

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

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

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
T1	Bezirksregierung Köln Kampfmittelräumdienst über Ordnungsamt gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	29.09.2011 frühzeitige Beteiligung	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.
T1	Bezirksregierung Köln Kampfmittelräumdienst über Ordnungsamt gem. § 3 (2) BauGB	19.04.2012 Offenlage	Luftaufnahmen weisen im B-Plan Gebiet mögliche Fundorte aus.	Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob Maßnahmen zu ergreifen sind. Zudem wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T2	Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	05.10.2011 frühzeitige Beteiligung	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 Haupteinschließung 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.
T2	Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg gem. § 3 (2) BauGB	24.05.2012 Offenlage	Der verkehrlichen Erschließung kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden. a) Wenn die Planung entsprechend den Vorgaben durch ein Fachbüro in enger Abstimmung mit der Dienststelle erfolgt. b) Die kostenpflichtige Sondernutzung ist vom Verursachern zu begleichen. c) Alle Änderungsmaßnahmen im Straßenabschnitt der L 306 gehen zu Lasten des Verursachers. d) Es ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Marienheide und der Straßenbauverwaltung zu treffen.	Vom Investor wurde das Ingenieurbüro Donner + Marenbach beauftragt, das die konkrete Planung mit der Dienststelle abstimmt. Der Investor übernimmt die Sondernutzungskosten. Der Investor trägt alle Kosten, die mit der Zufahrt im Zusammenhang stehen. Die Verwaltungsvereinbarung wird erstellt.	Die Forderungen werden entsprechend umgesetzt.

			<p>tung abzuschließen.</p> <p>e) Der Böschungsbewuchs außer den Zufahrtsbereich ist zu erhalten, die Entwässerungseinrichtung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>f) Die entfallenen Gehölze und das Defizit durch die zusätzliche Versiegelung sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag auszugleichen.</p> <p>g) Der geplante Stellplatzbereiche ist mit einem Blendschutz zu versehen.</p> <p>h) Die künftige Verkehrslenkung hat gemäß Begründung zum B-Plan zu erfolgen.</p>	<p>Der Böschungsbewuchs auf den Flächen des Landesbetriebes bleibt bis auf den Bereich der Einfahrt erhalten.</p> <p>Der Ausgleich ist Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.</p> <p>Der Stellplatzbereich liegt deutlich tiefer als das Niveau der L 306, deshalb ist ein Blendschutz nicht erforderlich.</p> <p>Die Verkehrslenkung wird entsprechend umgesetzt.</p>	
T3	LVR Amt für Bodendenkmalpflege gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	10.10.2011 frühzeitige Beteiligung	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 gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	13.10.2011 frühzeitige Beteiligung	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 gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	19.10.2011 frühzeitige Beteiligung	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 gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	26.10.2011 frühzeitige Beteiligung	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 gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	28.10.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>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.</p> <p>2. Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es besteht jedoch weiterhin Ab-</p>	<p>1. Es wird auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet verzichtet, dadurch kann die Grünstreifenbreite reduziert werde.</p> <p>2. Die Abstimmung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro. Jedoch wird als Hauptanbindung</p>	<p>1. Die Ausweisung im B-Plan wird geändert.</p> <p>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-</p>

		<p>stimmungsbedarf bezüglich der Anbindung an die L 306 im Kreisel.</p> <p>3. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, folgende Hinweise sollten aber beachtet werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Aus artenschutzrechtlicher Sicht muss der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht werden.</p> <p>7. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Umweltprüfung mit ökologi-</p>	<p>zukünftig eine direkte Zufahrt zur L 306 genutzt. LKWs dürfen dann nur noch hierüber auf die Landstraße gelangen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Die landschaftspflegerische Untersuchung wurde vom Büro Grüner Winkel durchgeführt. Wesentliche</p>	<p>nommen.</p> <p>3. Eine Festsetzung zum Umgang mit dem Boden wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>4. Der B-Plan wurde bezüglich der Erschließung geändert.</p> <p>5. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>6. Der Anregung wird entsprochen</p> <p>7. Das ökologische Defizit wird durch</p>
--	--	---	--	---

			scher Bilanzierung hat noch zu erfolgen.	Gründe, die gegen die Planungsabsicht bestehen, wurden nicht festgestellt. Jedoch werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.	Ankauf von „Ökopunkten“ aus dem Ökokonto der Gemeinde an geeigneter Stelle ausgleichen.
T7	Oberbergischer Kreis gem. § 3 (2) BauGB	29.05.2012 Offenlage	<p>1. <u>aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> Die Untersuchungen des Ingenieurbüros Granner+Partner werden zur Kenntnis genommen. Da noch keine konkrete Planung des Baukörpers vorliegt, muss die weitere Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>2. <u>aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die genaue Planung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>3. <u>aus landschaftspflegerischer Sicht</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken sofern die Durchführung der festgelegten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen in der im Fachbeitrag festgelegten zeitlichen und räumlichen Form erfolgt. Die Abbuchung der Ökopunkte sind im Rahmen der jährlichen Bilanzierung des Ökokontos der Gemeinde nachzuweisen.</p> <p>4. <u>aus artenschutzrechtlicher Sicht</u> Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Die weiteren schalltechnischen Bewertungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Planexternen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
T7	Oberbergischer Kreis gem. § 3 (2) BauGB	30.05.2012 Offenlage	<p><u>aus artenschutzrechtlicher Sicht</u> Dem Fachbeitrag wird zugestimmt, es bestehen somit keine Bedenken.</p>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T8	Bezirksregierung Köln gem. § 2 (2) bzw. § 4 (2) BauGB	09.01.2012 frühzeitige Beteiligung	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)gem. § 3 (1)	19.09.2011 frühzeitige Beteiligung	1. Es wird nachgefragt, warum der Betrieb nicht im gegenüberliegenden Gewerbegebiet angesiedelt wird.	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 geeig-	1. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

			<p>2. Es wird eine Landschaftsverschandelung gesehen.</p> <p>3. Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Gewerbeansiedlung stellt einen Gefahrenpunkt dar.</p> <p>4. Es wird ein Wertverlust der eigenen Immobilie befürchtet.</p>	<p>net. Neben einer größeren Distanz stellt hierbei auch die hohe Fahrzeugfrequenz der Landstraße ein Problem dar. Hinzu kommt, dass für einen Teil der Fläche, die zukünftig das Entwicklungszentrum aufnehmen soll, ein notarieller Grundstücksvertrag geschlossen wurde.</p> <p>2. 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 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.</p> <p>3 .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.</p> <p>4. Seit langer Zeit ist es gemeindliche Entwicklungsabsicht an diese Stelle ein Baugebiet zu etablieren.</p>	<p>2. Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>3. Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>4. Die Anregung wird als unzutreff-</p>
--	--	--	--	---	--

				Dieses hat seinen Niederschlag in einer Bauflächendarstellung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan und einer Darstellung des Bereiches im Regionalplan 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.	fend zurückgewiesen.	
B2	Öffentlicher Sitzungstermin im Rathaus gem. § 3 (1)	Erörterung im des	29.09.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>Bürger 1 fragt warum die Ansiedlung nicht im benachbarten Gewerbegebiet erfolgt.</p> <p>Bürgerin 2 fragt ob durch den B-Plan weitere Betriebe angesiedelt werden könnten.</p> <p>Bürger 3 fragt nach den Grundstückspreisen, die gezahlt werden.</p>	<p>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 für einen Teil der Fläche, die zukünftig das Entwicklungszentrum aufnehmen soll, ein notarieller Grundstücksvertrag geschlossen wurde</p> <p>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.</p> <p>3 Erkenntnisse liegen hierzu nicht vor, und sind für das Verfahren nicht relevant.</p>	<p>1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3 Kein Bestandteil des Verfahrens.</p>

		<p>Bürger 4 und 5 kritisieren die Aussage, dass auch die Bevölkerung mit der Ansiedlung einverstanden sei und warum erst jetzt informiert werde.</p> <p>Bürger 6 und 7 beklagen, dass der Betreiber die unmittelbaren Anwohner sehr kurzfristig zu einem Gespräch eingeladen habe, an dem einige nicht teilnehmen konnten.</p> <p>Bürgerin 8 beklagt, dass sie vom Betreiber nicht eingeladen wurde.</p> <p>Bürger 9 fragt wer die Kosten für Änderungen an der Zufahrt zum Kreisel und die Einschränkungen des fußläufigen Verkehrs zur KiTa trägt.</p> <p>Bürger 10 fragt nach der Einhaltung des Abstandserlasses.</p> <p>Bürger 11 erklärt, dass man ein Mischgebiet akzeptieren könne, jedoch eine Gewerbeausweisung den Ort verschandeln würde.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>6, 7 Der Betreiber wartete auf einige Ergebnisse der Voruntersuchungen, eine frühere Information war nicht möglich.</p> <p>8 Es wurden vom Investor nur die direkten Anwohner eingeladen.</p> <p>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 Kreisbereiches. Dennoch beabsichtigt der Straßenbaulastträger für die sicher Fußgängerführung Maßnahmen zu ergreifen. Hieran wird sich der Investor eventuell beteiligen.</p> <p>10 Auf eine Gewerbeflächenausweisung wird verzichtet, deshalb ist der Abstandserlass nicht mehr anzuwenden.</p> <p>11 Auf die Gewerbegebietsausweisung GE wurde verzichtet.</p> <p>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 Regionalplan gefunden. Niemand konnte daher davon ausgehen, dass die heutige Pferdewiese auch auf Dauer erhal-</p>	<p>4, 5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>6, 7 Eine freiwillige Maßnahme ohne Verfahrenseinfluss.</p> <p>8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>9 Der Fragestellung wurde entsprochen.</p> <p>10 Im B-Plan wird die Gebietsausweisung in Mischgebiet geändert.</p> <p>11 Der B-Planbereich wird ausschließlich als Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>12 Der Hinweis wird als unzutreffend zurückgewiesen.</p>
--	--	--	---	--

			<p>ten 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.</p> <p>Für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine gewisse Planreife erforderlich, aus diesem Grund wurde durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Beteiligung der Öffentlichkeit erstmals informiert.</p>		
			<p>Bürger 13 hat erhebliche Bedenken bei Verwirklichung der Maßnahme durch Lärm und Schadstoffe belästigt zu werden.</p> <p>Bürger 14 befürchtet durch die geplante Begrünung eine Verschattung und Laubbelastung seines Grundstücks.</p> <p>Bürgerin 15 fragt nach den Höhenfestsetzungen.</p>	<p>13 Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass hierbei die gesetzlich festgelegten Schallimmissionswerte nicht überschritten werden. Der Nachweis das gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben ist somit erbracht.</p> <p>14 Eine Beeinträchtigung soll vermieden werden, im Landschaftpflegerischer Fachbeitrag sind Anpflanzungen festgesetzt. Das Nachbarrechtsgesetz wird berücksichtigt.</p> <p>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.</p>	<p>13 Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>14 Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>15 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
B3	Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West (Flugblatt) gem. § 3 (1)	Sept. 2011 frühzeitige Beteiligung	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	<p>Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West 98 Papier - Unterschriften davon 18 auswärts 91 Online - Unterschriften davon 15 auswärts gem. § 3 (1)</p>	<p>07.10.2011 frühzeitige Beteiligung</p>	<p>1. Die geplante Ansiedlung auf dem freien Wiesen- gelände stellt einen tiefen Eingriff in die Landschaft dar. Durch einen massiven Baukörper wird die Einbin- dung der Ortschaft in das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.</p> <p>2. Erst wenn Baulücken und Gewerbegebiete bebaut sind sollten Freiflächen in Anspruch genommen werden, deshalb ist die Planung rechtswidrig.</p> <p>3. Es besteht die Vermutung, dass die Abwägung zwischen den Interessen der Anwohner und des Investors nicht einwandfrei stattgefunden hat.</p> <p>4. Es wird vorgeschlagen das Bauvorhaben im gegenüberliegenden Gewerbegebiet anzusiedeln.</p>	<p>1. Es ist seit längerer Zeit kommunale Entwicklungs- absicht das Areal einer baulichen Nutzung zuzufüh- ren. Dieses steht auch im regionalplanerischem Kontext, da es sich bei dem besagten Areal um einen im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich handelt. Zudem ist durch entspre- chende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewähr- leistet bzw. nachgewiesen, dass eine unzulässige Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes vermieden wird.</p> <p>2. Wie bereits zuvor ausgeführt ist es seit einiger Zeit kommunale Entwicklungsabsicht den Siedlungs- schwerpunkt Rodt-Müllenbach an dieser Stelle auszudehnen. Deswegen befindet sich die Bebau- ung 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 Siedlungsschwer- punkten zu beanspruchen.</p> <p>3. Die Abwägung erfolgt während des gesamten Planverfahrens und ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei werden die privaten und die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewo- gen. 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.</p> <p>4. Die geplante Nutzung ist nicht zwingend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln sondern auch in einem Mischgebiet verträglich. Deswegen erfolgt eine entsprechende Ausweisung an der zur Diskussion stehenden Stelle. Weitere Gründe warum nicht ins</p>	<p>1. Der Eingriff wird im landschaftspfle- gerischen Fachbei- trag untersucht und bewertet.</p> <p>2. Die Bedenken werden zurückge- wiesen.</p> <p>3. Die Bedenken werden zurückge- wiesen.</p> <p>4. Die Bedenken werden zurückge- wiesen.</p>
----	--	---	---	---	--

			<p>5. Die Erschließung des Plangebietes über die Graf-Albert-Straße und dem angrenzenden Kreisel stellt mehrfache Gefahren für Straßenverkehr und Fußgänger dar.</p>	<p>Gewerbegebiet Rodt gesiedelt wird sind der Abwägung zu B 1 entnehmbar.</p> <p>5. 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.</p>	<p>5. Die Anregungen sind gegenstandslos, weil die Erschließung im B-Planes geändert wurde.</p>
		15.02.2012 frühzeitige Beteiligung	Die Einwendungen und Bedenken bleiben auch nach dem Gespräch beim Bürgermeister bestehen.	Stellungnahme s.o.	Ergebnis s.o.
B5	Aktionsgemeinschaft Müllenbach-West gem. § 3 (2) BauGB	24.05.2012 Offenlage	<p>1. Die Planung stellt einen tiefen Eingriff in die Landschaft am Ortsrand dar. Das Gebäude würde ein Klotz in der Landschaft sein. Dem Ort würde ein großer Schaden zugefügt.</p> <p>2. Die Bauleitplanung ist nicht erforderlich und sei rechtswidrig, da das Vorhaben im Gewerbegebiet Marienheide-Rodt angesiedelt werden könne.</p> <p>3. Durch die Planung würde der Kreisel der L 306 zu einem Gefahrenpunkt für den Straßenverkehr werden und besonders für die Fußgänger auf den Gehwegen.</p> <p>4. Die geplante Abfahrt ist nur in Richtung Meinerzhagen zu nutzen. LKW-Verkehr soll weiterhin zur Graf-Albert-Straße erfolgen. Dies ist durch die Kreuzung des stark frequentieren Gehweges äußerst</p>	<p>1. Stellungnahme wie B4 1.</p> <p>2. Stellungnahme wie B 4 1., B 4 2.</p> <p>3. Stellungnahme wie B 4 5.</p> <p>4. Stellungnahme wie B 4 5.</p>	<p>1. Ergebnis wie B4</p> <p>2. Ergebnis wie B4 B 4 2.</p> <p>3. Ergebnis wie B4.</p> <p>4. Ergebnis wie B4 5.</p>

			gefährlich für alle Fußgänger.		
B6	Bürger 2 über RA gem. § 3 (1)	08.10.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Es wird bezweifelt, dass die öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewägt wurden.</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Nach Berücksichtigung aller Fakten ist die Gemeinde 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.</p>	<p>1. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>2. Hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird der Anregung abgeholfen. Ein Planungserfordernis ist aber dennoch gegeben.</p> <p>3. Der Einwand wird als unzutreffend zurückgewiesen.</p>

			<p>4. 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.</p> <p>5. Es wird auf eine Wertminderung der angrenzenden Immobilienobjekte hingewiesen.</p>	<p>4. 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 nichtstörenden 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 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.</p> <p>5. 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 Regionalplan 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</p>	<p>4. Die Anregungen werden als unzutreffend zurückgewiesen.</p> <p>5. Der Hinweis wird als unzutreffend zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--	--	---

		22.02.2012 frühzeitige Beteiligung	<p>6. Es wird dargelegt, dass man gegebenenfalls ein Normenkontrollverfahren wegen getätigter Rechtsverstöße beschreiten wolle.</p> <p>Die genannten Punkte auf den Seiten 4-7 des Schriftsatzes vom 08.10.2012 werden in vollem Umfang aufrechterhalten.</p>	<p>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.</p> <p>6. 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.</p> <p>Stellungnahme s.o.</p>	<p>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis s.o.</p>
B7	IGM Bürger 3 gem. § 3 (1)	07.10.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>Es soll eine flächenbezogene Lärmfestsetzung in den B-Plan aufgenommen werden und durch begründete Erdwälle die bestehende und zukünftige Wohnbebauung geschützt werden.</p>	<p>Auf die Ausweisung als Gewerbegebiet wird verzichtet. Die Verträglichkeit des Betriebes im Mischgebiet zum angrenzenden Wohngebiet ist durch Gutachten nachgewiesen.</p>	<p>Durch die Festsetzungen eines Mischgebietes sind Lärmpegelfestsetzungen und Emissionszonierungen nicht erforderlich.</p>
B8	Bürger 4 gem. § 3 (1)	07.10.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>1. Die geplante 12 m hohe Halle verschandelt die Landschaft und das Ortsbild</p> <p>2. Warum erfolgt die Betriebsverlagerung nicht ins Gewerbegebiet Rodt.</p> <p>3. Der neue Betrieb verursacht zusätzlich Unruhe in</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. Zur Standortwahl an dieser Stelle und nicht im Gewerbegebiet Rodt gilt die Abwägung zu B 1</p> <p>3. Durch die Errichtung eines neuen Entwicklungs-</p>	<p>1. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Der Hinweis wird</p>

			Müllenbach.	zentrums entsteht selbstverständlich ein höheres Immissionspotenzial. Jedoch werden die gesetzlichen Richtwerte nicht überschritten.	zur Kenntnis genommen.
B9	Bürger 5 gem. § 3 (2)BauGB	25.05.2012 Offenlage	<p>Gegen den Bebauungsplan wird Einspruch erhoben, da</p> <p>1. Das Landschaftsbild durch den riesigen geplanten Baukörper verschandelt wird, weitere Bauten möglich sind und ein Absenken in die Vertiefung keine Abhilfe darstellt.</p> <p>2. Das Eingangsbild hätte negative Auswirkungen auf den Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“. Es stört dem Tourismus und dem Dorfleben und widerspricht der Bürgerstiftung Marienheide „Landschafts und Heimatpflege“.</p> <p>3. Alle Bewohner würden durch Zunahme des Verkehrs belastet und müssen demnächst dies zukünftige Nadelöhr passieren.</p> <p>4. Im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Rodt wäre eine Ansiedlung problemlos und in Nähe des Wohnortes möglich.</p> <p>5. Durch die Verkehrszunahme wird der Kreisel wieder zum Gefahrenpunkt, da viele Kinder und ältere Menschen die L 306 queren.</p> <p>6. Trotz der geplanten Zufahrt zur L 306 bleibt die Zufahrt zur Graf-Albert-Straße bestehen, die ein Gefahrenpunkt darstellt.</p> <p>7. Ein Nachtbetrieb in Zukunft oder der Verkauf nicht auszuschließen ist. Durch Erweiterungen würde sich die Lärmbelastung erhöhen und das Verkehrsaufkommen zunehmen.</p>	<p>1. Stellungnahme wie B 4 1.</p> <p>2. Stellungnahme wie B 4 1.</p> <p>3. Stellungnahme wie B 4 5.</p> <p>4. Stellungnahme wie B 1 1.</p> <p>5. Stellungnahme wie B 4 5.</p> <p>6. Stellungnahme wie B 4 5.</p> <p>7. Eine Änderung der Betriebszeiten sowie eine Betriebserweiterung sind genehmigungspflichtig, dabei erfolgt eine Überprüfung der Einhaltung des Schallschutzes.</p>	<p>1.Ergebnis wie B4 1.</p> <p>2.Ergebnis wie B4 1.</p> <p>3.Ergebnis wie B4 5.</p> <p>4.Ergebnis wie B1 1.</p> <p>5.Ergebnis wie B4 5.</p> <p>6.Ergebnis wie B4 5.</p> <p>7. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>