Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Holzdamm 10
50374 Erftstadt

Datum: 18. August 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-523
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177, E.-Lechenich, Frenzenstraße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 28.07.2015 61 21-20/177

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.

Der Änderungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasser-absenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grund-wasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC WELADEDD

Umsatzsteuer ID
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.
Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(P. Schneider)

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Erftstadt
Rechts- und Ordnungsamt
Holzdamm 10
50374 Erftstadt

Aktenzeichen:
22.5-3-5362020-189/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Erftstadt, Bebauungsplan Nr. 177 Frenzenstraße OT Lechenich

Ihr Schreiben vom 29.07.2015, Az.: 61 21-20/177

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp*

Im Auftrag

(Brand)

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

13.8.15
13.8.
11

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD



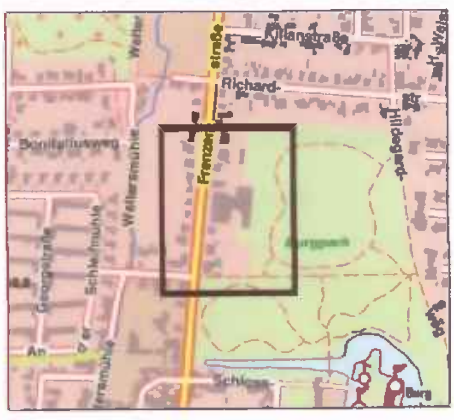
Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5362020-189/15

Maßstab : 1:1.000
Datum : 11.08.2015

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- militärische Anlage
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement
LVR-Fachbereich Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

LVR
Qualität für Menschen

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Stadt Erftstadt
-z. Hd. Frau Stratmann-
Holzdamm 10
50374 Erftstadt



Datum und Zeichen bitte stets angeben

31.07.2015

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-4806
Torsten.Ludes@lvr.de

10.8.15

Bebauungsplan Nr.177-Frenzenstraße, Lechenich
Ihr Schreiben vom 28.07.2015 / Ihr Zeichen: 61 21-20/177

Sehr geehrte Frau Stratmann,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag der Landesdirektorin des Landschaftsverbandes Rheinland

(Ludes)

EMAS

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Abteilung Recht

Erft Verband
Wasserwirtschaft
für unsere Region.

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadtverwaltung Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Frau Stratmann
Postfach 2565
50359 Erftstadt



Abteilung Recht
Ihr Ansprechpartner Sascha Gündel
Durchwahl (0 22 71) 88-12 56
Telefax (0 22 71) 88-14 44
E-Mail bauleitplanung@erftverband.de
Unser Zeichen R-003-410
Aktenzeichen TöB 40801

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDEDK

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODED1ERE

Bergheim, 18. August 2015
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177, E.-Lechenich, Frenzenstraße
Ihr Zeichen: 61 21-10/177, Ihr Schreiben vom 28.07.2015

Sehr geehrte Frau Stratmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

Teile des Planungsraums liegen im Überschwemmungsgebiet des Lechenicher Mühlengrabens (s. Anlage). Sie sind von der Planung auszunehmen. Sollten Sie diesbezügliche Rückfragen haben wenden Sie sich bitte an Herrn Gimmler, Abteilung G2 – Flussgebietsbewirtschaftung, Tel.-Nr.: 02271/88-1291.

Mit freundlichen Grüßen

Per Seeliger

Anlage
Lageplan des Überschwemmungsgebietes

Vorsitzender des Verbandsrates:
Bürgermeister
Albert Bergmann
Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

zertifiziert nach
Qualitäts- und Umweltmanagement

DWA TSM
Technisches Sicherheitsmanagement



Erft Verband

Am Erftverband 6 50126 Bergheim Telefon 02271/88-0

Überschwemmungsgebiet Lechenicher Mühlengraben

Auszug

Lageplan

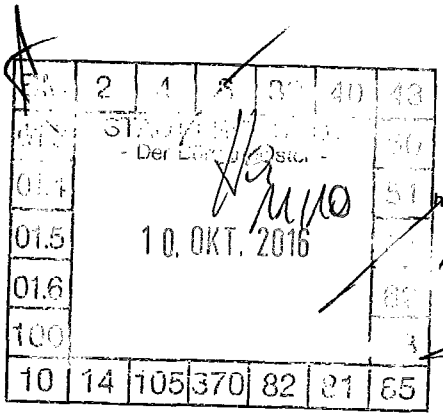
Stand	Verfasser	Maßstab
17.8.2015	V. Gimmler	1:2.000

Abteilung Recht

Erftverband
Wasserwirtschaft
für unsere Region.

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadtverwaltung Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Frau Stratmann
Postfach 2565
50359 Erftstadt



Abteilung Recht
Ihr Ansprechpartner Eveline Szymanski
Durchwahl (0 22 71) 88-13 24
Telefax (0 22 71) 88-14 44
E-Mail bauleitplanung @erftverband.de
Unser Zeichen R-003-410 40801a

Bergheim, 06. Oktober 2016
Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße“
Ihr Schreiben vom: 13.09.2016, Ihr Zeichen: 61 21-20/177

Sehr geehrte Frau Stratmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan nimmt der Erftverband wie folgt Stellung:

Da der neue Bebauungsplan teilweise Baugebiete im Überschwemmungsgebiet ausweist, ist hierfür eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Die dort aufgeführten Bedingungen müssen alle erfüllt sein, was aus den Unterlagen jedoch nicht ersichtlich ist. Der im Abschnitt 4.6 erwähnte § 78 Abs. 3 WHG ist hier nicht relevant, da es sich bei dem Vorhaben um eine Neuausweisung handelt, die in § 78 Abs. 1 Satz 1 verboten ist.

Bei diesbezüglichen Fragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Mitarbeiter Herrn Gimmler, Abteilung G2 – Flussgebietsbewirtschaftung, Tel.-Nr.: 02271/88-1291.

Mit freundlichen Grüßen

Per Seeliger

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDEDK

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODED1ERE

Vorsitzender des Verbandsrates:
Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl

Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

zertifiziert nach
ISO 9001 DVGW CERT
ISO 14001 DVGW CERT
Qualitäts- und Umweltmanagement

DWA TSM BESTÄTIGT
Technisches Sicherheitsmanagement

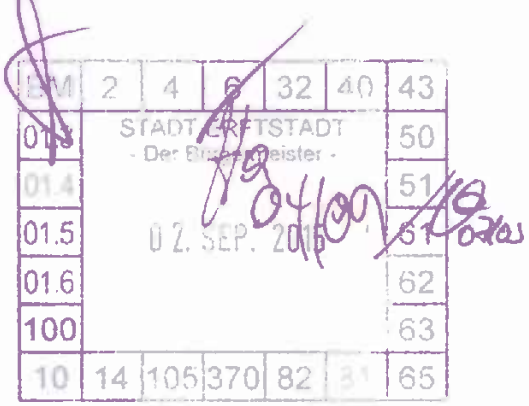
Rhein-Erft-Kreis

Der Landrat
Amt für Umweltschutz und Kreisplanung

Rhein-Erft-Kreis · Der Landrat · 70/4 · 50124 Bergheim

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
Umwelt- und Planungsamt
Frau Stratmann
Holzdamm 10

50374 Erftstadt



Datum
25.08.2015

Mein Zeichen
70-7/41.05.03

Auskunft erteilt
Frau Fitzek

Zimmer Nr.
3 B 4

Telefon 02271 83-4213
Fax -83 2348

E-Mail
dorothee.fitzek@rhein-erft-kreis.de
Hinweis:
Versenden Sie keine vertraulichen, schützenswerten Daten per E-Mail

E-Post
poststelle@rhein-erft-kreis.epost.de

Hausadresse
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Telefon 02271 83-0
Fax 02271 83-2300

Internet
www.rhein-erft-kreis.de
info@rhein-erft-kreis.de

Postadresse
50124 Bergheim

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag
08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Donnerstag
14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Samstag 08:00 Uhr bis 11:00 Uhr
(nur Service- und Zulassungsstelle im Kreishaus Bergheim)

Bankverbindungen
Postbank Köln (BLZ 370 100 50)
Konto: 10 850 505 **BIC:** PBNKDEFF
IBAN: DE45 3701 0050 0010 8505 05
Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
Konto: 142 001 200 **BIC:** COKSDE33
IBAN: DE72 3705 0299 0142 0012 00

Öffentl. Verkehrsmittel zum Kreishaus
Bahn: Bergheim und Zieverich
Bushaltestellen: Am Knüchelsdamm und Kreishaus - **Weitere Infos:** www.revg.de oder 02234 1806-0

Der Rhein-Erft-Kreis ist jetzt per E-post erreichbar:
poststelle@rhein-erft-kreis.epost.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177, E.-Lechenich, Frenzenstraße
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 28.07.2015

Sehr geehrte Frau Stratmann,

aus Sicht der vom Rhein-Erft-Kreis zu vertretenden Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner: Herr Beck, Tel: 02271-834221

Das Plangebiet grenzt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans 5 „Erfttal Süd" direkt an den Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung" an. Die beschriebene und im Lageplan (Vorentwurf 1/2015 M 1:500) angedeutete Öffnung des Hofes zum Schlosspark hin ist mit Eingriffen in den geschützten Gehölzbestand verbunden, der neben der ökologischen Funktion auch zur Eingrünung und Abgrenzung des Schlossparks gegenüber der Bebauung dient.

Nach § 34 Abs. 4 LG sind die Beseitigung sowie alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines geschützten Landschaftsbestandteils führen können. Als gebietsspezifisches Gebot ist festgesetzt, dass der gesamte Laubholzbestand durch Nachpflanzungen dauerhaft zu sichern ist. Die geplante Allee durch den Gehölzbestand tangiert die o.g. Schutzfestsetzungen.

Zum Schutz des GLB ist im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, dass der geschützte Landschaftsbestandteil weder anlagen- noch baubedingt beeinträchtigt wird. Ich rege an, an der Grenze zum Geschützen Landschaftsbestandteil während der gesamten Bauzeit einen mind. 2 m hohen

Bauzaun festzusetzen und die Nutzung der geschützten Flächen während des Baubetriebes oder deren sonstige Beeinträchtigung auszuschließen.

Artenschutz

Beim Abriss des Bestandes ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, wonach

- die Tötung, Verletzung, Zerstörung oder sonstige Beschädigung wild lebender Tiere besonders geschützter Arten, ihres Nachwuchses und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- die erhebliche Störung wild lebender Tiere der europaweit streng geschützten Arten (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie FFH-RL, Anhang-IV) (z.B. alle Fledermausarten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art zur Folge hat,

verboten sind.

In der Vorprüfung ist auch die Beeinträchtigung des angrenzenden Gehölzbestandes während des Baubetriebes in seiner Funktion als Brut- und Lebensstätte von geschützten Vogelarten einzubeziehen.

Ergibt die Vorprüfung Hinweise, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG tangiert werden können, sind für die betroffenen planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Gutachten erforderlich. Auf dieser Grundlage sind dann mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Maßnahmen für einen günstigen Erhaltungszustand der gefährdeten Arten in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Wasserwirtschaft

Ansprechpartnerin: Frau Emmel-Heimen, Tel: 02271-834712

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet, Zone III B Dirmerzheim.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenischer Mühlengraben / Erpa / Rotbach (HQ_{100}). Bauvorhaben sind gem. § 78 78 Abs. 3 LWG (Bauen im Überschwemmungsgebiet) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Das bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten in Anspruch genommen Überschwemmungsgebietsvolumen ist grundsätzlich auszugleichen. Nach den vorliegenden Unterlagen wird im Vorentwurf 1.1 kein Retentionsraum in Anspruch genommen, da die Fläche der Neubebauung auf dem Grundstück nicht größer als die Fläche der Altbebauung ist. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im Vorentwurf 1.2 ist die Fläche der Neubebauung um 25 m² größer als die Fläche der Altbebauung, daher ist ein Ausgleich erforderlich.

Das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst zu errichten. Dies gilt insbesondere für die in den Planunterlagen ersichtliche Tiefgarage.

Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Pisi, Tel: 02271-834672

Für die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegen im Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

Ich weise aber darauf hin, dass durch Erzbergbau in der Eifel Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) aufweisen. Die Vorhabenfläche liegt im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet.

Bodenschutzrechtliche Nebenbestimmung:

Eine im Jahr 2014 erstellte Bodenbelastungskarte weist für die Vorhabenfläche geschätzte Bleigehalte in Höhe von ca. 400 mg/kg Boden aus. Dies ist bei der Gestaltung der Außenanlagen hinsichtlich sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielfläche) zu berücksichtigen. Soweit unversiegelte Flächen geplant sind, ist die Gestaltung der Außenanlage daher mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Abfallrechtliche Nebenbestimmung:

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der zu entsorgende Boden die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Erdaushub zum Abtransport von der Vorhabenfläche ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen (gem. LAGA M20; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20-Kap. 1.2 TR Boden; aktualisiert 2004).

Immissionsschutz

Ansprechpartnerin: Frau Klinkhammer Tel: 02271- 833454

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Nutzungskonzept aus Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie umgesetzt werden.
Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsvarianten innerhalb von Gebäuden und in der Wohnnachbarschaft nicht auszuschließen.
Es ist daher im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit die gewerblichen Anlagen auf die Wohnnutzungen einwirken können.
Ich rege daher an, die möglichen Beeinträchtigungen durch Luft- und Körperschallübertragungen gutachterlich untersuchen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Biminda
Amtsleiter

Rhein-Erft-Kreis

Der Landrat
Amt für Umweltschutz und Kreisplanung

Rhein-Erft-Kreis · Der Landrat · 70/4 · 50124 Bergheim

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
Umwelt- und Planungsamt
Frau Stratmann
Am Holzdamm 10

50374 Erftstadt

BM	2	4	6	32	40	43
01.3	STADT ERFTSTADT - Der Bürgermeister -					50
01.4						51
01.5	20. OKT. 2016					61
01.6						62
100						63
10	14	105	370	82	81	65

Datum
19.10.2014
Mein Zeichen
70-7/41.05.03
Auskunft erteilt
Frau Fitzek
Zimmer Nr.
Ebene 3, Flur B, Zi. 7
Telefon 02271 83-4213
Fax -83 2348
E-Mail
dorothee.fitzek@rhein-erft-kreis.de
Hinweis:
Versenden Sie keine vertraulichen, schützenswerten Daten per E-Mail
E-Post
poststelle@rhein-erft-kreis.epost.de
Hausadresse
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Telefon 02271 83-0
Fax 02271 83-2300
Internet
www.rhein-erft-kreis.de
info@rhein-erft-kreis.de
Postadresse
50124 Bergheim
Öffnungszeiten
Montag bis Freitag
08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Donnerstag
14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Samstag 08:00 Uhr bis 11:00 Uhr
(nur Service- und Zulassungsstelle im Kreishaus Bergheim)
Bankverbindungen
Postbank Köln (BLZ 370 100 50)
Konto: 10 850 505 BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE45 3701 0050 0010 8505 05
Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
Konto: 142 001 200 BIC: COKSDE33
IBAN: DE72 3705 0299 0142 0012 00
Öffentl. Verkehrsmittel zum Kreishaus
Bahn: Bergheim und Zieverich
Bushaltestellen: Am Knüchelsdamm und Kreishaus - Weitere Infos:
www.revg.de oder 02234 1806-0

Der Rhein-Erft-Kreis ist jetzt per E-post erreichbar:
poststelle@rhein-erft-kreis.epost.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177, Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße;
Benachrichtigung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (2) Bau GB
Ihr Schreiben vom 13.09.2016

Sehr geehrte Frau Stratmann,

aus Sicht der vom Rhein-Erft-Kreis zu vertretenden Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner: Herr Beck, Tel: 02271 - 83 4221

Um die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus den Antragsunterlagen zum naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren und der gestalterischen Vorgaben aus den Kapitel 3.9 und 4.4 der Begründung sicherzustellen rege ich an, die

- Ergänzung der Obstwiese mit zehn landschaftstypischen Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten sowie
- die Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zwischen B-Plan und Schlosspark

auch zeichnerisch darzustellen.

Weiterhin rege ich an, zur Harmonisierung des Parkrandumfeldes die in der Beteiligung der Behörden 2015 in Anlage 2 dargestellte kleinkronige Baumreihe als gestalterische Betonung der Zuwegung zum Park wieder in die Planung aufzunehmen.

Artenschutz
Es bestehen Bedenken, dass die in der Artenschutzprüfung Stufe 2 vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen den Anforderungen für eine Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG genügen.

Standorte für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Die Gebäude auf den Flurstücken 2229/194 und 2228/194 werden nach der Darstellung des Bebauungsplanentwurfs abgerissen. Die Gebäude stehen somit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Die verbleibenden beiden Gebäude, davon ein eher Einfamilienhaus sind während der gesamten Bauzeit den in unmittelbarer Nähe auftretenden Emissionen und sonstigen Störungen durch Abriss, Umbau und Neubau von Gebäuden ausgesetzt. Daher ist nachzuweisen, dass für diese über mehrere Monate stark mit wechselnden Belastungen überzogenen Standorte eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auch während der lang andauernden Abriss- und Bauarbeiten geeignet sind.

Um die Tatbestandsvoraussetzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind Gebäudestandorte außerhalb des Einwirkungskreises der Baumaßnamen im Umfeld des Schlossparks, z.B. an Gebäuden des Burgkomplexes Lechenich für CEF-Maßnahmen wesentlich geeigneter.

Artgerechte Vertreibung
Im Artenschutzfachbeitrag fehlen außerdem die Beschreibung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vertreibung der in der Artenschutzprüfung 2 genannten Arten zum jeweils zu benennenden geeigneten Zeitpunkt und Maßnahmen zur Verhinderung des Wiederbezugs bis zu Beginn der Bauarbeiten.

Sicherstellung der Funktionsfähigkeit
Um den mittel- und langfristigen Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, ist eine dauerhafte Betreuung, die jeweils die Überprüfung der Funktionsfähig der einzelnen Maßnahmen, den Erfolg der Maßnahmen sowie die Instandhaltung und die Reinigung der Kästen durch fachkundige Personen/Firmen einschließt, festzusetzen.

Monitoring
Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zumindest für die ersten drei Jahre nach Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ein Monitoring zur Nachjustierung erforderlich.

Um eine wesentliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der planungsrelevanten Arten und damit einen artenschutzrechtlichen Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachvollziehbar auszuschließen, rege ich an, für die oben aufgeführten nicht geeigneten CEF-Standorte Alternativen beizubringen sowie die oben aufgeführten Maßnahmen zur Sicherstellung des Erfolgs der vorgezogen CEF-Maßnahmen in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen, um die Umsetzung und den Erfolg der Maßnahmen vor Abriss- und Baubeginn zu gewährleisten.

Wasserwirtschaft
Ansprechpartner: Herr Richrath, Tel: 02271 -83 4739

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen meinerseits folgende Einschränkungen:

1. Hiermit weise ich darauf hin, dass das Bauvorhaben in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim liegt.

2. Teilbereiche des Plangebietes liegen in dem am 25.07.2013 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Lechenicher Mühlengrabens / der Erpa / des Rotbaches. Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass durch die Baumaßnahme ein auszugleichendes Überschwemmungsgebietsvolumen von ca. 46 m³ ermittelt worden ist. Gemäß § 78 WHG kann die Errichtung oder die Erweiterung einer baulichen Anlage nur dann genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.
   Für die Baumaßnahme ist daher beim Rhein-Erft-Kreis eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz für Anlagen und Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet zu stellen. Ein Verlust von Retentionsvolumen des Überschwemmungsgebietes ist nicht zulässig und ist dem Rhein-Erft-Kreis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu belegen.
   Darüber hinaus wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage.

Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Pisi Tel: 02271 - 83 4672

Ich weise darauf hin, dass die o.g. Fläche im Bereich der ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiete des Rotbaches liegt. Diese Gebiete weisen aufgrund des über Jahrhunderte erfolgten Erzbergbaus in der Eifel gegenüber den üblichen Hintergrundwerten Nordrhein-Westfalens erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Es ist davon auszugehen, dass die Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 18.06.1999 überschritten werden, die Wohnnutzung aber uneingeschränkt möglich ist.

Immissionsschutz
Ansprechpartnerin: Frau Klinkhammer Tel: 02271 – 83 3454

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 werden, aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen, keine weiteren Anregungen aus der Sicht des Immissionsschutzes vorgebracht.

Amt für Straßenbau und Verkehr
Ansprechpartnerin: Frau Hamacher Tel. 02271 – 83 4674

Aus Sicht des Straßenbaulastträgers bestehen keine Bedenken, da das Kreisstraßennetz nicht betroffen ist.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

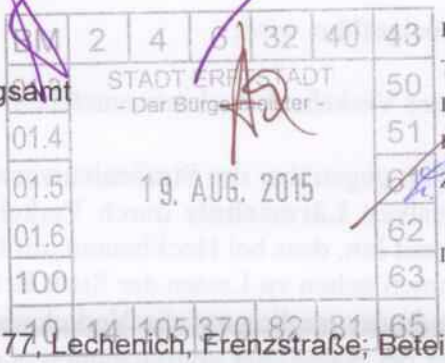
Appel

2015-61-0014

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Postfach 25 65
50359 Erftstadt



Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21.61000/40400.020/1.13.03.07(258/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 17.08.2015

Bebauungsplan Nr. 177, Lechenich, Frenzstraße; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 28.07.2015 (Posteingang 11.08.2015); az: 61 21-20/177

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich Bedenken, da die künftigen verkehrlichen Auswirkungen nicht dargestellt wurden.

Im konkreten Bereich der Frenzstraße sind in der Vergangenheit bereits Unfälle im Zusammenhang mit Privatzufahrtbereichen aufgetreten. Im Verlauf der L 162 ist festzustellen, dass viele Zufahrten ohne die Einhaltung der Sichtdreiecke angelegt wurden.

Im Bereich der Anbindung und Zufahrten an die L 162 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder

- für die Haltesicht,
- für die Anfahrsicht sowie
- für Überquerungsstellen.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Die Einhaltung der Sichtfelder obliegt den Ordnungsbehörden der Städte und Gemeinde.

Im konkreten Bauleitplanverfahren soll die künftige Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie bestehen. Bei allen Nutzungsarten sind Stellplätze notwendig, die so anzulegen sind, dass

keine gegenseitige Beeinträchtigung beim Ein- und Ausparken entstehen,

die Bündelung auf eine Zuwegung herbeigeführt wird,

keine Sichtbeeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer entstehen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der L 162, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Erftstadt.
Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Erftstadt
Umwelt und Planugnsamt
Postfach 25 65
50359 Erftstadt

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(355/16)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 20.10.2016

Bebauungsplan Nr. 177 Lechenich, Frenzstraße; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 13.09.2016; Az: 61 21-20/177

Sehr geehrte Damen und Herren,

die der Bauleitplanung beigefügte Verkehrsuntersuchung ist nicht nachvollziehbar.
Die aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsentwicklung ist nicht erkennbar.

Beispiele:
Einerseits wird die Aussage getroffen, dass bei der Berechnung der Verkehrsaufkommen Hin- und Rückwege bereits enthalten sind, bei der Auswertung ist immer der Zusatz „je Tag und Richtung" angegeben.

Neben der m. E. jeweils am unteren Rand der Nutzung angesetzten Verkehre ist bei der Analyse-Mit-Fall 2015 die Summe der Ziel- und Quellverkehre im maximal Belastungsfall. Damit ist eine über 10%ige Verkehrszunahme in Höhe des Bebauungsplangebietes zu verzeichnen. Diese Zunahme ist nicht als marginal zu bezeichnen.
Damit ist m. E. auch die Anzahl der Stellplätze zu niedrig angesetzt. Sollten hier Stellplätze entlang der L 162 erforderlich werden, gelten für Zufahrten die Anforderungen die meiner ersten Stellungnahme zu entnehmen sind (Sicht usw.) unter Berücksichtigung von Hydranten, Kanaldeckel usw.

Nach den Annahmen des Gutachtens bzw. der maximalen Annahmen ist zumindest für die Tiefgaragenzufahrt eine Linksabbiegespur – evtl. Kombispur - erforderlich um den fließenden Verkehr nicht unnötig aufzuhalten und damit zu vermehrten Lärm-, Abgas- oder sonstigen Emissionswerten beizutragen.

Wegen des recht hohen Radverkehrsaufkommens sowie durch die künftige Ansiedlung von 2 Arztpraxen – damit verbundene Fußgängerfrequention- sind nicht Mindestwerte anzusetzen.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 17.08.2015 berichtet, waren im Bereich der Zufahrten in Höhe des Planbereiches bereits Unfälle zu verzeichnen. Auf diesen Umstand wurde Ihrerseits nicht eingegangen.

Grundlage einer fundierten Verkehrsuntersuchung ist die differenzierte Beschreibung und Bewertung der bestehenden Verkehrsverhältnisse sowie die Abbildung der bestehenden Verkehrsströme im vorhandenen Netz.
Daran schließt sich die Prognose der verkehrlichen Entwicklung an. Die Prognose umfasst den Null-Fall sowie den Planfall mit evtl. Varianten (unterschiedliche Nutzungen). Den Prognosehorizont bildet das Jahr 2030 in Bezug auf die Belastungszahlen der L 162.
Dabei ist die in der Modellprognose angewandte Methodik ausführlich und allgemeinverständlich zu beschreiben. Alle Datengrundlagen, die in die Prognose eingeflossen sind, sind mit Quellenangabe aufzuführen und zu Prüfzwecken zur Verfügung zu stellen. Annahmen sind erschöpfend zu beschreiben.
Aufgrund der fehlenden Angaben bitte ich um Ergänzung eines nachvollziehbaren Verkehrsgutachtens.

Die Planung der Linksabbiegespur incl. Querungshilfe ist frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25
- Markierungsplan
- Detailplan einer barrierefreien Querungshilfe

Für die Anbindung des Plangebietes an die L 162 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Erftstadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

An den
Bürgermeister der
Stadt Erftstadt
Holzdamm 10

50374 Erftstadt



Erftstadt, den 26.08.2015

Per Telefax

Bedenken hinsichtlich Bauvorhaben Nr. 177 / Frenzenstr. 24-30
Bezug: Beschlussvorlage 101/2015 / Vorstellung am 12.08.15 Aula Realschule
Mein Antrag auf Akteneinsicht vom 09.08.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Erner,

während der vom Rat am 23.06.2015 beschlossenen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Pläne zum Bauvorhaben Nr. 177 Frenzenstr. 24 – 30 am 12.08.2015 in der Aula der Realschule Lechenich präsentiert worden. Angesichts der Größe der geplanten Anlage inkl. einer Tiefgarage mit 40 oder sogar 48 Plätzen habe ich ernsthafte Bedenken; diese habe ich teilweise bereits auf der Versammlung zum Ausdruck gebracht.

Die Frenzenstraße ist, da es keine Umgehungsstraße westlich von Lechenich gibt, eine wichtige Verkehrsverbindung (zur A 61 und A 4, nach Kerpen und Knapsack und zum Schulzentrum und zu den Sportanlagen am Kölner Ring). Dies belegt auch ihr Status als Landstraße. Schon heute ist die Verkehrssituation manchmal schwierig, insbesondere zu Spitzenzeiten des Schülerverkehrs mit Linie 974 und 980 sowie privaten Zubringerfahrten. Auch bei Belieferung des ortsansässigen Blumengeschäftes Baer-Hoffmann können leicht Staus entstehen.

Wenn sich außerdem die Inhaber von 40 oder 48 Tiefgaragenplätzen in den Verkehr einfädeln müssen, können chaotische Situationen nicht ausgeschlossen werden. Auch die in dem Bauvorhaben geplanten Gewerbebetriebe (Gastronomie bzw. Praxen) werden vermutlich zu starker Fluktuation mit Auswirkungen auf den Verkehr der Frenzenstraße führen. Durch die Gastronomie können auch zusätzliche Lärmbelästigungen insbesondere in den Abendstunden und an den Wochenenden entstehen. Darüber hinaus wird die Wohnsituation der gegenüberliegenden Nachbarn durch zusätzlichen Lärm der auf der Tiefgaragenzufahrt anfahrenden Autos und deren Abgase stark belastet. Zu bedenken ist auch, dass das Scheinwerferlicht der ausfahrenden Fahrzeuge in die gegenüberliegenden Wohnhäuser leuchten würden und dass solche Lichteffekte (sogenannter Disco- oder Stroboskopeffekt) extrem störend und sogar gesundheitsschädlich sein können.

Zudem ist die Sorge nicht unbegründet, dass durch die massiven dreigeschossigen Baukörper der bisherige Charakter der Frenzenstraße als Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend älteren Einfamilienhäusern stark verändert wird. Zu befürchten ist, dass sich der Maßstab für die künftige zulässige Bebauung nach oben verschieben wird.

Abhilfe ist meines Erachtens nur durch eine Verkleinerung („Schrumpfung") des geplanten Bauvorhabens und durch eine wirksame Verkehrsentlastung der Frenzenstraße möglich.

Ich bitte um Einbeziehung dieser Argumente in den weiteren Verfahrensablauf.

Zuletzt nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 09.08.2015. Hierauf habe ich bisher noch keine Reaktion von Ihnen erhalten, obwohl die von mir gesetzte Frist bereits am 19.08.2015 ablief. Dass ich ein Recht auf Akteneinsicht habe, habe ich in dem o. g. Schreiben hinreichend dargelegt. Mir ist nicht an einer rechtlichen Auseinandersetzung gelegen, und das dürfte auch nicht in Ihrem Interesse sein.

Daher bitte ich Sie eindringlich, uns kurzfristig Akteneinsicht zu gewähren; andernfalls bekräftige ich nochmals ausdrücklich meine Entschlossenheit, mein Recht notfalls gerichtlich durchsetzen zu lassen.

Auch dieses Schreiben werde ich an
Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, weiterleiten. An dieser Stelle muss ich meine Verwunderung darüber zum Ausdruck bringen, dass sich die Verwaltung so wenig kooperativ zeigt, obgleich der vorgenannte Ausschuss eine Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere der Nachbarn, beschlossen und damit eine große Transparenz angestrebt hat.

Mit freundlichen Grüßen

Frenzenstr.

An die
Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Holzdamm 10

50374 Erftstadt

BM	2	4	6	32	40	43
01.3	STADT ERFTSTADT - Der Bürgermeister -					50
01.4						51
01.5	21. OKT. 2016					61
01.6						62
100						63
10	14	105	370	82	81	65

Erftstadt, den 21.10.2016

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 / Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Sache nehmen wir hiermit form- und fristgemäß Stellung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sowohl die zur Einsichtnahme ausgelegten und im Internet veröffentlichten Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 / Erftstadt-Lechenich, Frenzenstraße, als auch die dazugehörige Begründung können unter formellen und inhaltlich Gesichtspunkten nicht überzeugen. Sie sind in dieser Form evident rechtsfehlerhaft und würden einer gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO vor dem Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) nicht standhalten:

Ungeachtet ihres Inhalts weisen der vorgenannte Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung erhebliche formelle Mängel auf, die schwerwiegende Verstöße gegen § 1 Abs. 3 und 7 BauGB zeitigen. Denn es bestehen nicht nur erhebliche Zweifel und Bedenken im Hinblick darauf, ob die grundsätzlichen Voraussetzungen der städtischen Bauleitplanung erfüllt sind, die auch im Falle eines beschleunigten Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß §§ 12 und 13a BauGB zu beachten sind. Zunächst ist sogar schon zu

bezweifeln, ob die Voraussetzung des beschleunigten Verfahrens § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) spricht jedenfalls dagegen. Darüber hinaus liegen offensichtlich schwerwiegende Abwägungsfehler im Hinblick auf abwägungsbeachtliche Belange vor. Dies allein rechtfertigt eine Aufhebung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO. Dies wird nachfolgend unter I. ausgeführt.

Auch inhaltlich weisen sowohl der vorgezogene Bebauungsplan auch als auch die dazugehörige Begründung erhebliche tatsächliche und rechtliche Fehler auf, wie unter II. ausgeführt wird. Nicht nur die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in dem vorliegenden Bebauungsplan verstoßen gegen zwingendes Recht, siehe hierzu unter II. 1. Auch die Ausführungen in der Begründung zur Verkehrssituation (II. 2.), der Lärm- und Lichtemissionen (II. 2 und 3) sowie dem Artenschutz (II. 4) sind inhaltlich und rechtlich unzureichend und fehlerhaft, wie nachfolgend ausgeführt wird. Denn die zitierten und zugrunde gelegten Gutachten sind inhaltlich nicht überzeugend, da sie unpräzise und unter fachlich-wissenschaftlichen Gesichtspunkten fehlerhaft, ihre Aussagen allein deshalb unbrauchbar sind. Darüber hinaus beinhalten sie teilweise juristisch fragwürdige Behauptungen oder genügen schlichtweg nicht den geltenden rechtlichen Anforderungen an solche Art Gutachten, die durch die Rechtsprechung des BVerwG und des OVG NRW herausgearbeitet wurden und auch der einschlägigen Literatur zu entnehmen sind. Kurz gesagt: Sie sind ungeeignet, das Planvorhaben rechtlich zu rechtfertigen. Tatsächlich ergibt sich aus ihnen sogar, dass der vorliegende Bebauungsplan rechtswidrig ist. Darüber hinaus wurde trotz berechtigter Bedenken im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen ein Gutachten gar nicht erst eingeholt, obwohl dies zwingend erforderlich gewesen wäre.

I. 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.

1. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrensgemäß § 13a BauGB

Vorliegend darf der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB nicht im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich vorliegend nämlich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der Legaldefinition gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Von der Regelung werden nämlich nur solche Bebauungspläne erfasst, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Nicht erfasst werden jedoch Bebauungspläne, die auch Flächen des Außenbereichs überplanen, also Außenbereichsflächen erfassen. Ein solcher Plan liegt bereits dann vor, wenn der Bebauungszusammenhang des Siedlungsbereichs auf den Außenbereich erweitert wird; also wenn Flächen des Außenbereichs einbezogen werden. In diesem Fall ist also § 13a BauGB unanwendbar, wie auch jetzt das Bundesverwaltungsgericht kürzlich entschied (BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9/14 -, juris (Rn. 25); *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 12. Auflage 2014, § 13a Rn. 4 m.w.N.).

Unzulässig ist damit auch die Überplanung eines sogenannten „Außenbereichs im Innenbereich", der auch synonym als „Außenbereichsinsel" bezeichnet wird, wenn dieser nicht deutlich baulich vorgenutzt und geprägt ist (*Battis/Krautzberger/Löhr*, ebd., m.w.N.).

Dies folgt daraus, dass der Außenbereich, auch und gerade dann, wenn es sich um Außenbereich im Innenbereich handelt, unter umweltpolitisch- und -rechtlichen Gesichtspunkten besonders schutzwürdig ist. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sieht jedoch gerade vor, dass der Umweltschutz nicht oder nur in rudimentären Umfang berücksichtigt werden soll. § 13a BauGB ist nach dem Willen des Gesetzgebers nur für Innenbereichslagen vorgesehen, in denen Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden sollen. Dort spielt der Umweltschutz nämlich eine untergeordnete Rolle, da bereits Bebauung vorhanden ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9/14 -, ebd.).

Das OVG NRW führte hierzu jüngst instruktiv aus:

> *„Für Flächen, die nicht (mehr) im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, gleichwohl aber auf allen Seiten von Bebauung umgeben sind und nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenen als sog. Außenbereich im Innenbereich noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind, mag dies nicht in vergleichbarer Strenge gelten. Eine Einbeziehung eröffnet § 13a BauGB aber unter Berücksichtigung der Regelungsintention der Stärkung der Innenentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen und Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen nur, wenn die Flächen aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung des (künftigen) Plangebietes hinlänglich vorgezeichnet ist. [Hervorhebungen durch Unterzeichner]"* (OVG, Urt. v. 21.06.2016 - 2 D 56/14.NE -, juris (Rn. 136))

Demnach ist nach der Rechtsprechung des OVG NRW - das vorliegend auch im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO zuständig wäre – für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auch auf Flächen des „Außenbereichs im Innenbereich" vorausgesetzt,

1. dass die Fläche im Vergleich zu ihrer umgebenden Bebauung eine relativ geringe räumliche Ausdehnung hat **und**
2. die Fläche bereits eine bauliche Vorprägung des künftigen Plangebiets hat.

Vorliegend sind diese Voraussetzungen aber nicht erfüllt. Denn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 wird ein Teilbereich des Frühstücks 3071, also des Burgparks erfasst. Hierbei handelt es sich unzweifelhaft um einen klassischen Fall eines sogenannten „Außenbereichs im Innenbereich" bzw. einer „Außenbereichsinsel". Ein solcher liegt nämlich vor, wenn eine große unbebaute Fläche außerhalb des sonstigen Bebauungszusammenhangs vorhanden ist, die aber von einer Bebauung umgeben ist.

Im vorliegenden Fall kommt sogar erschwerend hinzu, dass es sich bei dem Burgpark ausweislich des Flächennutzungsplans um ein Landschaftsschutzgebiet handelt. Dies spricht erst recht für einen „Außenbereich im Innenbereich" und die daraus resultierende Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Schließlich dürfte unstreitig sein, dass die Fläche des Burgparks keine Vorprägung des künftigen Plangebiets, also eines Mischgebietes, aufweist. Damit ist auch diese Voraussetzung aus der Rechtsprechung des OVG NRW nicht erfüllt.

Sollen also auch weiterhin Teile des Burgparks in den Anwendungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, so ist das beschleunigte Verfahren unanwendbar. Die Stadt Erftstadt ist dann also gehalten, einen Bebauungsplan im dafür gesetzlich vorgesehenen herkömmlichen Verfahren aufzustellen.

Insoweit ist der Ratsfraktion der SPD darin zuzustimmen, dass vorliegend ein Bebauungsplan im üblichen Aufstellungsverfahren sowohl für die Grundstücke der Eigentümergemeinschaft im Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz" (nachfolgend als Vorhabenträger bezeichnet) als auch die umliegenden Grundstücke erfolgen müsste. Nur weil dies von den übrigen Fraktionen des Rates abgelehnt wurde, vermutlich weil der Vorhabenträger auf eine schnelle Realisierung seines Bauvorhabens gedrungen hat, ist dies keine Rechtfertigung dafür, geltendes Recht zu missachten.

2. Formelle Mängel des Bebauungsplans

Ungeachtet ihres Inhalts weisen der vorgenannte vorhabenbezogene Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung erhebliche formelle Mängel auf, die schwerwiegende Verstöße gegen § 1 Abs. 3 und 7 BauGB und damit deren Rechtswidrigkeit zeitigen.

Die bundesrechtliche Bauleitplanung, die von der örtlichen Planungsbehörde der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt wird, hat das Ziel, eine geordnete bauliche Nutzung des Bodens zu gewährleisten und im Rahmen dessen widerstreitende Interessen, gleich ob öffentlich-rechtlicher oder privater Natur, zu berücksichtigen und in Ausgleich zu bringen, § 1 Abs. 1 BauGB.

a) Verbot der Gefälligkeitsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen,

> *„sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."*

Daraus resultiert aber auch das Verbot gegenüber der Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen, wenn sie nicht aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind (*Battis/Krautzberger/Löhr*, § 1 Rn. 25). Verstöße der Gemeinde haben zur Folge, dass der Bebauungsplan rechtswidrig und somit nichtig ist (*Battis/Krautzberger/Löhr*, § 1 Rn. 26).

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)).

Diese durch die Rechtsprechung sogenannte „Gefälligkeitsplanung" ist rechtswidrig, die hierdurch entstandenen Bebauungspläne unwirksam.

Vorliegend ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 auf Seite 2 zu entnehmen:

„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 Nutzungskonzeptes: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung einer - auch wirtschaftlich - tragfähigen Folgenutzung zuzuführen [Hervorhebung durch Verfasser]."

Auf Seite 5 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 Seite 6 auf den Punkt gebracht:

„Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand zu schützen sowie die Umnutzung und Erweiterung zu ermöglichen."

Aus der 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.

Aus diesem Grunde wäre die jetzige Nutzung der Grundstücke als „Landhandel Daniel Pütz" baurechtswidrig, wenn nicht Bestandsschutz bestünde. Der Bestandsschutz erlischt jedoch, wenn bauliche Maßnahmen an dem vorhandenen Baubestand vorgenommen werden. Dies hätte unmittelbar zur Folge, dass mit der ersten Umbau- oder Umnutzungsmaßnahme eine gebietsfremde und damit rechtswidrige Nutzung vorhanden wäre.

Mit anderen Worten bedeutet das also, dass bereits die bisherige Bebauung und Nutzung ohne Bestandsschutz rechtswidrig und zu beseitigen wäre. Der Bestandsschutz erlischt, wenn die jetzige Nutzung oder die Bebauung verändert wird. Die bisherige Bebauung und Nutzung als „Landhandel Daniel Pütz" wäre baurechtswidrig und somit zu beseitigen.

Da sich die bisherige Nutzung für die Vorhabenträger anscheinend wirtschaftlich nicht mehr lohnt, beabsichtigen sie offenkundig die bisherige Nutzung aufzugeben und die Bebauung zu

ändern. Dies wäre ihnen nur dann möglich, wenn die Stadt Erftstadt nachträglich die bisherige illegale Nutzung und Bebauung und zugleich die beabsichtigte und geplante Nutzung und Bebauung, die ebenfalls baurechtswidrig wäre, legalisiert.

Noch offensichtlicher kann eine rechtswidrige Gefälligkeitsplanung wider alle sonstigen städtebaulichen Gesichtspunkte nicht sein. Noch evidenter wird dies, wenn - wie nachfolgend ausgeführt - berücksichtigt wird, dass keine oder nur eine unzureichende Abwägung mit widerstreitenden, aber gleichwohl schützenswerten öffentlichen und privaten Belangen erfolgt, also allein das Interesse des Vorhabenträgers an einer wirtschaftlichen Nutzbarmachung seiner Grundstücke berücksichtigt wird.

Es liegt also ein eklatanter Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

b) Fehlende und unzureichende Abwägung abwägungsbeachtlicher Belange

Von der Gemeinde sind 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 Gemeinde ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 7 BauGB deshalb darüber hinaus verpflichtet,

> *„die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen."*

Entgegen des Wortlauts bedeutet dies aber auch, dass verschiedene private Belange gegen- und untereinander abzuwägen sind (*Battis/Krautzberger/Löhr*, § 1 Rn. 108).

Dies erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch an keiner Stelle, was insgesamt zu Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führt.

So werden zwar mehrfach die Interessen des Vorhabenträgers daran betont, seine Grundstücke durch eine Änderung der vorhandenen Nutzung und Bebauung wirtschaftlich nutzen zu können. Die widerstreitenden Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer werden an keiner Stelle der Begründung erwähnt, geschweige denn mit den Interessen des Vorhabenträgers abgewogen. Es liegt also nicht nur ein Abwägungsdefizit, sondern darüber hinaus ein vollständiger Abwägungsnichtgebrauch (!) vor.

Auch das öffentliche Interesse an einem wirksamen Artenschutz wird mit juristisch wenig überzeugenden Argumenten und Rechtfertigungen ohne Abwägung verneint, wie später noch unter II. 5. nachzuweisen sein wird.

Nach Abschluss der Lektüre der Begründung wird klar: Dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers soll auf jeden Fall entsprochen werden. Hierfür ist man scheinbar sogar bereit, eine Gefälligkeitsplanung vorzunehmen, wie bereits oben soeben ausgeführt und auch nachfolgend unter II. 1. untermauert werden wird.

Es ist offenkundig, dass die grundlegenden Prinzipien der Bauleitplanung im vorliegenden Aufstellungsverfahren missachtet wurden und werden.

II. Inhaltliche Mängel

Neben diesen allgemeinen formellen Mängeln sind der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung aber auch inhaltlich unvollständig und fehlerhaft. So liegen nicht nur Verstöße gegen geltendes öffentliches Baurecht vor, soweit dies überhaupt geprüft wurde. Andere öffentlich-rechtliche Vorgaben werden schlichtweg missachtet. Auch die eingeholten Gutachten könne nicht überzeugen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung verstößt teilweise gegen § 17 BauNVO und ist insoweit rechtswidrig.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan wird für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) eine GRZ von 0,6 ausgewiesen. Dies entspricht der bisherigen Dichte der vorhandenen Bebauung sowie der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete, wie zutreffend angemerkt wird.

Problematisch ist jedoch, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt wird. Dass hierdurch nämlich die gesetzliche Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete von 1,2 deutlich, nämlich um 30% überschritten wird, bleibt - wohl aus gutem Grund – unerwähnt.

Bei der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO handelt es sich um eine grundsätzlich bindende Schranke des Planungsermessens bei der Regelung des zulässigen Nutzungsmaßes in der Bauleitplanung. Der Entscheidungsspielraum der Gemeinde wird 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.).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenze von 1,2 ausnahmsweise 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Werden von der Gemeinde Abweichungen von der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, muss in der Begründung zum Bebauungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die vorgenannten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sind. 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/Grigoleit*, a.a.O., § 17 Rn. 14, m.w.N.; *König/Roeser/Stock, BauNVO*, ebd.).

Bemerkenswert ist im vorliegenden Fall, dass gemäß dem Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung für das beplante Gebiet vorgesehen ist. Hier wäre - ebenso wie in dem festgesetzten Mischgebiet – lediglich eine GFZ von 1,2 maximal zulässig. Hierdurch erhöhen sich die Anforderungen an die Begründung zum Bebauungsplan, warum ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen von der Obergrenze abgewichen werden soll.

Keine städtebauliche Rechtfertigung für eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist 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.).

Obwohl wegen der Abweichung von der Obergrenze in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich nachgewiesen werden müsste, dass die Überschreitung der Obergrenze ausgeglichen wird, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, ist der Begründung zum Bebauungsplan vorliegend lediglich lapidar zu entnehmen:

„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."

Bemerkenswert ist auch hier das Eingeständnis der Behörde, dass sie die Legalisierung einer eigentlich jetzt schon baurechtswidrigen Bebauung und Nutzung, die zudem durch eine „adäquate Bebauung" noch intensiviert werden soll, um jeden Preis erreichen möchte. Auch dies spricht für eine Gefälligkeitsplanung.

Denn vor dem Hintergrund der oben bereits dargelegten Ziele der Planfestsetzung, die so der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, dürfte unter Sicherung der „historischen Bausubstanz" wohl weniger eine denkmalschutzrechtliche Motivation zu sehen sein. Dies ließe sich nämlich leichter durch die Unterschutzstellung der Bausubstanz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Westfalen (DSchG NRW) erreichen, was aber natürlich eine Änderung der Bausubstanz entgegenstehen würde. Vielmehr geht es darum, den bestehenden Zustand rechtlich zu konservieren, also zu legalisieren.

Was unter einer „adäquaten Bebauung" zu verstehen ist, entzieht sich völlig dem Verständnis des Lesers. Auch hier dürfte das Adjektiv „adäquat" im Sinne von „wirtschaftlich sinnvoll nutzbar" zu verstehen sein. Denn das Ziel der Bauplanaufstellung ist bekanntlich, dem Vorhabenträger eine gute wirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke zu ermöglichen.

An keiner Stelle wird ausgeführt, inwieweit sich dies auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt bzw. wie mögliche negative Auswirkungen vermieden werden. Dies wundert jedoch nicht. Bereits oben wurde ausgeführt, dass ein vollständiger Abwägungsausfall im Hinblick auf abwägungsrelevante Belange vorliegt, soweit sie nicht vom Vorhabenträger sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan hätte dargelegt werden müssen, warum es gerechtfertigt ist, dass das Maß der baulichen Nutzung an der vorgesehen Stelle im Hinblick auf die Lage und die prägende Umgebungsbebauung und -nutzung angemessen und nicht überdimensioniert ist. Auch wären Ausführungen dazu vonnöten, warum hierdurch nicht die Lebensqualität und der Gesundheitszustand der in diesem Mischgebiet lebenden Anwohner gefährdet werden.

Offen bleibt auch, warum die heute bereits vorhandene bauliche Nutzung und Versiegelung eine noch intensivere und größere oder zumindest gleichbleibende Versiegelung des Bodens rechtfertigt.

Ein großer Teil der neu zu bebauenden Fläche ist heute Naturgarten und unversiegelt. Selbst die Versiegelung der heute als gepflasterte und asphaltierte Wege und Parkplätze genutzten Fläche ist von anderer Qualität als die Versiegelung des Bodens durch die Errichtung einer überdimensionierten Tiefgarage, die bis an die Grenzen der zu bebauenden Grundstücke reichen wird und damit das fragliche Areal völlig verdichtet.

In der heutigen Zeit ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücksfläche städtebaulich und umweltschutzrechtlich unerwünscht. Dies kann den einschlägigen Rechtsnormen entnommen werden. Warum soll bei diesem Vorhaben eine Ausnahme gemacht werden, obgleich es an ein Landschaftsschutzgebiet grenzt? Warum soll sogar ein Teil des Landschaftsschutzgebiets versiegelt werden?

Von Seiten der Stadt wird behauptet, dass eine solch verdichtende und versiegelnde Bebauung notwendig sei, um die vorhandene historische Bebauung zu erhalten und angemessen zu ergänzen. Offen bleibt die Frage, inwieweit sich die angebliche „Sicherung historischer Bausubstanz" und eine weniger verdichtete Bauweise ausschließen.

Auch hierzu wäre eine Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich.

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 rechtswidrig.

2. Verkehr

Das Verkehrsgutachten der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Abschlussbericht vom 25.07.2016, kann inhaltlich nicht überzeugen:

Zunächst erscheint es bei genauer Durchsicht als relativ fragwürdig. Anscheinend basieren die Schätzungen des täglichen Verkehrs auf einer einzigen (!) integrierten Kurzzeitzählung von lediglich 30 Minuten Dauer (!), angeblich in der Hauptverkehrszeit (vgl. Folie 1). Auf der Folie 3 findet man das konkrete Datum: Die Kurzzeitzählung wurde am Dienstag, den 08.09.2015, in der Stundengruppe 15:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt.

Zu bezweifeln ist, ob eine einzige Kurzzeitzählung repräsentative und valide Ergebnisse zur Verkehrssituation liefert. Unklar ist auch die Genauigkeit der Schätzung: Standardabweichungen werden nicht angegeben, so dass die Genauigkeit der Schätzwerte nicht beurteilt werden kann.

Auch auf die ausgeprägte Tagessaison auf der Frenzenstraße geht das Gutachten nicht ein. Da die Frenzenstraße, wie richtig bemerkt, eine wichtige Zufahrt zum Schulzentrum Nord und den benachbarten Sportanlagen sowie auch zum Chemiepark Knapsack darstellt, ist eine ausgeprägte Tagessaison zu beobachten. So ist die Frenzenstraße zu Zeiten des Schulbeginns (ca. 7:40 bis 8:30 Uhr) oder auch zu Zeiten des Schichtwechsels in Knapsack sehr stark befahren. Ungeklärt ist, ob die Verkehrsspitzen tatsächlich am Nachmittag in der Stundengruppe 15:00 bis 18:00 Uhr oder eventuell vormittags liegen. Damit würden die Ergebnisse obsolet.

Unklar ist auch, ob die Beeinträchtigung und Einengung der nutzbaren Fahrbahn durch ruhenden Verkehr im Gutachten überhaupt oder wenigstens richtig berücksichtigt wurde. Hierzu schweigt das Gutachten. Dies ist jedoch ein erheblicher Faktor.

Beispielsweise parken Patienten/innen der Arztpraxis in Haus Frenzenstraße 22 häufig auf der Fahrbahn, wodurch der Verkehrsfluss deutlich eingeschränkt wird. Auch die Lieferanten des Blumenladens in der Frenzenstraße 20 halten während des Ladevorgangs auf der Fahrbahn, was ebenfalls zu einer Behinderung des fließenden Verkehrs führt.

Wenn in dieser Situation dann zusätzlich der durch das Bauvorhaben der Vorhabenträger entstehende Verkehr auf die Verkehrsspitzen trifft, sind erhebliche Probleme zu erwarten. Dies wurde in dem Gutachten und auch in der Begründung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Die Schätzung des zusätzlichen Verkehrs scheint ebenfalls relativ optimistisch zu sein. In der Gastronomie wird nur eine Auslastung von 35% unterstellt. Woher dieser Ansatz stammt, ist unklar. Das Gutachten und die Begründung zum Bebauungsplan bleiben jedenfalls den Nachweis schuldig, auf welcher Grundlage es zu diesem Wert kommt. Die Zahl als Grundlage der Berechnung erscheint deshalb willkürlich. Jeder Gastronomiebetreiber wird alles daran setzen, eine bessere Auslastung seines Betriebes zu erzielen. Dadurch dürfte sich die Lärm-, Abgas- und Lichtemissionsbelästigung für die Bewohner der Frenzenstraße und des Naturschutzgebietes erhöhen.

Auch für den fortzuführenden Laden wird die Kundenzahl entsprechend der reduzierten Verkaufsfläche auf 27% des Status quo geschätzt. Auch dies erscheint unrealistisch, da der künftige Laden vermutlich das „Kernsortiment" des bisherigen Ladengeschäfts führen und lediglich das Sortiment aufgeben wird, das zwar bisher den größten Teil der Verkaufsfläche beanspruchte, aber nur eine geringe Laufkundschaft erzeugte. Daher ist eine Äquivalentsetzung von Ladenfläche und Kundenzahl unzulässig. Hier kann man mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass die Kundenzahl deutlich über den vermuteten 27 % liegen wird.

Das Gutachten Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Abschlussbericht vom 25.07.2016, ist also nicht geeignet, etwaige negative Verkehrsauswirkungen realitätsnah vorherzusagen.

Die zuständige Behörde muss also auf ein aussagekräftiges Gutachten bestehen oder zumindest die hier aufgeworfenen Fragen beantworten, wenn die Festsetzung des Bebauungsplans nicht von vornherein rechtswidrig sein soll.

3. Lichtimmissionen

Das Gutachten der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Abschlussbericht vom 25.07.2016, kann auch im Hinblick auf die Ausführungen zu Lichtemissionen durch Blendwirkungen von aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen nicht überzeugen.

Entgegen der Behauptung des Gutachters, passt der zitierte Beschluss des Verwaltungsgerichts Köln (VG Köln), bei dem es sich sowieso um eine nicht verallgemeinerungsfähige Einzelfallentscheidung handelt, nicht auf den vorliegenden Fall: Der Beschluss bezieht sich nämlich auf einen Bereich in einer Großstadt mit sehr hoher Nutzungsdichte, also einen Bereich mit sogenannter „1a-Lage", in dem per se höhere Belastungen zu erwarten sind. Zudem betraf er Lichtimmissionen solcher Fahrzeuge, die das Gebäude des Klägers nicht direkt trafen, sondern nur streiften, wenn sie ebenerdig in die Straße abbogen. Bei dem von dem Vorhabenträger geplanten Bauvorhaben dürften die gegenüberliegenden Gebäude Frenzenstraße 61 und Frenzenstraße 63 aber direkt im Lichtstrahl der aus der Tiefgarage ausfahrenden sowie der Streiflichter abbiegender Fahrzeuge liegen. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die Scheinwerfer einen weit gefächerten Lichtstrahl gleich eines Lichtkegels haben, der normalerweise der Fahrbandrandausleuchtung dient.

Vor diesem Hintergrund ist also nicht von vornherein auszuschließen, sondern ist vielmehr wahrscheinlich, dass es zu großen Beeinträchtigungen dieser beiden Grundstücke durch

Lichtimmissionen kommt. Erschwerend kommt hinzu, dass bei den Häusern Nr. 61 und 63 gerade die Sozialräume zur Straßenseite hin liegen und deshalb besonders betroffen sind.

Dies scheint auch den Vorhabenträgern bewusst zu sein. Schließlich schlagen sie vor, die Kosten für einen zusätzlichen Blendschutz zu übernehmen. Offen ist, in welcher Art und Weise dieser in der Praxis realisiert werden soll und inwieweit er Abhilfe schaffen kann. Es besteht jedenfalls kein Interesse daran, die Zeiten, zu denen die Rollläden geschlossen sind, noch deutlich auszudehnen. Dies wäre aber wohl spätestens mit Einbruch der Dämmerung oder an dunkleren Tagen aufgrund schlechten Wetters ganztägig nötig.

Deshalb entbindet dieser Vorschlag die zuständige Behörde nicht davon, zunächst die Belastungen mit möglichen Lichtimmissionen zu prüfen und in einem zweiten Schritt eine Abwägung der widerstreitenden Belange vorzunehmen. Hierbei wird auch auf Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen und deren Effektivität und Realisierbarkeit einzugehen sein. Dies ist bis jetzt nämlich nicht erfolgt.

Der Vorschlag des Gutachters, den auch die zuständige Behörde aufgriff, die Scheinwerfer erst nach dem Ausfahren einzuschalten, dürfte in der Realität und auch aus Sicherheitsgründen nicht umsetzbar sein. Gerade auch in der Tiefgarage ist schließlich Scheinwerferlicht erforderlich. Die Vorhabenträger haben keinerlei Einfluss auf die Gewohnheiten der Fahrzeugführer. Dass die zuständige Behörde die störende Lichtemission also damit ablehnt, dass die Fahrzeugführer die Scheinwerfer erst nach der Ausfahrt einschalten, ist aberwitzig und geht vollkommen an der Realität vorbei.

Die lapidare Behauptung der zuständigen Behörde in der Begründung zum Bebauungsplan,

> *„Blendwirkungen durch die Scheinwerfer von ausfahrenden Fahrzeugen aus der Tiefgarage auf der dem Objekt gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht gänzlich zu vermeiden und in gewissem Umfang und entsprechender Entfernung (ca. 25m) auch hinzunehmen"*

ist in diesem Umfang schlichtweg falsch und ins Blaue hinein abgegeben worden.

Tatsächlich ist es nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW erforderlich, dass auch Lichtimmissionen, die von PKW ausgehen, die Tiefgaragen, Parkplätze und -häuser und Tiefgarage befahren oder verlassen, berücksichtigt und vermieden werden müssen, sobald sie die Schwelle des Zumutbaren überschreiten (OVG NRW, Beschl. v. 26.05.2004 - 7 B 879/04 -, juris;

Urt. v. 08.08.1997 - 7 A 3730/96 -, NRWE; *Boeddinghaus/Hahn/Schulte*, BauO NRW, Loseblatt, Stand: 91. Auflage 2016, § 51 Rn. 216).

Hierzu sind die Berechnungen gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 vorzunehmen und zu berücksichtigen. Hierzu sind regelmäßig Gutachten einzuholen. Denn unlängst hat sich das Bewusstsein durchgesetzt, dass auch Lichtimmissionen erhebliche Gesundheitsschäden verursachen können oder zumindest zu erheblichen Belästigungen der Wohnbevölkerung führen (OVG NRW, Beschl. v. 26.05.2004 - 7 B 879/04 -, juris).

Dem Gutachter und der zuständigen Behörde scheint dies jedenfalls unbekannt zu sein. Gleichwohl ist der Bebauungsplan dennoch rechtswidrig und damit nichtig, wenn die Lichtimmissionen nicht berücksichtigt und die widerstreitenden abwägungsrelevanten Belange nicht gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen wurden.

4. Lärmschutz

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Fischbach mbH lässt entgegen der Auffassung der zuständigen Behörde nicht den Schluss zu, es seien keine negativen Lärmemissionen für die benachbarten Grundstücke zu erwarten. Das Gegenteil ist tatsächlich der Fall, wie nachfolgend unter a) ausgeführt wird. Zudem ist es aus rechtlichen Gesichtspunkten inhaltlich fehlerhaft und deshalb unbrauchbar, wie unter b) nachgewiesen wird:

Zunächst ist aber bemerkenswert, dass das Grundstück Frenzenstraße 61 nicht im Gutachten berücksichtigt wurde,

Dies kann aber letztlich dahinstehen, da das Gutachten weitere erhebliche Mängel aufweist, sodass es keine verlässliche Aussage über die zu erwartenden Lärmemissionen beinhaltet:

a) Missverstandene Prognose

Die zuständige Behörde geht aufgrund des vorgenannten Gutachtens davon aus, dass trotz des vom Vorhabenträger geplanten Bauvorhabens keine negativen Lärmemissionen für die benachbarten Grundstücke zu erwarten sind.

Zwar zeigen die Prognosen in dem Gutachten, dass die zulässigen Grenzwerte teilweise genau getroffen werden. Würden sie überschritten, müsste die Planung geändert oder geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Zu bedenken ist aber, und das übersieht die zuständige Behörde, dass es sich um Schätzungen mit einer relativ großen Standardabweichung handelt.

Wenn, wie im Gutachten erläutert, eine Normalverteilung der Messwerte unterstellt wird, sind deshalb erhebliche Abweichungen vom Schätzwert möglich. Dies ist vor allem beim IP4 (Frenzenstr. 63) kritisch, da hier lt. Tabelle 8 (S. 16) der Schätzwert für die Nacht genau dem Grenzwert entspricht. Normalverteilung der Werte bedeutet aber, dass nur mit einer Wahrscheinlichkeit von 50% der Grenzwert tatsächlich eingehalten wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von ebenfalls 50 % wird der Grenzwert aber überschritten!

Das mögliche Ausmaß der Überschreitung kann ebenfalls mit Hilfe der Normalverteilung bestimmt werden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 13 (S. 23) des Gutachtens angegeben. Für die Nacht liegt sie bei IP4 bei 2,1 dB(A). Damit kann man berechnen, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 10% (z = 1,65) der tatsächliche Wert um 3,5 dB(A) über dem Grenzwert liegt. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 5% (Z = 2) wird der Grenzwert sogar um 4,2 dB(A) überschritten.

Ausreichend wäre allerdings eine Überschreitung von 0,1 dB(A), um die geplante Nutzung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswidrig werden zu lassen. Eine solche Überschreitung liegt jedoch mit einer Wahrscheinlich von ca. 50 % vor.

Die Wahrscheinlichkeit einer Grenzwertüberschreitung dürfte in der Realität jedoch noch höher als 50 % sein. Wenn nämlich die Bemessungsgrundlagen des Gutachters unzutreffend sind, wenn also beispielsweise eine höhere Nutzung der Innen- und Außengastronomie erfolgt, als der Gutachter zu Grunde gelegt hat, dann ist eine Überschreitung des Grenzwertes sehr wahrscheinlich.

Für eine hohe Wahrscheinlichkeit einer Grenzüberschreitung spricht des Weiteren, dass für das bisherige Ergebnis eine Nutzung der Gastronomie für feierliche Events mit Musikeinlage von dem Gutachter ausgeschlossen wurde. Eine vertragliche Untersagung solcher Events dürfte juristisch im Rahmen eines Gewerbemietvertrags schwerlich möglich sein. Jedenfalls wird es aber solvente potentielle Unternehmer abschrecken. Vor diesem Hintergrund ist es unseriös, die Bemessungsgrundlage so weit von störenden Faktoren zu bereinigen, bis das Ergebnis passt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass bereits hohe Lärmimmissionen bei der vorhandenen Bebauung auf der Frenzenstraße aufgrund der Straße bestehen. Daher ist es nicht zu verstehen, dass ohne Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung Maßnahmen ergriffen werden, die nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan diese Lärmbelästigung noch steigern werden.

So ist zu erwarten, dass eine relativ hohe und dichte Bebauung dazu führt, dass der Straßenlärm reflektiert und damit potenziert wird. Auch ist eine auf einen kurzen Streckenabschnitt der Frenzenstraße konzentrierte stark erhöhte Lärmbelästigung durch anfahrende und bremsende Autos, sowohl aus dem Tiefgaragen- und Parkplatzverkehr als auch aus dem fließenden Verkehr zu erwarten, wenn täglich zusätzlich die prognostizierten 240 Fahrzeuge dieses Stück der Frenzenstraße frequentieren.

Als besonders belastend wird dieser zusätzliche Lärm in den späten Abendstunden und an den Sonntagen empfunden werden, da diese Zeiten bisher sich entspannen und eine Beruhigung des Verkehrs mit sich bringen, was dem Wohn- und Erholungswert der hier liegenden Eigenheime zugutekommt. Eine permanente Beschallung gerade an den Wochenenden oder Feierabenden würde eine besondere Belastung der bereits vorhandenen Bewohner und eine starke Minderung der Wohn- und Lebensqualität in dieser Straße darstellen.

Sollte sich im Nachhinein, also dann, wenn das Bauvorhaben bereits realisiert wurde, herausstellen, dass die tatsächlichen Grenzwerte überschritten werden, dann würde eine Ordnungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde mit einer Nutzungsuntersagung drohen. Dies kann nicht im Interesse der Vorhabenträger sein, dass sie hierdurch erhebliche finanzielle Schäden erleiden würden, insbesondere dann, wenn sie Gastronomie langfristig an einen Dritten vermietet haben.

b) Prognose rechtlich unzulässig

Neben diesen inhaltlichen Fehlern ist das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Fischbach mbH schon deshalb untauglich, da eine Prognose auf Grundlage der TA Lärm im Falle einer Gaststätte mit Innen- und Außengastronomie schlichtweg unzulässig ist. Der Gutachter hätte also nicht eine Prognose auf Grundlage der TA Lärm erstellen dürfen. Dies hat die zuständige Behörde offensichtlich verkannt.

Zunächst wird dieses Ergebnis bereits aus Nr. 1 S. 2 lit. b) TA-Lärm, wonach die TA Lärm nicht auf Freiluft-Gaststätten anwendbar ist.

Dies erweiterte die Rechtsprechung auch auf Gaststätten, die eine Innen- und Außengastronomie haben (OVG NRW, Urt. v. 04.05.2016 - 7 A 615/14 -, juris (Rn. 43); Urt. v. 13.11.2009 - 7 A 146/08 -, juris (Rn. 75); *König/Roeser/Stock, BauNVO*, a.a.O., § 15 Rn. 39 m.w.N.).

Begründet wird dies damit,

> *„dass die TA-Lärm wegen der besonderen Lärmsituation, die mit dem Betrieb einer Freiluftgaststätte verbunden ist, als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet erscheint und es daher einer Beurteilung der Lärmauswirkungen unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bedarf. Dieser Befund sieht sich durch die Systematik der TA-Lärm bestätigt. Denn die TA-Lärm hat die lärmtechnischen Besonderheiten menschlichen Lärms in Freiluftgaststätten zum Anlass einer ausdrücklichen Ausnahme vom Anwendungsbereich genommen und sich gerade nicht darauf beschränkt, eine sog. "Ergänzende Prüfung im Sonderfall" nach Nr. 3.2.2 TA-Lärm anzuordnen."* (BVerwG, Beschl. v. 03.08.2010 - 4 B 9/10 -, juris Rn. 3))

Darüber hinaus sind rechnerisch ermittelte Emissionswerte auf Grundlage der TA Lärm für die Bewertung der Zumutbarkeit der Immissionen, die von Parkplätzen ausgehen, nicht ausschlaggebend. Vielmehr komme es allein auf die konkrete Situation an (*Boeddinghaus/Hahn/Schulte*, BauO NRW, a.a.O., § 51 Rn. 215 f., § 51 Rn. 216). Dies gilt auch im bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Zusammenfassend bedeutet das also, dass das Gutachten untauglich ist, Auskunft über die zu erwartenden Lärmemissionen zu geben. Diese Problematik ist also nach wie vor ungeklärt.

Da jedoch schon auf Grundlage der TA Lärm eine Überschreitung des zulässigen Pegels wahrscheinlich ist, ist davon auszugehen, dass die zulässigen Lärmemissionen tatsächlich deutlich überschritten werden. Dies folgt allein aus dem Schluss, dass die Geräusche, die von einer Gaststätte mit Innen- und Außengastronomie ausgehen, nach Auffassung der Rechtsprechung noch wesentlich störender sind, als die Geräusche, die von der TA Lärm erfasst werden.

5. Artenschutz

Schließlich kann auch das Gutachten zum Artenschutz von Herrn Dr. Andreas Skibbe vom 30.04.2016 und 27.07.2016 aus rechtlichen Gesichtspunkten nicht überzeugen.

Der Gutachter stellt zunächst fest:

„Aufgrund künftiger bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind folgende Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu erwarten:

- *Beeinträchtigungen der Jagdgebiete und Flugrouten sowie Quartiere der Fledermäuse (Großes Mausohr und Zwergfledermaus).*
- *Vernichtung der Fortpflanzungsstätten mit Jungvögeln oder Eiern an den Gebäuden (Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke, Mehlschwalbe aber auch von häufigen Arten, wie Hausrotschwanz und Haussperling).*
- *Die Beeinträchtigungen können sich auf Niveau der lokalen Populationen für mehrere Arten auswirken."*

Deshalb sei

„von einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen."

Die zuständige Behörde geht jedoch wie der Gutachter davon aus, dass der Anwendungsbereich des § 44 BNatSchG nur deshalb nicht eröffnet sei, weil künstliche Nesthilfen zu installieren seien.

Selbst wenn man unterstellen würde, dass das Aufhängen von Nistkästen die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbotene Vernichtung der vorhandenen und scheinbar artgerechten Fortpflanzungsstätten kompensieren könnte, stellt sich immer noch die Frage, wie sich die Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten hierdurch vermindern lassen sollte, die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten ist. Denn wenn man Nistkästen in der Nähe einer temporären Großbaustelle bzw. einer Gaststätte mit Innen- und Außengastronomie aufhängt, dann mag möglicherweise theoretisch ein neuer Lebensraum vorhanden sein. Doch dürfte dieser aufgrund erheblicher Störung ungenutzt bleiben. Hierzu äußerten sich weder die Gutachten noch die Begründung zum Bebauungsplan.

Zudem dürfte die Kompensation der artgerechten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einfach durch das Aufhängen von Nistkästen zu ermöglichen sein. Denn die gemeinsame Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 regelt hierzu:

„Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Zulassungsentscheidung, z.B. im Landschaftspflegerischen Begleitplan oder im Umweltbericht, festzulegen. Sie müssen artspezifisch ausgestaltet sein, auf geeigneten Standorten durchgeführt werden und dienen der ununterbrochenen Sicherung der ökologischen Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Dauer der Vorhabenswirkungen. Darüber hinaus kön-

nen sie im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen dazu beitragen, erhebliche Störungen von lokalen Populationen abzuwenden bzw. zu reduzieren.

Geeignet sind beispielsweise die qualitative Verbesserung oder Vergrößerung bestehender Lebensstätten oder die Anlage neuer Lebensstätten. Sie müssen stets in einem räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Mit der Formulierung „im räumlichen Zusammenhang" sind dabei ausschließlich Flächen gemeint, die in einer funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius für die betroffenen Lebensstätten-Bewohner erreichbar sind. Dies entspricht im Regelfall der betroffenen „lokalen Population" der Art. Alle Flächen- oder Funktionsverluste, die sich nicht mit einer hohen Prognosewahrscheinlichkeit sicher ausschließen lassen, müssen in qualitativer und quantitativer Hinsicht so ausgeglichen werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten ununterbrochen und für die Dauer der Vorhabenswirkungen erhalten bleibt.

Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist wirksam:

- *wenn die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatelementen und -strukturen aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und eine gleiche oder bessere Qualität hat UND*
- *wenn die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit durch Referenzbeispiele oder fachgutachterliches Votum attestiert werden kann ODER wenn die betreffende Art die Lebensstätte nachweislich angenommen hat. [Erhebungen durch Verfasser]".*

Angesichts dieser strengen Anforderungen ist nicht davon auszugehen, dass die aufzuhängenden Nistkästen alle notwendigen Habitatelemente und -strukturen aufweisen und mindestens die gleiche Ausdehnung und eine gleiche oder bessere Qualität haben.

Hierzu verhalten sich weder das Gutachten noch die Begründung zum Bebauungsplan. Hierdurch ist ein Abwägungsausfall im Hinblick auf die öffentlichen abwägungsrelevanten Belange des Artenschutzes gegenüber den Belangen der Vorhabenträger vorhanden. Dieser Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

III. Fazit

Die Begründung zu dem Bebauungsplan kann aufgrund der vorliegend dargelegten Mängel nicht überzeugen.

Besonders betroffen sind wir als Eigentümer eines möglicherweise beeinträchtigten Nachbargrundstücks darüber, dass unsere schützenswerten Belange in keiner Weise in die Abwägung einbezogen wurden. Dies ist nicht nur unter juristischen Gesichtspunkten unzulässig, wie bereits ausführlich dargelegt wurde. Auch wirft dies kein gutes Licht darauf, wie die zuständige Behörde und der Rat der Stadt Erftstadt mit den Interessen derjenigen Bürger umgeht, die nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans wirtschaftlich profitieren würden.

Der fade Beigeschmack wird auch nicht dadurch genommen, dass einzelne Ratsmitglieder bei den richtungsweisenden Beschlussfassungen den Kreis der Ratsmitglieder verlassen, weil sie ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Realisierung der geplanten Baunutzung haben. Es ist aber nicht lebensfremd, davon auszugehen, dass zumindest in fraktionsinternen Gesprächen oder auf dem Flur vor relevanten Abstimmungen das eine oder andere Wort gewechselt wird.

Bemerkenswert ist jedenfalls, dass die Ratsfraktionen der CDU und der FDP die Aufstellung des Bebauungsplanes am liebsten auch ohne Bürgerbeteiligung so schnell wie möglich umgesetzt hätten. Um diesen Konsens zu erreichen, wurde sogar die nachweislich falsche Behauptung verbreitet, sämtliche Nachbarn seien mit dem geplanten Bauvorhaben einverstanden. Einzig rühmliche Ausnahme bildet die Fraktion der SPD, die erkennbar an einer interessengerechten Abwägung der widerstreitenden Belange interessiert ist, wie es im Übrigen auch die gesetzliche Regelung vorsieht.

Sollte diese Stellungnahme und die hier gerügten Mängel unberücksichtigt bleiben, behalten wir uns angesichts der Gesamtumstände der Aufstellung des Bebauungsplans ausdrücklich vor, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen