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

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB,
sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
T1	Bezirksregierung Köln Kampfmittelräumdienst über Ordnungsamt	29.09.2011	Luftaufnahmen weisen im B-Plan Gebiet mögliche Fundorte aus.	Der Investor wurde informiert, bei Erdarbeiten ist eine entsprechende Sorgfaltspflicht einzuhalten. Zudem sollte ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
T2	Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg	05.10.2011	Die Andienungsfahrzeuge zum B-Plan Gebiet wurden in Frequenz und Fahrzeugabmessungen eingeschränkt. Bei Änderungen gehen die notwendigen Baumaßnahmen im Zufahrtsbereich der L 306 zu Lasten der Nutzer. Es werden keine weiteren Zufahrten oder Abgänge zur L 306 zugelassen.	Die Verträglichkeit der privaten Zuwegung zur Graf-Albert-Straße mit Anschluss an den Kreisverkehr L 306 wurde durch ein Ingenieurbüro nachgewiesen. In Gesprächen mit dem Landesbetrieb wurde eine neue eigene Zufahrt von der L 306 doch noch befürwortet. Hierüber soll die Haupterschließung des Plangebietes erfolgen, jedoch ist eine Ausfahrt auf die L 306 nur nach Nordosten zulässig. Details bleiben einer abschließenden Umplanung der L 306 vorbehalten.	Die Planung wurde überarbeitet, die neue Zufahrt wird vom Ingenieurbüro Donner + Marenbach mit dem Landesbetrieb abgestimmt und vom Investor finanziert.
T3	LVR Amt für Bodendenkmalpflege	10.10.2011	Es liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor, deren Vorhandensein jedoch nicht auszuschließen ist. Deshalb wird auf die §§ 15 + 16 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen.	Eine archäologische Voruntersuchung ist nicht erforderlich, der Investor wurde entsprechend informiert. Dennoch sollte ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	In den Textlichen Festsetzungen wird dies als Hinweis aufgenommen.
T4	PLEdoc GmbH, Essen	13.10.2011	Es sind keine Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH und der GasLine vorhanden. Sollten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes erfolgen, ist eine erneute Beteiligung durch zu führen.	Das ökologische Defizit wird auf geeignete Flächen der Gemeinde Marienheide ausgeglichen, eine erneute Beteiligung ist aufgrund der Voruntersuchungen nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
T5	Deutsche Telekom, Bochum	19.10.2011	Im Zufahrtsbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die beim Straßenausbau zu berücksichtigen sind. Zur Versorgung des B-Plan Gebietes sind neue Linien erforderlich, diese sind rechtzeitig mit dem Straßenausbau zu koordinieren.	Hinweise wurden an den Investor weitergeleitet, es erfolgt die Abstimmung durch das beauftragte Ingenieurbüro.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T6	IHK Köln, Zweigstelle Oberberg	26.10.2011	Die IHK begrüßt die Ausweisung von Gewerbegebiet, allerdings ist für angrenzendes Wohnen mit Schallschutzmaßnahmen zu rechnen, deshalb sollte an das Gewerbegebiet ein Mischgebiet angrenzen.	Aufgrund diverser Bedenken wird die Gewerbegebietsausweisung entfallen. Die Sicherung des ansässigen Betriebes bleibt erhalten.	Im Bebauungsplan wird die gesamte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.
T7	Oberbergischer Kreis	28.10.2011	1. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte zwischen dem Gewerbegebiet und dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet ein mindestens 20 m breiter dicht bewachsener Grünstreifen als Puffer angelegt werden. 2. Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es besteht jedoch weiterhin Abstimmungsbedarf bezüglich der Anbindung an die L 306 im Kreisel. 3. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, folgende Hinweise sollten aber beachtet werden. Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden, wodurch aber keine Gefahrensituation zu erwarten ist. Um auch die anderen Flächen vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollten im Plangebiet von Baumaßnahmen abgeschobene und aufgehobene Oberböden auf den Grundstücken verbleiben. 4. Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken, da die Zufahrt zum Plangebiet in Höhe des Fahrbahnteilers mit Überquerungshilfe für Fußgänger unmittelbar in den Kreisverkehrsplatz mündet. Die Anforderungen an den zu erwartenden LKW-Verkehr muss dies berücksichtigen, der Landesbetrieb Straßenbau ist zu beteiligen.	1. Es wird auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet verzichtet, dadurch kann die Grünstreifenbreite reduziert werde. 2. Die Abstimmung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro. Jedoch wird als Hauptanbindung zukünftig eine direkte Zufahrt zur L 306 genutzt. LKWs dürfen dann nur noch hierüber auf die Landstraße gelangen. 3. Dieses bodenschutzrechtliche Ziel entspricht dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und sollte daher umgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Bauleitplanung aufzunehmen. 4 Die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau ist erfolgt und eine neue Anbindung entsprechend eingeplant. Die Belange der Fußgänger werden in der weiteren Planung berücksichtigt.	1. Die Ausweisung im B-Plan wird geändert. 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 3. Eine Festsetzung zum Umgang mit dem Boden wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. 4. Der B-Plan wurde bezüglich der Erschließung geändert.

			5. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Entsorgung des Niederschlagwassers noch nicht abschließend geklärt. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband sollte kurzfristig erfolgen. 6. Aus artenschutzrechtlicher Sicht muss der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht werden. 7. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Umweltprüfung mit ökologischer Bilanzierung hat noch zu erfolgen.	5. Gemäß geohydrologischem Gutachten des Büros Geo Consulting ist eine Einleitung in den Untergrund über Rigolen und Mulden möglich. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Anträge an die Untere Wasserbehörde zu stellen. Das Gutachten wird kurzfristig mit den Fachbehörden abgestimmt. 6. Die Artenschutzprüfung wurde vom Büro Grüner Winkel durchgeführt und ist Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Wesentliche Gründe, die gegen die Planungsabsicht sprechen, wurden nicht festgestellt 7. Die landschaftspflegerische Untersuchung wurde vom Büro Grüner Winkel durchgeführt. Wesentliche Gründe, die gegen die Planungsabsicht bestehen, wurden nicht festgestellt. Jedoch werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.	5. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. 6. Der Anregung wird entsprochen 7. Das ökologische Defizit wird durch Ankauf von „Ökopunkten“ aus dem Ökokonto der Gemeinde an geeigneter Stelle ausgeglichen.
T8	Bezirksregierung Köln	09.01.2012	Die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung wird bestätigt. Es wird auf die Stellungnahme des Oberbergischen Kreises verwiesen.	Die Hinweise und Anregungen des Oberbergischen Kreises wurden entsprechend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B1	Bürger 1 (zwei unmittelbare Nachbarn)	19.09.2011	Es wird nachgefragt, warum der Betrieb nicht im gegenüberliegenden Gewerbegebiet angesiedelt wird. Es wird eine Landschaftsverschandelung gesehen.	Das angesprochene Gewerbegebiet befindet sich auf der anderen Straßenseite der L 306 und ist deshalb insbesondere für eine fußläufige Verbindung der alten und der neuen Betriebsteile weniger geeignet. Neben einer größeren Distanz stellt hierbei auch die hohe Fahrzeugfrequenz der Landstraße ein Problem dar. Hinzu kommt, dass sich das Areal, welches zukünftig das Entwicklungszentrum aufnehmen soll, sich bereits im Eigentum der Firma befindet und somit zusätzlicher Grunderwerb ausscheidet. Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan als Baufläche überplant. Deshalb ist es seit längerer Zeit kommunale Entwicklungsabsicht das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dieses steht auch im	Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

				regionalplanerischen Kontext, da es sich bei dem besagten Areal um einen im Regionalplan ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsschwerpunkt handelt. Zudem ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewährleistet bzw. nachgewiesen, dass eine unzulässige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden wird.	
			Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Gewerbeansiedlung stellt einen Gefahrenpunkt dar.	In Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW konnte eine separate Zufahrt zur L 306 vorgesehen werden. Hierdurch ergibt sich eine geänderte Führung des Ziel- und Quellverkehrs des Entwicklungszentrums. LKWs tangieren somit die Graf-Albert-Straße nicht mehr. Auch das PKW-Aufkommen wird sich zum überwiegenden Teil über die neue Zufahrt erstrecken. Einzelne Pkw-Querungen mit dem Fußweg der Graf-Albert-Straße sind heute bereits gegeben. Eine wesentliche Häufung bzw. Verschlechterung wird nicht eintreten. Die L 306 und der dortige Kreisverkehr sind so ausgebaut, dass sie leistungsfähig genug sind den Ziel- und Quellverkehr der Einrichtung aufzunehmen. Zudem wird es im Zusammenhang mit der Anlegung der neuen Betriebszufahrt zu Veränderungen auf dem heutigen Streckenabschnitt der L 306 kommen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die der Fußgänger, noch erhöhen wird.	Die Anregungen werden zurückgewiesen.
			Es wird ein Wertverlust der eigenen Immobilie befürchtet.	Seit langer Zeit ist es gemeindliche Entwicklungsabsicht an diese Stelle ein Baugebiet zu etablieren. Dieses hat seinen Niederschlag in einer Bauflächendarstellung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan und einer Darstellung des Bereiches im Regionalpan gefunden. Niemand konnte daher davon ausgehen, dass die heutige Pferdewiese auch auf Dauer erhalten bleibt. Durch Fortschreibung dieser Planungsabsichten mittels eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt eine Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung dessen, was zu	Die Anregung wird als unzutreffend zurückgewiesen.

				erwarten war aufgrund bestehender Vorgaben. Das hierdurch eine von der Gemeinde zu vertretende Wertminderung der benachbarten Immobilien eintritt ist eher zu bezweifeln. Dieses vor allem unter dem Aspekt, dass nicht wie beabsichtigt in Teilen ein Gewerbegebiet, sondern insgesamt ein Mischgebiet entstehen soll. Selbstverständlich steht es jedem Eigentümer zu, diese Auffassung der Gemeinde gerichtlich überprüfen zu lassen.	
B2	Öffentlicher Erörterungstermin im Sitzungssaal des Rathauses	29.09.2011	Bürger 1 fragt warum die Ansiedlung nicht im benachbarten Gewerbegebiet erfolgt.	1 Das angesprochene Gewerbegebiet befindet sich auf der anderen Straßenseite der L 306 und ist deshalb insbesondere für eine fußläufige Verbindung der alten und der neuen Betriebsteile weniger geeignet. Neben einer größeren Distanz stellt hierbei auch die hohe Fahrzeugfrequenz der Landstraße ein Problem dar. Hinzu kommt, dass sich das Areal, welches zukünftig das Entwicklungszentrum aufnehmen soll, sich bereits im Eigentum der Firma befindet und somit zusätzlicher Grunderwerb ausscheidet.	1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Bürgerin 2 fragt ob durch den B-Plan weitere Betriebe angesiedelt werden könnten.	2 Das Planverfahren bezieht sich nur auf den dargestellten Teilbereich. Für angrenzende Flächen muss ebenfalls ein Bebauungsplan erstellt werden, hier gibt es aber keine Anfragen.	2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Bürger 3 fragt nach den Grundstückspreisen, die gezahlt werden.	3 Erkenntnisse liegen hierzu nicht vor, und sind für das Verfahren nicht relevant.	3 Kein Bestandteil des Verfahrens.
			Bürger 4 und 5 kritisieren die Aussage, dass auch die Bevölkerung mit der Ansiedlung einverstanden sei und warum erst jetzt informiert werde.	4, 5 Im Jahre 2009 ist lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst worden, zwischenzeitlich wurden Behörden kontaktiert und Gutachten erstellt, daher können erst jetzt die ersten Erkenntnisse diskutiert werden.	4, 5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Bürger 6 und 7 beklagen, dass der Betreiber die unmittelbaren Anwohner sehr kurzfristig zu einem Gespräch eingeladen habe, an dem einige nicht teilnehmen konnten.	6, 7 Der Betreiber wartete auf einige Ergebnisse der Voruntersuchungen, eine frühere Information war nicht möglich.	6, 7 Eine freiwillige Maßnahme ohne Verfahrenseinfluss.

			Bürgerin 8 beklagt, dass sie vom Betreiber nicht eingeladen wurde.	8 Es wurden vom Investor nur die direkten Anwohner eingeladen.	8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Bürger 9 fragt wer die Kosten für Änderungen an der Zufahrt zum Kreisel und die Einschränkungen des fußläufigen Verkehrs zur KiTa trägt.	9 Die Zufahrt wurde untersucht, Änderungen sind nicht erforderlich. In Gesprächen mit dem Landesbetrieb wurde eine neue separate Erschließung des B-Plangebietes erreicht, die Kosten trägt der Investor. Somit gibt es keine wesentlichen Veränderungen für Fußgänger hinsichtlich des heutigen Kreiselbereiches. Dennoch beabsichtigt der Straßenbaulastträger für die sicher Fußgängerführung Maßnahmen zu ergreifen. Hieran wird sich der Investor eventuell beteiligen.	9 Der Fragestellung wurde entsprochen.
			Bürger 10 fragt nach der Einhaltung des Abstandserlasses.	10 Auf eine Gewerbeflächenausweisung wird verzichtet, deshalb ist der Abstandserlass nicht mehr anzuwenden.	10 Im B-Plan wird die Gebietsausweisung in Mischgebiet geändert.
			Bürger 11 erklärt, dass man ein Mischgebiet akzeptieren könne, jedoch eine Gewerbeausweisung den Ort verschandeln würde.	11 Auf die Gewerbegebietsausweisung GE wurde verzichtet.	11 Der B-Planbereich wird ausschließlich als Mischgebiet ausgewiesen.
			Bürgerin 12 ist gegen eine MI und GE Ausweisung, da dies ein Wertverlust ihrer Immobilie bewirkt. Zudem bemängelt sie, dass man von der Planung erst durch die Presse erfahren hätte.	12 Seit langer Zeit ist es gemeindliche Entwicklungsabsicht an diese Stelle ein Baugebiet zu etablieren. Dieses hat seinen Niederschlag in einer Bauflächendarstellung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan und einer Darstellung des Bereiches im Regionalpan gefunden. Niemand konnte daher davon ausgehen, dass die heutige Pferdewiese auch auf Dauer erhalten bleibt. Durch Fortschreibung dieser Planungsabsichten mittels eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt eine Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung dessen, was zu erwarten war aufgrund bestehender Vorgaben. Das hierdurch eine von der Gemeinde zu vertretende Wertminderung der benachbarten Immobilien eintritt ist eher zu bezweifeln. Dieses vor allem unter dem	12 Der Hinweis wird als unzutreffend zurückgewiesen.

				Aspekt, dass nicht wie beabsichtigt in Teilen ein Gewerbegebiet, sondern insgesamt ein Mischgebiet entstehen soll. Selbstverständlich steht es jedem Eigentümer zu, diese Auffassung der Gemeinde gerichtlich überprüfen zu lassen. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine gewisse Planreife erforderlich, aus diesem Grund wurde durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Beteiligung der Öffentlichkeit erstmals informiert .	
			Bürger 13 hat erhebliche Bedenken bei Verwirklichung der Maßnahme durch Lärm und Schadstoffe belästigt zu werden.	13 Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass hierbei die gesetzlich festgelegten Schallimmissionswerte nicht überschritten werden. Der Nachweis das gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben ist somit erbracht.	13 Die Anregungen werden zurückgewiesen.
			Bürger 14 befürchtet durch die geplante Begrünung eine Verschattung und Laubbelastung seines Grundstücks.	14 Eine Beeinträchtigung soll vermieden werden, im Landschaftpfl Fachbeitrag sind Anpflanzungen festgesetzt. Das Nachbarechtsgesetz wird berücksichtigt.	14 Die Anregung wird berücksichtigt.
			Bürgerin 15 fragt nach den Höhenfestsetzungen.	15 Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der Maximalen Gebäudehöhe über NHN kommt es durch die Topographie zu einem Geländeeinschnitt, so dass nur 8 – 9 m vom Gebäude sichtbar sind. Die entspricht der vorhandenen Bebauung.	15 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
B3	Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West (Flugblatt)	Sept. 2011	Verschandelung des Ortes Müllenbach durch größeres gewerbliches Gebäude während Industriegebiet Rodt-Müllenbach leer steht. Es wird aufgerufen sich gegen die Planung zu wehren.	In dem mehrstufigen Planverfahren des Bebauungsplanes können alle Anregungen und Bedenken eingebracht werden, die anschließend zu bewerten und zu entscheiden sind.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
B4	Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West 98 Papier - Unterschriften davon 18 auswärts 91 Online -	07.10.2011	Die geplante Ansiedlung auf dem freien Wiesengelände stellt einen tiefen Eingriff in die Landschaft dar. Durch einen massiven Baukörper wird die Einbindung der Ortschaft in das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.	Es ist seit längerer Zeit kommunale Entwicklungsabsicht das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dieses steht auch im regionalplanerischem Kontext, da es sich bei dem besagten Areal um einen im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich handelt. Zudem ist durch entsprechen-	Der Eingriff wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und bewertet.

	Unterschriften davon 15 auswärts			de Festsetzungen im Bebauungsplan und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewährleistet bzw. nachgewiesen, dass eine unzulässige Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes vermieden wird.	
			Erst wenn Baulücken und Gewerbegebiete bebaut sind sollten Freiflächen in Anspruch genommen werden, deshalb ist die Planung rechtswidrig.	Wie bereits zuvor ausgeführt ist es seit einiger Zeit kommunale Entwicklungsabsicht den Siedlungsschwerpunkt Rodt-Müllenbach an dieser Stelle auszudehnen. Deswegen befindet sich die Bebauung zwischen der L 306, der Graf-Albert-Straße und der Gerveshagener Straße bereits länger in der Diskussion. An dieser Zielsetzung soll auch weiterhin festgehalten werden. Nicht zuletzt auch, um dem Grundgedanken der Anregung zu entsprechen und keinen Freiraum außerhalb von Siedlungsschwerpunkten zu beanspruchen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
			Es besteht die Vermutung, dass die Abwägung zwischen den Interessen der Anwohner und des Investors nicht einwandfrei stattgefunden hat.	Die Abwägung erfolgt während des gesamten Planverfahrens und ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei werden die privaten und die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dass die Entscheidungsfindung hierbei nicht allen gefällt liegt in der Natur der Sache. Da wir aber in einem Rechtsstaat leben kann ein Betroffener diese Abwägung gegebenenfalls gerichtlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüfen lassen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
			Es wird vorgeschlagen das Bauvorhaben im gegenüberliegenden Gewerbegebiet anzusiedeln.	Die geplante Nutzung ist nicht zwingend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln sondern auch in einem Mischgebiet verträglich. Deswegen erfollgt eine entsprechende Ausweisung an der zur Diskussion stehenden Stelle. Weitere Gründe warum nicht ins Gewerbegebiet Rodt gesiedelt wird sind der Abwägung zu B 1 entnehmbar.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
			Die Erschließung des Plangebietes über die Graf-Albert-Straße und dem angrenzenden Kreisel stellt mehrfache Gefahren für Straßenverkehr und Fußgänger dar.	In Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW konnte eine separate Zufahrt zur L 306 vorgesehen werden. Hierdurch ergibt sich eine geänderte Führung des Ziel- und Quellverkehrs des Entwicklungs-	Die Anregungen sind gegenstandslos, weil die Erschließung im B-

				zentrums. LKWs tangieren somit die Graf-Albert-Straße nicht mehr. Auch das PKW-Aufkommen wird sich zum überwiegenden Teil über die neue Zufahrt erstrecken. Einzelne Pkw-Querungen mit dem Fußweg der Graf-Albert-Straße sind heut bereits gegeben. Eine wesentliche Häufung bzw. Verschlechterung wird nicht eintreten. Die L 306 und der dortige Kreisverkehr sind so ausgebaut, dass sie leistungsfähig genug sind den Ziel- und Quellverkehr der Einrichtung aufzunehmen. Zudem wird es im Zusammenhang mit der Anlegung der neuen Betriebszufahrt zu Veränderungen auf dem heutigen Streckenabschnitt der L 306 kommen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die der Fußgänger, noch erhöhen wird.	Planes geändert wurde.
		15.02.2012	Die Einwendungen und Bedenken bleiben auch nach dem Gespräch beim Bürgermeister bestehen.	Stellungnahme s.o.	Ergebnis s.o.
B5	Bürger 2 über RA	08.10.2011	Der Bebauungsplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Er wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die deswegen parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen der Regionalplan nicht vereinbar, weil der Regionalplan eine Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich zu Wohnzwecken und nicht einen Gewerbe und Industrieansiedlungsbereich enthält.	Ursprünglich war die teilweise Ausweisung eines Gewerbegebietes beabsichtigt. Hiervon soll Abstand genommen werden. Zukünftig erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes. Dieses entspricht den Zielen der Raumordnung und ist mit der Bezirksregierung Köln als zuständige Planungsbehörde abgestimmt.	Der Anregung wird entsprochen.
			Der Bebauungsplan widerspricht dem Grundsatz der Erforderlichkeit. Danach haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine solche Erforderlichkeit wird wegen des in der Nachbarschaft gelegenen Gewerbegebietes nicht gesehen.	Von der Ausweisung eines Gewerbegebietes wurde abgesehen. Stattdessen erfolgt eine Ausweisung eines Mischgebietes. Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit dieser Absicht entspricht der geplanten kommunalen Entwicklungsabsicht, der Arrondierung des Siedlungsschwerpunktes Rodt-Müllenbach. Um dieses Ziel umzusetzen wurden Bauleitpläne geändert bzw. erarbeitet.	Hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird der Anregung abgeholfen. Ein Planungserfordernis ist aber dennoch gegeben.
			Es wird bezweifelt, dass die öffentlichen und privaten	Nach Berücksichtigung aller Fakten ist die Gemeinde	Der Einwand wird

			Belange gerecht abgewägt wurden.	zu dem Ergebnis gekommen, dem ortsansässigen Unternehmen auf eigenem Grundstück die Errichtung eines Entwicklungszentrums zu ermöglichen und hierfür die notwendigen Bauleitplanungen durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht formal die Möglichkeit der Abwägung der unterschiedlichen Fakten und Belange. Im Vorfeld dieser Verfahren bereits von fehlerhafter Abwägung zu sprechen ist unsachgemäß. Hinsichtlich der vorgetragenen Sachverhalte findet jetzt im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zukünftigen Offenlage eine Wertung, Einschätzung und schlussendlich eine Abwägung statt. Im jetzigen Verfahren hat dieses dazu geführt, dass auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes verzichtet werden soll. Nach Abschluss der Verfahren steht es den Betroffenen frei den Rechtsweg zu beschreiten und die getroffene Abwägung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen.	als unzutreffend zurückgewiesen.
			Es wird kritisiert, dass dem Erhalt eines optisch schönen Orts- und Landschaftsbildes nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Zudem werden dem Erhalt von gesunden und sicheren Wohnverhältnissen nicht entsprochen. Letzteres geschieht mit Hinweis auf den Abstandserlass des Landes NRW, der einen Mindestabstand von 100 m vorsehe.	Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass die Größe und Höhe des Betriebsgebäudes sich in die Umgebung einfügen. Dieses auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es im Siedlungsgefüge des Ortes bereits ähnliche Nutzungs- und Baustrukturen aus früherer Zeit gibt. Nicht unweit des heute zur Diskussion stehenden Bereiches befindet sich eine ehemalige Mühle die heute als Gaststätte genutzt wird, sowie ein Gewerbebetrieb mit ähnlicher Größe und nachhaltigem Erscheinungsbild. Die Weiterentwicklung dieses Areals in Parallellage zur L306 in Form nichtstörendes Gewerbes macht auch hinsichtlich der Immissionsituation der Landstraße aus städtebaulicher Sicht absolut Sinn. Es entsteht somit eine Abstufung vom Lärm der L 306, über die betrieblichen Ansätze, welche abschirmende Wirkung haben, zur rückwärtig geplanten Wohnbebauung. Genau dieses ist auch Zielsetzung des Abstandserlass des Landes NRW. Gleichwohl ist hierbei maßgeblich, das inzwischen	Die Anregungen werden als unzutreffend zurückgewiesen.

				auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu Gunsten eines Mischgebietes verzichtet wurde. Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass hierbei die gesetzlich festgelegten Schallimmissionswerte nicht überschritten werden. Der Nachweis, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben, ist somit erbracht. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird demzufolge ebenfalls entsprochen.	
			Es wird auf eine Wertminderung der angrenzenden Immobilienobjekte hingewiesen.	Seit langer Zeit ist es gemeindliche Entwicklungsabsicht an diese Stelle ein Baugebiet zu etablieren. Dieses hat seinen Niederschlag in einer Bauflächendarstellung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan und einer Darstellung des Bereiches im Regionalpan gefunden. Niemand konnte daher davon ausgehen, dass die heutige Pferdewiese auch auf Dauer erhalten bleibt. Durch Fortschreibung dieser Planungsabsichten mittels eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt eine Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung dessen, was zu erwarten war aufgrund bestehender Vorgaben. Das hierdurch eine von der Gemeinde zu vertretende Wertminderung der benachbarten Immobilien eintritt ist eher zu bezweifeln. Dieses vor allem unter dem Aspekt, dass nicht wie beabsichtigt in Teilen ein Gewerbegebiet, sondern insgesamt ein Mischgebiet entstehen soll. Selbstverständlich steht es jedem Eigentümer zu, diese Auffassung der Gemeinde gerichtlich überprüfen zu lassen.	Der Hinweis wird als unzutreffend zur Kenntnis genommen.
		22.02.2012	Es wird dargelegt, dass man gegebenenfalls ein Normenkontrollverfahren wegen getätigter Rechtverstöße beschreiten wolle.	Da wir in einem Rechtsstaat leben ist ein solcher Weg geeignet, um das rechtmäßige Handeln der Kommune überprüfen zu lassen. Einem solchem Verfahren ist gelassen entgegenzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die genannten Punkte auf den Seiten 4-7 des Schriftsatzes vom 08.10.2012 werden in vollem Umfang aufrechterhalten.	Stellungnahme s.o.	Ergebnis s.o.

B6	IGM Bürger 3	07.10.2011	Es soll eine flächenbezogene Lärmfestsetzung in den B-Plan aufgenommen werden und durch begrünte Erdwälle die bestehende und zukünftige Wohnbebauung geschützt werden.	Auf die Ausweisung als Gewerbegebiet wird verzichtet. Die Verträglichkeit des Betriebes im Mischgebiet zum angrenzenden Wohngebiet ist durch Gutachten nachgewiesen.	Durch die Festsetzungen eines Mischgebietes sind Lärmpegelfestsetzungen und Emmissionszonierungen nicht erforderlich.
B5	Bürger 4	07.10.2011	Die geplante 12 m hohe Halle verschandelt die Landschaft und das Ortsbild	Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan als Bauland überplant. Das geplante Betriebsgebäude wird in die vorhandene Topographie eingebettet und ist dadurch von der Wohnbebauung nur 8 – 9 m sichtbar. Somit ist das Gebäude nicht höher, eher sogar noch niedriger, als ein Wohngebäude mit Geschosswohnungsbau und einem 45 ° Dach. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlage ist somit von einem Einfügen in die Umgebung auszugehen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
			Warum erfolgt die Betriebverlagerung nicht ins Gewerbegebiet Rodt.	Zur Standortwahl an dieser Stelle und nicht im Gewerbegebiet Rodt gilt die Abwägung zu B 1	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Der neue Betrieb verursacht zusätzlich Unruhe in Müllenbach.	Durch die Errichtung eines neuen Entwicklungszentrums entsteht selbstverständlich ein höheres Immissionspotenzial. Jedoch werden die gesetzlichen Richtwerte nicht überschritten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.