

Bebauungsplan 25 Ortskern Marienheide, 27. Änderung

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Reihenfolge entspricht der Chronologie der Eingaben. Bürgerbeteiligung = B1. Im Zuge der Beteiligung wurden 16 Anregungen (B1.1 bis 1.15, eine Anregung ist inhaltlich vollständig in den angegebenen Anregungen enthalten) in das Verfahren eingestellt. Hiernach wurden 5 (B2 - B6) weitere Eingaben mit zum Teil umfangreichen fachlichen differenzierten Fragestellungen seitens der Bürger in die Beteiligung eingestellt. Hintergrund der umfangreichen zum Teil sehr differenzierten Eingaben erfolgte innerhalb der chronologischen Auflistung auch eine thematische Zusammenfassung. In diesen Fällen werden später geäußerte Anregungen vorgezogen und kenntlich gemacht. Beispiel "Ausbau der Bahnhofstraße": Hierzu hat sich in der Bürgerversammlung als erster Eingabesteller Nr. 7 geäußert = B1.7 sowie die Eingabestellerin Nr. 2 mit Schreiben nach der Bürgerversammlung mit 2 Punkten, somit B2 dann Punkt 7 (siehe Seite 20/21 der Abwägung).

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B1	17.08.2017 Öffentlicher Erörterungstermin			
B1.1	1. Eingabesteller/in	Welche Kosten kommen durch diese Bauleitplanung auf den Marienheider Bürger zu?	Für die Bauleitplanung kommen keine Kosten auf die Bürger zu. Der Vorhabenträger trägt alle Planungskosten. Die originären Aufgaben der Gemeinde Marienheide, wie Sitzungsteilnahmen, Veröffentlichungen etc. werden durch die Verwaltung der Gemeinde Marienheide getragen.	Entsprechende Anmerkungen sind in der Begründung enthalten. Der Plan kann zur Offenlage beschlossen werden.
		Wer bezahlt die Erschließungsstraße?	Die öffentliche Erschließungsstraße wird durch den Vorhabenträger finanziert und gebaut. Nach Abnahme durch die Gemeinde geht die neue Bahnhofstraße in das Eigentum der Gemeinde Marienheide über. Hiernach übernimmt die Gemeinde Marienheide auch die Unterhaltungs- und später auch die Sanierungskosten.	Entsprechende Anmerkungen sind in der Begründung enthalten. Der Plan kann zur Offenlage beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B1.1 1	Auch 11. Eingabe-steller/in	Die Unterhaltungspflicht der Straße verursacht höhere Kosten.	Höhere Kosten gegenüber den anderen Gemeindestraßen werden im Bereich der Bahnhofstraße seitens der Gemeinde nicht erwartet. Spezifikationen zur Übergabe, zum Ausbaustandard und zur Unterhaltung wird der Erschließungsvertrag regeln.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis. Der Entwurf des Bebauungsplanes Plan kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B1.1	1. Eingabesteller/in	Ist es vertraglich festgelegt, dass der Verbrauchermarkt auch in Marienheide öffnet?	Der Vorhabenträger hat die ursprünglichen Verträge des Voreigentümers übernommen. Die Bauverträge mit der Firma HIT gibt es nicht. Es wird jedoch mit Hochdruck daran gearbeitet, dass im November 2018 die Eröffnung des neuen HIT-Marktes erfolgen kann. Der Bebauungsplan ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein sogenannter Angebotsbebauungsplan. Insofern gibt es auch keine städtebaulich vertraglichen Regelungen zur Umsetzung der Vorhaben.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Aufgrund des gewählten Verfahrens ("Angebotsbebauungsplan") sind die angesprochenen Regelungen städtebaulich nicht erforderlich. Der Entwurf kann für die Offenlage beschlossen werden.
		Wer gewährleistet die Standsicherheit der Straße?	Die Standsicherheit der Straße wird durch ein darauf spezialisiertes Ingenieurbüro gesichert, das verbindlich die Planungen zur Hangsicherung übernehmen wird. Diese Planungen werden Bestandteil des Bauantrages. Die Hangsicherungsmaßnahmen, die Planung der Gemeindestraße (Bahnhofstraße) werden bis zur Ausführungsplanung bearbeitet und durch die Gemeinde Marienheide überprüft. Hierauf wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.	Die Thematik wurde sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht berücksichtigt. Weitergehende Regelungen sind im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Der Beschluss zur Offenlage kann auf gegenwärtigem Entwurf erfolgen.
B1.3	Auch 3. Eingabe-	Da der Hang zum großen	Die Standsicherheit wird durch oben	Der Entwurf des Bebauungs-

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	steller/in	Teil aus Schlacke besteht, ist die Standsicherheit der Straße, die bis an die Böschungskante reicht, fraglich.	angeführte Ingenieurleistungen gewährleistet.	planes Plan kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B1.5	Auch 5. Eingabesteller/in	Gibt es vertragliche Vereinbarungen, ob die Verankerungen der Bahnhofstraße regelmäßig untersucht werden?	Die Sanierung der Verankerung wird durch das planende Ingenieurbüro gewährleistet. Ob regelmäßig Kontrollen erforderlich sind, werden die Ingenieure und Techniker festlegen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Plan kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B1.1 1	Auch 11. Eingabe-steller/in	Wie standsicher ist das unterirdische Regenrückhaltebecken?	Auch die Standsicherheit des Regenrückhaltebeckens wird durch Statiker und Ingenieure berechnet und sichergestellt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Plan kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B1.1	Auch 1. Eingabesteller/in	Warum wurden bereits Gutachten veröffentlicht?	Im Zuge der Planungen sind sehr viele Detailfragen, die auf die Realisierung des geplanten Vorhabens abzielen, zu beantworten. Hier sind z.B. die Standsicherheit und Versickerungsfähigkeit des Baugrundes, der Zustand der vorhandenen Rohrleitungen, die Auswirkungen des Verkehrs auf die anliegenden Nutzungen bis hin zu Untersuchungen, ob tatsächlich das Planvorhaben Auswirkungen auf planungsrelevante Säuger- und Schlangenarten haben könnte, abzudecken. Zu jedem dieser speziellen Aufgabenstellungen ist die Bearbeitung durch einen Spezialisten erforderlich. Die Ergebnisse aller beauftragten Teilleistungen werden in die Abwägung einbezogen und bilden das Fundament für die Erstellung des Bebauungsplanes. Nur so kann im Verfahren die	Die relevanten Fachgutachten liegen vor und wurden in den Entwurf eingearbeitet. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			notwendige städtebauliche Sicherheit gewährleistet werden.	
B1.2	2. Eingabesteller/in	Ist die Eröffnung des Rossmann-Marktes sicher?	Der Bebauungsplan lässt die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Größenumfang bis 785 m ² Verkaufsfläche zu. Weitere Regelungen kann der Angebotsbebauungsplan nicht treffen. Die Anregung hat somit keine Auswirkungen auf den B-Plan. Die Ansiedlung von Rossmann ist seitens der Firma Rossmann jedoch geplant und somit aus jetziger Sicht weitgehend sicher.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs gefasst werden.
B1.3	3. Eingabesteller/in	Gibt es ein Verkehrsgutachten? Der zusätzliche Verkehr hat Auswirkungen auf den gesamten Ortskern. Es wäre nicht richtig, nur das Plangebiet zu betrachten.	Ein Verkehrsgutachten speziell zur Planung wurde nicht erarbeitet. In Absprache mit der Verwaltung liegen zum Verkehrsaufkommen im Bereich des zukünftigen Rossmann und HIT-Markt Analogieschlüsse zum HIT-Markt in Engelskirchen (dieser ist ca. 1/3 größer als der hier geplante Markt) sowie bezüglich des Schwerlastverkehrsaufkommens die Befragungen der im Süden anliegenden Gewerbetreibenden vor. Demnach ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 3.500 bis 4.000 Fahrzeugen zu rechnen. Der LKW-Anteil davon wird ca. 4%, der Schwerlastverkehrsanteil um 2% der benannten Fahrzeugbewegungen umfassen. Auf diese Verkehrsstärke ist das gesamte der Bauleitplanung zugrunde liegende Parkplatz- und Erschließungskonzept ausgelegt. Zu der Gesamtsituation im Plangebiet und dessen verkehrlicher Auswirkung unter	Die prognostizierten Verkehre können sowohl im Plangebiet als auch im relevanten angrenzenden öffentlichen Netz bewältigt werden. Die Gesamtverkehrssituation in Marienheide steht der 27. Änderung des BP 25 nicht entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Plan kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B1.8	Auch 8. Eingabesteller/in	In Verbindung mit dem Bauleitplanverfahren muss die gesamte Verkehrsplanung in Betracht gezogen werden.		
B1.10	Auch 10. Eingabesteller/in	Der zusätzliche Verkehr in der Bahnhofstraße hat Auswirkungen auf die Hauptstraße Es ist ein Verkehrskonzept notwendig und dabei sollte auch der Kreuzungspunkt		

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		"Zur Alten Post / Zum Waserturm" Berücksichtigung finden.	Berücksichtigung der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes von Marienheide hat das verkehrsplanende Büro	
			hierzu eine sogenannte Vorzugsvariante 1a entwickelt, die die notwendige Leichtigkeit des Verkehrs im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Marienheide gewährleistet. Negative Auswirkungen durch den im Plangebiet verursachten Mehrverkehr können somit ausgeschlossen werden.	
B1.3	3. Eingabesteller/in	Da der Bau des Verbrauchermarktes einen nicht unerheblichen Eingriff darstellt ist zu klären, wie viele Fahrzeuge die Bahnhofstraße zusätzlich belasten.	Der Baubetrieb wird so erfolgen, dass 1. die Erschließung der südlich des Plangebietes anliegenden Gewerbetreibenden gewahrt bleibt, 2. keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Bahnhofstraße und Busbahnhof erfolgen werden. Zu den verkehrlichen Belastungen wird auf die Stellungnahme zu B1.3 verwiesen.	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs erfolgen.
		Wohin entwässert das Regenwasser der versiegelten Flächen?	Der Planung liegt ein umfangreiches siedlungswasserwirtschaftliches Konzept zugrunde, das zurzeit in Bearbeitung ist. Dabei werden vorhandene funktionsfähige Leitungen beibehalten. Dies trifft insbesondere auf den nördlichen Bereich des Plangebietes, in dem der heutige REWE-Markt und der Bahnhof an das örtliche Netz angebunden sind.	Die ordnungsgemäße Entsorgung ist gesichert. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
B1.8	Auch 8. Eingabesteller/in	Das Regenwasser der Straße und der Stellplatzanlage kann nicht einfach in den Heilteich fließen, weil es durch Reifenabrieb oder Schneesmelze (Salz) ver-		

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		unreinigt wird.	Die Regenwässer im Bereich der großen Stellplatzflächen der neu gebauten Bahnhofstraße und des zukünftigen Verbrauchermarktes werden mittels eines unter-	
			irdischen Rückhaltebeckens schadlos dem Heilteich zugeführt. Hierzu wurden siedlungswasserwirtschaftliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises im Benehmen mit der Gemeinde Marienheide durchgeführt. Es handelt sich dabei um eigenständige wasserrechtliche Verfahren, die eine Voraussetzung für den Bebauungsplan (ordnungsgemäße Entsorgung) darstellen.	
B1.4	4. Eingabesteller/in	Wird die gesamte Böschung zum Heilteich abgeholzt?	Der untere Bewuchs der Böschung zum Heilteich bleibt mit Ausnahme der Bereiche um die sanierungsbedürftige Rohrleitung und die Kaskade bestehen. Lediglich ca. 3,0 m der Böschung werden abgetragen und nach der Baumaßnahme wieder aufgefüllt und bepflanzt.	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
B2	Eingabe per Mail vom 23.08.2017	Wieviele des Heilteiches soll tatsächlich abgeholzt werden?		
B1.8	Auch 8. Eingabesteller/in	Wie ist die Blickbeziehung vom Heilteich zum Verbrauchermarkt nach vorübergehender Beseitigung der Böschungshöhe auf den oberen 3 m bis ca. 3,5 m der Böschung?	Der Gehölzbewuchs an den Hängen zum Heilteich stellt sich so dar, dass im Böschungsfuß und Mittelhangbereich hohe Bäume stehen, deren Krone zum Teil bis an die Krone der an der Hangoberkante stehenden Gehölze reichen. Diese Situation zeigen der angefertigte Schnitt in der Anlage sowie die Fotos des heutigen Bestandes auf. Es ist insgesamt davon auszuge-	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			hen, dass keine erheblichen visuellen Veränderungen durch das Abholzen im Bereich des oberen Böschungsbereiches entstehen. Gegebenenfalls sind die baulichen Anlagen auf dem Plateau um und südlich des Bahnhofs etwas sichtbarer, da sich insbesondere in der laubfreien Zeit im oberen Hangbereich bezogen auf die Gehölze ein etwas lichterer Gesamteindruck einstellen wird. Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen gehen abschätzbar mit der Umsetzung des Marktes nicht einher.	
B1.4	4. Eingabesteller/in	Wie breit ist die Bahnhofstraße hinter dem Busbahnhof? Gibt es einen Begegnungsverkehr für LKW's?	Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche folgt im Vorentwurf der 27. Änderung des BP 25 im Wesentlichen jenen Flächen, die auch schon durch die 18. Änderung des B-Plans Nr. 25 als Verkehrsfläche festgesetzt waren.	Der Anregung wird entsprochen.
B1.7	Auch 7. Eingabesteller/in	Die Bahnhofstraße sollte im Engbereich so breit werden, dass zwei LKW's aneinander vorbei kommen können. Der Rückstau auf dem Betriebsgelände der Gewerbebetriebe, die hinter dem geplanten Verbrauchermarkt liegen, könnte zu Problemen führen.	Kleinere Abweichungen von dem Verlauf finden im südlichen Bereich der Bahnhofstraße statt, wo die Straße im Randbereich zu den Böschungen des Heilteiches verläuft und die öffentliche Erschließung der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe sichert. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigte bis unmittelbar vor den Standort des Lebensmittelvollsortimenters den Begeg-	Im vorliegenden Entwurf wurden die Verkehrsflächen und die SO2-Gebietsflächen den neuesten Planungserfordernissen angepasst. Die Offenlage für diesen Entwurf kann beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			nungsverkehr LKW/LKW. Im Engbereich zu den Böschungen des Heilteiches weist die Verkehrsfläche eine Breite von 5,75 m auf. Im Vergleich zur 18. Änderung war die öffentliche Verkehrsfläche um 0,25 m in der Breite vergrößert.	
			Ein Begegnungsverkehr LKW / LKW war in diesem Abschnitt nach wie vor nicht möglich. Die Erschließungsplanung wurde seitdem fortgeschrieben. Aufgrund zahlreicher Detailabsprachen, insbesondere auch unter der Berücksichtigung des Themas Brandschutz und auf Basis der Absprachen mit der Verkehrsbehörde das im Bebauungsplan lediglich bezogen auf die Breite der Verkehrsflächen zu berücksichtigen ist, wird die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße zwischen Heilteichhang und zukünftigem HIT-Markt im Offenlageentwurf nur mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr LKW/LKW ist somit nun auch in diesem Bereich möglich. Seitens des Brandschutzes wurde im Hochbau die Berücksichtigung von zwei Notausgängen auf der Westseite des Gebäudes erforderlich. Auf der Verkehrsfläche werden in diesen Bereichen in Absprache mit dem Brandschutz und der Straßenverkehrsbehörde bauliche Vorkehrungen getroffen, die ein gefahrloses Austreten aus diesem Bereich für Personen in	

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			den Straßenraum gewährleistet. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche hat die notwendige Ausdehnung des Marktes in der Länge zur Folge, so dass die überbaute Fläche mit der SO2-Gebietsfläche um 10 m nach Norden erweitert wird.	
B1.4	Auch 4. Eingabesteller/in	Gibt es eine Wendemöglichkeit für LKW's auf der Bahnhofstraße und wie ist die Straße zur Böschung abgesichert?	Ein Wenden von Fahrzeugen erfolgt auf den Grundstücken der Anlieger. Für Fahrzeuge bis zur Größe eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (hier Bemesungsfahrzeug) besteht gegenüber dem Vorentwurf nun ein öffentlicher Wendehammer am Ende der geplanten Bahnhofstraße. Die Standsicherheit der Straße wird durch ein darauf spezialisiertes Ingenieurbüro gesichert, das verbindlich die Planungen zur Hangsicherung übernehmen wird.	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
		Wo endet die private Straße an den Bahngleisen? Ist evtl. ein Parkdeck geplant?	Die private Verkehrsfläche endet am Verbrauchermarkt und erschließt die geplanten Stellplatzanlagen. Ein Parkdeck ist nicht geplant.	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
B1.5	5. Eingabesteller/in	Wenn keine Wendemöglichkeit besteht, wo soll man in schneereichen Wintern mit den Schneemassen hin?	Der Winterdienst ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen in der Bahnhofstraße gesichert. Wie der Winterdienst in diesem Bereich ausgeführt wird, ist noch nicht abschließend abgestimmt. Auf die Ausgestaltung des Entwurfs hat die Anregung vor diesem Hintergrund keine Auswirkungen.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Warum wird die Verlängerung der Bahnhofstraße nicht eine Privatstraße des Investors und die dahinterliegenden Gewerbebetriebe bekommen ein Wege-recht?	Die bestehenden Gewerbebetriebe am Ende der Bahnhofstraße wären durch eine Privatstraße schlechter gestellt. Insofern präferiert die Gemeinde Marienheide die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.	Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
B1.6 B6	6. Eingabesteller/in	Sind die Brandschutzbelange ausreichend berücksichtigt worden?	Seitens des planenden Architekturbüros wurden zwischenzeitlich zum Brandschutz zwei Absprachen mit dem Brandschutzgutachter und eine mit dem Kreisbrandschutz gehalten. Die Planung hat die Anregungen des Brandschutzes umgesetzt. So sind Fluchtwege gewährleistet. Im Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend 2 m von der Bahnanlage abgerückt, sodass ein Fluchtwegen zwischen dem Gebäude und dem das Grundstück abgrenzenden Zaun von 2 m Breite gewährleistet wird. Die Breite der Straße und der Abstand vom Gebäude zur Straße wurden auch mit dem Brandschutz erörtert. Die vorliegende Planung sieht westlich des Gebäudekörpers die Führung der neuen Bahnhofstraße (öffentliche Verkehrsfläche) vor. Hier werden bei der Ausgestaltung des Straßenraumes in nachfolgenden Planungsebenen die Belange des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Mit Ausweitung der Verkehrsfläche parallel zum Verbrauchermarkt auf 7 m Breite können die Anforderungen des Brandschutzes auch auf der West-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			seite des Verbrauchermarktes nun umgesetzt werden.	
B1.7	7. Eingabesteller/in	Die Bahnhofstraße sollte im Engbereich so breit werden, dass zwei LKW's aneinander vorbei kommen können. Der Rückstau auf dem Betriebsgelände der Gewerbebetriebe, die hinter dem geplanten Verbrauchermarkt liegen, könnte zu Problemen führen.	Grundsätzlich ist diese beengte Situation heute schon gegeben, da gegenwärtig (18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25) nur eine 5,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche geradlinig zur Böschungsoberkante festgesetzt ist. Da dieser Bereich der Bahnhofstraße heute nicht abgegrenzt ist, nutzen die Anlieger überwiegend private Flächen mit. Im neuesten Entwurf weist die Verkehrsfläche 7 m Breite auf. Die Begrenzung LKW/LKW ist möglich.	Der Anregung wird entsprochen. Der Beschluss zur Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs getroffen werden.
B1.8	8. Eingabesteller/in	c) Welche Nachteile haben die Einzelhändler in Zukunft auch in Verbindung mit dem InHK?	Das Integrierte Handlungskonzept hat zum Ziel, den Ortskern von Marienheide attraktiver zu gestalten. Es wird erwartet, dass der örtliche Einzelhandel von diesen Planungen, als auch von der zur Diskussion stehenden Bauleitplanung, grundsätzlich profitieren wird. Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der cima kommt zu dem Ergebnis, dass eine nachteilige Situation für den zentralen Versorgungsbereich von Marienheide nicht zu erwarten ist.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen werden.
		d) Der Kreuzungspunkt "Zur Alten Post / Zum Wasserturm" muss auch berücksichtigt werden.	Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern wurde seitens der Gemeinde ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt, die bisherigen	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Verkehrsströme im Ortskern zu untersuchen und ein Verkehrskonzept zur Aufwertung des öffentlichen Raumes vorzulegen. Zusätzliche Fahrzeugbewegungen in der Bahnhofstraße müssen hierbei selbstverständlich berücksichtigt werden. Dies gilt gleichermaßen auch für den Kreuzungspunkt "Zur Alten Post / Zum Wasserturm / Bahnhofstraße".	werden.
Bl.9	9. Eingabesteller/in	Inwieweit ist die Lärmsituation geprüft worden?	Es ist zwischenzeitlich ein Lärmschutzgutachten beauftragt worden. Die Ergebnisse liegen vor. Die Ausweisung der Stellplätze und der vorhandene Gewerbelärm führen zu keinen Überschreitungen der einzuhaltenden Grenzwerte im Bereich der angrenzenden Bebauung. Für schutzbedürftige Räume entlang der Ostseite des ehemaligen Bahnhofes setzt der Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Regelungen fest, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Kerngebiet sicherstellen.	Die immissionsschutzrechtlichen Regelungen wurden in die Planung integriert. Der Beschluss zur Offenlage auf Basis des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.
		Sind die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn zur Erweiterung der Flächen für die geplanten Stellplätze abgeschlossen?	Die technische Prüfung des Muldenausbaus ist vollzogen. Der Bauantrag wurde gestellt. Zurzeit sind aufbauend auf diesen Ergebnissen die Vertragsverhandlungen zum Erwerb der benötigten Grundstücke im Gange. Es ist davon auszugehen, dass das Ganze zeitnah abgeschlossen wird. Die Bauleitplanung hat keine Einschränkungen was die Inanspruchnahme von Bahnflä-	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Die Offenlage kann auf Basis des vorliegenden Entwurfs beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			chen betrifft zu besorgen.	
B1.1 0	10. Eingabesteller/in	Eine Tempo-30 km/h-Zone sollte festgelegt werden.	Dies wird in das Gesamtverfahren zur Erschließungsplanung aufgenommen. Regelungen könne hier nur mit der Straßenverkehrsbehörde getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird dies nicht geregelt.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage für den vorliegenden Entwurf kann ohne zusätzliche Änderungen gefasst werden.
B1.1 1	11. Eingabesteller/in	Es befindet sich unterhalb der Böschung zum Heilteich ein Kinderspielplatz. Hier bedarf es der besonderen Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde.	Die Verkehrsfläche erhält zur Außenkante der Böschungen des Heilteiches eine Schutzplanke. Die Sicherung des Kinderspielplatzes wird insbesondere während der Zeit der notwendigen siedlungswasserwirtschaftlichen Saniierungsmaßnahmen im Bereich der Kaskade und der Rohrausläufe im Zuge der Bauausführung geregelt. Diese Regelungen müssen außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen werden. Die Gemeinde Marienheide wird dafür Sorge tragen, dass der Vorhabenträger seiner Verkehrssicherungspflichten während der Bauarbeiten nachkommt.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage für den vorliegenden Entwurf kann ohne zusätzliche Änderungen gefasst werden.
B1.1 2	12. Eingabesteller/in	Warum wird die verkehrliche Einfahrtsregelung an der Engstelle der Bahnhofstraße nicht umgekehrt festgelegt?	Aufgrund der neuen Breite der Verkehrsfläche mit Begegnungsverkehr LKW/LKW ist diese Überlagerung nicht mehr notwendig.	Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.
B1.1 3	13. Eingabesteller/in	Welche Zuwegung erhält die Bahnanlage?	Die Rampe und auch die Treppe zum Bahnsteig bleiben unverändert bestehen. Auch die Zuwegung vom Busbahnhof zum Bahnsteig bleibt. Beide Zuwegungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.	Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Welche Sicherungsmaßnahmen sind für die Schulkinder vorgesehen, die zur Bahn müssen?	Eine Überquerungshilfe vom Busbahnhof zum Bahnsteig wäre wünschenswert.	Die Gemeinde Marienheide wird dies vertraglich mit dem Vorhabenträger sowie mit der Straßenverkehrsbehörde regeln. Dies wird nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt. Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.
		Warum hat die Bahnhofstraße keinen Wendehammer?	Auf Basis der neuesten Planung wird ein öffentlicher Wendehammer an der Bahnhofstraße vorgesehen.	Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.
B1.1 4	14. Eingabesteller/in	Welche Grünfläche bzw. Bäume sollen für die Stellplätze an der Bahn entfernt werden?	Ein schmaler Grünstreifen mit der Hainbuchenhecke und die Bäume entlang der Bahnanlage fallen weg, um die notwendigen Stellplätze errichten zu können. Dies wird ausgeglichen.	Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.
		Bleibt die Zuwegung zum Bahnhof bestehen?	Die Zuwegungen zum Bahnhof bleiben bestehen. Sie werden im Bebauungsplan festgesetzt.	Der Beschluss zur Offenlage kann für den vorliegenden Entwurf gefasst werden.
B1.1 5	15. Eingabesteller/in	Sind die Parkplätze des geplanten HIT-Marktes zeitlich begrenzt bzw. kostenpflichtig?	Der Vorhabenträger führt aus, dass eine zeitliche Begrenzung bzw. Parkgebühren nicht geplant sind. Falls Bahnreisende nicht den dafür vorgesehenen P&R-Parkplatz benutzen werden und damit die Stellplätze für den Verbrauchermarkt blockieren, muss jedoch über eine Einschränkung nach-	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			gedacht werden. Dies sollte aber nicht das Ziel sein. Diese Regelungen werden jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen.	
B2	E-Mail vom 23.08.2017	Es wird eine erhebliche Belastung durch permanente Beleuchtung erwartet. Wie soll mit dieser gesundheitsgefährdenden Belastung umgegangen werden?	Die Beleuchtung auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Flächen entspricht den gegenwärtigen Standards, die auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel bzw. in Kerngebietsflächen zu erwarten sind. Darüber hinausgehende gesundheitsgefährdende Beleuchtungen gehen mit den festgesetzten Nutzungen nicht einher. Insbesondere im nördlichen Plangebietsabschnitt, im Bereich der vorhandenen Bebauung ehemaliger Bahnhof, REWE werden keine Steigerungen von Lichtimmissionen erwartet. Im Sondergebiet 2, um den Lebensmittelvollsortimenter, werden ebenfalls keine erheblichen Lichtimmissionen erwartet. Kunstlicht, das bis in den Bereich der Wohnbebauung reicht und hier gesundheitsgefährdende oder artenschutzrechtlich kritische Lichtimmissionen verursacht, gehen von der Sondergebietsfläche 2 nicht	Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			aus. Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße. Aufgrund der Anordnung des räumlichen Nutzungsmusters müssen keine besonderen Vorkehrungen gegenüber Lichtimmissionen in die Planung eingestellt und fixiert werden.	
		Am Hang vom Heilteich kommen Ringelnatter, Kröten und Fledermäuse vor. Wie beabsichtigt die Verwaltung mit dem Bau der Hangbetonierung verbundenen Belastungen für die dort lebende Fauna und Flora umzugehen?	Es wurden umfangreiche Untersuchungen zu Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Vögeln in Auftrag gegeben. Dies erfolgte unter Beteiligung der Vertreter des ehrenamtlichen Naturschutzes sowie in enger Absprache und unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises. Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen und die schon als Vorbeugungsmaßnahmen durchgeführte Sicherung des maßgeblichen Baufeldes im Zuge der Kanalsanierung im Jahr 2018 im Bereich des Hangfußes am Heilteich erfolgte Absperrung reichen unter Berücksichtigung des zuzuordnenden Ausgleichbedarfes durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert wird aus, um die einschlägigen naturschutzrechtlichen Belange, sei es die Eingriffsregelung, sei es die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz, vollumfänglich zu erfüllen. Die Durchführung der geplanten Vorhaben können im Benehmen	Die Hinweise/Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen werden.
B4	Schreiben per Mail vom 25.08.2017	Gibt es ein Umweltgutachten nach dem am Hang geschützte Schlangen, Vögel, Fledermäuse und andere Tiere leben? Was will die Gemeinde hier unternehmen.		

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			mit den einschlägigen Gesetzen durchgeführt werden.	
B2		Wieviel des Heilteichhanges soll tatsächlich abgeholzt werden?	Zur Hangsicherung ist die Beseitigung des oberen Hanges notwendig. Der Hang muss auf ca. 3 m bis 3,5 m abgetragen werden, um die notwendige Straßensicherung durchführen zu können. Die damit einhergehenden Verluste sind auf der dem Umweltbericht beiliegenden Bestands- und Konfliktkarte schraffiert dargestellt. Hier kann die Lage der zu fällenden Bereiche entnommen werden. Es handelt sich dabei um ca. 1.000 m². Diese Flächen werden nach Bau der Straße wieder bis in den Bereich der heutigen Böschungsoberkante aufgeschüttet und mit Gehölzen der oberbergischen Gehölzliste bepflanzt. Die funktionale Beeinträchtigung wird durch Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunkten) kompensiert. Entsprechende Absprachen und Regelungen hat es zwischen Vorhabenträger, der Gemeinde Marienheide und der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises gegeben.	Die Offenlage für den vorliegenden Entwurf kann beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wo ist der Bürgersteig auf der neu zu errichtenden Gemeindestraße entlang des Marktes? Mitarbeiter der Gewerbebetriebe hinter dem Bahnhof kommen morgens zu Fuß zur Arbeit.	Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche wird im Bauleitplanverfahren nicht geregelt. Zwischen Vorhabenträger, der Gemeinde Marienheide und dem Straßenverkehrsamt wurden verbindliche Absprachen geführt. Der fußläufige Verkehr auf der Gemeindestraße entlang des Marktes wird über eine 1,50 m breite Mehrzweckfläche geführt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen werden.
		Der Eingabesteller bittet um die förmliche Beantwortung der am 09.03.2017 eingestellten 19 Fragen. Bezüglich der erwähnten 19 Punkte wird an dieser Stelle nur auf jene eingegangen, die für den aktuellen Entwurf der Bauleitpläne Relevanz haben, da sich das Verkehrskonzept zum März 2017 komplett geändert hat und der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt nicht einmal im Entwurfsstadium war. Im Kern wird hier im Schreiben vom 09.03.2017 auf die Umsetzung der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (Stand 2006) bezüglich der Straßenbreiten im Straßenraum, wo ein Begeg-	An dieser Stelle soll auf die Größe der Verkehrsflächen bezüglich der Anlage von Stadtstraßen eingegangen werden. Der Begegnungsverkehr LKW/LKW sieht einen Verkehrsraum von 6,35 m vor. Hieran schließen als lichter Raum zu beiden Seiten je 50 cm an, was einer Gesamtbreite von 7,35 m entspricht. Die Bahnhofstraße wird mit einer Breite des Verkehrsraumes im Bestand von 6,50 m Breite geführt. Diese 6,50 m Breite wird in der neu zu bauenden Verlängerung fortgeführt. Die Verkehrsfläche parallel zum geplanten Verbrauchermarkt wird unter Berücksichtigung der Brandschutzauflagen und der Hangsicherung mit einer Verkehrsflächenbreite von insgesamt 7 m festgesetzt. Hierin ist ein Verkehrsraum von 6,50 m Breite enthalten Dies ist in Absprache mit der Gemeinde Marienheide und der Straßenverkehrs-	Die Hinweise, Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes kann für den vorliegenden Planentwurf erfolgen.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		nungsverkehr LKW/LKW mit einem lichten Raum von 6,90 m bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen von 7,35 m erforderlich ist, auf die Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebietes und des relevanten Verkehrsnetzes und den damit einhergehenden Umbauten in dem zentralen innerörtlichen Verkehrsknoten sowie auf die Regelungen zu Wendemöglichkeiten bei versehentlich falsch einbiegenden LKW's eingegangen.	behörde des Oberbergischen Kreises unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als angemessen zu werten. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat diese Vorgaben in die Festsetzungen der Verkehrsflächen übernommen. Die Bahnhofstraße ist als Sackgasse heute festgeschrieben. Wendemöglichkeiten für den falsch fahrende LKW's sind auf öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig im Bereich des Wendehammers gegeben. Dies stellt gegenüber der heutigen Sackgassensituation eine deutliche Verbesserung dar.	
		Wer trägt die Erschließungskosten?	Die Erschließungskosten im Bereich der 27. Änderung des BP 25 werden vom Vorhabenträger übernommen. Die von der Gemeinde abgenommenen und hergestellten Straßenflächen gehen dann in das Eigentum der Gemeinde Marienheide über. Hierzu werden entsprechende Erschließungsverträge zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Marienheide geschlossen.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs des Bauleitplanes kann gefasst werden.
B3	24.08.2017	Der Einwender befürchtet, dass die Infrastruktur des Ortes, die durch den Bebauungsplan letztendlich induzierten Verkehre überhaupt nicht aufnehmen kann und somit auch für den Bebauungsplan keine gesi-	Das beauftragte Verkehrsplanungsbüro zeigt hier andere Lösungsansätze auf und versichert, dass die 3.500 bis 4.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag, die im Bereich der 27. Änderung des BP 25 zu erwarten sind, durch das angrenzende öffentliche Verkehrsnetz gut aufgenommen werden können. Unter Be-	Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs des Bauleitplanes kann gefasst werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		cherte Erschließung vorliegt. Im Schreiben des Einwenders wird auf Sackgassensituation der Bahnhofstraße hingewiesen.	rücksichtigung der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes wird der angrenzende Verkehrsnetzraum so um- und ausgestaltet, dass in der Gesamtheit die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Bebauungsplanes ist somit gewährleistet bzw. gesichert. Bezüglich der öffentlichen Verkehrsfläche besteht auf Basis der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen tatsächlich eine Sackgassensituation, die heute schon ab dem Knoten Bahnhofstraße/Zum Wasserturm/Zur Alten Post gegeben ist. Beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen jedoch Festsetzungen bezüg-	
			lich privater Stellplätze, die zu einer privaten Erschließungsstraße führen, die letztendlich ein Ringsystem mit Begegnungsverkehr PKW/PKW im relevanten Plangebietsbereich ermöglichen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus kann somit der Rückfluss der PKW-Verkehre über die private Erschließungsstraße erfolgen, die im Osten liegt und vom zukünftigen Vollsortimenter nach Norden mit Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Straßenzuges Zum Wasserturm führt. Eine reale Sackgassensituation ist in diesem Bereich somit nur für den Schwerlastverkehr gegeben, bei dem es sich um höchstens 80 Fahrzeugbewegungen am Tag handelt. Hier wird in Zukunft	

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			eine Regelung stattfinden, ab Knoten Bahnhofstraße/Zum Wasserturm/Zur Alten Post bezüglich LKW's die Bahnhofstraße nur für Anlieger freizugeben. Für diese Anlieger-LKW's befinden sich öffentliche Wendemöglichkeiten.	
		Der Einwender spricht von einer Flächenüberdimensionierung des HIT-Marktes mit fehlender optimaler verkehrlicher Anbindung und negiert die Standortigenschaften, da er die Magnetwirkung des Marktes in einer "abseitigen Sackgassenschlauchrandlage" für ungeeignet hält und hierdurch erhebliche Probleme sieht.	Das cima-Einzelhandelsgutachten kommt nicht zu dem Schluss, dass der HIT-Markt überdimensioniert ist. Dem Gutachten liegt jedoch die heutige verkehrliche Situation zugrunde. Durch den nun vorliegenden präferierten Entwurf des integrierten Handlungskonzeptes ergeben sich mittlerweile neue Möglichkeiten der außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsführung, die in der Gesamtheit hier eine deutliche Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation verursachen wird, sodass die Ansiedlung des Marktes insgesamt auch mit den im Norden angrenzenden neuen Vorhaben zusammen eine Verbesserung der Standortattraktivität des Ortskerns von Marienheide bewirken wird. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Einzelhandelsbrache mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wieder zu reaktivieren. Dieser Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich von Marienheide, welcher die zentrale Versorgungsfunktion für Waren aller Art in der Gemeinde innehat. Einen geeigneteren Standort als diesen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels gibt es im Gemeindegebiet	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			daher nicht.	
B4	Schreiben vom 25.08.2017	Das Erscheinungsbild des Ortes wird sich aus Sicht der Bahnreisenden durch den Verlust der Hainbuchenhecke und der Solitär-bäumen städtebau-lich/visuell verschlech-tern, da diese Grünstruk-turen durch die notwendi-gen Stellplätze ersetzt werden	Von der Perspektive der Bahnsteige ist diese Anregung zu bestätigen. Das Entree wird sich insofern verändern, dass nun die Bahnreisenden, die nach Marienheide kommen, unmittelbar auf die Stellplätze mit der davor gela-gerten etwas verkleinerten Rasen-struktur blicken werden. Hierfür wird jedoch sowohl die Außengastronomie die sich im Bereich des Bahnhofs be-findet als auch der unter Denkmal-schutz stehende ehemalige Bahnhof selber aufgewertet, da der Bahnhof von dem Gebäude des stillgelegten ehemaligen Lidl-Marktes freigestellt wird. Ferner wird der südliche Teil des Plangebietes, in dem heute über-wiegend Schotterflächen, zum Teil mit Kopfsteinpflaster versehene Flächen und Unkrautfluren bis zu den süd-	Die Planung kann ohne Än-derung zur Offenlage be-schlossen werden.
			lich angrenzenden Gewerbegebieten das städtebauliche Bild prägen, eine er-hebliche Aufwertung durch den neuen Lebensmittelvollsortimenter und die ihm vorgelagerten Stellplatzflächen und privaten Verkehrsflächen erfah-ren. In der Gesamtheit wertet die Gemeinde Marienheide das Vorhaben gegenüber dem heutigen Zustand als eine erhebliche städtebauliche Ver-besserung ein.	
		Ferner werden seitens des Einwenders Anmerkungen zu den Radwegen vom Park-and-Ride-Parkplatz zur Bahn-	Der Radweg endet vor dem Park-and-Ride-Parkplatz. Aufgrund der Platz-verhältnisse unter dem Brückenbauwerk B 256 ist die Anlegung eines zusätz-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Än-derung zur Offenlage be-

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		hofstraße.	lichen Radweges nicht möglich.	geschlossen werden.
		Bodenbeschaffenheit Bau- platz Es fehlen im Gutachten Aussagen über die Gefährdungsabschätzung und Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Eine Abfragedeclaration des Bodenmaterials nach der LAGA TRBoden 2004 und gegebenenfalls der Deponieverordnung (DepV). Diese wird bestimmt durchgeführt und nachgereicht.	Eine Gefährdungsabschätzung wurde durch die Firma Geo Consult vorgenommen. Ferner liegen Aussagen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises vor. Hier wurden Absprachen mit der Unteren Bodenschutzbehörde getroffen, wie die entsprechenden Kennzeichnungen und weitergehenden Schritte bis zur Umsetzung des Verbrauchermarktes bezüglich der Bodenschutzaspekte durchzuführen und kenntlich zu machen sind. Böden mit erheblicher Gefährdungsgefahr sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um Böden, die der Deponieklasse 0 entsprechen.	Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
		Es bestehen Bedenken bezüglich der anfallenden Regenwassermengen und ihrer Zuleitung zum Heilteich sowie bezüglich möglicher Belastungen des benannten Stillgewässers und der mit ihm verbundenen Fließgewässer durch Schmutzwasser- und Streusalzwasserbelastung durch künftige Einleitungen	Zu dieser Problematik sind siedlungswasserwirtschaftliche Untersuchungen und Planungen im Gange, die in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises sowie mit dem Aggerverband durchgeführt werden (vgl. auch Stellungnahme B1.8).	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
B5	25.08.2017	Warum wurden die Planunterlagen und somit die Einsicht bereits am 24.08.2017 von der Inter-	Für ca. 10 Stunden am frühen Morgen des 25.08.2017 gab es ein technisches Problem auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide. Während dieses	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		netseite entfernt, während doch die frühzeitige Beteiligung bis zum 25.08.2017 durchgeführt wurde?	Zeitraumes konnten die Unterlagen zur Bauleitplanung nicht eingesehen werden. Anzumerken ist, dass der Gesetzgeber gem. § 4a Abs. 2 BauGB eine Internetpräsenz ohnehin nur während der öffentlichen Auslegung vorsieht.	werden.
		Sieht die Verwaltung die Erschließung des geplanten Objektes als verkehrlich gesichert an und ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ab Kreuzungsbereich B 256/Bahnhofstraße sowie Leppestraße/ Kleinbahnweg bei einem in Rede stehenden täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 4.000 Fahrzeugbewegungen gewährleistet und wie werden die Knotenpunkte in Zukunft aussehen? Ist die verkehrliche Erschließung gesichert?	Im Rahmen des Prozesses zum Integrierten Handlungskonzept wurde deutlich, dass in Teilbereichen des Ortskerns verkehrliche Veränderungsmaßnahmen erforderlich werden, die auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die anstehende Planung berücksichtigen muss. Das beauftragte Verkehrsplanungsbüro zeigt auf, dass die 3.500 bis 4.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag, die im Bereich der 27. Änderung des B-Plan Nr. 25 zu erwarten sind, durch das angrenzende öffentliche Verkehrsnetz gut aufgenommen werden können. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes wird die Erschließung so um- und ausgestaltet, dass in der Gesamtheit die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Bebauungsplanes ist somit gewährleistet bzw. gesichert.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
		Liegt zu dem Projekt ein Verkehrsgutachten vor? Es werden Bedenken bzgl. der Staugefährdung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen geäußert. Wie werden die Vorfahrtsregelungen im	Ein Verkehrsgutachten speziell zur Planung wurde nicht erarbeitet. In Absprache mit der Verwaltung liegen zum Verkehrsaufkommen im Bereich des zukünftigen Rossmann und HIT-Markt Analogieschlüsse zum HIT-Markt in Engelskirchen (dieser ist ca. 1/3	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Kreuzungsbereich in der Bahnhofstraße geregelt? Wie sollen sich ortsfremde Fahrer aufgrund der Reizüberflutung orientieren?	größer als der hier geplante Markt) sowie bezüglich des Schwerlastverkehrsaufkommens die Befragungen der im Süden anliegenden Gewerbetreibenden vor. Demnach ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 3.500 bis 4.000 Fahrzeugen zu rechnen. Der LKW-Anteil davon wird ca. 4%, der Schwerlastverkehrsanteil um 2% der benannten Fahrzeugbewegungen umfassen. Auf diese Verkehrsstärke ist das gesamte der Bauleitplanung zugrunde liegende Parkplatz- und Erschließungskonzept ausgelegt. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes wurde zudem ein Verkehrskonzept beauftragt, welches die mit der Planung zugrundeliegenden Verkehrsstärken berücksichtigt. Negative Auswirkungen durch den im Plangebiet verursachten Mehrverkehr können ausgeschlossen werden. Das Verkehrskonzept für den Ortskern von Marienheide wird mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt.	
		Warum wurde bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, obwohl der Planung nicht ansatzweise eine gesicherte Erschließung zugrunde liegt?	Die Öffentlichkeit wird in einem zweistufigen Verfahren, wie vom Gesetzgeber vorgeschrieben, an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit soll jedem die Möglichkeit gegeben werden, sich schon frühzeitig über die Ziele der Planung zu informieren und seine Interessen und Rechtspositionen im Bauleitplanverfahren darzulegen. Ein öffentlicher Erörterungstermin hat stattgefunden. Nach dieser frühzeitigen Beteiligung	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			und der Auswertung der vorgebrachten Anregungen erfolgt eine erneute Beratung im Ausschuss. Bis dahin ist die Planung noch nicht bindend. Eine Erschließung des Plangebietes ist gesichert.	
		Handelt es sich bei dem Flurstück 2217 um eine Grenzbebauung? Wird die Baugrenze eingehalten oder muss befürchtet werden, dass eine Baulast zu Lasten des Flurstückes 2218 erfolgt?	Die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan dient dazu, die überbaubaren Grundstücksflächen zu bestimmen. Im vorliegenden B-Planentwurf kommt die überbaubare Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen auch auf dem Flurstück 2218 zur öffentlichen Verkehrsfläche zum Tragen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zur Einhaltung von Abstandsflächen sind zu berücksichtigen. Die Tiefe der Abstandsflächen bestimmt sich nach der Wandhöhe (H) eines Gebäudes. Klarstellend: Die Abstandsflächen können bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im B-Planentwurf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in diesem Bereich die Abstandsflächen des Baukörpers mit 0,25 H, mindestens jedoch mit 3 m Breite festgesetzt. Eine etwaige Abstandsflächenbaulast wird daher im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung kann ohne Änderung zur Offenlage beschlossen werden.
		Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde seitens des Investors und seitens des Planungsbüros glaubhaft versichert, dass Brandschutz- und Rettungskonzept zu diesem Projekt	Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde gesagt, dass das federführende Architekturbüro sich um die Angelegenheit des Brandschutzes kümmert. Hier wurden mehrere Absprachen zwischen dem leitenden Architekten und dem beauftragten Brandschutzgutachter, der das	Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		wäre durch mindestens zwei Fachleute überprüft worden. Es bestehen bisher keinerlei Bedenken zu diesem Projekt.	Brandschutzkonzept erarbeitet, geführt. Auf Basis dieser Aussagen wurden bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken seitens des Brandschutzes gegenüber der vorliegenden Planung geäußert. Mittlerweile wurden entsprechende Absprachen über das Architekturbüro auch mit dem Brandschutzbeauftragten des Oberbergischen Kreises vorgenommen, was letztendlich zur Verbreiterung der Verkehrsfläche parallel zum zukünftigen Verbrauchermarkt geführt hat. Vor diesem Hintergrund sind alle relevanten Anregungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, in die Planung eingearbeitet worden.	
		Hat die Gemeindeverwaltung die Erschließung des HIT-Marktes zu einer Aufgabe der Büros des Integrierten Handlungskonzeptes gemacht?	Das Integrierte Handlungskonzept hat zum Ziel, mit Hilfe von Städtebaufördermitteln den Ortskern von Marienheide attraktiver zu gestalten. Hierzu gehört unter anderem auch eine verbesserte Verkehrsführung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße hat Auswirkungen auf den Ortskern der Gemeinde. Aus diesem Grund muss das Verkehrskonzept im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die anstehende Pla-	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			nung berücksichtigen.	
		Sieht die Verwaltung keine Gefahr, dass sich das Integrierte Handlungskonzept zu sehr an der Straßenführung des geplanten Großprojektes ausrichten muss?	Das Integrierte Handlungskonzept ist ein strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument und beruht auf der ganzheitlichen Betrachtung eines zentralen örtlichen Teilraumes im Ortskern. Mit seiner Hilfe können städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse für den Ortskern aufgezeigt und bearbeitet werden. Ziel ist es, die zentralen öffentlichen Plätze, Straßen und Wege so auszugestalten, dass ein attraktiver und lebendiger Ortskern entstehen kann. Die Straßenführung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Verlauf in der Bahnhofstraße. Im Rahmen des Prozesses zum Integrierten Handlungskonzept wurde deutlich, dass in Teilbereichen des Ortskerns verkehrliche Veränderungsmaßnahmen erforderlich werden, die auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die anstehende Planung berücksichtigen muss. Eine zu starke Ausrichtung dieser Planung in Bezug auf die Ansiedlung des Verbrauchermarktes ist allerdings nicht gegeben. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Einzelhandelsbrache mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wieder zu reaktivieren.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wie ist die Meinung der Verwaltung zu den von der Firma Geo Consult aufgezeigten Standsicherheitsproblemen?	Die Verwaltung nimmt die Meinung der Firma Geo Consult sehr ernst, so auch der Vorhabenträger. Somit werden Spezialbüros beauftragt, die im Vorfeld schon versichert haben, dass durch entsprechend aufwendige Ingenieurbaumaßnahmen die Standsicherheit gewährleistet werden kann.	Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Mit welchen jährlichen Unterhaltungskosten rechnet die Gemeinde? Wie soll ein Schaden in vielen Jahren bezahlt werden? Werden hierfür Mittel im Haushaltsplan erfasst? Ab wann wird das wenn geplant?	Da die Gemeinde eine komplett neu ausgebaute Straße in ihre Unterhaltung übernimmt, ist gegenüber dem jetzigen Straßenzustand mit einem deutlich niedrigerem Unterhaltungsaufwand in den kommenden Jahren zu rechnen.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Im Gutachten von Geo Consult heißt es, dass keine Verantwortung übernommen werde. Wann soll hier Klarheit geschaffen werden, weitere Gutachten zu beauftragen?	Der Vorhabenträger ist im intensiven Diskurs mit auf diese Situation spezialisierten Firmen. Nur diese und nicht Geo Consult können die Gewährleistung für die standsichere Planung übernehmen.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Durch die neue Straßenplanung im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss aus September 2016 benötige es einer neuen Genehmigung durch den Rat.	Der Aufstellungsbeschluss bekräftigt die Willensbekundung des Rates, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Sowohl im September 2016 als auch im Juli 2017 hat der Rat der Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Marienheide" gefasst.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Der Eingabesteller gibt zu bedenken, dass aufgrund der "hintersten Sackgas-senecke" ca. 1,5 Millionen unnütze Kilometer in fünf Jahren verfahren werden.	Ziel der Bauleitplanung ist es, die Einzelhandelsbrache mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wieder zu reaktivieren. Dieser Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich von Marienheide, welcher die zentrale Versorgungsfunktion für Waren aller Art in der Gemeinde innehat. Einen geeigneteren Standort als diesen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels gibt es im Gemeindegebiet daher nicht.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Wird die Aussage zum Thema Umweltverträglichkeit noch einmal gegengeprüft? Es werden zudem Bedenken bzgl. zu hoher Emissionsbelastungen aufgrund der Zunahme des Verkehrs geäußert.	Ein Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, die Ergebnisse wurden vorab schon mitgeteilt. Vom Plangebiet gehen auf die angrenzenden Nutzungen keine erheblichen Lärmwirkungen aus. Im Plangebiet selber wurden entsprechende immissionschutzrechtliche Regelungen in Absprache mit dem Lärmschutzgutachter getroffen. Konflikte bestehen im Immissionsschutz somit nicht mehr.	Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Mit Blick auf die Schenkung des Heilteich-Geländes durch den Ehrenbürger Herrn Dr. Oskar Kayser werden Bedenken bzgl. der Beseitigung des Hangbewuchses und der Errichtung einer senkrechten Stützwand geäußert.	Zur Hangsicherung ist die Beseitigung des oberen Hanges notwendig. Der Hang muss auf ca. 3 m abgetragen werden, um die notwendige Straßensicherung durchführen zu können. Die damit einhergehenden Verluste sind auf der dem Umweltbericht beiliegenden Bestands- und Konfliktkarte schraffiert dargestellt. Nach dem Bau der Straße wer-	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			den diese Flächen wieder bis in den Bereich der heutigen Böschungsoberkante aufgeschüttet und mit Gehölzen der oberbergischen Gehölzliste bepflanzt. Die funktionale Beeinträchtigung wird durch Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunkten) kompensiert.	
		Wie beurteilt die Gemeinde die Sicht auf die Bahnhofstraße, den abgeholzten Böschungsbereich sowie den geplanten Verbrauchermarkt?	Die Sichtverhältnisse stellen sich so dar, dass an den Hängen zum Heilteich im Böschungsfuß und Mittelhangbereich hohe Bäume stehen, deren Krone zum Teil bis an die Krone der an der Hangoberkante stehenden Gehölze reichen. Diese Situation zeigen der angefertigte Schnitt in der Anlage sowie die Fotos des heutigen Bestandes auf. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen visuellen Veränderungen durch das Abholzen im Bereich des oberen Böschungsbereiches entstehen. Gegebenenfalls sind die baulichen Anlagen auf dem Plateau um und südlich des Bahnhofs etwas sichtbarer, da sich insbesondere in der laubfreien Zeit im oberen Hangbereich bezogen auf die Gehölze ein etwas	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
			lichterer Gesamteindruck einstellen wird. Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen gehen abschätzbar mit der Umsetzung des Marktes und Straßenplanung nicht einher.	

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung

Lfd.-Nr.	Datum *) Eingabesteller	Wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Was ist mit dem Lärm, wenn die LKW's abends oder nachts zur Lieferung an der Wand vorbeifahren und es über den Ort schallt?	Die Lärmsituation ist gutachterlich überprüft worden. Die Ausweisung der Stellplätze und der vorhandene Gewerbelärm führen zu keinen Überschreitungen der einzuhaltenden Grenzwerte im Bereich der angrenzenden Bebauung. Für schutzbedürftige Räume entlang der Ostseite des ehemaligen Bahnhofes setzt der Bebauungsplan immissionschutzrechtliche Regelungen fest, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Kerngebiet sicherstellen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Wenn das Regenwasser in den Heilteich läuft, was ist mit dem Streusalz im geschmolzenen Schnee? Es werden Bedenken bzgl. der Beseitigung von Schneemassen geäußert.	Die Ableitung von Oberflächenwasser wird Bestandteil der Entwässerungsplanung, die von der zuständigen Unteren Wasserbehörde genehmigt wird.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Der Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs kann ohne Veränderung des Entwurfs getroffen werden.
		Mit welchem Zeitraum rechnet die Verwaltung, wenn Behörden und Bürger vor Gericht gehen? Wann würde dann das Projekt spätestens eröffnet?	Die Anregung ist ohne städtebaulich substanziellen Belang. Hierzu kann keine Abwägung erfolgen.	Die Anregung zielt nicht auf die Bauleitplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

*) Datum des Eingangs der Anregung in Ausnahme der Verfassung der Anregung