals verdeutlicht: Rechtsfehlerhaft ist, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt und hierdurch die gesetzliche Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete von 1,2 nicht nur marginal, sondern deutlich, nämlich um 30% (!), überschritten wird. Trotzdem oder gerade deshalb bleibt in der Begründung unerwähnt, dass die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	Wie nebenstehend dargestellt ist eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Vorliegend ist das Gebiet bereits baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Es ist zwar geplant einzelne Gebäude (Lager) zurückzubauen, demgegenüber soll der prägnante Gebäudebestand, hier insbesondere das Silogebäude, baulich

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			derart deutlich überschritten wird. Zudem fehlt jede städtebauliche Rechtfertigung, geschweige denn Abwägung mit widerstreitenden Interessen. Wie bereits dargelegt wurde, handelt es sich bei der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um eine grundsätzlich bindende Schranke des Planungsermessens bei der Regelung des zulässigen Nutzungsmaßes in der Bauleitplanung. Der Entscheidungsspielraum der Gemeinde ist also eingeschränkt. Wird die Obergrenze gleichwohl überschritten, sind die Festsetzungen rechtswidrig und damit unwirksam *(König/Roeser/Stock, BauNVO,* 3. Auflage 2014, § 17 Rn. 5). Denn wenn die GFZ nachteilig verändert wird, können hierdurch der Charakter eines Baugebietes infrage gestellt werden und nachbarliche Belange verletzt werden (*Boeddinghaus/Grigoleit,* BauNVO, 6. Auflage 2014, § 17 Rn. 14, m.w.N.). Dass der Charakter des vorliegenden Baugebiets, bei dem es sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB handelt, erheblich verändert würde, dürfte unstreitig sein. Andernfalls gäbe es das vorliegende Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes nicht. Bemerkenswert ist zudem, dass in der überarbeiteten Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar inzwischen behauptet	sinnvoll abgerundet und einer Folgenutzung zugeführt werden. Das vorliegende städtebauliche Konzept, mit einer Öffnung zum Schlosspark, stellt für den gewerblich vorgeprägten Standort eine qualifizierte planerische Lösung dar und berücksichtigt die herausgehobene Situation. Der Bebauungsplan verfolgt, die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur liegende Zielvorstellung der Innenentwicklung, wobei im vorliegenden Fall, durch den teilweisen Abriss, keine zusätzliche Verdichtung mit baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche erfolgt. Für die Errichtung von Tiefgaragen wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Dies ermöglicht einen hohen Anteil der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund der geringen Überschreitung der Nutzungsmaße und der

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			wird, die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO seien erfüllt. Demnach ist eine Überschreitung der Obergrenze von 1,2 ausnahmsweise dann und nur dann zulässig, wenn 1. städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und 2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und 3. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Somit ist eine Überschreitung ausschließlich unter den vorgenannten drei Voraussetzungen möglich. Gleichwohl werden in der überarbeiteten Begründung lediglich zwei Voraussetzungen bejaht Die gesamte Begründung lautet nämlich: „Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können im Bebauungsplan die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. (Hervorhebung durch Unterzeichner)“	angrenzenden Parkfläche ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen. Die Begrünung der Tiefgarage sowie die geplanten Dachbegrünungen stellen eine Kompensation dar, die gleichzeitig auch die Freiflächennutzung im Gebiet selbst aufwertet. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Weitern verzichtet, da andere als im VEP geplante Nutzungen und Dichten nicht zulässig sind. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Was ist also mit den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt? Gerade diese sind bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber zu erwarten, wie nachfolgend noch ausgeführt wird. Zudem kann die zitierte Begründung - sehr euphemistisch - als lapidar bezeichnet werden: Lediglich den Gesetzes Wortlauten zu wiederholen und zu behaupten, zwei von drei Voraussetzungen seien erfüllt, ist nicht ausreichend. Da es sich um einen Ausnahmetatbestand von einer Obergrenze handelt, die eine bindende Schranke des Planungsermessens darstellt, wie oben dargelegt wurde, schreibt die Rechtsprechung und Kommentarliteratur strikte Kriterien für die Begründung vor, wie bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 ausgeführt wurde: Demnach muss von der Gemeinde der Nachweis erbracht werden, dass die vorgenannten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sind, wenn Abweichungen von der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sind die gesamtstädtischen Zusammenhänge, insbesondere die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie ein vorhandener Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Andernfalls sind die Festsetzungen rechtswidrig und damit unwirksam (*Boeddinghaus/Ghgoleit,* a.a.O., § 17 Rn. 14, m.w.N.; *König/Roeser/Stock, BauNVO,* ebd.).	Die Begrünung der Tiefgarage sowie die geplanten Dachbegrünungen stellen eine Kompensation dar, die gleichzeitig auch die Freiflächennutzung im Gebiet selbst aufwertet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass die Stadt Erftstadt auch im vorliegenden Verfahren nicht von ihrer Pflicht frei wird, die von dem Vorhabenträger vorgelegten Planungen, Begründungen und Gutachten inhaltlich vollumfänglich in dem Umfang zu prüfen, mit dem sie gewährleisten kann, dass sie ihrer eigenen Nachweispflicht gerecht wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Im vorliegenden Fall sieht der aktuelle Flächennutzungsplan jedoch eine Wohnnutzung für das beplante Gebiet vor. Hier wäre - ebenso wie in dem festgesetzten Mischgebiet - lediglich eine GFZ von 1,2 maximal zulässig. Hierdurch stellt sich also nicht nur die berechtigte Frage, warum die Verwaltung und der Rat der Stadt Erftstadt auf Betreiben des Vorhabenträgers unter Missachtung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet festsetzen wollen. Auch erhöhen sich die Anforderungen an die Begründung zum Bebauungsplan, warum ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen von der Obergrenze von 1,2 in einem solch erheblichen Maße von 30 % abgewichen werden soll. Keine städtebauliche Rechtfertigung für eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist jedenfalls die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücken (*Boeddinghaus/Grigoleit*, a.a.O., Rn. 24, m.w.N.; *König/Roeser/Stock, BauNVO,* a.a.O., Rn. 24, jeweils m.w.N.).	Die bestehende Bebauung und Nutzung ist bauordnungsrechtlich genehmigt und unterliegt dem Bestandsschutz. Es ist kein Mischgebiet geplant. Alle im Gebiet geplanten Nutzungen sind verträglich und konkret festgesetzt. Im Weiteren wird auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Die lapidare Begründung auf Seite 7 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: *„Die geplante Dichte begründet sich durch die heute bereits vorhandene bauliche Nutzung und Versiegelung. Das städtebauliche Konzept*, *welches die vorhandene historische Bausubstanz sichert und durch eine adäquate Bebauung ergänzen soll, könnte ansonsten nicht umgesetzt werden*" genügt in keiner Weise den gesetzlichen Mindestanforderungen. Vielmehr ist sie ein gewichtiges Indiz für eine verbotene Gefälligkeitsplanung. Wie nämlich schon dargelegt wurde, widerspricht auch der heutige Bestand mit hoher Wahrscheinlichkeit dem öffentlichen Baurecht. Wahrscheinlich besteht auch kein Bestandsschutz, da die bisherige bauliche Nutzung zu keinem Zeitpunkt mit dem öffentlichen Baurecht übereingestimmt haben dürfte. Gleichwohl aber die bisherige mutmaßlich rechtswidrige bauliche Nutzung - ob dies so ist, wird die Verwaltung der Stadt Erftstadt gegebenenfalls unter Beteiligung der unteren Bauaufsichtsbehörde zu klären haben - als Rechtfertigung für eine Perpetuierung dieses rechtswidrigen Zustandes anzuführen, ist nicht nur unzulässig, sondern schon sehr bemerkenswert. Wäre es tatsächlich eine Motivation, die historische Bausubstanz zu schützen, so müsste sie denkmalschutzrechtlich unter Schutz gestellt	

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			werden. Dann wären aber das Bauvorhaben, insbesondere die baulichen Veränderungen, die der Vorhabenträger beabsichtigt, nicht nur materiell-baurechtlich, sondern auch denkmalschutzrechtlich illegal. Mit anderen Worten heißt das also: Nach der Logik der Vorhabenträger soll ein zukünftiger rechtswidriger Zustand mit Hilfe der Stadt Erftstadt geschaffen werden, weil er dem bisherigen rechtswidrigen Zustand entspricht. Das ist absurd! Auch im Übrigen widerspricht das Bauvorhaben gewichtigen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB wie dem Umweltschutz oder dem Schutz der Anwohner, wie bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 ausführlich dargelegt wurde. Auf die dortigen Ausführungen wird zur Vermeidung unnötiger Wiederholung verwiesen. Sie werden ausdrücklich zum Gegenstand dieses Stellungnahmeschreibens gemacht. Dass die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan also den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO deshalb nicht mal im Ansatz genügt, ist evident. Die Festsetzungen der GFZ sind also nach wie vor rechtswidrig. **1. Verkehr** Ebenso wie das ursprüngliche Gutachten kann auch das überarbeitete Verkehrsgutachten der	Die Umweltbelange wurden vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Auf den Umweltbericht und die vorliegenden Gutachten wird hingewiesen. Das Verkehrsgutachten wurde gemäß den Anregungen von Straßen NRW überarbeitet und dem Landesbetrieb vorgelegt.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Abschlussbericht vom 14.12.2016, inhaltlich nicht überzeugen. Wie dem Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 20.10.2016 zu entnehmen ist, entsprach das erste Gutachten vom 25.07.2016 nicht den Mindestanforderungen. Unsere Kritik aus dem Schreiben vom 21.10.2016 wird hierdurch bestätigt. Das Gutachten kann nicht überzeugen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass einem Gutachter bekannt sein dürfte, wie ein Gutachten gestaltet sein muss, spricht einiges dafür, dass es sich wohl um ein Gefälligkeitsgutachten handelt. Diese Vermutung besteht auch für das überarbeitete Gutachten vom 14.12.2016. Zunächst wird auch an dieser Stelle auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 21.10.2016 verwiesen. Insbesondere die dortigen Ausführungen dazu, dass es sehr fraglich ist, ob eine solch kurze und unrepräsentative Stichprobe für die Berechnungen und somit auch die Schlussfolgerungen des Gutachtens herangezogen werden darf, sind auch für das neue Gutachten relevant. Diesbezüglich hat sich nämlich nichts geändert. Auffallend ist zunächst, dass die erhöhte Unfallzahl auf diesem Abschnitt der Frenzenstraße, die bereits heute leider zu verzeichnen ist, keine ausreichende Berücksichtigung findet. Dabei	Seitens Straßen NRW wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung hierzu keine Bedenken eingebracht. Kurzzeitzählungen sind eine wesentliche Methode zur Gewinnung von Verkehrsbelastungsdaten an Straßen. Insbesondere im Innerortsbereich sind systematisch aufbereitete Dauerzählungen aus Kostengründen, aber auch aus Erfassungsgründen immer noch eher die Ausnahme. Die Bemessung für die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur erfolgt nach aktuellen Richtlinien und anerkannten Verfahren in Abhängigkeit der zu erwartenden Verkehrsmengen mit dem Vorhaben. Nach erneuter Prüfung sind die Methodik und das Ergebnis korrekt. Auch ist, wie im Gutachten dargestellt, keine zusätzliche Querungshilfe notwendig.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			wird sie in dem vorgenannten Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 20.10.2016 ausdrücklich genannt. Deshalb wird dort auch gefordert, dass eine Linksabbiegespur und eine Querungshilfe einzurichten ist, um Unfälle zu vermeiden. Dem wird die Aussage in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gerecht. Demnach sei eine Linksabbiegespur nicht erforderlich, wie das Verkehrsgutachten ergeben hätte. Angeblich sei kein Rückstau zu erwarten, wenn sie fehlen würde und Fahrzeuge abbiegen würden. Dass dies nicht der Realität entspricht, ist jedem Anwohner der Frenzenstraße bekannt. In dem Gutachten bleibt unberücksichtigt, dass regelmäßig am Straßenrand Fahrzeuge abgestellt werden, insbesondere auch vor dem Haus Frenzenstraße 63, wie wir auch bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 ausführten. Selbst	Im direkten Einzugsbereich des Vorhabens befinden sich auf Höhe Richardstraße eine Querungshilfe (Bedarfsampel) und eine gesicherte Querungshilfe (Zebrastreifen, VZ 350) in Höhe An der Schleifmühle/ westlicher Eingang zum Schlosspark. Beide Querungshilfen werden vor allem durch Anwohner aus dem Wohngebiet im Nordwesten von Erftstadt-Lechenich genutzt, mit dem Ziel Kernbereich Erftstadt-Lechenich. Zwischen den beiden Querungsmöglichkeiten besteht auch zukünftig kein Querungsbedarf, außer für unmittelbare Anlieger der L 162 Frenzenstraße. Die Hauptströme im Fuß- und Radverkehr sind aus dem Bereich Schlosspark und entlang der L 162 Frenzenstraße aus Richtung Erftstadt-Lechenich zu erwarten. Be- und Entladevorgänge, sowie Parkvorgänge und Parksuchverkehr wurden durch die Kapazitätseinstufung innerhalb des Verkehrsmodells berücksichtigt. Widerrechtlich parkende Fahrzeuge können hingegen nicht berücksichtigt werden. Hier ist ggf. eine ordnungsrechtliche Durchsetzung der ausgewiesenen absoluten Halteverbote im Bereich des Vorhabens erforderlich. Grundsätzlich ist bei der vorhandenen Fahrbahnbreite auch mit einseitig parkenden Pkw ein Begegnungsverkehr Pkw / Pkw möglich.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			dann bildet sich schon ein Rückstau von mehreren Fahrzeugen auf der behinderten Fahrspur, wenn Gegenverkehr vorhanden ist. Deshalb ist dort auch ein Unfallschwerpunkt. Durch den erhöhten Abbiegeverkehr, der durch das Bauvorhaben zu erwarten ist, dürfte sich diese Situation erheblich verschlechtern. Nicht nachvollziehbar ist es, das Risiko weiterer Unfälle in Kauf zu nehmen, nur damit die bauliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke weiter intensiviert werden kann. Dies ist geradezu verantwortungslos. Bemerkenswert ist weiterhin, dass in dem überarbeiteten Gutachten vom 14.12.2016 die ursprünglichen Zahlen „geschönt", nämlich reduziert wurden. Insbesondere bei der Wohnnutzung und bei der Gastronomie wurden die prognostizierten zukünftigen Kfz je Tag und Richtung gegenüber dem ursprünglichen Gutachten reduziert. Insgesamt wird nicht mehr eine Mehrbelastung in Höhe von rund 230 PKW je Tag und Richtung im Vergleich zum Status quo, sondern von lediglich 220 PKW je Tag und Richtung zu Grunde gelegt. Weshalb in dem überarbeiteten Gutachten nach ersten Beanstandungen die Zahl der zu erwartenden Mehrbelastung reduziert wird, ist nicht nachvollziehbar. Es bleibt der Verdacht, dass	Die Frenzenstraße weist im Bereich des Vorhabens, gem. den Aussagen der Kreispolizeibehörde, keine benannten Unfallhäufungspunkte auf. Auch sonst sind keine kritischen Verkehrssituationen bekannt. Bei der Verkehrserzeugung wurde ein Worst-Case-Szenario angenommen, welches das maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Bestand und das Bauvorhaben beschreibt. Die Differenz von lediglich 10 Pkw-Fahrten / Tag ergibt sich aus zwischenzeitlich vorliegenden und geringfügig veränderten Erzeugungsraten für das Verkehrsaufkommen im Einwohnerverkehr (Wohnnutzung). Das verkehrliche Fazit und die Handlungsempfehlungen blieben auch bei einer Mehrbelastung von 10 Pkw-Fahrten (insgesamt also 220 Pkw / Tag) unverändert bestehen. Das überarbeitete Verkehrsgutachten wurden dem Landesbetrieb Straßen.NRW sowie der Stadt Erftstadt vorgelegt und geprüft. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine methodischen Fehler erkannt oder inhaltliche Bedenken eingebracht. Das Schallgutachten geht von einer maximalen Betriebszeit aus, die ggfs. bei besonderen Anlässen punktuell ausgeschöpft werden könnte.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			hier ein gewünschtes Ergebnis erzielt werden soll. Des Weiteren ist in dem Verkehrsgutachten vom 14.12.2016 nicht plausibel, dass bei der Ermittlung der zu erwartenden Mehrbelastung durch PKW bei der Gastronomie lediglich von einer Betriebszeit von 10 Stunden ausgegangen wird. Dem Lärmgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Fischbach mbH vom 28.06.2016 ist aber zu entnehmen, dass ein Gaststättenbetrieb von 10:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen ist. Hier sind vermutlich die besonders verkehrsintensiven Abendstunden unberücksichtigt geblieben. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben der Verwaltung und des Rates der Stadt Erftstadt, eine illegale bauliche Nutzung zu legalisieren, um somit eine optimale wirtschaftliche Verwertbarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundstücke zu realisieren, nicht nachvollziehbar und wohl auch rechtswidrig. In diesem Zusammenhang sei allgemein angemerkt, dass es der zuständigen Behörde obliegt, die von dem Vorhabenträger vorgelegten Gutachten umfassend auf die Plausibilität hin zu überprüfen. Erscheinen die Ausführungen nicht	Daher wurde ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Das Verkehrsgutachten geht in einer Worst-Case-Betrachtung von einer typischen Betriebs-/Öffnungszeit und von einem hohen Anteil an Besuchern aus, welche auch verstärkt mit dem Pkw ankommen (MIV). Laut Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Augsburg 2003, wird für die gastronomische Nutzung in der Abschätzung ein Ziel- bzw. Quellverkehrsaufkommen von 0,70 Pkw je Sitzplatz und Tag für realistisch gehalten. Daraus ergäben sich für das Bauvorhaben BP 177 ein tägliches Verkehrsaufkommen von nur **70 Kfz** im Quell- und Zielverkehr. Das Gutachten geht von 0,35 Pkw je Sitzplatz und damit von einer wesentlich höheren Belegung und max. **140 tägliche Kfz**-Fahrten im Quell und Zielverkehr aus. Die Gutachten wurden nach den geltenden Richtlinien erstellt und durch die zuständigen Behörden geprüft.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			nachvollziehbar oder erweckt das Gutachten den Eindruck der Unvollständigkeit oder eines Gefälligkeitsgutachtens, sind weitere Gutachten, idealerweise von einem anderen unabhängigen und von der Verwaltung ausgewählten Gutachter, in Auftrag zu geben bzw. von dem Vorhabenträger zu verlangen. Keinesfalls darf sich die zuständige Behörde damit zufrieden geben, die Schlussfolgerung der Gutachten unkritisch zu übernehmen. Angesichts der Ungereimtheiten in dem vorgenannten Gutachten sollte die Verwaltung der Stadt Erftstadt auf Kosten der Vorhabenträger ein eigenes und unabhängiges Gutachten in Auftrag geben. **2. Lichtimmissionen** Wie bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 dargelegt wurde, kann das Gutachten der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Abschlussbericht vom 25.07.2016, auch im Hinblick auf die Ausführungen zu Lichtemissionen durch Blendwirkungen von aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen nicht überzeugen. Dass insbesondere die dort zitierte Rechtsprechung des VG Köln nicht verallgemeinerbar ist, da es sich um eine Einzelfallrechtsprechung handelt, und schon gar nicht auf den vorliegenden Einzelfall übertragen werden kann, wurde argumentativ dargelegt. Gleichwohl wird auch in der überarbeiteten Begründung zum vorhaben-	Die Auswirkungen wurden inzwischen gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die der Frenzenstraße zugewandten Fenster des Hauses 63 für 3 bis 5 Sekunden mit Lichtimmissionen beleuchtet werden, die in ihrer Höhe die zulässigen Werte des zurzeit gültigen Erlasses „Lichtimmissionen, Messung und Verminderung“ gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz - V-58800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 - v. 11.12.2014 6-22 Uhr und 22-6 Uhr überschreiten.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			bezogenen Bebauungsplan weiterhin ohne Stellungnahme oder Konkretisieren der Begründung auf diese Entscheidung verwiesen. Die Begründung ist und bleibt somit mangelhaft und rechtswidrig. Wie eingangs ausgeführt, wird in der Begründung Teil B (Umweltbericht] auf Seite 11 auf die Ergebnisse eines "Immissionsprognosegutachtens (Lichtdesign GmbH, Köln - Prof. Dr. Kramer]" verwiesen und dessen Aussagen zum Inhalt der Begründun**g** gemacht, obwohl das Gutachten selbst nicht vorgelegt wurde. Verwunderlich ist dies nicht, da das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass *[...] an drei zur Frenzenstraße ausgerichteten Fenstern des Hauses 63 - bei der Ausfahrt eines PKWs mit Abblendlicht - die zulässigen Immissionswerte sowohl am Tage wie in der Nacht kurzzeitig für 3 bis 4 Sekunden überschritten [werden].* Mehr gibt es dazu nicht zu sagen. Die Grenzwerte werden nach Aussage des Gutachters sowohl am Tag als auch in der Nacht regelmäßig überschritten. Dies ist ganz klar unzulässig und damit rechtswidrig. Dieses Ergebnis wird sodann relativiert: *„Für kurzzeitige und aperiodische Immissionen gibt es aber zurzeit noch kein Bewertungsverfahren, zumal die Immissionen in der Nachtzeit*	Für kurzzeitige und aperiodische Immissionen gibt es zurzeit noch kein Bewertungsverfahren. Eine Beeinträchtigung ist objektiv nicht feststellbar. In der genannten Prognose werden Maßnahmen aufgezeigt, die diese kurzen Lichtimpulse am Gebäude Frenzenstraße 63, die individuell als störend empfunden werden könnten, verhindern. Die Ergebnisse der Immissionsprognose sind in die Verfahrensunterlagen aufgenommen worden. Die Prognose wird Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			äußerst selten auftreten, *weil die Bewohner von eventuell besuchten Abendveranstaltungen dann zurückkehren und die Einfahrt in die Tiefgarage benutzen, die vernachlässigbare Lichtimmissionen verursacht"* Auf Seite 13 der Begründung Teil A heißt es dann sogar nur noch: *„Eine für Anlagenbetreiber und Überwachungsbehörden gleichermaßen bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht"* Wie der Vorhabenträger hieraus schlussfolgern kann, Lichtemissionen seien unproblematisch, ist schleierhaft. Wenn nämlich eine rechtsverbindliche einheitliche Klärung der Frage, wann Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, tatsächlich fehlen sollte, dann ist die Frage halt durch entsprechende Gutachten im Einzelfall zu beantworten. Das letztgenannte Zitat hat der Vorhabenträger scheinbar aus dem gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz -V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung	

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			und Verkehr - VI. 1 - 850 vom 11.12.2014 entnommen. Daran schließt sich jedoch unmittelbar der Satz an: „Die Bewertung der Erheblichkeit von Belästigungen durch Lichteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist daher anhand von Regelwerken sachverständiger Organisationen oder von einzelfallbezogenen Gutachten vorzunehmen." Es erstaunt, dass der Vorhabenträger dies überlesen hat. Das VG Düsseldorf gibt in seinem Urteil vom 12.02.2010, Az.: 25 K 4079/09, klar vor, wie eine Ermittlung von Lichtemission zu erfolgen hat, insbesondere welche Anforderung hieran zu stellen sind. Zudem macht das VG Düsseldorf deutlich, dass die Gemeinde dafür Sorge zu tragen hat, dass störende und beeinträchtigende Lichtimmissionen vermieden werden. Ganz sicher ist es keine Lösung, wie vom Vorhabenträger angedacht, auch tagsüber die betroffenen Fenster mit Fensterläden zu verschließen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen in dem Schreiben vom 21.10.2016 zu dieser Problematik, die ausdrücklich auch zum Gegenstand dieses Schreibens gemacht werden. **3. Lärmschutz** Entgegen der Auffassung des Vorhabenträgers lässt das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Fischbach mbH nicht den Schluss zu, es	Eine Auslastung von 100 % wäre zwar für jeden Gastronom wünschenswert, ist aber nicht realistisch.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			seien keine negativen Lärmemissionen für die benachbarten Grundstücke zu erwarten. Dass vielmehr das Gegenteil der Fall ist, führten wir bereits in unserem Schreiben vom 21.10.2016 aus. Das Gutachten ist aber auch aus den nachfolgenden Gründen nicht geeignet, diesen Rückschluss zuzulassen. Zunächst ist es realitätsfern, dass das Gutachten von einer maximalen Besetzung der Sitzplätze von 80 % der Innengastronomie ausgeht. Jeder Gastronom wird alles daran setzen, eine vollständige Auslastung zu erreichen. Dieses ist aber auch zu Grunde zu legen. Bei einer Auslastung von 100 % wird der Grenzwert jedoch bereits um 0,4 dB(A) überschritten. Des Weiteren ist es realitätsfern davon auszugehen, dass die Fenster geschlossen bleiben werden. Hiervon geht das Gutachten jedoch aus. Es liegt also bereits dann eine Grenzwertüberschreitung in Höhe von 0,4 dB(A) bei einer maximalen Besetzung vor, wenn die Fenster ganzjährig geschlossen bleiben. Von einer noch höheren Grenzwertüberschreitung ist dann auszugehen, wenn die Fenster geöffnet sind. Dies wird aber vor allem in den Sommermonaten nicht zu verhindern sein. Darüber hinaus berücksichtigt das Gutachten nicht, dass nicht eine Öffnungszeit von 10:00 bis 22:00 Uhr, sondern von 06:00 bis 24:00 Uhr an-	Im Zuge einer Parameterstudie durch den Schallgutachter wurde jedoch festgestellt, dass sich bei einem Ansatz von 100 belegten Plätzen innen **und** 40 belegten Plätzen außen an den Immissionspunkten nur geringfügige Abweichungen von 0 bis 0,4 dB im Vergleich zur hier dokumentierten Berechnung ergeben. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde im Nachtzeitraum der höchsten Beurteilungspegel mit 39,7 dB(A) für den Immissionspunkt IP4, Frenzenstraße 63 ermittelt, wobei die Schallimmissionen maßgeblich durch den anlagenbezogenen Verkehr (Stellplätze vor der Westfassade der geplanten Gastronomie und Tiefgaragenzufahrt) bestimmt werden. Die auf die Innengastronomie zurückzuführenden Schallimmissionsanteile sind dagegen vernachlässigbar, so dass sich auch bei Berücksichtigung einer Platzbelegung von 100 anstelle von 80 Plätzen im Bereich der Innengastronomie keine anderen Beurteilungspegel ergeben. Gleiches gilt auch für den zusätzlich betrachteten Immissionspunkt IP4a, Frenzenstraße 61, für den sich ein Beurteilungspegel (Nacht) in Höhe von 37,0 dB(A) ergibt. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete liegt somit nicht vor. Das Landesimmissionsschutzgesetz NRW gestattet in § 9 Abs. 2 als Ausnahme vom allgemeinen Schutz der Nachtruhe unter anderem den

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			zusetzen ist. Es gilt demnach zwingend ein Beurteilungszeitraum von 18 Stunden. Denn dies ist die zulässige Öffnungszeit für die Betriebe der Außengastronomie gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 LlmschG. Das folgt aus Ziffer 4 des Runderlasses „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-S - 8827.5 - (V Nr.) vom 23.10.2006 in der Fassung vom 04.05.2017. Ein Ermessen, einen anderen Zeitraum für das Gutachten heranzuziehen, gibt es somit nicht. Etwas anderes folgt auch nicht daraus, dass der Vorhabenträger vorgibt, die Gastronomie nur von 10:00 bis 22:00 Uhr betreiben zu wollen. Dies in einen gewerblichen Pacht- bzw. Mietvertrag so juristisch einwandfrei zu vereinbaren, dass dies einer gerichtlichen Überprüfung standhält, dürfte in der Realität äußerst schwierig sein. Deshalb ist auch hier von einem Worst-Case-Szenario auszugehen. Schließlich ist nach diesem Runderlass zu berücksichtigen, dass wegen der erhöhten Störwirkung von Geräuschen zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ein Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen ist. Dabei handelt es sich um folgende Zeiträume: • an Werktagen von 06:00 bis 07:00 Uhr, 20:00 bis 24:00 Uhr,	Betrieb von Außengastronomiebetrieben zwischen 22 und 24 Uhr, wobei weiter ausgeführt wird: *„Die Gemeinde soll den Beginn der Nachtruhe außerhalb von Kerngebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten für Freizeitparks, des Außenbereichs sowie von Gebieten nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch mit entsprechender Eigenart der näheren Umgebung bis auf 22 Uhr vorverlegen, wenn dies zum Schutz der Nachbarschaft geboten ist. Dies kann auch im Wege der ordnungsbehördlichen Verordnung erfolgen.“* Auf die Inanspruchnahme dieses Ausnahmetatbestands wurde im vorliegenden Fall aus Gründen der Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung und des Burgparks ausdrücklich verzichtet. Der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschlag) wurde bei den Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt (siehe Kapitel 8.1.3 der Schallimmissionsprognose).

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			• an Sonn- und Feiertagen von 06:00 bis 07:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr, 20:00 bis 24:00 Uhr Das Gutachten berücksichtigt weiterhin nicht, dass der Messpunkt an dem Haus Frenzenstraße 63, an dem der Grenzwert von 40 dB(A) um 0,4 überschritten wird und bei realitätsnahen Bedingungen auch weit deutlicher überschritten sein dürfte, von dem Gebäuderiegel abgeschirmt wird, in dem sich heute das Geschäft befindet Dieser Gebäudekomplex liegt also zwischen der Lärmquelle und dem Messpunkt. Es spricht also vieles dafür, dass der Grenzwert an dem Nachbarhaus Frenzenstraße 61, dieser Wert von 40 dB(A) allein schon deshalb überschritten wird, weil hier keine Abschirmung in Form eines Gebäudes zwischen der (Außen-) Gastronomie und diesem Haus vorliegt. Generell erscheint es als äußerst unglücklich, dass die Grenzwerte für das Haus Frenzenstraße 61 nicht überprüft und angegeben werden, Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Grenzwert von 40 dB(A] entweder an dem Haus Frenzenstraße 61 oder 63, vielleicht sogar bei beiden, überschritten sein dürfte. Für den Fall, dass das Bauvorhaben realisiert werden sollte, behalten wir uns schon jetzt vor, dies überprüfen zu lassen und entsprechende rechtliche und gegebenenfalls gerichtliche Schritte einzuleiten, falls der Grenzwert tatsächlich überschritten sein sollte.	Die Abschirmung und Reflektionen durch die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung wurden bei den Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt. Die Geräusche der Außengastronomie werden durch das erweiterte Gebäude der Innengastronomie und das neue, dreigeschossige Wohngebäude Frenzenstraße 24 auch in Richtung des Wohnhauses Frenzenstraße 61 abgeschirmt. Die Beurteilungspegel für das Wohngebäude Frenzenstraße 61 wurden in der überarbeiteten Fassung der Schallimmissionsprognose ergänzt (IP4a), sie liegen erwartungsgemäß alle tiefer als beim von vorneherein betrachteten Immissionspunkt Frenzenstraße 63 (IP4). Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			4. Artenschutz Im Hinblick auf den Artenschutz verweisen wir auf unsere Ausführungen in unserem Schreiben vom 21.10.2016. Dort wiesen wir darauf hin, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unzureichend und damit rechtswidrig sein dürften. Dem ist nichts weiter hinzuzufügen. Auch dem Schreiben des Rhein-Erft-Kreises vom 20.10.2016 ist zu entnehmen, dass die Frage des Artenschutzes keinesfalls geklärt ist. Der Nachweis, dass die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigung der geschützten Arten ausreichend kompensiert, dürfte vorliegend nicht gelingen. Dies wäre jedenfalls von dem Vorhabenträger gegenüber der Verwaltung der Stadt Erftstadt nachzuweisen. Auf die diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben, die einzuhalten sind, haben wir in unserem Schreiben vom 21.20.2016 verweisen.	Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Für den Verlust von Nist- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten wurden als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 BNatSchG im Bereich der Landesburg Lechenich künstliche Nisthilfen unter Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben zu installiert. Des Weiteren sind im angrenzenden Schlosspark (Flurstück 2848, Flur 50, Gem. Lechenich) Fledermauskästen zu installieren bzw. bereits installiert worden. Um den mittel- und langfristigen Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, ist eine fachkundige Betreuung über einen Zeitraum von mindestens acht Jahren sicherzustellen. Hier ist eine Überprüfung der einzelnen Maßnahmen durchzuführen, der Erfolg der Maßnahmen zu prüfen sowie die Instandhaltung und die fachkundige Reinigung der Kästen zu leisten. Sollte die Funktionsfähigkeit einzelner Maßnahmen unzureichend sein, sind geeignete Maßnahmen zur Nachjustierung durchzuführen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
				Die Einfluglöcher der vorhandenen Nist- und Ruhestätten im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten tierschutzgerecht zu verschließen, um eine Wiederansiedlung der Tiere zu vermeiden. Entsprechende vertragliche Regelungen liegen vor.
			5. Hochwasserschutz Schließlich dürfte es unmöglich sein, die erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 46 m³ nachzuweisen, die aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Wir verweisen diesbezüglich auf das vorgenannte Schreiben des Rhein-Erft-Kreises vom 20.10.2016. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren läge dann ein erheblicher Verstoß gegen öffentliches Recht vor, so dass eine Baugenehmigung zu versagen wäre.	Der Sachverhalt wurde mit dem Erftverband erörtert. Nach eingehender Diskussion wurde festgestellt, dass das geplante Wohnhaus als Innenverdichtung zulässig ist, weshalb eine Genehmigung nach § 78 Absatz 3 WHG ausreichend ist. Die Tiefgarage liegt zwar nicht vollständig im Innenbereich, beeinträchtigt aber – abgesehen von der Bauzeit – nicht das ÜSG. Daher ist auch in diesem Fall eine Genehmigung nach §78 Absatz 3 WHG ausreichend.
			IV. Fazit Auch die überarbeitete Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann aufgrund der vorliegend dargelegten Mängel nicht überzeugen. Weiterhin sind wir besonders betroffen darüber, dass unsere schützenswerten Belange nicht berücksichtigt wurden und werden. Dass dies unter juristischen Gesichtspunkten rechtswidrig ist, ist die eine Sache. Viel schwerer	Kenntnisnahme. Auf die vorstehenden Ausführungen wird hingewiesen.

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			trifft es uns jedoch, dass die zuständige Behörde und der Rat der Stadt Erftstadt scheinbar nur die Interessen derjenigen Bürger berücksichtigt, die von der Aufstellung des Bebauungsplans wirtschaftlich profitieren würden. Wie wir bereits ausführten, hat es einen faden Beigeschmack, dass einzelne Ratsmitglieder befangen sind, weil sie ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Realisierung der geplanten Baunutzung haben. Dass sie bei Beschlussfassungen den Kreis den Ratsmitglieder verlassen, ändert hieran nichts. Es ist nämlich nicht lebensfremd, dass sie zumindest in fraktionsinternen Gesprächen anwesend sind und sich zu Wort melden. Auch heute noch wird von den Vorhabenträgern gegenüber besorgten Anwohnern behauptet, es gebe ansonsten keine anderen Anwohner, die Bedenken hätten. Dies ist schlichtweg falsch. Inzwischen ist uns bekannt, dass auch andere Anwohner Bedenken gegenüber den Formträgern und gegenüber der Stadt Erftstadt geäußert haben. Nicht nur wegen den Tatsachen, dass die Ratsfraktionen der CDU und der FDP die Aufstellung des Bebauungsplanes am liebsten ohne Bürgerbeteiligung umgesetzt hätten und von dem Vorhabenträger die nachweislich falsche Behauptung verbreitet wurde, sämtliche Nachbarn seien	

Ldf. Nr.	Absender	Datum Posteingang	Kurzinhalt der Stellungnahme	Art und Umfang der Berücksichtigung
			einverstanden, sondern auch aufgrund der vorgenannten Mängel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung drängt sich der Verdacht auf, dass hier zugunsten der Vorhabenträger um jeden Preis eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke herbeigeführt werden soll, koste es, was es wolle. Die Interessen der übrigen Anwohner bleiben gänzlich unberücksichtigt. Wir bitten deshalb nochmals darum, losgelöst von individuellen Interessen nach den Maßstäben des öffentlichen Baurechts zu entscheiden. Sollten unsere Stellungnahmen aber auch weiterhin unberücksichtigt bleiben und der Rat der Stadt Erftstadt gar einen rechtswidrigen Bebauungsplan beschließen, behalten wir uns vor, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.	