

Der Bürgermeister • Postfach 12 20 • 51704 Marienheide

## Gemeinde Marienheide Der Bürgermeister

FB III - 61

Fachbereich **II-32 Ordnungsamt**  
Ansprechpartner **Frau Radermacher**  
Zimmer **006**  
Telefon (0 22 64) **40 44-116**, Telefax **40 44- 216**  
E-Mail **petra.radermacher**  
**@gemeinde-marienheide.de**  
Internet **www.marienheide.de**  
Aktenzeichen **38-32-01**  
Datum **29.09.2011**

**73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 85 "Graf-Albert-Straße/L 306";  
Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 2 Abs. 2 und 4 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Kampfmittelräumdienst des RP Köln hat anhand von Luftaufnahmen mögliche Fundorte von Kampfmitteln auf dem Gebiet der Gemeinde Marienheide ermittelt. Als Anlage füge ich einen Ausschnitt der Grundkarte bei. Der Bereich für einen eventl. Fundort ist eingezeichnet.

Im Auftrag

  
Radermacher

Bankverbindungen:	Hausanschrift:	Öffnungszeiten:
Kreissparkasse Köln 0 359 000 010 (BLZ 370 502 99)	Hauptstraße 20	Mo - Do 08:30 - 12:00 Do 14:00 - 17:00
Volksbank Marienheide 1 500 591 200 (BLZ 447 615 34)	51709 Marienheide	Fr 08:30 - 12:30
Postbank Köln 2774509 (BLZ 370 100 50)	Tel. 02264 / 4044-0 Fax 02264 / 4044-261	BürgerService Mo - Mi 07:30 - 16:00 Do 07:30 - 18:30
		Fr 07:30 - 12:30 Sa 10:00 - 12:00



Kirchenhof

Forst

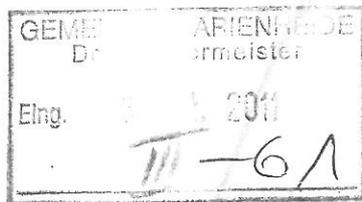
Müllenbach

Der Sinner

Honneshagen

mimen





Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Rhein-Berg  
Postfach 100662 · 51606 Gummersbach

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
- Fachbereich III - 61 Gemeinde-  
entwicklung / - Planung,  
z. Hd. Frau Reinert -  
Postfach 12 20

51704 Marienheide

## Regionalniederlassung Rhein-Berg

Kontakt: Herr Blumberg  
Telefon: 02261 - 89 - 255  
Fax: 02261 - 89 - 300  
E-Mail: paul.blumberg@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20600-4/BI-2.10.07.20 (L 306 / Marienheide)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 05. Okt. 2011

### 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungs- planes Nr. 85 „Graf – Albert – Straße / L 306“

hier: Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und 4 bzw. § 4 Abs. 1  
BauGB

Ihr Schreiben vom 23.09.2011 (irrtümliches Datum im Briefkopf:  
23.10.2011), Az.: 61.26/73FNP85B.rei

Sehr geehrte Frau Reinert,

zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von hier aus keine Einwände  
vorgebracht.

Dem B – Plan Nr. 85 stimme ich in der beschriebenen und dargestellten Form eben-  
falls grundsätzlich zu; bei der vorgesehenen Anbindung des B – Plangebietes Nr. 85  
handelt es sich um eine private Zufahrt zur Gemeindestraße „Graf – Albert – Straße“.

Der verkehrlich realisierbare Anschluss dieser privaten Zuwegung über die Graf –  
Albert – Straße an den vorhandenen Kreisverkehr L 306 / Graf – Albert – Straße  
ist bereits in der jüngeren Vergangenheit durch ein Ingenieurbüro nachgewiesen  
worden; dieser Nachweis basiert auf den seinerzeitigen Fahrzeugfrequenzmessungen  
sowie auf den Fahrzeugabmessungen der erforderlicher Andienungsfahrzeuge für  
das geplante Gewerbegebiet.

**Aufgrund der unmittelbaren Lage der privaten Zufahrt am vorhandenen Kreisverkehr ist eine verkehrliche Andienung des Gewerbegebietes durch überlange bzw. überbreite Fahrzeuge nicht möglich;** sofern solche Verkehrsandienungen in Zukunft erforderlich werden, kann das zu einer baulichen Veränderung des Kreisverkehrs führen.

Vorsorglich weise ich daraufhin, dass in einem solchen Fall die dadurch entstehenden Kosten von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen werden; die möglicherweise entstehenden Kosten sind in diesem Fall von der Gemeinde bzw. von dem anzuschließenden Gewerbebetrieb zu übernehmen.

Abschließend weise ich daraufhin, dass über die bisherigen Anbindungen an die Landesstraße 306 hinaus **keine weiteren Zufahrten oder Zugänge zur „freien Strecke“ der L 306 zugelassen werden.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Paul Gerhard Blumberg



LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Gemeindeentwicklung-/planung  
Postfach 1220  
51704 Marienheide



Datum und Zeichen bitte stets angeben

10.10.2011  
333.45-85.1/11-002

Frau Semrau  
Tel 0228 9834137  
Fax 022182842253  
sandra.semrau@lvr.de

**73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes N. 85 „Graf-Albrecht-Straße / L 306“  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken und Einwände werden im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

*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](mailto:Anregungen@lvr.de)*

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133  
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845  
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung  
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)  
BIC: WELADED, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061  
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)  
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Semrau)



Seit dem 01.09.2010 ist die Betriebsüberwachung von der  
E.ON Ruhrgas AG auf die Open Grid Europe GmbH übertragen worden!  
PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Gemeinde Marienheide  
III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Hauptstraße 20  
**51709 Marienheide**

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.26/73FNP 85B.rei	23.09.2011	E.ON Ruhrgas AG	<b>ID_28754</b>	<b>13.10.2011</b>



Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail fremdplanung@pledodoc.de

zuständig Norbert Brockmanns  
Durchwahl 0201/3659-194

### **73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 85 "Graf-Albert-Straße/L 306"**

#### **Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und 4 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 23. September dieses Jahres über die 73. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplan Nr.85 „Graf-Albert-Straße / L306“.

Die Prüfung der Plangrundlagen zum geänderten Teil des Flächennutzungsplanes und des neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr.85 „Graf-Albert-Straße / L306“ hat zu dem Ergebnis geführt, dass keine Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH innerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Hinsichtlich der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen teilen Sie unter



Ziffer 5.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr.85 „Graf-Albert-Straße / L306“ mit, dass noch eine Eingriffsberechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren erstellt wird und mit allen Gutachten in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen wird.

Sofern eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet des Bebauungsplans Nr.85 „Graf-Albert-Straße / L306“ nicht möglich ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

  
Ralf Sulzbacher

  
Norbert Brockmanns

**Anlagen**  
Merkblatt

**Verteiler**  
TBM Schwerte, Herrn Benninghoff



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Gemeinde Marienheide  
Fachbereich III-61,  
Gemeindeentwicklung/-Planung  
Frau Reinert

Postfach 1220  
51704 Marienheide



Ihre Referenzen 61.26/73FNP 85B.rei  
Ansprechpartner PTI22, Detlef Becher  
Durchwahl +49 221 575-14622  
Datum 19.10.2011  
Betrifft

73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr.85 „Graf-Albert-Straße/ L 306“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich der neuen Zufahrt befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.  
Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.  
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.  
Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Besucheradresse: Feldstr. 1a, 51643 Gammersbach  
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
Telekontakte Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262



Datum 19.10.2011

Empfänger

Blatt 2

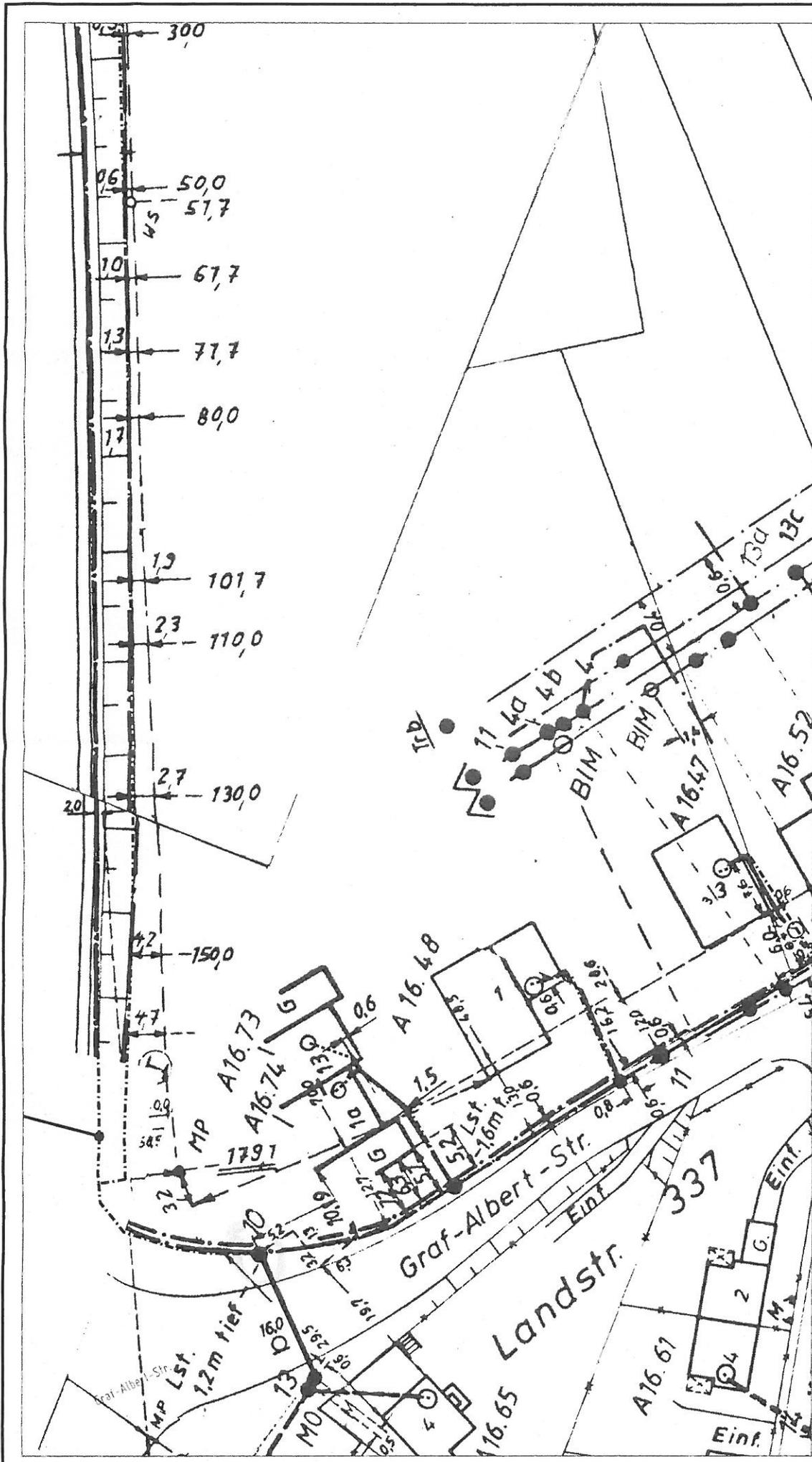
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zu Ihrer Information haben wir unsere Bestandspläne beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Detlef Becher



AT/Vh-Bez.: kein aktiver Auftrag	AT/Vh-Nr.:	kein aktiver Auftrag
Ti NL: West (Buchum)		
PTI: PTI 22 Köln		
ONB: Marienheide	A5B	1
Bemerkung:	V5B	22614
	Name	Becher-Deflet
	Datum	19.10.2011
	Sicht	Lageplan
	Maßstab	1:500
	Blatt	1





Industrie- und Handelskammer  
zu Köln

IHK Köln | Zweigstelle Oberberg  
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide

Per Fax vorab: 02264 - 40 44 214



Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
**61.26/73 FNP 85B.rei | 23.10.2011**

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
**MAT | Katarina Matesic**

E-Mail  
**katarina.matesic@koeln.ihk.de**

Telefon | Fax  
**02261 8101-956 | 02261 8101-979**

Datum  
**26. Oktober 2011**

### 73. Änderung des FNPs und Bebauungsplanes Nr. 85 "Graf-Albert-Str./L 306"

Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und TÖBs gem. § 2 Abs. 2 und 4 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Marienheide plant eine FNP-Änderung und die Aufstellung des BP Nr. 85. Auf das Grundstück der Graf-Albert-Str. 13 sollen Teile der Meißner Technik Müllenbach GmbH verlagert werden.

Grundsätzlich begrüßt die IHK Köln, Zweigstelle Oberberg, die Ausweisung von Gewerbegebiet. Auch in diesem Fall dient sie der Sicherung des Unternehmens und der Arbeitsplätze vor Ort.

Die Gemeinde plant zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das ausgewiesene Gebiet eine sinnvolle Zonierung. Allerdings weist der Flächennutzungsplan an das zukünftige Gewerbegebiet angrenzend Wohnen aus. Um ein verträgliches Miteinander auch in Zukunft zu gewährleisten und dem Unternehmen nachträglich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen aufzuerlegen, sollte in einer zukünftigen Planung an das Gewerbegebiet mindestens Mischgebiet ausgewiesen werden. Des Weiteren sollten dann die schutzwürdigen Wohnbereiche dem Gewerbegebiet abgewandt ausgerichtet werden. Dies sollte in einem städtebaulichen Vertrag mit einem potenziellen Investor festgeschrieben werden.

Unter diesen Maßgaben können wir den Bauleitplanungen zustimmen.

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag

Katarina Matesic  
Referentin | Leiterin Standortpolitik  
Zweigstelle Oberberg

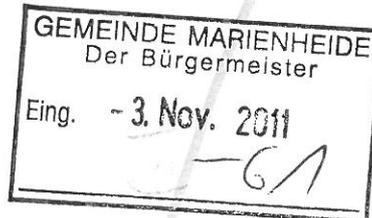


OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG  
UND MOBILITÄT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide



Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6113  
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 28.10.2011

Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide  
hier: **FNP. – 73. Änderung im Bereich Rodt-Müllenbach  
im Parallelverfahren mit der Aufstellung des  
BP. Nr. 85 "Graf-Albert-Straße"**  
- Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB -  
Ihr Schreiben vom 23.09.2011; Az.: 61.26/73FNP 85B.rei.

Zu der in der aktuellen Verfahrensphase vorliegenden Planung für den Bereich des Ortsteiles Rodt-Müllenbach wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Funktionstrennung wesentlicher Faktor zur Sicherstellung der Belange zum Immissionsschutz. Industrie-/Gewerbeflächen und für das Wohnen bestimmte Bauflächen sollen nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander getrennt werden (Floatglas-Urteil des BVerwG vom 5.7.1974 – IV C 50.77). Rechtsgrundlage dieser Forderung ist heute unter anderem § 50 BImSchG. Insbesondere bei der Darstellung neuer oder der Erweiterung vorhandener Bauflächen bitte ich auf eine ausreichende räumliche Trennung der nicht miteinander verträglichen Nutzungsarten zu achten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht rege ich daher an, einen mindestens 20,00 m breiten, dicht bewachsenen Grünstreifen als Puffer festzusetzen.

aus verkehrsrechtlicher Sicht

Mit dem aktuellen Verfahrensstand bestehen gegen die Planung derzeitigen keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landstraße L 306 möchte ich jedoch schon jetzt auf den im Zuge der nachfolgenden Verfahrensschritte erforderlich werdenden Abstimmungsbedarf der Planung, auch im Hinblick auf die gegebenenfalls vorgesehenen Anbindung an die Landstraße, hinweisen.

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der Einleitung des formellen Planverfahrens sollten jedoch nachfolgende Hinweise Beachtung finden:  
Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Über-

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99  
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09  
Swift COKSDE 33

Postbank Köln  
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50  
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504  
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00  
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413  
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: [www.obk.de](http://www.obk.de)

schreitung der Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt jedoch nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Pangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

#### aus polizeilicher Sicht

Aus der vorliegenden Planung ist eine, den allgemeinen Standards entsprechende Zufahrt zur neuen Gewerbefläche nicht erkennbar. Lediglich ein schmaler Korridor zwischen der Landstraße L 306 und der Bebauung entlang der Graf-Albert-Straße verbindet die geplante Gewerbefläche mit dem öffentlichen Verkehrsraum. Da ansonsten keine Anbindung denkbar erscheint, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebiet über diesen Streifen verkehrlich erschlossen werden soll. Eine Zufahrt an dieser Stelle, mündet in Höhe des Fahrbahnteilers (mit Überquerungshilfe für Fußgänger) der Graf-Albert-Straße, unmittelbar in den Bereich des Kreisverkehrsplatzes Landstraße L 306 / Graf-Albert-Straße. Insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen aus polizeilicher Sicht Bedenken gegen diese Anbindung. Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Graf-Albert-Straße, muss die weitere Planung zur verkehrlichen Anbindung die Anforderungen des hier zu erwartenden Lkw-Aufkommens berücksichtigen. Da eine, an dieser Stelle angelegte Zufahrt zur Gewerbefläche, gerade wegen des Lkw-Verkehrs auch Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Landstraße L 306 haben würde, ist im weiteren Verfahren die Beteiligung des Landesbetrieb-Straßenbau NRW unabdingbar.

#### aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist in den vorgelegten Planunterlagen nicht abschließend geklärt. Die entwässerungstechnisch erforderlichen Anlagen wie z. B. Regenklärbecken bzw. Versickerungsrigole sind über den Bebauungsplan abzusichern, hierbei sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu berücksichtigen. Sollte an die vorhandene Regenentwässerung angeschlossen werden, ist zu prüfen ob diese der Erweiterung angepasst werden muss.

Bei einem eventuell vorgesehenen Anschluss an die Regenentwässerung der Strasse L 306 sind die Entwässerungseinrichtungen entsprechend anzupassen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen, die Möglichkeiten der Regenentwässerung kurzfristig mit der Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband abzustimmen und die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### aus artenschutzrechtlicher Sicht

Mit dem weiteren Verfahren wird auf die zu beachtenden Vorgaben der V V Artenschutz und die Handlungsempfehlung "Artenschutz" verwiesen.

#### aus landschaftspflegerischer Sicht

Gegen die planerischen Zielsetzungen und Maßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken.

Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier derzeit keine besonderen, landschaftspflegerisch relevanten Daten, Informationen oder Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen. Sollten gegebenenfalls dennoch fachplanerische Unterlagen zur Erarbeitung von Umweltbericht und Umweltprüfung von Ihnen benötigt werden, bitte ich diese kurzfristig in gemeinsamer Bestandsaufnahme zu ermitteln bzw. festzulegen.

Mit dem weiteren Ablauf des bauleitplanerischen Verfahrens, verweise ich auf die in das Baugesetzbuch übernommenen Vorschriften der gesetzlichen Eingriffsregelung (§ 1a, Absatz 3 BauGB). Hiernach sind die aus der Planung resultierenden Eingriffe zu ermitteln (ökologische Bilanzierung) und durch geeignete Darstellungen, Festsetzungen und Maßnahmen der Planung zu sichern. Bei der Abwägung der planungsrelevanten Belange im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen, ist der notwendige Ausgleich zu berücksichtigen (§ 1, Absatz 7 und § 214, Absatz 3 BauGB). Aufgrund der diesbezüglich zur aktuellen Planung fehlenden Aussagen und Regelungen kann eine abschließende landschaftspflegerische Bewertung / Stellungnahme zum Vorhaben daher erst nach Ermittlung und Festlegung des planbedingten Ausgleichs erfolgen.

Die Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 1 "Marienheide / Lieberhausen" des Oberbergischen Kreises (Entwicklungsziel - Erhaltung der Landschaft / außerhalb Landschaftsschutzgebiet) stehen der angestrebten städtebaulichen Planung der Gemeinde im Bereich des Ortsteiles Müllenbach nicht entgegen. Mit Bezug auf die Regelungen des § 29, Absatz 4 des Landschaftsgesetzes NW, treten diese Inhaltsbestimmungen jedoch erst im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer bauleitplanerischen Satzung außer Kraft.

Darüber hinaus bestehen gegen die in der aktuellen Verfahrensphase vorliegende Planung keine Bedenken bzw. es werden von hier aus derzeit keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

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

( Eberz )



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Postfach 1220  
51704 Marienheide

über den  
Oberbergischen Kreis  
Der Landrat  
Moltkestr. 34  
51643 Gummersbach

IV  
61  
Kreisverwaltung  
10. Jan. 2012  
Gummersbach

Datum: 09.01.2012  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
32/62.6-1.16.06

Eingang bei Amt 61  
12. Jan. 2012  
1 | 2 | 3 | | |

E. 6113 - 19.01.2012

Auskunft erteilt: -  
Cornelia Chemnitz  
cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de  
Zimmer: K 730  
Telefon: (0221) 147 - 3102  
Fax: (0221) 147 - 2905

**73. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienheide im Bereich Müllenbach**  
Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW

Ihr Schreiben vom 29.11.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienheide im Bereich Graf-Albert-Straße wird die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Hinweise:

Mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans soll im Norden des Ortsteils Müllenbach eine bislang als Wohngebiet dargestellte Fläche sowie ein als öffentliche Grünfläche dargestellter Bereich längs der L 306 in ein Mischgebiet einschließlich eines Streifens öffentliche Grünfläche zum verbleibenden Wohngebiet hin umgewandelt werden.

Der Oberbergische Kreis weist aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers in den vorgelegten Planunterlagen nicht abschließend geklärt ist. Die entwässerungstechnisch erforderlichen Anlagen wie z.B. Regenklärbecken bzw. Versickerungsanlage sind planerisch abzusichern, hierbei sind die Anforderun-

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60  
IBAN:  
DE3430050000000096560  
BIC: WELADED3

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

~~GEMEINSCHAFTLICHE  
Der Oberbergischer  
19. 1. 2012  
-61~~



gen an den Erlass „Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu berücksichtigen. Sollte an die vorhandene Regenentwässerung angeschlossen werden, ist zu prüfen, ob diese der Erweiterung angepasst werden muss. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen, die Möglichkeiten der Regenentwässerung kurzfristig abzustimmen und die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht weist der Oberbergische Kreis darauf hin, dass nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte davon auszugehen ist, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt jedoch nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen von Seiten des Oberbergischen Kreises keine Bedenken. Die Inhaltsbestimmungen des Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“ (Entwicklungsziel – Erhaltung der Landschaft / außerhalb Landschaftsschutzgebiet) treten jedoch mit Bezug auf die Regelungen des § 29, Absatz 4 des Landschaftsgesetzes NW erst im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer bauleitplanerischen Satzung außer Kraft.

Da die geplante Anbindung des Baugebietes an die Graf-Albert-Straße / L306 bereits vor der Einleitung des formellen bauleitplanerischen Verfahrens einvernehmlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abge-



stimmt wurde, bestehen von Seiten des Kreises aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Datum: 09.01.2012  
Seite 3 von 3

Der Oberbergische Kreis verweist aus artenschutzrechtlicher Sicht im weiteren bauleitplanerischen Verfahren bzw. der weiteren planerischen Qualifizierung des Vorhabens auf die Vorgaben der VV Artenschutz und die Handlungsempfehlung „Artenschutz“.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Cornelia Chemnitz*  
(Cornelia Chemnitz)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
in Müllenbach

Müllenbach, 19.09.2011

**OFFENER BRIEF**

An den  
Bürgermeister persönlich  
  
in Marienheide

GEMEINDE MARIENHEIDE  
Der Bürgermeister  
Eing. 21. Sep. 2011  
34 III - 61

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ in Verbindung mit der Durchführung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
Errichtung eines Büro- und Entwicklungszentrums für eine in Müllenbach ansässige Firma  
Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.09.2011, BV/106/11

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Unterzeichner, direkte Nachbarn zum künftigen Standort eines größeren gewerblich genutzten Gebäudes (ca. 20 x 60 m), haben vor einigen Jahren eingangs der Müllenbacher Graf-Albert-Straße ein Grundstück gekauft und ein Wohnhaus darauf gebaut. Wir alle gingen und gehen davon aus, hier am Ortsrand des schönen Ortes Müllenbach, umgeben von weiten Wiesen und nahe gelegenen Wäldern in Ruhe wohnen und leben zu können.

Nunmehr haben wir davon erfahren, dass geplant ist, den für unser Gebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 85 so zu ändern, dass es der in der Graf-Albert-Str. 13 ansässigen Firma erlaubt wird, ein größeres gewerblich genutztes Gebäude (Büro, Labor und Produktionshalle) zu bauen.

Hiergegen protestieren wir auf das Schärfste. Wir behalten uns vor, rechtliche Maßnahmen hiergegen einzuleiten.

Da Sie als Bürgermeister diese Planungen mit Vehemenz voran getrieben haben, stellen wir Ihnen folgende Fragen:

- Warum wird die betreffende Firma nicht auf das ca. 50 m entfernt liegende Gewerbegebiet zwischen Rodt und Müllenbach verwiesen, in dem noch so gut wie kein Betrieb vorhanden ist?
- Warum lassen Sie diese Landschaftsveränderung am Ortsrand von Müllenbach zu?
- Kann in der Gemeinde Marienheide künftig jeder gewerbliche Gebäude an Ortsrändern von Dörfern bauen, nur weil ihm das Grundstück gehört?  
Börlinghausen und Dannenberg bieten sich hier noch an.
- Warum lassen Sie es zu, dass wenige Meter hinter dem stark befahrenen Verkehrskreisel ein Gefahrenpunkt erster Güte geschaffen wird?  
Die Zu- und Abfahrt zu dem geplanten Gewerbegebäude ist verkehrstechnisch höchst abenteuerlich.
- Warum wollen Sie uns durch den Bau eines gewerblichen Gebäudes in direkter Nachbarschaft einen größeren finanziellen Schaden zufügen?  
Beim Verkauf unserer Häuser würde der Verkaufspreis durch die Nähe zu einem Gewerbegebäude deutlich sinken.
- Wer zahlt uns den Schaden dieser „kalten Enteignung“?

Unabhängig von der Ende September beginnenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 85 bitten wir Sie, die o.a. Fragen zu beantworten.

Wir weisen darauf hin, dass sich die vorstehenden Fragen auch mehrere hundert Müllenbacher Einwohner stellen.

Ihrer baldigen Antwort sehen wir mit Interesse entgegen.

Hochachtungsvoll

**73. Änderung des Flächennutzungsplanes  
und  
Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albertstraße / L306“**

**Niederschrift**

über den öffentlichen Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Donnerstag 29.09.2011,  
um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Die Namen und Anschriften der Bürger, die an dem Erörterungstermin teilnehmen, sind der beigefügten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Herr Belter, Architekt und Stadtplaner, der mit der o.g. Bauleitplanung (Bebauungsplan) beauftragt ist und Herr Meißner als Investor sind anwesend.

Die Verwaltung wird durch Herrn Hombitzer und Frau Reinert (Protokollführerin), FB Gemeindeentwicklung/Planung, vertreten.

Herr Hombitzer begrüßt die Anwesenden um 18.00 Uhr und erklärt den Grund des Erörterungstermins und den weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens.

Er schlägt folgenden thematischen Ablauf des Erörterungstermins vor, mit dem alle einverstanden sind.

1. Vorstellung des Betriebes durch Herrn Meißner
2. Vorstellung des Bebauungsplanes durch Herrn Belter
3. Diskussion und Fragen
4. Vorstellung der Flächennutzungsplanänderung durch die Verwaltung
5. Diskussion und Fragen
6. Allgemeine Anregungen

Punkt 1:

Herr Meißner stellt anhand einer Power Point Präsentation seine Betriebe in Luckenwalde bei Berlin und in Polen vor und macht deutlich das auch bereits vier Mitarbeiter in China seine Maschinen verkaufen. Er möchte hier in Marienheide ein Gebäude errichten mit Büro und Laboren für die Konstruktionsabteilung und später auch hier die Nullserien fertigen. Er wird in diesem Zusammenhang zunächst zehn neue Arbeitsplätze schaffen.

Punkt 2:

Herr Belter erläutert den Bebauungsplan und macht deutlich welche Höhe das Gebäude erhalten soll. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen soll geregelt werden, welche Betriebe im Mischgebiet und im angrenzenden, eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet werden können. Die Produktion findet nur tagsüber statt und gemäß dem bestehenden Lärmgutachten bleiben die Lärm-Immissionen unter den erlaubten Immissions-Werten.

Punkt 3:

Herr [REDACTED] fragt an, warum Herr Meißner gerade am Ortsrand von Müllenbach sein Bauvorhaben errichten will, obwohl einhundert Meter weiter ein Gewerbegebiet besteht, in dem noch Kapazitäten frei sind. Des Weiteren bemängelt er den Verfahrensablauf. Bereits im Jahre 2009 sei der Aufstellungsbeschluss gefasst worden und erst jetzt, wo sozusagen alles in trockenen Tüchern ist, würden die Bürger an der Planung beteiligt.

Herr Meißner führt aus, dass ihm das Grundstück am Rande von Müllenbach bereits gehöre und er dabei sei, ein weiteres zu erwerben. Er möchte gern das neue Betriebsgebäude fußläufig von seinem heutigen Firmengebäude, worin die kaufmännische Abteilung untergebracht ist, erreichen, da er nicht mehr ständig zwischen Luckenwalde (bei Berlin) und Marienheide pendeln möchte. Da sein Sohn bald in den Betrieb einsteigen wird, möchte er hier in Müllenbach noch in der Konstruktion mitarbeiten. Falls der Bau einer Konstruktionshalle in Müllenbach nicht möglich wird, stehen Überlegungen an, den gesamten Betrieb nach Luckenwalde zu verlagern. Dann wird es die Fa. Meißner Technik Müllenbach am heutigen Standort in Marienheide nicht mehr geben.

Frau [REDACTED] fragt an, ob durch den Bebauungsplan Tür und Tor für andere Gewerbetreibende geöffnet werde, im Bereich der Graf-Alber-Straße bzw. Gerveshagener Straße, Gewerbebetriebe zu errichten.

Herr Hombitzer macht klar, dass der genannte Bereich heute im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Da die Investoren, die für den gesamten Bereich ein Bauleitplanverfahren begonnen haben, aber im Moment das Verfahren nicht weiter betreiben gibt es hier kein Baurecht. Für jegliche Bebauung, ob Wohnbebauung oder Bebauung von Misch- bzw. Gewerbeflächen, muss ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Herr [REDACTED] möchte gern wissen, welche Preise für die Grundstücke gezahlt werden die Herr Meißner noch hinzukaufen will.

Herr Hombitzer macht deutlich, dass der Gemeinde Marienheide darüber keine Kenntnisse vorliegen.

Herr [REDACTED] führt aus, dass Herr Töpfer geäußert hätte, die Bevölkerung sei mit dem Bauvorhaben Meißner einverstanden. In Anbetracht der zurzeit laufenden Internetpetition wäre das eine Täuschung und er versteht nicht warum man erst jetzt die Öffentlichkeit informiere.

Herr Hombitzer verdeutlicht, dass seit dem Jahr 2009, in dem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, Gespräche und Termine stattgefunden haben z.B. mit der Bezirksregierung und dem Straßenbaulastträger. Des weiteren wurde ein Gutachten erstellt. Jetzt im Jahre 2011 ist die Planung soweit gediehen und abgeklärt, dass man die Öffentlichkeit informieren könne. Dieses geschieht durch den heutigen öffentlichen Erörterungstermin.

Herr [REDACTED] zitiert aus einer Gesprächsnotiz mit Herrn Bürgermeister Töpfer und erwähnt ebenfalls, dass Herr Töpfer sich über eine Zustimmung der Bürger zum Bauleitplanverfahren geäußert hat.

Herr Hombitzer macht deutlich, dass er zu dieser Aussage nicht Stellung nehmen kann, da er nicht involviert gewesen sei. Diese Angelegenheit müsse mit Herrn Töpfer persönlich geklärt werden.

Herr [REDACTED] beklagt sich darüber, dass man zumindest die angrenzenden Nachbarn hätte informieren müssen. Die Einladung, die Herr Meißner vor 4 Tagen verteilt habe, komme zu spät. Er konnte aus terminlichen Gründen an dem Gespräch nicht teilnehmen.

Herr Meißner erklärt, dass erst jetzt die Fakten und Einzelheiten abgeklärt wären, um die Nachbarn zu informieren.

Frau [REDACTED] stimmt der Aussage von [REDACTED] zu, die Einladung komme zu spät.

Frau [REDACTED] beklagt, dass sie keine Einladung von Herrn Meißner bekommen habe.

Herr Meißner jun. erklärt, dass die Einladungen nicht an alle Anwohner der Graf-Albert-Str. verteilt wurden, sondern nur an die unmittelbar angrenzenden Eigentümer. Die Eigentümer der Häuser Graf-Albert-Str. 1 und Nr. 1a, welche am stärksten betroffen sein werden, sind der Einladung gefolgt und haben ihr Einverständnis signalisiert.

Herr Hombitzer macht deutlich, dass die Einladungen von Herrn Meißner auf privater Ebene erfolgt sind. Diese sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant, jedoch durchaus wertvoll für ein einvernehmliches Miteinander. Zum Verständnis erklärt Herr Hombitzer anhand der Flächennutzungsplanänderung, dass ursprünglich ein Euskirchener Projektentwickler den gesamten Bereich zwischen der L 306 / Graf-Albert-Straße und der Gerveshagener Straße überplanen wollte. Im Jahre 2009 wurde dann entschieden zwei Bebauungspläne zu erstellen, um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Produktion der Nullserie) zu ermöglichen.

Herr [REDACTED] fragt an, ob die Zufahrt zum neuen MI bzw. GE –Gebiet über den Kreisel mit LKWs befahrbar ist, wer die Kosten trägt und das diese Zufahrt die fußläufige Verbindung z.B. zum Kindergarten verschlechtern wird.

Herr Hombitzer erläutert hierauf, dass bei der Neugestaltung des Kreisverkehrsplatzes in der L 306 der Sachverhalt thematisiert worden sei. Wegen der für das Grundstück Meißner bereits bestehenden Zufahrt und der beabsichtigten Nutzung habe es eine Verkehrstechnische Untersuchung bzw. Planung eines qualifizierten Ingenieurbüros gegeben. Basierend auf diesen Kenntnissen seien im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kreisverkehrsplatzes bereits Veränderungen an der Einmündung der Graf-Albert-Straße vorgenommen worden. Dieses unter der Beteiligung des Landesbetriebes Straßenbau NRW und des Straßenverkehrsamtes. Die seinerzeit ausgebaute Straßensituation ermögliche eine Erreichbarkeit des zukünftigen Betriebsstandortes auch mit LKWs. Die Kosten der Planung sowie der Umgestaltungsmaßnahmen seien von der Firma Meißner übernommen worden.

Herr [REDACTED] fragt an, ob die Festsetzungen gem. des Abstandserlasses getroffen wurden.

Herr Belter macht deutlich, dass dort keine Betriebe ansiedeln können die im Abstandserlass erwähnt werden, da der Abstand zur Wohnbebauung unter 100 m liege. Dennoch werde dem Grundgedanken des Abstandserlasses Rechnung getragen, da unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung Grünzonen und Mischgebiete ausgewiesen werden. Das weiter entfernt gelegene Gewerbegebiet werde zudem hinsichtlich seines Immissionsgeschehens eingeschränkt. Durch Gutachten werde die immissionsrechtliche Zulässigkeit erbracht.

Herr Meißner erklärt, dass die Halle der Nullserienfertigung den Verkehrslärm der L306 mindern wird und dass die Öffnungen (Fenster und Türen) des Objektes zur Straßenseite geplant sind.

Herr [REDACTED] macht deutlich, dass man das Mischgebiet akzeptieren kann, aber die Ausweisung eines Gewerbegebietes wäre in Anbetracht eines vorhandenen Gebietes nicht erforderlich und würde den Ort Müllenbach verschandeln.

Herr Hombitzer erklärt, dass auch in anderen kleineren Orten in Marienheide am Ortsrand Gewerbebetriebe ansässig sind. Zum Beispiel in Scharde und in Dannenberg. Ein verträgliches Miteinander ist möglich.

Frau [REDACTED] erklärt, dass die Ausweisung eines MI bzw. Gewerbegebietes eine Wertminderung ihres Grundstückes darstellt und der Verkaufswert gemindert sei. Und sie bemängelt, dass sie von den Planungen durch die Zeitung und durch Gerüchte erfahren habe.

Herr Hombitzer macht deutlich, dass eine bestimmte Planreife erforderlich ist um die Öffentlichkeit zu informieren.

Herr [REDACTED] erklärt, dass er erhebliche Bedenken geltend macht, weil er vor 30 Jahren ein Grundstück gekauft hat mit einem Ausblick auf grüne Wiesen. Er zeigt sich enttäuscht vom Bürgermeister und vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, da diese Institutionen die Pflicht haben Schaden von Bürgern abzuwenden. Er befürchtet durch die Verwirklichung der Planungen auch gesundheitlichen Schäden durch Lärm und Schadstoffe.

Herr [REDACTED] befürchtet das durch den geplanten Grüngürtel mit hohen Bäumen eine Beschattung seines Grundstückes und eine Verunreinigung durch Laub erfolgen wird.

Herr Hombitzer erklärt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen. Dieses geschehe vorwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und stelle gleichzeitig eine Abschirmung dar. Durch Gebäude die man visuell nicht wahrnimmt werde man subjektiv weniger gestört. Man könne auch evtl. eine Fassadenbegrünung vorsehen und den Grüngürtel mit Büschen oder Bäumen bepflanzen die nicht zu hoch werden.

[REDACTED] fragt, ob denn eine hohe Halle gebaut werden müsse.

Herr Belter erklärt, dass die Höhenfestsetzung max. 12,00m betrage, aber durch die Topographie das Bauvorhaben eine Höhe von max. 8,00m bis 9,00m über dem vorhandenen Gelände habe. Somit werde das Gebäude nicht wesentlich höher als einige der benachbarten Wohnhäuser.

Zu Punkt 4:

Herr Hombitzer erläutert, dass die Grundzüge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes identisch mit den Zielen des Bebauungsplanes sind. Deswegen wird mit Zustimmung des Forums auf eine nochmalige Erläuterung verzichtet.

Punkt 5 analog zu Punkt 3

Punkt 6:

Es wird angeregt das Sichtdreieck der Straßen Gerveshagener Straße und Auf der Vogelrute freischneiden zu lassen.

Der weiteren wird darum gebeten in der 30 km/h Zone in Müllenbach Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen. Wegen zu hoher Geschwindigkeit und fehlender Abtrennung des Gehweges komme es immer wieder zu Gefahrenpunkten.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt und keine weiteren Anregungen geäußert.

Herr [REDACTED] bedankt sich bei Herrn Hombitzer für die kooperative Leitung der Veranstaltung und damit endet der Erörterungstermin zur 73. Änderung des Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße“ um 20.20 Uhr.



.....  
Inge Reinert



.....  
ges. Armin Hombitzer

## Schildbürgerstreich im Rathaus Marienheide

- Verschandelung des Ortes Müllenbach geplant
- Bau eines größeren gewerblichen Gebäudes am Ortsrand
- Industriegebiet Rodt-Müllenbach steht leer

Auf der Pferdewiese am Ortseingang von Müllenbach, linker Hand vom Kreisel aus, will der dortige Grundstückseigentümer (eine in Müllenbach ansässige Firma) ein größeres gewerblich genutztes Gebäude (ca. 60 x 20 m) bauen.

Schon heute kann gesagt werden, dass dies ein ziemlicher Klotz in der Landschaft werden wird und damit eine Landschaftverschandelung erster Güte. Dem so schön in der Landschaft gelegenen Ort Müllenbach, in dessen Erfolgen sich der Bürgermeister gerne sonnt, würde bei der Verwirklichung der Planungen erheblicher Schaden zugefügt werden.

In der Sitzung des sogen. Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Marienheide am 8. September 2011 wurde der in Müllenbach ansässigen Firma jedenfalls der „rote Teppich“ ausgerollt. Mit 11 zu 4 Stimmen stimmten die wackeren Ausschussmitglieder dafür, den Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ in der Weise zu ändern, dass auf der jetzigen Pferdewiese in Kürze ein Büro- und Entwicklungszentrum errichtet werden kann.

Wir haben den Eindruck, dass die Verantwortlichen im Marienheider Rathaus unbelehrbar sind. Man will einfach nicht sehen, dass ca. 50 Meter weiter hinter dem Kreisel ein größeres Gewerbegebiet beginnt, welches kaum belegt ist. An die geplante Landschaftverschandelung wird kein Gedanke verschwendet. Die Erhaltung der Schönheit des Ortes Müllenbach ist Politik und Verwaltung scheinbar egal!

Wir fragen uns: „Welche Politik wird hier betrieben?“ „Welches Süppchen wird hier gekocht?“ „Geht Eigennutz auf einmal vor Gemeinnutz?“

**Wir rufen alle wachen Müllenbacher dazu auf, sich gegen die absonderlichen Planungen aus dem Rathaus zu wehren!**

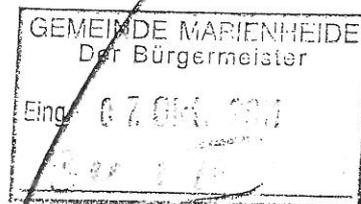
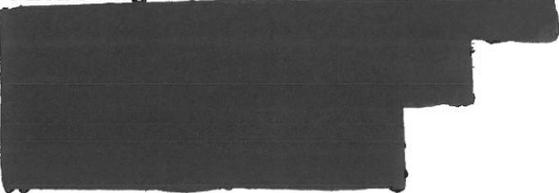
Lasst Euch Euren schönen Ort Müllenbach aus dem Rathaus nicht kaputt machen. Tragt Euch in die Unterschriftenlisten gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ ein und bekundet Euren Protest.

Alle Müllenbacher, denen die Schönheit „ihres“ Dorfes am Herzen liegt, sind aufgerufen, gegenüber den Verantwortlichen im Rathaus Marienheide auf die „Barrikaden“ zu gehen und diesem Vorhaben ein Ende zu machen.

Eine Unterschriftenliste liegt aus bis zum 09.10.2011 bei [REDACTED] bzw. wird im Internet unter [www. openpetition. de/ petition/ online/ aktionsgemeinschaft- muellenbach- west](http://www.openpetition.de/petition/online/aktionsgemeinschaft-muellenbach-west) veröffentlicht.

**Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West**

07.10.2011



An den Bürgermeister  
der Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide

73. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85  
„Graf-Albert-Straße/L 306“;  
Beteiligung der Öffentlichkeit: Aushang Planentwurf, öffentlicher Erörterungstermin/  
Einwendungen/Petition

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

namens und im Auftrag der Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West (151 Unterstützer gemäß  
Unterschriftsliste), erhebe ich gegen die o.a. Bauleitplanung folgende Einwendungen:

1. Die Zielsetzung der o.a. Bauleitplanung, Ermöglichung der Errichtung eines Büro- und Ent-  
wicklungszentrums/Produktionshalle für eine in Müllenbach ansässige Firma (ca. 60 x 20 m),  
auf einem bisher gebäudefreien Wiesengelände stellt einen tiefen Eingriff in die Landschaft  
am Ortsrand von Müllenbach dar.  
Dieses geplante größere gewerblich genutzte Gebäude würde ein „Klotz in der Landschaft“  
sein, ist doch eine Höhe von 10 bis 12 m vorgesehen. Dem so schön in die Landschaft  
eingebundenen Ort Müllenbach, der bei den Wettbewerben „Unser Dorf hat Zukunft“ schon  
einige zweite und dritte Preise erreicht hat, würde bei der Verwirklichung der Planung großer  
Schaden zugefügt werden.

Seitens der Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen besteht die Vorgabe, Freiflächen  
nur äußerst schonend in Anspruch zu nehmen. Dies bedeutet, Baulücken und vorhandene  
Gewerbeflächen zu belegen und keine neuen Flächen außerhalb der Vorgenannten.  
Die vorgesehene Bauleitplanung widerspricht den Vorgaben der Landesregierung NRW und  
wird deshalb für rechtswidrig gehalten.

Im Übrigen besteht der Eindruck, dass in dieser Bauleitplansache eine sorgsame Abwägung zwischen den Interessen der Bewohner der direkt an das Plangebiet angrenzenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und des Investors nicht einwandfrei stattgefunden hat. Die Wertminderung der direkt angrenzenden Wohnhäuser soll scheinbar billigend in Kauf genommen werden.

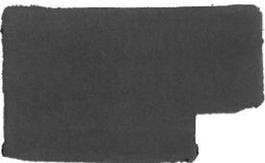
Vorschlag:

Es wird vorgeschlagen, dem im Müllenbach ansässigen Unternehmen, für das die o.a. Bauleitplanung ausschließlich durchgeführt werden soll, die Errichtung eines sogen. Büro- und Entwicklungszentrums auf den Flächen des schräg gegenüber und weitgehend brach liegenden Gewerbegebietes zwischen Rodt und Müllenbach zu ermöglichen.

2. Durch die o.a. Bauleitplanung würde unweit des stark befahrenen Verkehrskreisels auf der L 306 und eingangs der Graf-Albert-Straße ein Gefahrenpunkt für den Straßenverkehr und insbesondere für Fußgänger auf dem Gehweg entlang der Straße geschaffen. Die Zu- und Abfahrt zu dem geplanten gewerblich genutzten Gebäude mit ca. 30 Arbeitskräften muss verkehrstechnisch als sehr abenteuerlich bezeichnet werden. Pro Schultag und Kindergartentag benutzen zahlreiche Schulkinder und Kindergartenkinder zweimal den vorbezeichneten Gehweg, den bei Realisierung der Planung Zu- und Ablieferer sowie Mitarbeiter der Firma mit ihren Kraftfahrzeugen kreuzen würden. Außerdem ist noch darauf hinzuweisen, dass seitens der Verantwortlichen im Rathaus Marienheide die ersten Vorkehrungen zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes durch starke Verkürzung des Straßenteilers (Verkehrinsel)-eingangs der Graf-Albert-Straße bereits vor mehreren Jahren getroffen wurden. Daraus kann ersehen werden, wie lange die Müllenbacher Bevölkerung in dieser Sache schon hinter's Licht geführt wird.

Die Aktionsgemeinschaft fordert, den Einwendungen bzw. dem Vorschlag Rechnung zu tragen und erwartet schriftliche Antwort.

Hochachtungsvoll



Anlage

Flugblatt der Aktionsgemeinschaft  
Unterschriftenliste

## Schildbürgerstreich im Rathaus Marienheide

- Verschandelung des Ortes Müllenbach geplant
- Bau eines größeren gewerblichen Gebäudes am Ortsrand
- Industriegebiet Rodt-Müllenbach steht leer

Auf der Pferdewiese am Ortseingang von Müllenbach, linker Hand vom Kreisel aus, will der dortige Grundstückseigentümer (eine in Müllenbach ansässige Firma) ein größeres gewerblich genutztes Gebäude (ca. 60 x 20 m) bauen.

Schon heute kann gesagt werden, dass dies ein ziemlicher Klotz in der Landschaft werden wird und damit eine Landschaftverschandelung erster Güte. Dem so schön in der Landschaft gelegenen Ort Müllenbach, in dessen Erfolgen sich der Bürgermeister gerne sonnt, würde bei der Verwirklichung der Planungen erheblicher Schaden zugefügt werden.

In der Sitzung des sogen. Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Marienheide am 8. September 2011 wurde der in Müllenbach ansässigen Firma jedenfalls der „rote Teppich“ ausgerollt. Mit 11 zu 4 Stimmen stimmten die wackeren Ausschussmitglieder dafür, den Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ in der Weise zu ändern, dass auf der jetzigen Pferdewiese in Kürze ein Büro- und Entwicklungszentrum errichtet werden kann.

Wir haben den Eindruck, dass die Verantwortlichen im Marienheider Rathaus unbelehrbar sind. Man will einfach nicht sehen, dass ca. 50 Meter weiter hinter dem Kreisel ein größeres Gewerbegebiet beginnt, welches kaum belegt ist. An die geplante Landschaftverschandelung wird kein Gedanke verschwendet. Die Erhaltung der Schönheit des Ortes Müllenbach ist Politik und Verwaltung scheinbar egal!

Wir fragen uns: „Welche Politik wird hier betrieben?“ „Welches Süppchen wird hier gekocht?“  
„Geht Eigennutz auf einmal vor Gemeinnutz?“

**Wir rufen alle wachen Müllenbacher dazu auf, sich gegen die absonderlichen Planungen aus dem Rathaus zu wehren!**

Lasst Euch Euren schönen Ort Müllenbach aus dem Rathaus nicht kaputt machen. Tragt Euch in die Unterschriftenlisten gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ ein und bekundet Euren Protest.

Alle Müllenbacher, denen die Schönheit „ihres“ Dorfes am Herzen liegt, sind aufgerufen, gegenüber den Verantwortlichen im Rathaus Marienheide auf die „Barrikaden“ zu gehen und diesem Vorhaben ein Ende zu machen.

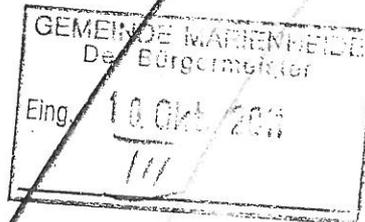
Eine Unterschriftenliste liegt aus bis zum 09.10.2011 bei [REDACTED] bzw. wird im Internet unter [www. openpetition. de/petition/online/aktionsgemeinschaft-muellenbach-west](http://www.openpetition.de/petition/online/aktionsgemeinschaft-muellenbach-west) veröffentlicht.

Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West

10.10.2011

[REDACTED]  
51709 Marienheide

An den Bürgermeister  
der Gemeinde Marienheide  
Herrn Uwe Töpfer  
Hauptstraße  
51709 Marienheide



Petition

Sehr geehrter Herr Töpfer,

im Nachgang zu der bereits am 07.10.11 in Schriftform eingereichten Petition reiche ich Ihnen diese nochmals mit nunmehr insgesamt 189 Unterschriften ein. Bitte löschen Sie auf den bereits eingereichten Unterlagen die Unterschrift der [REDACTED], da diese Ihre Unterschrift zurückgezogen hat.

Hochachtungsvoll

0170

Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West

[Redacted]

51709 Marienheide

GEMEINDE MARIENHEIDE  
Der Bürgermeister  
Eing. 20. Feb. 2012  
TH-61

15.02.2012

An die  
Vorsitzenden der Fraktionen  
im Rat der Gemeinde Marienheide

(Bündnis 90 / Die Grünen) ?

73. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85  
„Graf-Albert-Straße/L 306“;  
Unser Schreiben an dem Bürgermeister der Gemeinde Marienheide vom 07.10.2011 betr.  
Einwendungen und Bedenken gegen o.a. Bauleitplanung  
Gespräch mit dem Bürgermeister am Do., 02.02.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus gegebenem Anlass müssen wir darauf hinweisen, dass wir nach wie vor unsere  
Einwendungen und Bedenken, wie wir sie mit Schreiben vom 07.10.2011 dargelegt  
haben, gegen die o.a. Bauleitplanung in vollem Umfang aufrecht erhalten.

Daran hat auch das Gespräch beim Bürgermeister am Do., 02.02.2012 nichts geändert.

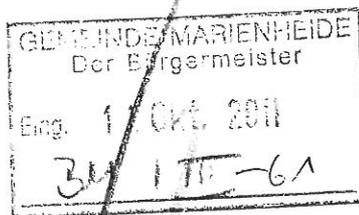
Wir bitten, dies bei Ihren weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Winter Jansen Lamsfuß | Rechtsanwälte  
Postfach 20 09 66 | 51439 Bergisch Gladbach

An den  
Bürgermeister und den Rat  
der Gemeinde Marienheide  
Rathaus  
Hauptstr. 20  
51709 Marienheide



vorab per Fax an 02264/4044-277

08. Oktober 2011

Sekretariat Tel.: 02202/9330-0

**Bebauungsplan Nr. 85 - Aufstellungsverfahren -  
73. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**hier: Geltendmachung von Einwendungen und  
Antrag auf Einstellung der v.g. Verfahren**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Rates,

unter Hinweis auf die beiliegende Vollmacht teilen wir mit, dass wir die Rechte der [REDACTED] die von Ihnen vorge-  
nannten Bauleitplanungen direkt und in äußerst nachteiliger Weise be-  
troffen sind, vertreten.

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die von Ihnen zur Zeit beabsichtig-  
ten Bauleitplanverfahren rechtswidrig sind. Wir beantragen daher im  
Interesse unserer Mandanten, diese Planverfahren einzustellen.

**I.**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am 09. 06. 2009 auf Wunsch  
des Unternehmers Werner Meißner aus Marienheide, Müllenbach,  
Graf-Albert-Str. 13, beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85 mit dem  
Arbeitstitel „Graf-Albert-Straße/L 306“ aufzustellen und parallel hier-  
zu in einem 73. Änderungsverfahren auch den Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Marienheide zu ändern.

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01. 09. 2011 wurde die Öff-  
fentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und  
Zwecke dieser 73. Änderung des F-Planes und die Aufstellung des  
B-Planes Nr. 85 unterrichtet.

Nach der v. g. öffentlichen Bekanntmachung können in der Zeit vom  
26. 09. bis einschl. 10. 10. 2011 Einwendungen gegen die v. g. Bau-  
leitpläne geltend gemacht werden, was hiermit geschieht.

Falko Winter  
Rechtsanwalt i.R.

Horst Hermann Jansen  
auch Fachanwalt für Steuerrecht  
auch vereidigter Buchprüfer

Elmar Ernst Lamsfuß  
auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

Wolfgang Bosbach

Frank Neumann  
auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dirk Torsten Keller  
auch Fachanwalt für Verkehrsrecht  
auch Fachanwalt für Versicherungsrecht

Sören Riebenstahl  
auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

Oliver Titze  
auch Fachanwalt für Steuerrecht  
auch Fachanwalt für Verkehrsrecht

Astrid Conrads-Schneider  
auch Fachanwältin für Familienrecht

Carsten Krug  
auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Andreas Künne  
auch Fachanwalt für Familienrecht

Andreas Schüller  
auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Hans-Joachim Franke  
Stadtdirektor a.D.

Konrad Heimes  
Bürgermeister a.D.

Michael Heckmann  
Bürgermeister a.D.

Dr. Reinhard Göbel

Diethelm Schroeder  
Vors. Richter am LAG a.D.

Refik I. Kakmaci  
in Bürogemeinschaft mit  
Winter Jansen Lamsfuß

51467 Bergisch Gladbach  
Odenthaler Straße 213-215  
Telefon (02202) 93 30-0  
Telefax (02202) 93 30-20

Büro Köln-Weiden  
Aachener Str. 1212, 50859 Köln  
Telefon (02234) 40 31-0  
Telefax (02234) 40 31-20

Büro Overath  
Hauptstraße 58, 51491 Overath  
Telefon (02206) 29 28  
Telefax (02206) 82 975

Büro Rösrath  
Hauptstr. 23-25, 51503 Rösrath  
Telefon (02205) 90 87 10  
Telefax (02205) 90 87 11

Büro Berlin  
Prenzlauer Allee 36, 10405 Berlin  
Telefon (030) 44 01 53 15  
Telefax (030) 44 01 53 20

E-Mail:  
kontakt@winter-jansen-lamsfuss.de

Internet:  
www.winter-jansen-lamsfuss.de

Gerichtsfach GL 362 / K 1809

Bensberger Bank:  
(BLZ 37062124) 41000015  
VR Bank  
(BLZ 37062600) 3712000014  
Deutsche Bank  
(BLZ 37070024) 630928000

USt-IdNr. DE162206641

Mit den beiden hier in Rede stehenden Bauleitverfahren soll direkt in Angrenzung an ein Wohngebiet einem Unternehmer ermöglicht werden, auf einer bisher von diesem Unternehmer als Pferdewiese genutzten landwirtschaftlichen Fläche ein sogenanntes Büro- und Entwicklungszentrum sowie die Errichtung von Werkhallen für die Produktion von Reinigungsanlagen in einem Gebäudekomplex von 60 m Länge, 20 m Breite und 10 bis 12 m Höhe zu realisieren.

Die zur Überplanung anstehende Fläche ist landschaftlich sehr reizvoll am Ortsrand des Wohnsiedlungsbereiches Marienheide-Müllenbach gelegen. Hier sollen nun mit der Ausweisung eines differenzierten Mischgebietes und eines anschließenden Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 85 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Gewerbebetriebes des Herrn Meißner geschaffen werden. Im Bereich des Mischgebietes I (MI-I) sollen Büronutzungen und im MI-II Labore eingerichtet, in der daran direkt angrenzenden Gewerbegebietsausweisung (GE) sollen Produktionshallen für den Bau von Reinigungsanlagen errichtet werden.

## II.

### Rechtliche Bewertung:

#### 1.

#### **Der B-Plan Nr. 85 verstößt zunächst einmal gegen das in § 8 Abs. 2 BauGB normierte Entwicklungsgebot.**

Bebauungspläne sind hiernach aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein B-Plan, der für bestimmte Flächen Misch- und Gewerbegebietsausweisungen festsetzt, obwohl im zugrunde liegenden geltenden Flächennutzungsplan für diese Flächen ausschließlich Wohnbebauung ausgewiesen ist, ist nach ständiger Rechtsprechung des OVG/NW nicht i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Um diesen Rechtsverstoß zu vermeiden, wird in concreto von Rat und Verwaltung der Gemeinde Marienheide versucht, im Parallelverfahren schnellstmöglich auch den FNP zu ändern. Dieser Versuch kann jedoch nicht gelingen, denn Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) haben sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass auch bei hier gewollten Änderung des Flächennutzungsplanes zu bedenken ist, dass im derzeit gültigen Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den in Rede stehenden Bereich ein allgemeiner Siedlungsbereich ausschließlich für Wohnnutzungen (nicht für Gewerbegebiete) vorgesehen ist.

**Mithin ist auch die vorgesehene 73. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit den sogenannten Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.**

#### 2.

**Die in Rede stehenden Bauleitplanungen verstoßen des weiteren vor allem gegen den in § 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB geregelten Grundsatz der Erforderlichkeit.**

Hiernach haben Kommunen Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang ist hier zu bedenken, dass Rat und Verwaltung der Gemeinde Marienheide unter Beachtung der Ziele der Raumordnung in ausgezeichneter und vorausschauender Weise im Gemeindegebiet Marienheide verschiedene vorbildlich gelegene Gewerbegebiete planerisch ausgewiesen und tatsächlich auch schon baulich komplett erschlossen haben.

Eines dieser voll erschlossenen und direkt bebaubaren Gewerbegebiete liegt in Marienheide-Müllenbach-Rodt gerade einmal 100 m von der hier zur Überplanung anstehenden Pferdewiese des Herrn Meißner entfernt an der anderen Straßenseite der L 306.

Allein in diesem Gewerbegebiet (Müllenbach-Rodt) stehen lt. einer aktuellen Anzeige der Volksbank Marienheide, die mit der Vermarktung der v. g. Gewerbegebietsflächen beauftragt ist, zur Zeit noch rd. 20.000 qm für nur 41,- € pro qm voll erschlossen zur direkten Bebauung zur Verfügung.

- Siehe insoweit die Anzeige der Volksbank im Anzeigen-Echo vom 28. 09. 2011 -

In gleicher Größenordnung (rd. 20.000 qm) könnte die Gemeinde Marienheide außerdem zur Zeit voll erschlossene gewerbliche Flächen in Marienheide-Griemeringhausen zur direkten Bebauung zur Verfügung stellen.

Bei einer derartigen Sachlage wird das zwar grundsätzlich von der Rechtsprechung anerkannte großzügige planerische Ermessen einer Gemeinde, also die Ausübung der kommunalen Planungshoheit, im Hinblick auf die vielfältigen Auswirkungen von Planungen für Mensch, Tier und Pflanze nach einhelliger Auffassung in Literatur und Rechtsprechung erheblich eingeschränkt und bedarf einer sachlichen Rechtfertigung am Maßstab der Erforderlichkeit.

Dies inzwischen um so mehr auch deshalb, weil nach § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden äußerst sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sollen nach § 1 a Abs. 2 BauGB insbesondere zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen nur noch dann durch Bauleitplanungen umgenutzt werden, wenn dies notwendig ist.

**§1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das kommunale Gebot einer erforderlichen Planung mit dem Verbot einer nicht notwendigen Planung.**

Bei der hier gegebenen Sachlage, wonach noch rd. 20.000 qm voll erschlossene Gewerbegebietsfläche für den ansiedlungswilligen Unternehmer problemlos in nur 100 m Entfernung von der Pferdewiese zur jederzeitigen Bebauung zur Verfügung stehen, ist die fehlende Notwendigkeit bzw. die fehlende Erforderlichkeit der Aufstellung des B-Planes Nr. 85 und der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit die Rechtswidrigkeit dieser beiden Planverfahren evident.

### 3.

Die in Rede stehenden Planungen werden auch nicht etwa deshalb im Rechtssinne erforderlich, weil der ansiedlungswillige Unternehmer in der öffentlichen Erörterung in der Bürgerversammlung am 29. 09. 2011 im Sitzungssaal der Gemeinde Marienheide sinngemäß erklärt hat, dass er seine neue Firma in der Gemeinde Marienheide nur dann bauen werde, wenn er dies auf „seiner“ Pferdewiese tun dürfe. Schließlich liege diese Pferdewiese nur rd. 70 m von seiner Wohnung entfernt und er könne dieses eigene Gelände auch ohne Überquerung der L 306 gut fußläufig er-

reichen. Wenn er auf der anderen Straßenseite der L 306 im schon vorhandenen Gewerbegebiet bauen soll, dann könne er aus seiner Sicht auch direkt in einer anderen Kommune neu bauen.

Diese Aussagen des ansiedlungswilligen Unternehmers bedürfen selbstredend keiner weiteren Kommentierung.

Sie zeigen jedoch u. a., dass hier offensichtlich von einem Mitbürger überhaupt nicht verstanden werden will, dass es bei gemeindlichen Planungen nicht auf den Willen eines einzelnen ankommt, sondern dass

**bei einer kommunalen Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und die privaten Belange aller gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.**

Diese gerechte Abwägung aller Interessen und Belange aller betroffenen Bürger lassen die in Rede stehenden Planverfahren in rechtswidriger Weise bisher vermissen.

Es ist zwar nachvollziehbar, dass Rat und Verwaltung einer Kommune einem ansiedlungswilligen Unternehmer so weit wie tatsächlich möglich und rechtlich zulässig helfen und entgegen kommen möchten. Denn schließlich geht es aus kommunaler Sicht im Interesse aller auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Möglichkeit von Steuereinnahmen.

Bei dieser Sicht auf Arbeitsplätze und mögliche neue Steuereinnahmen dürfen Rat und Verwaltung einer Kommune aber nicht die gesetzlich normierten Schutzrechte von direkt betroffenen anderen Mitbürgern übersehen. Dies um so mehr dann nicht, wenn diese neuen Arbeitsplätze und die möglichen neuen Steuereinnahmen in nur gut 100 m Entfernung von der Pferdewiese des Unternehmers auf der anderen Straßenseite der L 306 problemlos direkt geschaffen und generiert werden können.

Auch nach Auffassung des OVG/NW darf und soll eine Gemeinde zwar grundsätzlich auch private Ansiedlungswünsche von Unternehmen zum Anlass von Planungen nehmen, aber nur dann, wenn diese privaten Ansiedlungswünsche mit den bereits zum Ausdruck gebrachten bauplanerischen kommunalen Zielsetzungen insgesamt im Einklang stehen.

#### 4.

Zugunsten der betroffenen Bürger an der Graf-Albert-Straße in Müllenbach - insbesondere zugunsten unserer Mandanten - hat der Rat der Gemeinde Marienheide zudem bisher weder in hinreichendem Maße die Belange nach

**§ 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB**

- Erhalt eines optisch schönen Orts- und Landschaftsbildes - bzw. eines erhaltenswerten Ortsteiles (hier des mehrfach in Wettbewerben ausgezeichneten Ortsteiles Müllenbach) noch

**nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB**

- Erhalt von gesunden und sicheren Wohnverhältnissen

in ausreichendem Maße mit dem Wunsch des Unternehmers nach Bebauung seiner ihm gehörenden Pferdewiese mit einer gewaltigen, hier nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden gewerblichen baulichen Anlage abgewogen.

Bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB vom Rat in gerechter Weise vorzunehmenden Abwägung aller Belange aller betroffenen Mitbürger ist vor allem nach der Rechtsprechung des OVG/NW insbesondere auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Im vorliegenden Fall berücksichtigen Rat und Verwaltung der Gemeinde Marienheide bisher leider nur die Wünsche des ansiedlungswilligen Unternehmers, der nur „seine“ wohnungsnah gelegene Pferdewiese bebauen möchte, nicht aber die sofort bebaubaren gewerblichen Flächen in nur 100 m Entfernung an der anderen Straßenseite der L 306.

Die Interessen und berechtigten Belange all der Bürger, die von einer 60 m langen, 20 m breiten und 12 m hohen Halle direkt hinter ihren Wohngrundstücken betroffen sind, werden bisher von Rat und Verwaltung hingegen leider noch nicht berücksichtigt. Dabei ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass bereits vorhandene Wohnbebauung einen Anspruch auf Schutz vor einer neu heran rückenden gewerblichen Nutzung hat.

Durch kommunale Planungen dürfen - wie das OVG/NW mehrfach entschieden hat - sog. neue bodenrechtliche Spannungen zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht herbei geführt bzw. nicht erhöht werden. Kommunale Planungen sollen vielmehr städtebaulich betrachtet die verschiedenen baulichen Nutzungen **entsprechend dem Abstandserlass** in hinreichend gebotem Abstand von einander ordnen, nicht jedoch neue städtebauliche Unordnung schaffen.

Wenn die in Rede stehenden Planungen durchgeführt werden sollten, dann würde gleich zu Beginn des Ortsteiles Müllenbach nicht nur das idyllische Orts- und Landschaftsbild zerstört, es würde auch im erheblichen Umfange eine neue städtebauliche Unordnung und ein nennenswerter wirtschaftlicher Werteverlust eintreten. Zu bedenken ist insoweit nämlich, dass nach dem Abstandserlass die gewerbliche Nutzung des ansiedlungswilligen Unternehmers nicht nur zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Graf-Albert-Str. mind. 100 m Abstand halten müsste, sondern auch zu der nach dem gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen zukünftig denkbaren Wohnnutzung am sog. Krähenberghang. Eine für diesen Krähenberghang erstellte städtebauliche Planung mit rd. 110 Ein- und Zweifamilienhäusern würde mithin ebenfalls weitestgehend wertlos werden und nicht mehr zu realisieren sein. Erhebliche Flächen, die zur Zeit nach dem FNP zukünftig mit Wohnhäusern bebaut werden könnten, würden somit einer wohnbaulichen Nutzung für immer entzogen. Auch die Interessen und Belange dieser von einem drohenden Nutzungsentzug und einem erheblichen Werteverlust betroffenen Grundstückseigentümer müssen Rat und Verwaltung nach § 1 Abs. 7 BauGB hier berücksichtigen.

Andernfalls werden hier lediglich zugunsten eines einzelnen unter Verletzung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine neue Konfliktslage zwischen hier nicht verträglichen baulichen Nutzungen geschaffen.

## 5.

Nach alledem gehen wir für [REDACTED] <sup>davon aus</sup> dass Rat und Verwaltung der Gemeinde Marienheide die hier in Rede stehenden Planverfahren (Aufstellung des B-Planes Nr. 85 und 73. Änderung des FNP) einstellen werden.

Für den Fall, dass die rechtswidrigen Planverfahren jedoch trotz aller bisher schon geltend gemachten Einwendungen wider Erwarten fortgesetzt werden sollten, werden wir im Interesse unserer Mandanten zu den im Rahmen der dann noch folgenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB weitere Einwendungen geltend machen, und zwar gestützt auf die hier ebenfalls gegebene

- Verletzung von Vorschriften des Landschaftsgesetzes NW,
- Verletzung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften,
- Verletzung verkehrsrechtlicher Normen.

Hinsichtlich dieser Belange werden wir jetzt jedoch zunächst einmal die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, wie z. B. der Unteren Landschaftsbehörde, der Bezirksregierung, des Straßenverkehrsamtes und des Landesbetriebes Straßen abwarten und dann - nach Akteneinsicht - auch hierzu Stellung nehmen.

Dabei wird von Interesse sein, welche Aussagen es z. B. zum neuen Anlagenlärm bzw. zum neuen zusätzlichen Verkehrslärm geben wird.

Welche Aussagen zu den neuen Immissionen wie Lärm, Gerüche und Schadstoffe bzw. welche Stellungnahmen zu den Arbeitszeiten gemacht werden.

Welche Aussagen zu den hier geltenden Bestimmungen des Landschaftsplanes bzw. der hier ggf. noch geltenden Landschaftsschutzverordnung abgegeben werden.

Welche Stellungnahmen das Straßenverkehrsamt und der Landesbetrieb Straßen zu der völlig unzureichenden Zufahrt zum vorgesehenen neuen Gewerbegebiet abgeben werden.

Eine Zufahrt, die zur Zeit nach der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr nur erreicht werden kann, wenn eine demnächst, insbesondere für Kinder und ältere Bürger, voll ausgebaute Fußgängerüberquerungshilfe überfahren werden wird oder aber von anfahrendem Verkehr eine bisher in völlig unverständlicher Weise noch nicht voll ausgebaute Überquerungshilfe als Zufahrt genutzt werden soll.

## 6.

Die bisherigen und die weiteren Stellungnahmen unsererseits sind im Hinblick auf ein ggf. erforderlich werdendes **Normenkontrollverfahren** geboten, denn nach § 47 Abs. 2 a VwGO werden unsere Mandanten vor dem OVG in Münster zu gegebener Zeit nur noch mit solchen Einwendungen gehört werden, die bereits während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden sind.

## 7.

Zu guter Letzt sei hier rein vorsorglich auch noch auf § 39 BauGB hingewiesen.

Unsere Mandanten (und viele andere Bewohner der Graf-Albert-Str.) haben in Müllenbach Wohnhäuser gebaut oder gekauft, weil sie auf die Ausweisungen im FNP der Gemeinde Marienheide vertraut haben.

Nach dem bisher gültigen FNP musste im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser der Graf-Albert-Str. ausschließlich nur mit weiteren Wohnhäusern gerechnet werden. Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen konnte und musste hier niemand rechnen, zumal hinreichend viele gewerbliche Bauflächen auf der anderen Straßenseite der L 306 in nur wenigen Metern Entfernung vom Kreisverkehrsplatz vorhanden sind.

Falls die rechtswidrigen Planungen hier also fortgeführt werden sollten, sind wir von unseren Mandanten auch beauftragt, zu gegebener Zeit noch zu prüfen, ob in concreto wegen der erheblichen Wertminderung der Wohngrundstücke in Analogie zu § 39 BauGB von der Gemeinde ein entschädigungspflichtiger Vertrauensschaden eingeklagt werden kann.

Wir gehen zur Zeit nicht davon aus, dass derartige Prüfungen notwendig werden, denn wir können uns letztlich nicht vorstellen, dass ein Rat, der einem ansiedlungswilligen Unternehmer in weniger als 200 m Entfernung von dessen Haustür ein fertig erschlossenes hinreichend großes gewerblich zu nutzendes Grundstück anbieten kann, für diesen Unternehmer ein neues Gewerbegebiet an einer bauplanungsrechtlich völlig unzulässigen Stelle ausweisen wird, nur weil dieser Unternehmer in nicht nachvollziehbarer Weise seine neue Firma schon in weniger als 100 m von seiner Haustür entfernt erreichen möchte.

Abschließend bitten wir, auch unsere Mandanten direkt über die Einstellung der hier in Rede stehenden Planverfahren zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An den Bürgermeister  
der Gemeinde Marienheide  
Herrn Uwe Töpfer  
Hauptstraße 20  
51709 Marienheide

Marienheide den 22.02.2012

**Bebauungsplan Nr. 85 – Aufstellungsverfahren  
73. Änderung des z.Zt. bestehenden Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrter Herr Töpfer,

die von Ihnen vorgetragene Anregungen und Änderungen zum o. g. Verfahren haben wir aufmerksam am 30.01.2012 zur Kenntnis genommen.

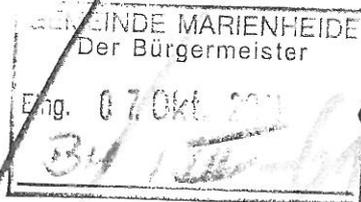
Wir befürchten jedoch, dass der Antragsteller des geplanten Bauvorhabens die Anregungen und Änderungen nicht ausführen werden wird. Deshalb halten wir die im Schriftsatz unseres Rechtsanwaltes vom 08.10.2011 aufgeführten Bedenken – insbesondere die auf den Seiten 4 – 7 genannten Punkte – in vollem Umfange aufrecht.

Hochachtungsvoll [REDACTED]

IGM (Interessengemeinschaft)

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 1220

51704 Marienheide



e-mail:

Marienheide, den 07.10.2011

**Einwände/Vorschläge zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Eigentümer der direkt an den durch den B-Plan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ überplanten Bereich grenzenden Flächen (z.B. Flur 21, Flurstück 704) regen wir an,

- dass im Rahmen der Planung insbesondere für das ausgewiesene Gewerbegebiet eine flächenbezogene Lärmpegelfestsetzung erarbeitet und im B-Plan festgesetzt wird,
- dass mittels eines entsprechend zu dimensionierenden begrünten Erdwalls die östliche und südliche Grenze des B-Plan-Gebiets eine optische und lärmreduzierende Abgrenzung zur bestehenden und künftigen Wohnbebauung hergestellt wird,
- dass auf Grundlage der Lärmpegelfestsetzungen die bei einer Wohnbebauung unserer Flächen einzuhaltenden Abstandsflächen zu dem geplanten Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

**Begründung:**

Die B-Pläne Nr. 83 und 85 waren nur durch die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung des allgemeinen Siedlungsbereichs Rodt/Müllenbach“ möglich, nachdem die Gemeinde Marienheide die überplanten Flächen der Bezirksregierung Köln für die Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes und der erstmaligen Ausweisung des Siedlungsschwerpunkts Rodt-Müllenbach als Reserveflächen gemeldet hatte. Die ersten Entwürfe des B-Plans 83 sahen dann die Wohnbebauung auch der heute durch den B-Plan Nr. 85 überplanten Flächen vor. Es ist daher davon auszugehen, dass mit dem nunmehr verbleibenden Rest des B-Planes Nr. 83 die ursprüngliche Zielsetzung der Siedlungserweiterung Rodt-Müllenbach weiter verfolgt wird. Um diese Zielsetzung erreichen zu können ist ein Interessenausgleich zwischen der in B-Plan Nr. 85 dargestellten gewerblichen Nutzung und der im B-Plan Nr. 83 dargestellten Wohnbebauung zwingend. Alle zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung sind planerisch festzuschreiben, um im Gebiet des B-Planes Nr. 83 eine den Anforderungen des Marktes entsprechende und dem Charakter des Dorfes Müllenbach pflegende Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Interesse der Gemeinde Marienheide kann für die zukünftige

Gemeindeentwicklung dabei nicht sein ausschließlich durch aktive Wirtschaftsförderung neue Arbeitsplätze zu ermöglichen. Vielmehr gilt es auch durch die Bereitstellung von attraktiven Wohnbaugebieten mehr Einwohner nach Marienheide zu ziehen.

In diesem Sinne sehen wir unsere Anregungen als notwendig und umzusetzen an.

Mit freundlichem Gruß

Hombitzer, Armin

Bebauungsplan

Von: Töpfer, Uwe

Nr. 85 Graf-Albert-Str. / L:

Gesendet: Freitag, 7. Oktober 2011 10:27

73. And FNP

An: Hombitzer, Armin

Betreff: WG: Geplante Halle von Herrn Meissner in Müllenbach

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 7. Oktober 2011 10:09

An: Töpfer, Uwe

Betreff: Geplante Halle von Herrn Meissner in Müllenbach

Sehr geehrter Herr Töpfer,

vor ein paar Tagen habe ich gehört, dass in Müllenbach auf der Pferdekoppel hinter der Firma von Herrn Meissner eine 12 m hohe Halle gebaut werden soll. Wie kann es sein, dass die Verantwortlichen in Marienheide im Rathaus so etwas zustimmen. Die Halle soll mitten im ländlichen Müllenbach liegen. Müllenbach ist einer der wenigen noch schönen und nicht verschandelten Orte in Marienheide. Wie können Sie genehmigen, dass dort eine 12 m hohe Halle gebaut wird. Und das noch mitten im Dorf???

Mein größter Unmut besteht darin, dass vor wenigen Jahren die Fichten am Kreisverkehr Müllenbach gefällt wurden, um dort ein Industriegebiet zu bauen. Schon damals fand ich das sehr unpassend, da ein weiteres Stück Wiese zu einem hässlichen Industriegebiet umgewandelt werden sollte. Nur bis jetzt steht dort kaum eine Firma. Wie kann man dann dem Herr Meissner genehmigen seine Halle mitten in Müllenbach zu bauen, wo doch ein paar Meter weiter ein Industriegebiet liegt, das beinahe leer steht. Das ist für mich **unbegreifbar!!!**

Ich habe den Zeitungsartikel gelesen, der vor ein paar Tagen im Oberbergischen Anzeiger erschienen ist. Die Argumente von Herrn Meissner, die für die Halle auf der Pferdekoppel sprechen, sind lächerlich. Was habe ich von einem Lärmschutz, wenn ich eine zugebaute Landschaft direkt vor der Haustür habe. Außerdem denke ich, würde eine Firmenhalle sehr viel zusätzliche Unruhe nach Müllenbach bringen, also das Gegenteil bewirken. Das Argument das Herr Meissner zu Fuß zur Arbeit gehen möchte is geradezu lachhaft. Das Industriegebiet Rodt liegt 100 Meter weiter entfernt. Das ist auch zu Fuß keine Strecke. Und das er dann ja direkt woanders hingehen kann, da kann ich nur sagen "Dann soll er gehen!". Es kann nicht sein, dass den Müllenbacher ihr Dorf verschandelt wird, nur weil ein Firmenbesitzer keine 100 m zu Fuß gehen kann.

Herr Töpfer, wenn Sie Müllenbach als das attraktive Dorf behalten wollen, dass es jetzt ist, dann setzen Sie sich dafür ein, dass diese Halle **NICHT** in Müllenbach gebaut wird!!!

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]