



# Straßen.NRW.

BM	2	4	6	32	40	43
----	---	---	---	----	----	----

01.3 STADT ERFSTADT  
- Der Bürgermeister

01.4

01.5 27. APR. 2017

01.6

100

10 | 14 | 105 | 370 | 82 | 81 | 65

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

Stadt Erftstadt  
Umwelt- und Planungsamt  
Postfach 25 65  
50359 Erftstadt

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(137/17)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 25.04.2017

Bebauungsplan Nr. 177 Lechenich, Frenzstraße; Beteiligung gem. §4 (2) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 05.04.2017; Az: 61 21-20/177

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Sollten ertüchtigungsmaßnahmen (Fußgängerquerungen, Radfahrerquerung oder Maßnahmen für andere Verkehrsteilnehmer) erforderlich werden, gehen sämtliche Kosten zu Lasten der Stadt Erftstadt.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen** durch den Verkehr 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



Der Landrat  
Amt für Umweltschutz und  
Kreisplanung

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

Stadt Erftstadt  
Der Bürgermeister  
Umwelt- und Planungsamt F  
Am Holzdamm 10  
Frau Stratmann  
50374 Erftstadt

BM	2	4	6	32	40	43
01.3	STADT ERFSTADT					50
01.4						51
01.5	18. MAI 2017					61.1
01.6						62
100						63
10	14	105	370	82	81	65

Datum  
17.05.2017  
Mein Zeichen  
70-7/41.05.03  
Auskunft erteilt  
Frau Fitzek  
Zimmer Nr.  
Ebene 3, Flur B, Zi. 7  
Telefon  
02271 83-17087  
Fax  
-83-27010

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

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177, E.-Lechenich, Frenzenstraße; Benachrichtigung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB – Offenlage -**

Ihr Schreiben vom 05.04.2017

Sehr geehrte Frau Stratmann,

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

**Natur- und Landschaftspflege**  
Ansprechpartner: Herr Beck, Tel: 02271-83 17085

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes liegt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplan 5 innerhalb des Geschützten Landschaftsbestandteils 2.4–28 „Burgpark Lechenich und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung“. Der Bebauungsplanentwurf setzt für die überschneidenden Flächen überwiegend Flächen fest, auf denen Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig sind. Im Nordosten des B-Plan-Entwurfs wird auf der den Geschützten Landschaftsbestandteil überschneidenden Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Beides ist mit der Unterschutzstellung der Flächen als Teil des Geschützten Landschaftsbestandteils 2.4–28 nicht vereinbar.

Mit der Rücknahme des Geschützten Landschaftsbestandteils für die geplante Tiefgarage und mit dem naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren für die Umgestaltung der angrenzenden Schlossparkflächen wurde der

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

Planungsabsicht des Bauleitplanverfahrens naturschutzrechtlich Rechnung getragen.

Eine mit der Unterschützstellung zu vereinbarende Festsetzung der weiterhin im Schutzgebiet liegenden Flächen innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Planungsabsicht des VBP und des VEP nicht beeinträchtigen.

Ich rege daher an, für die im Geschützten Landschaftsbestandteil liegenden Flächen des VBP „Öffentliche Grünfläche“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen.

### ***Wasserwirtschaft***

**Ansprechpartner: Herr Richrath, Tel: 02271 -83 17047**

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde folgende Hinweise:

1. Das Bauvorhaben liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim.
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 Überschwemmungsvolumen von ca. 46 m<sup>3</sup> ermittelt worden ist. Den Unterlagen ist aber nicht zu entnehmen, wie der verlorengelassene Retentionsraum ausgeglichen werden soll.

Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist an dem Verfahren zu beteiligen und muss gemäß § 78 WHG in Verbindung mit § 84 LWG eine Einvernehmenserklärung abgeben.

Gemäß § 78 WHG kann der Rhein-Erft-Kreis für das geplante Vorhaben aber nur dann das Einvernehmen erklären, wenn die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.

### ***Bodenschutz***

**Ansprechpartnerin: Frau Wolf, Tel: 02271 83-1762**

Meine Auflagen vom 25.08.2015 wurden im Umweltbericht als Maßnahmen festgelegt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen bei Berücksichtigung meiner Auflagen vom 25.08.2015 keine Bedenken gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177.

Ansonsten werden seitens des Rhein-Erft-Kreises keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dr. Bininda', written in a cursive style.

Dr. Bininda  
Amtsleiter

**Bürgermeister der Stadt Erfstadt**  
Herrn Volker Erner  
Holzdamm 10  
50374 Erfstadt

01.3	2	4	6	32	40	43
01.4	STADT/ERFSTADT - Der Bürgermeister -					50
01.5	10. APR. 2017					51
01.6	M 04/17					52
100						53
10	14	105	370	82	81	65

R. 61

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Wir bitten um kurzfristige Beantwortung folgender Fragen, damit die Informationen noch in die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Bürgerversammlung BP 177 Eingang finden.

**1. Pachtvertrag Schlosspark-Lechenich und BP 177 Bulich/Pütz/Hommelsheim:**

Unter eng gefaßten Rahmenbedingungen können Teilflächen aus dem Pachtvertrag zwischen der Stadt Erfstadt und dem Eigentümer Herrn Prinz Reuss heraus gekündigt werden.

Um welche Teilflächen handelt es sich dabei?

Sollte es zu einer Kündigung kommen, werden dann diese Teilflächen einer anderen Nutzung als der bisherigen (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 101/2015 TOP 18 ohne Angabe eines Datums.

Dient die im Zuge des Schlosscafés geplante Zuwegung zum Park dann als Zugang zu möglichen Bauvorhaben?

Ist durch die Riegelbebauung auf dem Grundstück Frenzenstr. 24 die Bebauung auf den anliegenden Grundstücken in der gleichen Weise möglich?

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?

Mit der Anregung V 491/2014 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Betriebsgrundstückes „Landhandel Daniel Pütz“ an der Frenzenstraße in E.-Lechenich beantragt. Beschlossen wurde am 26.11.2014 im Ausschuss Stadtentwicklung und durch Beschluss des Rates vom 23.06.2015 das beschleunigte 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.

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) Erfstadt-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.

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 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.*

*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.“*

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 Form des VEP „Landhandel Pütz“ als Einzelobjekt genehmigungsfähig?

Wir bitten daher um Stellungnahme.

Die Geschosshöhe 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.

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 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ruhigen Gebiete
- Stadt Erfstadt 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/VBP.

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.

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 v. 13.09.2012 (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) hinzuweisen, der hierzu ausdrücklich Stellung bezieht.

Das Schallgutachten (v. 25./28.08.2016) 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 erneuerbaren Energien fehlen, die im Bereich „Landhandel Daniel Pütz“ errichtet werden können.

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 rechtswidriger Weise an der Grenze zum Park (der Öffentlichkeit zugänglicher Bereich) steht. Darüber hinaus stehen Luftwärmepumpen in der Siegfried v. Westenburgstr. 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 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. Westenburgstraße. Die vorgesehenen 11 oberirdischen Stellplätze werden den zu erwartenden Gästeverkehr, bei 60 bis maximal 100 Plätzen, nicht aufnehmen können. Eine Aufhebung des Parkverbots in genannten Straßen ist daher abzulehnen.

Wir bitten um Weiterleitung an die zuständigen Ratsgremien und zuständigen Stellen.

Mit freundlichen Grüßen

D. Stadtratsfraktionen zur Kenntnisnahme

17.05.2017

**Bürgermeister der Stadt Erfstadt**

Herr Volker Erner

Holzdam 10

50374 Erfstadt

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bezugnehmend auf mein Schreiben v. 10.04.2017 und die  
7 bitte ich Sie, den zuständigen Ratsgremien und der Verwaltung die folgenden Anregungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177 (Bulich / Pütz / Hommelsheim) vom 18.4. bis 17.5.2017 weiterzuleiten.

**I.**

**1. § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung BauGB.**

(1) 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 **ausgeschlossen**, 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 u.s.w..

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.

2. 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.

**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 MI 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 können, § 3 BauNVO.  
Darüber hinaus ist laut Flächennutzungsplans das Hauptziel der städtebaulichen Entwicklung, Wohnungen zu schaffen.

**Anregung: Die Werte eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.**

### **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.

**Anregung: Ausweisung des BP 177 als allgemeines Wohngebiet – siehe oben.**

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).

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.

**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.**

### Außergastronomie:

Die TA-Lärm gilt nicht für die immissionsrechtliche Bewertung für Lärm aus der Außergastronomie. Die Praxis zeigt eine Erhöhung von 5 dB(A) bei Betrieb einer Außergastronomie 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 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 Außergastronomie 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.

**Anregung: Die Außergastronomie (40 Plätze) nicht zuzulassen.**

**Eine Umweltprüfung vorzunehmen, s.u.**

**Musik in der Außergastronomie nicht zuzulassen.**

**Keine Zuwegung Park, da ein Haupteingang in unmittelbarer Umgebung besteht.**

**IV. Anregung: Anwendung der BauNVO**

§ 12 Abs. 3 a BauGB – Ausweisung der Art des Baugebietes.

**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.

**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 rechtswidriger Weise an der Grenze zum Park (**der Öffentlichkeit zugänglicher Bereich**) steht. Darüber hinaus stehen Luftwärmepumpen in der Siegfried v. Westenburgstr. 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).

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.**

Mit freundlichen Grüßen

An die  
Stadt Erftstadt  
Bauordnungsamt/Stadtplanungsamt  
Holzdamm 10

50374 Erftstadt

BM	2	4	6	32	40	43
01.3	STADT ERFTSTADT					50
01.4						51
01.5	18. MAI 2017					61
01.6						62
100						63
10	14	105	370	82	81	65

Erftstadt, den 17.05.2017

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Erner,  
sehr geehrte Frau Stratmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Sache nehmen wir unter ausdrücklicher Bezugnahme auf unser erstes Stellungnahmeschreiben vom 21.10.2016 hiermit 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:

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 Erfstadt 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 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 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 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 Erfstadt 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 Erfstadt 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. 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 Erfstadt, 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 ab-

zuwägen, 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:

### **1. 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 „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 ermöglicht 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 Nutzungskonzeptes: 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.

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 unstrittig 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 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 Erfstadt 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 Erfstadt 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 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.

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 Erfstadt, diese Abwägung gesetzeskonform vorzunehmen. Auch den Rat der Stadt Erfstadt bitten wir, im Rahmen der Beschlussfassung kritisch zu prüfen und zu hinterfragen, ob dies ausreichend und Interessen gerecht erfolgte.

### **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:

## 1. 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 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 unstrittig 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 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]“*

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 Gesetzeswortlauten 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/Grigoleit, a.a.O., § 17 Rn. 14, m.w.N.; König/Roeser/Stock, BauNVO, ebd.).

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass die Stadt Erfstadt 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.

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 berechnete Frage, warum die Verwaltung und der Rat der Stadt Erfstadt 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 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 Erfstadt 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 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.

## **2. Verkehr**

Ebenso wie das ursprüngliche Gutachten kann auch das überarbeitete Verkehrsgutachten der 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 Gutach-

ten 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 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 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 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 ei-

ner 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 verkehrsinintensiven 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 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.

### **3. 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 vorhabenbezogenen 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 Begründung 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 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 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.

#### **4. Lärmschutz**

Entgegen der Auffassung des Vorhabenträgers lässt das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Fischbach mbH nicht den Schluss zu, es 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 anzusetzen 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 LImSchG. 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-5 - 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:

1. an Werktagen von 06:00 bis 07:00 Uhr, 20:00 bis 24:00 Uhr,
2. 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.

## **5. 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 21.10.2016 verwiesen.

## **6. Hochwasserschutz**

Schließlich dürfte es unmöglich sein, die erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 46 m<sup>3</sup> 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.

## **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 trifft es uns jedoch, dass die zuständige Behörde und der Rat der Stadt Erfststadt 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 der 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 Erfststadt 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 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 Erfststadt gar einen rechtswidrigen Bebauungsplan beschließen, behalten wir uns vor, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen