

Gemeinde Lindlar



Der Bürgermeister

Bauen – Planen – Umwelt

Gemeinde Lindlar – Der Bürgermeister – Borromäusstraße 1, 51789 Lindlar

An die
Mitglieder des
Bau-, Planungs- und Umweltausschusses
und
nachrichtlich
an alle Ratsmitglieder

Auskunft erteilt: Frau Feldhoff
Geschäftszeichen: IV/Fe
Zimmer Nr.: 210
Telefondurchwahl: (02266) 96 306
Telefax: (02266) 967305
Telefonzentrale (02266) 960
E-Mail: brigitte.feldhoff@gemeinde-lindlar.de
Homepage: <http://www.lindlar.de>

Lindlar, den 19.04.2010

Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 27.04.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

**TOP 11: Errichtung eines REWE-Marktes in Frielingsdorf
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortskern
Frielingsdorf -**

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

P. Newrzella
Fachleiter

Anlage

05. Sitzung BPUA 27.04.2010 Nachtrag05. Sitzung BPUA 27.04.2010 Nachtrag

Sprechzeiten:

Gemeindekasse und Sozialamt: Montag 8.30 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr; Dienstag 8.30 Uhr – 12.00 Uhr, Freitag 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Übrige Ämter: Montag 8.30 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr; Dienstag – Freitag 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Persönliche Terminvereinbarungen sind außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten möglich,
mit Dezernenten und Amtsleitern auch montags bis 19.00 Uhr.

Konten der Gemeindekasse:

Postbank Köln 25 689 500 (BLZ 370 100 50); Kreissparkasse Lindlar 323 000 017 (BLZ 370 502 99); Volksbank Wipperfürth-Lindlar eG 100 496 011 (BLZ 370 698 40)

**Bauen, Planen, Umwelt,
Denkmalschutz**
Ka/We

Sitzungsvorlage
für die Sitzung des
Bau-, Planungs- und Umweltausschusses
am 27.04.2010

- öffentliche Sitzung -

**TOP 11 Errichtung eines REWE-Marktes in Frielingsdorf
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf -**

Vorberaten im	Am	TOP
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.09.2009	6

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.09.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf – gefasst. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden soll.

Entsprechend der Hinweisbekanntmachung vom 09.12.2009 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung durch Aushang am Schaukasten und auf der Homepage der Gemeinde Lindlar vom 10.12.2009 bis einschließlich 17.12.2009 zu dem Aufstellungsbeschluss vom 08.09.2009. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Entsprechend der Bekanntmachung wurde der Plan ausgelegt vom 28.12.2009 bis einschließlich 28.01.2010. In der Bekanntmachung wurde auf das vorliegende schalltechnische Prognosegutachten hingewiesen.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zusätzlich zu der Auslegung der Planung erfolgte am 08.10.2009 im Jugendraum der Scheelbachhalle eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Errichtung des REWE-Marktes.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen, die dieser Vorlage beigefügt sind:

1. Besprechungsnotiz zur Bürgerinformationsveranstaltung am 08.10.2009 (Anlage 1)
2. Schreiben von Herrn Siegbert Dierke vom 25.10.2009 (Anlage 2)
3. Frau Annemie Flieger, Schreiben vom 29.10.2009 (Anlage 3)
4. Herr Siegbert Dierke, Schreiben vom 09.10.2009 (Anlage 4)
5. Eigentümergeinschaft Ente 1 – 11, Schreiben 12.11.2009 (Anlage 5)
6. Eigentümergeinschaft Ente 1 – 11, Schreiben vom 10.01.2010 (Anlage 6)
Dieses Schreiben liegt 5mal vor, jedoch immer mit anderen Unterschriften aus dem Hause Ente
7. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie NRW, Schreiben vom 23.12.2009 (Anlage 7)
8. Schreiben der Eigentümer von 4 Wohnungen und der Gewerbefläche des Hauses Ente vom 24.01.2010 (Anlage 8)
9. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 27.01.und 04.02.2010 (Anlage 9)
10. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 28.01.2010 (Anlage 10)
11. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 27.01.2010 (Anlage 11)
12. Aktenvermerk vom 23.03.2010 (Anlage 12)

Neben den Anlagen sind dieser Vorlage eine Verkleinerung des Bebauungsplanes und die Begründung beigelegt.

Das Schallprognosegutachten vom 13.11.2009, erstellt durch das Ing.-Büro Graner und Partner wurde jeder Fraktion nach Versendung der Einladung zum Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einmal ins Postfach gelegt.

Das schalltechnische Prognosegutachten des Büros Graner und Partner vom 13.11.2009 hat die Lärmimmission unmittelbar vor den nächstgelegenen Wohnungen berechnet. Die Immissionspunkte sind:

Die Wohnhäuser Ente 1 – 11
Corneliusstraße 7
Corneliusstraße 6

Entsprechend der schalltechnischen Prognose werden die zulässigen Lärmwerte an den Wohnhäusern Ente 1 – 11 und Corneliusstraße 6 nicht überschritten. Im Bereich des Wohnhauses Corneliusstraße 7 ist eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmwerte gegeben. Daher erfolgt die Auflage im Grenzbereich zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und dem Wohnhaus Nr. 7 eine größere, längere Lärmschutzwand zu errichten. Nach Errichtung der Lärmschutzwand werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch an diesem Messpunkt nicht überschritten.

Auf die Notwendigkeit der Lärmschutzwand an der Grenze zum Wohnhaus Corneliusstraße 7 wird in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich hingewiesen.

Das Gutachten wurde ergänzt am 12.03.2010. Hier wurde eine Teileinhausung der Anlieferung berücksichtigt. Die Teileinhausung führt zu einer erheblichen Lärminderung, nördlich des Wohnhauses Ente 1 – 11.

Entsprechend den Hinweisen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.09.2009 wurde ein Einzelhandelsgutachten zur Verträglichkeit des Bauvorhaben REWE-Marktes Frielingsdorf durch das Büro Koch und Partner mit Datum vom 03.12.2009 erstellt.

Das Einzelhandelsgutachten des Büros Koch und Partner vom 03.12.2009 kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Das Vorhaben stellt keine Gefährdung anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Lindlar dar.
2. Das Vorhaben stellt keine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden dar.
3. Das Vorhaben stellt keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Nahversorgungsgebiet dar.

Auflagen und Hinweise für den Bebauungsplan sind in dem Gutachten nicht enthalten.

Die Stellungnahmen der Bürger (Anlage 1 – 6) haben inhaltlich folgende Anregungen:

1. Es ist ein Schallprognosegutachten zu erstellen
2. Der Bereich der Anlieferung ist komplett einzuhausen, somit sind Anlieferungslärm und Müllgeruch eingedämmt bzw. unterbunden.
3. Planung und Durchführung einer zusätzlichen Schallschutzmaßnahme auf der westlichen Seite des Marktes
4. Die LKW-Anlieferung zu dem Markt sollte über den Busbahnhof geführt werden. Somit würde das komplizierte Rangieren der LKW's auf der Corneliusstraße unterbunden
5. Für den neuen REWE-Markt sollte eine große Tiefgarage geplant werden
6. Mit den Eigentümern des Wohn- und Geschäftshauses Ente 1 – 11 wurden nach Durchführung der Offenlage mehrere Gespräche geführt. Hierbei war ein besonderer Punkt, die Teilhausung der Anlieferung. Die Eigentümer sind bereit, einer Teilhausung zuzustimmen und die erforderlichen Baulasten zur Aufnahme der Abstandsflächen zu akzeptieren und zu unterschreiben. Voraussetzung ist jedoch eine privatrechtliche Zusicherung des Investors, dass nach Durchführung der Baumaßnahme, das Gelände zwischen dem Haus Ente 1 – 11 und dem neuen REWE Markt in der heute vorhandenen Form wieder hergestellt wird. Dies gilt ins Besondere für Größe und Gestaltung der Thujahecke.
7. Die Bürger beantragen, dass der geplante Verbindungsweg zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus Ente 1 – 11 und dem nördlich gelegenen Schulgrundstück ersatzlos gestrichen wird.

1. Beschlussvorschlag:

Das Schallprognosegutachten liegt bereits vor. Entsprechend den Ergebnissen sind unzulässige Lärmwerte an den Wohnhäusern Ente 1 – 11 und Corneliusstraße 6 nicht zu erwarten. Auch an dem Haus Corneliusstraße 7 werden die Werte eingehalten, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Grenzbereich realisiert werden.

Die Anlieferung von Produkten erfolgt mit LKW's. Hierbei wird die Zufahrt zum Parkplatz auch von den LKW's genutzt. Die erforderlichen Rangierbewegungen im Bereich der Corneliusstraße sind auf ein Minimum durch den Betreiber zu reduzieren. Sollte die Zufahrt über den Busbahnhof zu geringeren Beeinträchtigungen im öffentlichen Verkehrsraum führen, so wird dieses grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Der Investor hat durch die Festsetzung in dem Bebauungsplan die Möglichkeit, den Erhalt einer Abstandsflächenbaulast vorausgesetzt, den Bereich der Produkthanlieferung in Teilen einzuhausen. Auch die erforderlichen Abfallcontainer können im Bereich der Einhausung untergebracht werden. Hierdurch wird erreicht, dass eine weitere Schallreduzierung im Bereich des Wohnhauses 1 – 11 erreicht wird und Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden können.

Der Bau einer Tiefgarage ist wünschenswert, jedoch ist das Kostennutzenverhältnis unverhältnismäßig. Der Investor wird trotzdem gebeten, noch einmal zu prüfen, ob es nicht auch zum Schutz der Kunden sinnvoll ist, mindestens einen Teil der Parkplätze in Form einer Tiefgarage zu herzustellen.

Die Planung zu dem Verbindungsweg zwischen dem Haus Ente 1 – 11 und dem nördlich gelegenen Schulgrundstück wird aufgegeben.

Das Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau vom 23.12.2009, weist daraufhin, dass im Bereich der Bebauungsplanänderung evtl. Bergbau durchgeführt wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem Grundstück nicht erkennbare Schäden vorhanden sind, die zu einer Verteuerung der Baumaßnahme führen.

2. Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau vom 23.12.2009 wird dem Investor in Kopie zur Verfügung gestellt. Eine weitere Kopie des Schreibens wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Das Schreiben der Eigentümergemeinschaft Ente 1 – 11 vom 24.01.2010. Die Eigentümergemeinschaft schließt sich den Stellungnahmen der anderen Eigentümer an. Zusätzlich verweist die Eigentümergemeinschaft darauf, dass es sinnvoll sei, die Parkplatzfläche des bestehenden REWE-Marktes mit dem neuen Markt zu verbinden. In diesem Fall bietet die Eigentümergemeinschaft an, die Fläche für einen größeren Kreisverkehr aus ihrem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

3. Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen zur Einhausung der Anlieferung und das Schallprognosegutachten wurden bereits beraten. Die Beschlüsse gelten auch für diese Anregung.

Hinsichtlich der Zusammenlegung des bestehenden Parkplatzes vor dem REWE-Markt und dem geplanten neuen Parkplatz wird die Verwaltung beauftragt, Gespräche mit den Investoren zu führen, mit der Zielsetzung, hier verbesserte städtebauliche Situationen zu schaffen.

Die Bereitstellung für den Bau eines größeren Kreisverkehrs soll geprüft werden und die Machbarkeit des größeren Kreisverkehrs mit den zuständigen Behörden und Straßenbaulastträgern erörtert werden.

Der Oberbergische Kreis weist im Schreiben vom 27.01.2010 daraufhin, dass im Bereich der ehemaligen Gärtnerei produktionsbedingte Schadstoffe im Boden sein können. Es wird dringend empfohlen, vorab eine Gefährdungsabschätzung durch Proben vorzunehmen.

4. Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Oberbergischen Kreises wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird dem Investor in Kopie zur Verfügung gestellt mit der Bitte um Kenntnisnahme und Durchführung.

Der Oberbergische Kreis macht in Seinem Schreiben vom 04.02.2010 erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Anbindung des SB-Marktes an die Corneliusstraße geltend. Wegen des geringen Abstandes der Parkplatzzufahrt zum Knoten L 302/ L 97 seien Probleme bei der Andienung des Marktes zu befürchten. Auf dem Marktgelände selbst seien keine Rangierflächen für LKW vorgesehen. Die anliefernden LKW müssten daher von der Straße rückwärts in den Parkplatz einfahren. Dies könne zu Rückstauungen bis in den Kreuzungsbereich führen. Beim Verlassen des Parkplatzes benötige der LKW die gesamte Breite der Corneliusstraße und könne daher in Konflikt zu von der Kreuzung ankommenden Verkehr geraten. Die den Busbahnhof verlassenden Busse müssten möglicherweise ebenfalls warten, bis der LKW die Straße verlassen habe. Der Kreis befürchtet ferner Gefährdungen des Schulweges und verweist auf eine mittelfristige Planung, die den Umbau der v.g. Kreuzung zu reinem Kreisverkehr vorsehe. Insgesamt könne der Bauleitplanung daher nur zugestimmt werden, wenn der Andienungsverkehr auf dem Marktgelände und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgewickelt werde.

5. Beschlussvorschlag:

Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt in der Regel durch Fahrzeuge, die auf dem Marktgelände selbst rangieren können. Eine Ausnahme bildet die Anlieferung mit Sattelzügen, die täglich ein- bis maximal zweimal stattfindet. Ganz überwiegend erfolgt diese Anlieferung in der verkehrsarmen Zeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr morgens bzw. am späten Vormittag oder mittags. Die Sattelzüge müssen an der Zufahrt vorbeifahren und dann mit Hilfe eines Einweisers, der auch auf den Fußgängerverkehr achtet, rückwärts auf das Grundstück fahren. Der Vorgang wird jeweils nur kurze Zeit in Anspruch nehmen.

Nach Einschätzung der eingeschalteten Ingenieurgesellschaft Stolz sind die mit dem Rangiervorgang verbundenen Beschränkungen des PKW-Verkehrs und ggf. auch der den ZOB verlassenden Busse tolerabel (Anlage 13). Die Gutachter verweisen hierzu auf die geringe Zahl der Anliefervorgänge, deren kurze Dauer sowie die recht niedrige KFZ - Belastung der Corneliusstraße selbst zu den Spitzenstunden. Die Gutachter rechnen selbst bei Anlieferung in den Verkehrsspitzenstunden mit nur geringen Beeinträchtigun-

gen des Verkehrs. Der Gutachter weist außerdem darauf hin, dass im Bereich des Marktes keine Fußgängerquerung der Corneliusstraße, insbesondere auch für Schüler besteht. Diese erfolgt vielmehr entweder im Bereich des Hausgrundstücks Corneliusstraße 13 oder über den Knotenpunkt Montanusstraße/ Corneliusstraße. Fußgänger werden daher ausschließlich im Bereich der Parkplatzzufahrt betroffen. Wartezeiten für die vom ZOB ausfahrenden Busse seien – wenn überhaupt – nur sehr kurzzeitig zu erwarten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Diese sind nach den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB § 11 BauNVO) und des Landesgesetzgebers (§ 24a Landesentwicklungsprogramm NRW) in zentralen Versorgungsbereichen unterzubringen. Der Gesetzgeber hat sich zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bewusst gegen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an verkehrsgünstigen Standorten „auf der grünen Wiese“ und für deren Unterbringung in den Orts- und Stadtkernen entschieden. Der sich hieraus ergebende Zielkonflikt zwischen städtebaulichen und verkehrlichen Belangen ist im Wege der Abwägung zu lösen. Im Hinblick auf die zu erwartenden nur kurzzeitigen Beschränkungen der Leichtigkeit des Verkehrs sowie die selbst in Verkehrsspitzenzeiten recht niedrige KFZ - Belastung können die sich aus der Ansiedlung des Vorhabens ergebenden Einschränkungen der Leichtigkeit des Verkehrs hingenommen werden.

Die geplante Umwandlung des Kreuzungsknotens wird im Hinblick auf die damit verbundene Planung von Mittelinseln für den Fußgängerverkehr eine deutliche Verbesserung mit sich bringen. Der Reduzierung der Abstände zwischen Kreisverkehrsfläche und Marktzufahrt steht eine Verbesserung des Verkehrsflusses bei gleichzeitiger Verlangsamung des bisher bevorrechtigten Verkehrs gegenüber.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird entsprechend den geplanten Festsetzungen gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert bzw. im Nachhinein im Rahmen der Berichtigung angepasst. Hierzu muss die Bezirksregierung Köln die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung feststellen. Entsprechend den Schreiben der Bezirksregierung fehlen in der Begründung entsprechende Nachweise bzw. Erläuterungen gemäß § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm).

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm hat die Gemeinde für Ihr Gemeindegebiet zentrale Versorgungsbereiche festzusetzen und die Haupt-, Neben und Nahversorgungszentren räumlich und funktional zu benennen. Die Erstellung des Konzeptes zur Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche wurde bereits vor geraumer Zeit beauftragt. Erste Entwürfe wurden mit der Bezirksregierung abgestimmt, bedürfen jedoch noch der Überarbeitung. Es besteht jedoch kein Zweifel, dass der Standort des geplanten REWE-Marktes in Frielingsdorf in dem Konzept zur Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche als geeigneter und tragfähiger Standort aufgeführt wird.

Auch die Industrie- und Handelskammer verweist in ihrem Schreiben vom 28.01.2010 auf § 24a LEPro.

6. Beschlussvorschlag:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Erklärungen und Aussagen ergänzt, die nach § 24a LEPro erforderlich sind. Hierbei wird auf das Einzelhandelsgutachten verwiesen, erstellt durch das Büro Koch & Partner GmbH, vom 03.12.2009, wobei das Resultat des Gutachtens in die Begründung aufgenommen wird.

Entsprechend den Beratungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses soll der Kreuzungsbereich Montanusstraße, Corneliusstraße, Ommerbornstraße zu einem Kreisverkehr ausgebaut werden. Zur Sicherung dieser Maßnahme ist daher ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abzuschließen. Da der Landesbetrieb Straßenbau Träger der Montanusstraße und der Ommerbornstraße ist, bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenbau.

Sowohl in dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages als auch in dem Entwurf der Verwaltungsvereinbarung wurde davon ausgegangen, dass ein Kreisel bis 20 m Durchmesser entstehen kann, da weitere Grundstücksflächen nicht zur Verfügung stehen. Entsprechend einer Stellungnahme zu der Bebauungsplanänderung ist jedoch zu erwarten, dass zu mindestens Teilflächen verfügbar sein können. Auch andere Grundstückseigentümer haben mündlich erklärt, dass eine Verfügbarkeit der Grundstücke ggfs. möglich ist. Im 3. Viertel zu dem Kreuzungsbereich ist die Gemeinde Eigentümer der Fläche. Auch hier ist vorstellbar, dass geringfügig diese Fläche in Anspruch genommen werden kann.

Mit Schreiben vom 08.04.2010 teilt der Ortsverband Frielingsdorf der CDU Lindlar mit, dass die Anlegung eines Verkehrskreisels generell begrüßt wird, jedoch der Ausbau als „großer“ Verkehrskreisel erfolgen soll. Das Schreiben der CDU ist der Vorlage beigelegt (Anlage 13).

Sofern die angesprochenen Flächen verfügbar sind, ist ein Kreisel mit einem Durchmesser von ca. 30 m wünschenswert. Dieser Kreisel bringt erheblich mehr Sicherheit, sowohl für den Fahrzeugverkehr als auch den Fußgängerverkehr.

7. Beschlussvorschlag:

Es wird angestrebt, den Kreisel im Bereich der Montanusstraße/Corneliusstraße mit einer Größe von ca. 30 m Meter auszubauen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den beteiligten Grundstückseigentümern, dem Landesbetrieb Straßen NRW und dem Investor entsprechende Gespräche zu führen.

Entsprechend den vorangegangenen Beschlüssen ist es erforderlich, dass der Bereich der Einhausung der Anlieferung in die überbaubare Fläche einbezogen wird.

Der Investor beabsichtigt, im vorderen Bereich ein zweites Geschoss auszuführen mit einer Größe von ca. 200 qm. Diese Räumlichkeiten sollen als Sozial- und Büroraum u.ä. genutzt werden. Um die Zulässigkeit eindeutig im Bebauungsplan festzusetzen, wird empfohlen, diesen Bereich durch eine Nutzungsabgrenzung abzutrennen und die Zweigeschossigkeit festzusetzen.

8. Beschlussvorschlag:

Der Bereich der Anlieferung wird in die überbaubare Fläche einbezogen. Für den Bereich der Sozial- und Büroräume im Obergeschoss erfolgt eine Abgrenzung und die Festsetzung „zweigeschossig“.

9. Beschlussvorschlag:

Nach Überarbeitung der Pläne und Ergänzung der Begründung sowie der erforderlichen Abstimmungen mit verschiedenen Betroffenen gemäß den vorangegangenen Beschlüssen erfolgt eine erneute Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sollte das angestrebte Ziel nach Durchführung der beschlossenen Prüfungsaufträge hinsichtlich Grunderwerb, Umplanung des Kreisverkehrs, Finanzierung des Kreisverkehrs und der Gestaltung des Städtebaulichen Vertrages sowie der Verwaltungsvereinbarung nicht erreicht werden, erfolgt eine erneute Beratung im Ausschuss.

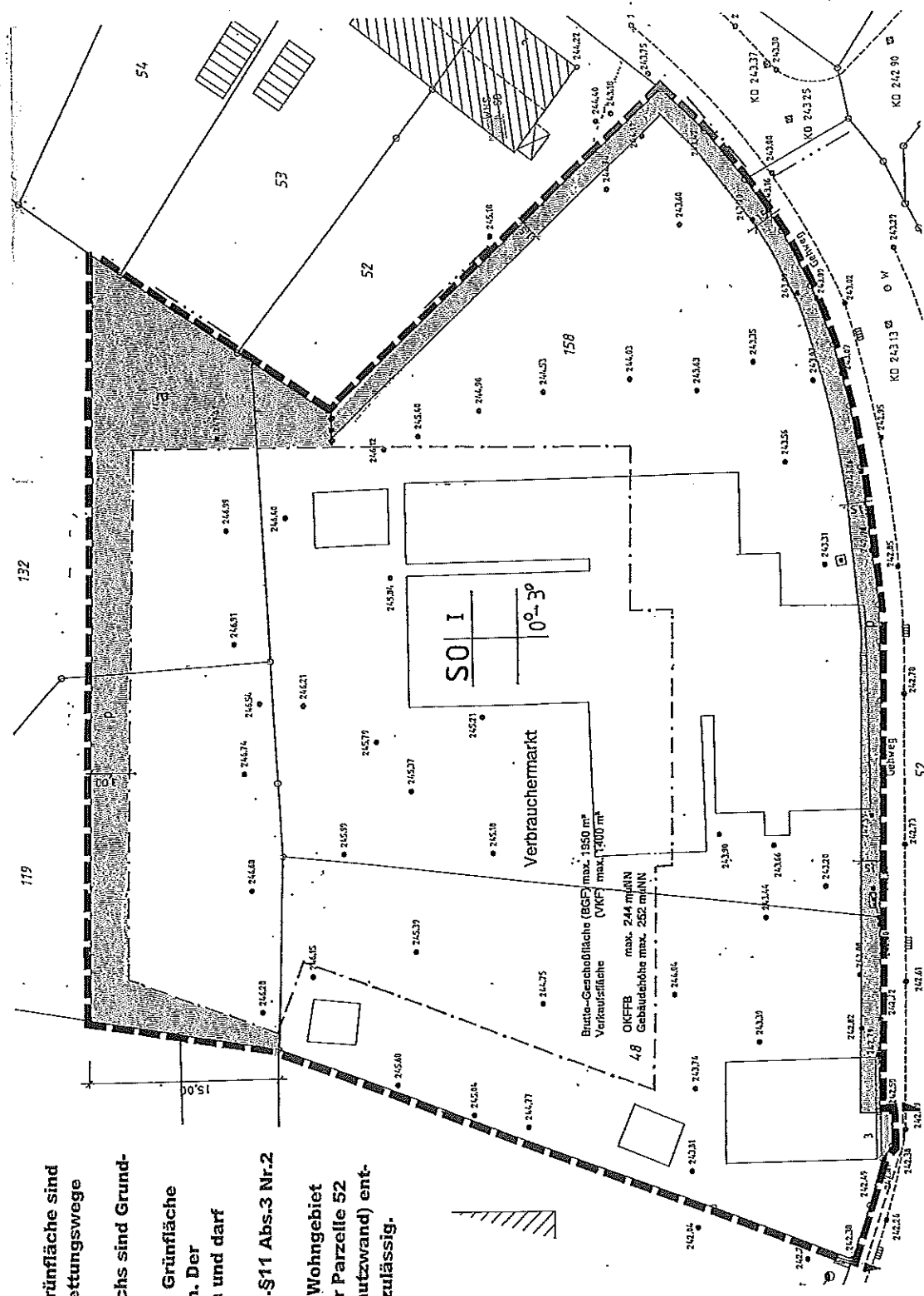
Petric Newrzella
Fachleiter

Gez.
Dr. Hermann-Josef Tebroke
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 – Ortskern Frielingsdorf – IX. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten, privaten Grünfläche sind Fuß- u. für das Bauvorhaben erforderliche Flucht- u. Rettungswege zulässig.
- Außerhalb des gekennzeichneten Ein-/Ausfahrtbereichs sind Grundstückszufahrten nicht zugelassen.
- Entlang der Corneliusstr. sind innerhalb der privaten Grünfläche mindestens 7 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander muß mindestens 10m und darf maximal 18m betragen.
- Die Festsetzung des Sondergebiets (SO) erfolgt gem. §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Zum Schutz des an das SO angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Parzelle 52 die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) entsprechend dem Lärmschutzgutachten vom 13.11.09 zulässig.



Stand: Offenlage vom 28.12.09 bis 28.01.10

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf -, IX. Änderung

Bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zentral im allgemeinen Siedlungsbereich Frielingsdorf-Scheel. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Auf dem Gelände war eine Gärtnerei angesiedelt. Die Betriebsgebäude sind seit einigen Jahren ungenutzt.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Verbrauchermarkt mit weniger als 700 qm Verkaufsfläche.

Anlass zur Planänderung

Mit der bestehenden Verkaufsfläche von weniger als 700 qm besteht für den SB-Markt ein erheblicher Platzmangel. Um ein ausreichendes, den Ansprüchen gerecht werdendes, Warensortiment vorhalten zu können, ist eine Verkaufsfläche von mehr als 1200 qm erforderlich. Um die Versorgungssicherheit im Zentrum von Frielingsdorf zu gewährleisten, ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche für einen SB-Markt dringend erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass ein ausreichendes Verkaufsflächenangebot im Zentrum des allgemeinen Siedlungsbereiches gegeben ist. Zur Realisierung der erforderlichen Verkaufsflächenerweiterung ist vorab das Bau- und Planungsrecht zu schaffen.

Inhalt der Planänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in dem ein großflächiger Verbrauchermarkt mit ca. 1400 qm Verkaufsfläche mit Andienungseinrichtungen und den erforderlichen Stellplätzen errichtet werden kann.

Im Sinne der Verkehrssicherheit auf der Corneliusstraße wird die Andienung des Verbrauchermarktes auf einen zentralen Ein- und Ausfahrtbereich am Westrand des Grundstückes beschränkt.

Über diesen Bereich erfolgen die Andienung und die Zufahrt zu den Parkplätzen. Unmittelbar dem Verbrauchermarkt vorgelagert können ca. 50 PKW-Stellplätzen gebaut werden.

Zur städtebaulichen Einbindung des Marktgeländes wird entlang der Corneliusstraße ein mind. 1,5 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot für mind. 7 hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wird im Übergang zum Gelände der Grundschule und zur angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Notwendige Flucht- und Rettungswege sowie die Möglichkeit einer Fußwegeverbindung zum Schulgelände werden innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen.

Die überbaubare Fläche wird im Plan durch Baugrenzen begrenzt. Innerhalb des Baufeldes ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Staffelgeschosse werden nicht ausgeschlossen. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung werden maximale Höhen festgesetzt für die Gebäude- und die Fertigfußbodenhöhen.

Durchführung der Planung

Da es sich um ein Grundstück im bebauten Bereich der Ortslage Frielingsdorf handelt, wird das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für die Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Eine förmliche Umweltprüfung wird nicht durchgeführt und somit erfolgt auch keine Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Für das geplante Bauvorhaben, REWE-Markt, wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist an der Grundstücksgrenze eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand, entsprechend den Vorgaben des Gutachtens außerhalb der überbaubaren Fläche und in der Grünfläche zulässig.

Anpassung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst und als Sonderbaufläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Städtebauliche Verträge

Zur Verbesserung der Verkehrssituation soll der Kreuzungspunkt (L 97, Corneliusstr. und Ommerbornstr.) zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor des Verbrauchermarktes soll die Planung, Realisierung und Finanzierung festgelegt werden.

Lindlar, den

Dr. Hermann-Josef Tebroke
Bürgermeister



Anlass: **Bürgerinformationsveranstaltung zur Errichtung eines REWE-Marktes in Frielingsdorf**

Datum: 08.10.2009

Uhrzeit: 19.00 Uhr

Ort: Scheelbachhalle, Jugendraum

Teilnehmer: Frau Schimmank Fa. REWE
Herr Keller Fa. Ten Brinke
Herr Tank Fa. Ten Brinke
Herr Dr. Tebroke Gemeinde Lindlar
Herr Newrzella Gemeinde Lindlar
Ca. 45 Bürger Gemeinde Lindlar

Verteiler: Herr Dr. Tebroke
Herr Kappe

1. Herr Bürgermeister Dr. Tebroke begrüßt die Anwesenden und erläutert das Vorhaben.
2. Herr Keller erläutert das Vorhaben aus Sicht des Investors und stellt das Projekt anhand eines Beamer-Vortrages vor.
3. Frau Schimmank schildert die Gründe der Fa. REWE für den Neubau eines größeren, neuen Marktes in Lindlar.
4. Die Vertreter der Verwaltung, der Fa. Ten Brinke und der Fa. Rewe beantworten im Laufe der Bürgerinformationsveranstaltung die Fragen der Bürger.
5. Folgende Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden notiert:
 - Es wird auf die geringe Anzahl der geplanten Stellplätze auf dem Grundstück des geplanten REWE-Marktes hingewiesen.
 - Auf dem Dach des neuen Gebäudes könnten Parkplätze angelegt werden.
 - Es wird befürchtet, dass die öffentlichen Parkplätze am Busbahnhof und an der Carl-Haselbeck-Straße nicht angenommen werden. Beide Parkplätze liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Parkplatz an der Carl-Haselbeck-Straße liegt ca. 2,00 Meter unter dem Niveau der Corneliusstraße und ist mit Einkaufswagen nicht über die vorhandene Treppe zu erreichen.
 - Es wird angeregt, neben der Treppe eine Rampe für Fußgänger mit Einkaufswagen in der Böschung anzulegen.
 - Um zu verhindern, dass zu Stosszeiten auf der Corneliusstraße geparkt wird, sollte im Bereich des REWE-Marktes ein Halteverbot ausgewiesen werden.

-
- Es wird angeregt, das Halteverbot nur auf der dem REWE-Markt gegenüberliegenden Straßenseite auszuweisen.
 - Zwischen REWE-Parkplatz und Corneliusstraße sollte in dem geplanten Grünstreifen ein ca. 80 cm hoher Zaun errichtet werden, um zu vermeiden, dass REWE-Kunden am Straßenrand parken und durch den Grünstreifen zu Fuß zum REWE-Markt gehen.
 - Es wird angeregt, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.
 - Es wird angeregt, dass das durch die Baumaßnahme anfallende Erdreich auf dem freien Grundstück auf dem dem Baugrundstück gegenüberliegenden Grundstück zur Anlage von zusätzlichen Parkplätzen verwendet wird.
 - Mit dem Eigentümer der Immobilie, in dem jetzt der REWE-Markt untergebracht ist, sollte eine Regelung bezüglich der gemeinsamen Nutzung aller Kundenparkplätze getroffen werden.
 - Ein Leerstand der jetzigen REWE-Markt-Immobilie soll auf jeden Fall vermieden werden.
 - Es wird angeregt, auf dem Dach des neuen REWE-Marktes Solarpaneele zu installieren.
 - Der Kreisverkehr sollte so groß wie möglich angelegt werden.
 - Der Kreisverkehr sollte, wie auch die Kreisel in Lindlar Ort, gestaltet werden, beispielsweise durch Pflanzbeete und Skulpturen aus Grauwacke. Ein ortsansässiger Unternehmer habe bereits erklärt, sich an den Gestaltungsmaßnahmen zu beteiligen.
6. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die anwesenden Bürger generell den geplanten Neubau des REWE-Marktes nicht ablehnen. Die vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen sollten jedoch in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.
7. Die Verwaltung verweist auf das offizielle Bauleitplanverfahren. Während der jetzt folgenden Offenlage haben die Bürger weitere Gelegenheit, Anregungen, Bedenken, und Stellungnahmen zur Planung vorzutragen.



P. Newrzella

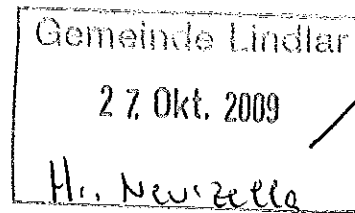
Anlage 2
→ HR. KAPPE, 28.10.09, P.N.

Dipl.-Designer

51688 Wipperfürth
Besucher des Hauses Ente
51789 Lindlar

An den Bürgermeister für Lindlar
Herrn Dr. Hermann-Josef Tebroke
Roteichenweg 1

51789 Lindlar



Eingangsbest. nr. 27/10

Lindlar, den 25.10.2009

Planung und Neubau eines REWE-Marktes in Lindlar-Frielingsdorf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Tebroke,

die Gemeinde Lindlar unterstützt seit einiger Zeit die geplante Errichtung eines REWE-Marktes in Frielingsdorf. In Ihrer „Sitzungsvorlage vom 24.08.2009 für die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.09.2009“ (Gemeinde Lindlar Bauen, Planen, Umwelt, Denkmalschutz), steht: „Die Verwaltung unterstützt die Errichtung des REWE-Marktes in Frielingsdorf an der Corneliusstraße auf Grund der integrierten Lage und mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung von Frielingsdorf.“ In Ihrem Programm und Ihren politischen Zielen für Lindlar und deren Kirchdörfer äußern Sie sich natürlich für eine weitere positive Entwicklung und wünschen sich u.a. „dass es bedarfsgerechten Wohnraum gibt für Familien mit Kindern, für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung“. Weiter existieren Pläne für eine Entlastung des Ortsinnern von Frielingsdorf durch den Bau einer Umgehungsstraße. Dies unterstreicht zudem Ihre politische Gesinnung nach einer attraktiven Gemeindefläche. Das qualitative Wohnen und Leben der Menschen in Frielingsdorf soll und muss ja auch künftig ermöglicht werden.

Der Neubau des REWE-Marktes an der östlichen Seite des jetzigen Supermarktstandortes soll die attraktive Adresse Frielingsdorfs auch in Zukunft garantieren. Jedoch sehe ich nach den Plänen der Gemeinde Lindlar – in Kooperation mit der beauftragten Baufirma „Ten Brinke Projektentwicklung“ – hier einen eklatanten Widerspruch. Entgegen Ihres Programms hinsichtlich einer positiven Entwicklung der Gemeindestandorte sollen Baumaßnahmen und Details verwirklicht werden, die sich jedoch negativ für einen bedarfsgerechten Wohnraum in Frielingsdorf auswirken. Die Planungen für diesen neuen Markt stellen eine Größenordnung dar, die meines Erachtens so nicht in den Ortskern einer Gemeinde wie Frielingsdorf passen. Eine Architektur dieses Größenformates – die sicherlich aus profitablen Gründen seitens REWE entstehen soll – darf nicht auf Kosten der Umgebung realisiert werden: die Architektur sollte sich vielmehr der Umgebung und der Umwelt anpassen. Nur so wird das harmonische Ortsbild, die Natur sowie die Qualität des Wohn- und Lebensraums der Menschen in Frielingsdorf gewahrt. Falls sich alle Argumente für den Bau eines solch großen Objektes nur auf den Profit und das Konkurrenzdenken hinsichtlich benachbarter Märkte ausrichten, so müsste man meiner Ansicht nach auf eine Fläche außerhalb des Ortskerns ausweichen. Zudem stellt sich im Zuge der derzeitigen wirtschaftlichen Krise überhaupt die Frage nach dem Sinn eines Neubaus an benachbarter Stelle. Wäre eine Vergrößerung des bestehenden Marktes in östlicher Richtung nicht die bessere Alternative, um einen Leerstand der Anlage unterhalb der Ente zu verhindern? Wie auch immer, eines gilt nach den Gesetzen guter Gestaltung: Nicht der Mensch hat sich der Architektur eines Objektes unterzuordnen sondern die Architektur dient dem Menschen und seiner Umgebung. Dies sollte auch für Frielingsdorf gelten.

Mit freundlichen Grüßen

/

Gemeinde Lindlar

30. Okt. 2009

H. Newzella

Anlage 3

ENTE
51789 LINDLAR
TEL. 02266-

789 Lindlar

Gemeinde Lindlar
Dr. Tebroke
Bürgermeister

51789 Lindlar

29.10.2009

**Einspruch mit der Bitte um Verbesserung der Anlieferungssituation
Alter und neuer REWE-Markt in Frielingsdorf / Schallschutz für Anwohner**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Tebroke,

bezugnehmend auf ein persönliches Gespräch am 26.10. 2009 mit Herrn Urspruch
möchte ich nochmals meine Bedenken vortragen:

ich wohne seit September 1984 im Haus Ente Nr. 5
direkt über der Anlieferung des jetzigen REWE-Marktes.
Dort beginnt morgens früh die Anfahrt mit LKW's ab ca. 4.⁰⁰ Uhr.
(Lärmbelästigungen sind der Gemeinde bekannt.)
Dies stellt eine große Einschränkung meines Lebens dar.

Im bisherigen Markt ist hier kein Schallschutz eingebaut worden.
Für den zukünftigen Nutzer sollte hier eine für die Bewohner bessere Lösung
vorgeschrieben werden.

Für den neuen Markt ist ebenfalls keine Maßnahme geplant.
Auch hier bitten ich, da die Anlieferung direkt neben meiner Wohnung geplant ist, eine
Schallschutzmaßnahme vorzuschreiben, damit ich angemessen in meiner Wohnung leben
kann.

Ich danke Ihnen für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichem Gruß

Auflage 4

Dipl.-Designer

Friedrichsthal
51688 Wipperfürth
Besucher des Hauses Ente
51789 Lindlar

An den Bürgermeister für Lindlar
Herrn Dr. Hermann-Josef Tebroke
Roteichenweg 1

51789 Lindlar

→ H. Newrzella

E: 10.11.2009
Eh.

Lindlar, den 09.10.2009

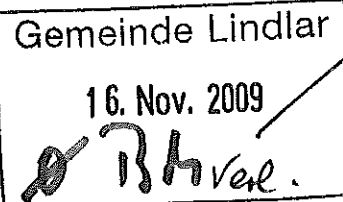
Pläne für den REWE-Supermarkt in Frielingsdorf - Vergleich mit dem bereits existierenden REWE:XL im Ortskern von Lindlar

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Tebroke,

laut dem Plan zum Neubau eines REWE-Marktes in Frielingsdorf (Ten Brinke Projektentwicklung) sollen sowohl neue Parkplätze entstehen als auch die Anlieferungen an der westlichen Seite des neuen Marktes erfolgen – und zwar in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten Ente, Corneliusstraße sowie der Grundschule. Der Grund eines Neubaus wird damit begründet, den Ortskern Frielingsdorfs attraktiver zu machen und die Grundversorgung der Bevölkerung weiter zu garantieren. Vergleicht man diese Pläne jedoch mit der Architektur des ebenfalls existierenden REWE:XL-Marktes im Ortskern Lindlars, so erkennt man dort eine Überbauung der Anlieferungen sowie eine zusätzliche Tiefgarage für Parkplätze. Warum wird im Ortskern von Lindlar eine Überbauung und somit Lärmeindämmung vollzogen, während im kleinen und beschaulichen Frielingsdorf dies nicht geplant ist? Auch in Frielingsdorf sollte meines Erachtens eine solche Überbauung für die Anlieferungen erfolgen. Zudem unterstreicht eine Tiefgarage unter dem neuen Markt den beschaulichen Ortskerngedanken auch weiterhin. Und zwar für alle Menschen vor Ort.

Mit freundlichen Grüßen

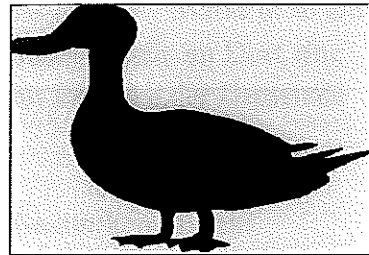
Anlage 5



// Eigentümergemeinschaft Ente 1-11 // 51789 Lindlar-Frielingsdorf //

Gemeinde Lindlar
Der Bürgermeister
Borromäusstraße 1
Herr Newrzella

51789 Lindlar



Eigentümergeinschaft Ente 1-11
D-51789 Lindlar-Frielingsdorf

Frielingsdorf, den 12.11.2009

Bürgeranhörung Neubau eines REWE-Marktes

Sehr geehrter Herr Newrzella,

die Eigentümergemeinschaft des Wohn- und Gewerbeobjekts Ente 1-11 möchte hiermit ihre Bedenken, Anregungen und Einwände zu dem geplanten Neubau des REWE-Vollsortimenters äußern.

Wir stehen einem Neubauvorhaben nicht grundsätzlich negativ gegenüber, obwohl es die Wohnqualität sicherlich beeinträchtigen wird. Bereits jetzt leben wir als Eigentümer der Wohnungen beziehungsweise unsere Mieter in einem Haus mit einem Einzelhändler und den dadurch vorhandenen Lärmbelastungen durch Anlieferung etc.. Aus der uns vorliegenden Planungszeichnung geht hervor, daß Anlieferungen des neuen Marktes jetzt von einer Zulieferungsstraße an unserer Grundstücksgrenze erfolgen soll. Bisher grenzen dort unsere Wohnungen und der offene Innenhof der Wohnanlage an ein Wohngrundstück. Bei der jetzigen Planung würde die einzige ruhige Seite des Objektes wegfallen und durch den Lärm der Anlieferung und Müllentsorgung extrem belastet werden. In einer Planungszeichnung aus 2008 der Entwicklungsgesellschaft Ten Brinke war diese Zulieferung noch auf der anderen Seite des Marktes vorgesehen (Ostseite). Die jetzige Planung bedeutet nicht nur eine Beeinträchtigung der Wohnqualität sondern in der Konsequenz auch einen erheblichen Wertverlust für die Eigentümer sowie eine schlechtere Vermietbarkeit der Wohnungen.

Um die Lärmbelastigung der Anlieferung und Müllabfuhr auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, bedarf es einer prinzipiellen Änderung bei der Planung: z.B. durch die Anlieferung an der Ostseite des Marktes unter Nutzung der großen Parkfläche. Diese bietet gute Rangiermöglichkeiten und es muss keine zusätzliche Fläche als Zulieferweg verbaut werden. Wenn die Zulieferung auf der Westseite verbleibt, fordern wir mindestens eine Überbauung oder Umbauung der Anlieferungszone einschließlich eines effektiven Lärmschutzes, wie in dem REWE-Markt in Lindlar.

Weiterhin kritisieren wir die geplante Größe von 1.800 qm. Muss der neue Markt in so einer Größe gebaut werden? Mit der alten Verkaufsfläche entsteht an dieser Stelle im Dorf eine Konzentration an Verkaufsfläche von 2.500 qm. Es kann nicht im Interesse der Gemeinde sein, dass die bestehende Gewerbefläche brach liegt.

Wäre es nicht sinnvoller, die bestehende Gewerbefläche in das Gesamtkonzept mit einzubeziehen, etwa dergestalt, dass der neue Markt mit einer geringeren Verkaufsfläche gebaut wird?

Mit freundlichen Grüßen,

Einige Eigentümer der Ente

Eigentümer
 Ente 1-11
 51789 Lindlar

Gemeinde Lindlar

13. Jan. 2010

Frielingsdorf, den 10.01.2010

Herr Günther Kappe
 Rathaus
 Borromäusstraße 1
 51789 Lindlar

– Bebauungsplan Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf; IX. Änderung –
 Einwände gegen die Pläne eines neuen REWE-Marktes im Ortskern von Frielingsdorf:
 Einhausung der Anlieferung – Anfahrtsweg der LKW's über den Busbahnhof

Sehr geehrter Herr Kappe,

laut dem in der Gemeindeverwaltung ausgehängten Plan (vom 28.12.2009 bis einschließlich 28.01.2010) zum Neubau eines REWE-Marktes in Frielingsdorf (Ten Brinke Projektentwicklung) sollen die Anlieferungen an der westlichen Seite des neuen Marktes erfolgen. Und zwar in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten Ente, Corneliusstraße sowie der Grundschule. Schon die Anlieferungen zum derzeitigen REWE-Markt haben in der Vergangenheit immer wieder zu erheblichen Lärmbelästigungen geführt: Rangierende LKW's und Motorgeräusche auch bei stehendem LKW, Lärm aufgrund von Rollcontainern, Hubwagen etc. – dies häufig auch zu nächtlicher Zeit. Die damit verbundene Müllentsorgung der im Anlieferungsbereich stehenden Container sind vor allem im Sommer ein Problem: Gestank und Fliegen sind die Folge und sehr unangenehm. Aufgrund dieser Problematik müssen intensive Maßnahmen ergriffen und somit in die Planungen eines Neubaus einbezogen werden. Unsere Anmerkungen und Vorschläge sehen folgendermaßen aus:

1. Planung und Durchführung einer kompletten Einhausung der Anlieferung, so wie dies im Ortskern von Lindlar (REWE:XL) ebenfalls existiert. Somit wären Anlieferungslärm und Müllgeruch eingedämmt und unterbunden.
2. Planung und Durchführung einer zusätzlichen intensiven Schallschutzmaßnahme auf westlicher Seite des Marktes, so wie dies östlich des Marktes ja bereits vorgesehen ist. Die Wohnhäuser dort werden laut Plan mit einer zwei Meter hohen Schallschutzwand geschützt. Weshalb sollen laut Plan auf westlicher Seite, in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Ente 1-11, kein Schallschutz entstehen? Dies erscheint uns unverständlich. Zudem führt die geplante Anlieferung zu einer erheblichen Wertminderung der Wohnqualität der gesamten Anlage Ente 1-11. Schon jetzt stehen dort Wohnungen leer, die Attraktivität des Ortskerns hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität droht zu schwinden.

3. Planung und Durchführung einer problemlosen LKW-Anlieferung über den Busbahnhof her. Somit wäre das komplizierte Rangieren der Lkw's auf der Corneliusstraße unterbunden.

4. Planung und Bau einer kompletten Tiefgarage unter dem neuen REWE-Markt. Sämtliche Parkplätze und Anlieferungen würden somit „eingehaust.“ Zudem unterstreicht eine Tiefgarage unter dem neuen Markt den beschaulichen Ortskerngedanken auch weiterhin.

Mit freundlichen Grüßen

Einke
51789 Lindlar - Frieledorf



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

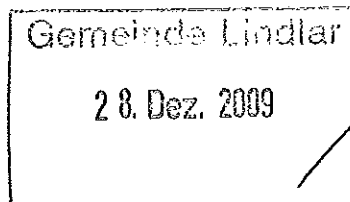
Datum: 23.12.2009
Seite 1 von 4

Gemeinde Lindlar
Borromäusstraße 1
51789 Lindlar

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2009 - 849
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 0231/5410-3946
Fax: 0231/5410-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund



Bebauungsplan Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf -, IX. Änderung
Ihr Schreiben vom 15.12.2009 – Gz. Ka / We -

Anlagen: - 2 -

Sehr geehrter Herr Kappe,

das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ortskern Frielingsdorf -, IX. Änderung liegt über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen aufgehobenen Bergwerksfeld "Apollinarius" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen aufgehobenen Bergwerksfeld "Kons. Brassert". Die letzten Eigentümer bzw. Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind heute nicht mehr erreichbar.

Hauptsitz:

Selbertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878657



Nach der hier vorliegenden Beschreibung der rechtsrheinischen Metall-
erzfelder hat im Bereich des Fundpunktes des Bergwerksfeldes "Apollinarius"
Bergbau stattgefunden. Wie auch der hier vorliegenden Literatur
"Aller Reichtum lag in der Erde" von Alfred Nehls (Die Geschichte des
Bergbaus im Oberbergischen Kreis, Verlag Gronenberg), zu entnehmen
ist, hat im östlichen Bereich von Frielingsdorf in dem Bergwerksfeld "A-
pollinarius" Bergbau stattgefunden. Rissliche Unterlagen (z.B. Gruben-
bilder) über diesen Bergbau liegen hier allerdings nicht vor, so dass
über Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus keine konkreten Aussage
getroffen werden kann. Die Frage, ob und inwieweit im Planungsgebiet
Bergbau umgegangen ist, lässt sich daher letztendlich erst nach der
Durchführung von Baugrunduntersuchungen (z. B. Bohrungen) beant-
worten. Hinsichtlich einer gutachterlichen Bewertung der bergbaulichen
Verhältnisse empfehle ich Ihnen, ggf. einen Sachverständigen einzu-
schalten.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Ortskern Frielingsdorf in
dem ehemaligen Bergwerksfeld "Kons. Brassert" kein Bergbau umge-
gangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesem Bergwerksfeld auf
das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Derzeit ist 1 „Tagesöffnung des Bergbaus“ ca. 60 m westlich der Plan-
fläche bekannt (vgl. hierzu Anlage 1 und Anlage 2). Der Schurfschacht
hat folgende Kennziffer:

2599/5657/003TÖB

Die bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in
NRW vorhandenen Erkenntnisse, über die in der Anlage aufgeführte
„Tagesöffnung des Bergbaus“, sind den entsprechenden „SATÖB –



Auszügen" (vgl. Anlage 2) zu entnehmen. Die Mittelpunktkoordinaten der stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus wurden anhand der hier vorhandenen Grubenbilder (hier; Verleihungsriss des Bergwerksfeldes Apollinarius Nr. 9465) ermittelt. Die Genauigkeit der Mittelpunktkoordinaten der erfassten stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus beträgt in der Regel ca. ± 1 m bis ca. ± 25 m und ist abhängig von der Genauigkeit des jeweils zugrunde liegenden Unterlagen sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des o. g. umgegangenen bzw. **möglicherweise** umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind von hier aus möglich:

- Sollten im tages-/oberflächennahen Bereich **möglicherweise** unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann über diesem Teil des Planungsgebietes eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.
- In der beigefügten Anlage 1 (Maßstab 1: 2500) werden die hier derzeit bekannten „Tagesöffnungen des Bergbaus“ (mit Kennziffer) dargestellt.
- Die Anlage 2 enthält eine Aufstellung (Ergebnisliste „Tagesöffnungen des Bergbaus“; SATÖB - Auszüge) der bergbaulich bedingten Tagesöffnungen (Stand 23.12.2009).

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine



Kennzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Seite 4 von 4

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'T. Rützel'.

(Thomas Rützel)

2599765

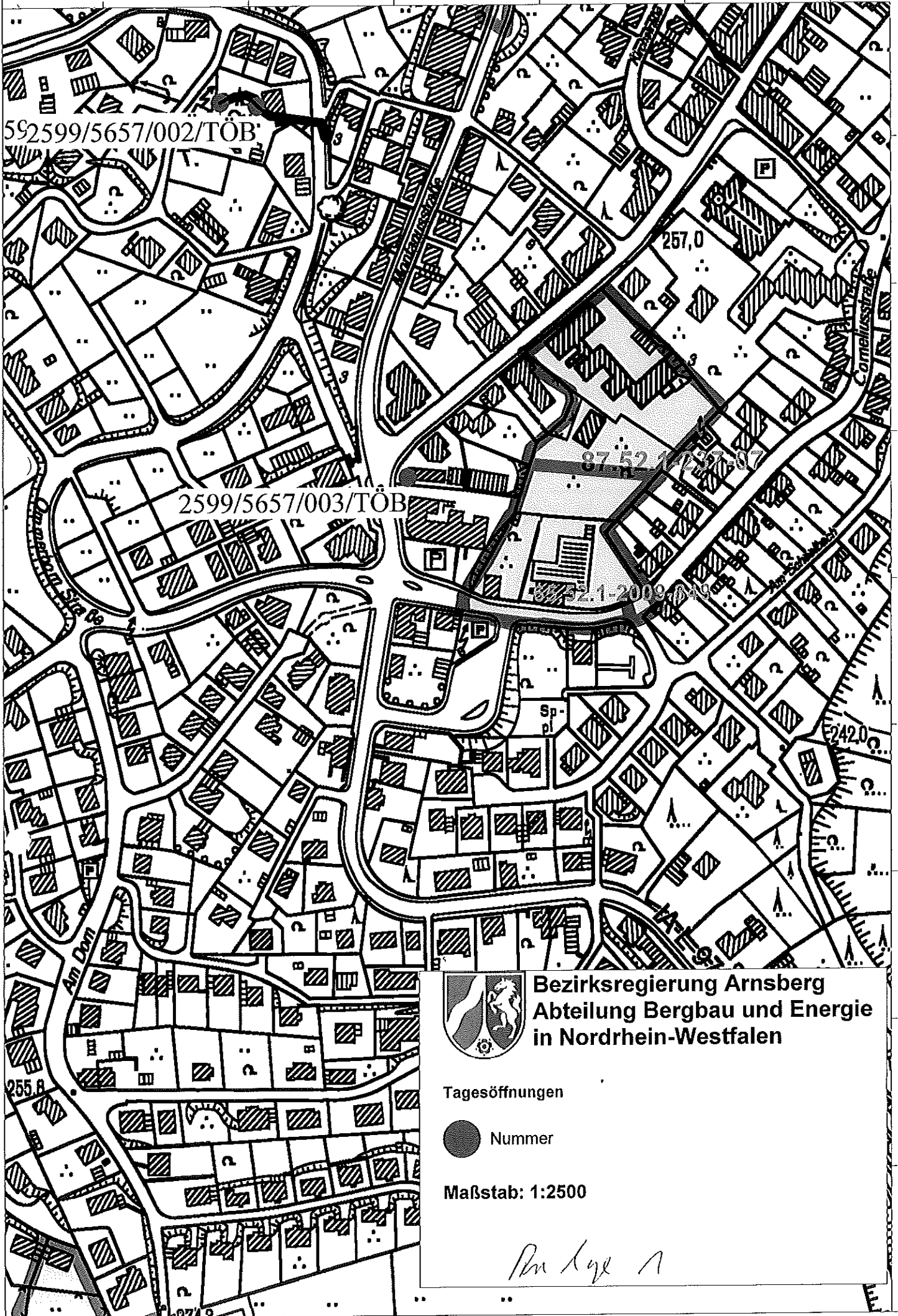
2599843

2599921

2600000

2600078

2600156



592599/5657/002/TÖB

2599/5657/003/TÖB

257,0

87,52

242,0

255,8



Bezirksregierung Arnsberg
 Abteilung Bergbau und Energie
 in Nordrhein-Westfalen

Tagesöffnungen

● Nummer

Maßstab: 1:2500

Ru. Lage A

5657703

5657625

5657346

565/408

565/390

565/312

565/234

565/130

Aufgabe 8

- 14089 Berlin-Kladow

Email:

→ HR. KAPPE 28.1.10.

Gemeinde Lindlar
- Bürgermeister -
Fachbereich Bauen – Planen – Umwelt
Borromäusstr. 1
51789 Lindlar

Gemeinde Lindlar
27. Jan. 2010

Berlin, den 24.01.2010

Betrifft: Stellungnahme als Eigentümer im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf IX. Änderung – Neubau eines Rewe-Marktes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Tebroke,
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer von vier Wohnungen und der Gewerbefläche des Hauses Ente 1-12 wenden wir uns als von dem geplanten Neubau eines Rewe-Marktes an der Corneliusstraße wesentlich Betroffene an die Gemeinde, um Stellung zu dem geplanten Neubau zu nehmen.

Zunächst nehmen wir Bezug auf den von der Eigentümergemeinschaft Ente 1-11 an Sie gerichteten Brief v. 12.11., dessen Eingang und Weiterleitung an den zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Sie der Eigentümergemeinschaft dankenswerter Weise am 27.11. mitgeteilt haben. Wir möchten die darin geäußerten Bedenken, Anregungen und Einwände bekräftigen. Auch die zwischenzeitlich geäußerte Idee einer Tiefgarage für Anlieferung finden wir gut. Wenn aber diese Lösung für die Anlieferung von dem Investor nicht realisiert wird, bestehen wir auf einer Überbauung oder Umbauung der Anlieferungszone inklusive eines effektiven Lärmschutzes. Wir möchten im Folgenden noch einige weitere Aspekte in die Planung einbringen.

Wir möchten zunächst an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der Investor uns gegenüber ursprünglich eine ganz andere Planung bekundet hatte. Die jetzige Gewerbefläche sollte nämlich bei der Neuplanung des Marktes miteinbezogen werden. Eine solche Erweiterung hielten wir für das Dorf für sinnvoll. Zu unserer Überraschung sind dann diese Pläne komplett geändert worden. Die jetzige Planung für einen neuen Vollsortimenter in der geplanten Größe erscheint uns völlig überdimensioniert. Mit der Realisierung des neuen Marktes stellt sich für uns die Aufgabe, die alte Gewerbefläche neu zu entwickeln, damit hier kein Gewerbe-Leerstand entsteht, der an einer so exponierten Stelle im Dorfkern in niemandes Interesse sein kann. Für jede diesbezügliche Anregungen sind wir dankbar.

Wir wissen von dem zukünftigen Betreiber des neuen Rewe-Marktes, dass von ihm eine Anbindung der beiden Parkplatzflächen (der bisherigen Parkplatzfläche vor dem jetzigen Rewe-Markt und der neuen Parkplatzfläche) gewünscht wird. Wir könnten uns dies auch als eine sinnvolle Lösung der Parkplatzsituation vorstellen, da dies den Parksuchverkehr, der ansonsten zwischen zwei getrennten Parkflächen entstehen würde, beschränken würde.

Darüber hinaus wissen wir von dem Wunsch der Gemeinde, einen größeren Kreisverkehr zu bauen, als denjenigen, den der Investor des geplanten neuen Rewe-Marktes favorisiert.

Dazu möchten wir einen Vorschlag unterbreiten. Wenn der Investor es übernimmt, beide Flächen miteinander zu verbinden, das heißt sowohl optisch als auch verkehrstechnisch, dann könnten wir die für eine größere Kreisverkehrsfläche benötigten Quadratmeter von der jetzigen Parkplatzfläche vor dem alten Rewe-Markt unter Umständen zur Verfügung stellen (so wie wir bereits vor Jahren bei der Kreuzungserweiterung Fläche von uns an die Gemeinde abgegeben haben). Wir können uns vorstellen, dass für eine anspruchsvolle und hochwertige Gestaltung des Kreisverkehrs noch weitere Sponsoren gefunden werden können. Damit wäre wohl ein Gutteil der Kosten einer größeren Kreisverkehrslösung gebannt. Dies hätte freilich zur Voraussetzung, dass man mit dem Investor zu einer verbindlichen Regelung über die Situation gelangt.

Uns erscheinen bei der von uns vorgeschlagenen Lösung mit einem größeren Kreisverkehr und mit einer verbundenen Fläche vor beiden Objekten sehr viele bessere Möglichkeiten der optischen Gestaltung einherzugehen. Der Charakter der Dorfmitte kann unterstrichen werden.

Wir hoffen, dass eine für alle Parteien günstige Lösung gefunden wird und wir sind gerne bereit, daran konstruktiv mitzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen,

PS: Wir sind am besten unter der oben angegebenen Email-Adresse zu erreichen.



- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den
Bürgermeister der
Gemeinde Lindlar
Borromäusstraße
51789 Lindlar

Gemeinde Lindlar
28. Jan. 2010

Auskunft erteilt: Herr Eberz
 Zimmer-Nr.: 1.08
 Geschäftszeichen: 61/1
 Durchwahl:
 Tel. (0 22 61) 88- 6113
 Fax (0 22 61) 88- 6104
 Datum: 27.01.2010

Bauleitplanung der Gemeinde Lindlar

hier: **BP. Nr. 16 "Ortskern Frielingsdorf", 9. Änderung**

-Beteiligung gemäß § 13, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 15.12.2009; Az.: Ka / We

Die Planänderung umfasst die Ausweisung der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei als Sonder-
nutzung für Einzelhandel mit Parkplätzen. Am Standort dieser ehemaligen Gärtnerei kann die
Verwendung von produktionsbedingten Schadstoffen, wie Bioziden, nicht ausgeschlossen wer-
den. Daher empfehle ich dringend vorab eine Gefährdungsabschätzung unter besonderer Be-
rücksichtigung der abfallrechtlichen Bewertung von möglicherweise anfallendem Aushubmaterial
vorzunehmen. Den Untersuchungsumfang bitte ich mit meiner Unteren Bodenschutzbehörde
abzustimmen.

Darüber hinaus werden von hier aus keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Eberz)

bp nr 16_ortskern frielingsdorf_9_änd_obk_27.01.10.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Bitte beachten Sie:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

Besuchszelten:

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

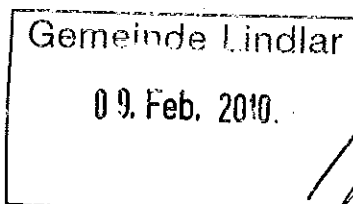


- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den
Bürgermeister der
Gemeinde Lindlar
Borromäusstraße 1
51789 Lindlar

Auskunft erteilt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Geschäftszeichen: 61/1
Durchwahl:
Tel. (0 22 61) 88- 6113
Fax (0 22 61) 88- 6104



Datum: 04.02.2010

Bauleitplanung der Gemeinde Lindlar

hier: **BP. Nr. 16 "Ortskern Frielingsdorf", 9. Änderung**

-Beteiligung gemäß § 13, Absatz 2 BauGB-

Meine Stellungnahmen vom 27. und 28.01.2009 - hier: Ergänzung der polizeilichen Belange

Meine vorgenannten Stellungnahmen vom 27. und 28.01. dieses Jahres möchte ich für die polizeilichen Belange wie folgt ergänzen:

Gegen die bauleitplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungslage im Ortsteil Frielingsdorf bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Erhebliche Bedenken bestehen allerdings im Hinblick auf die Anbindung des SB-Marktes an die Corneliusstraße. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung heißt es:
„Im Sinne der Verkehrssicherheit auf der Corneliusstraße wird die Andienung des Verbrauchermarktes auf einen zentralen Ein- und Ausfahrtbereich am Westrand des Grundstückes beschränkt“.

Diese Parkplatzzufahrt würde etwa 30 Meter vom jetzigen Knoten Landstraße L 302/Landstraße L 97 entfernt sein. Das stellt für den ankommenden bzw. abfließenden Kundenverkehr (mit Pkw) grundsätzlich kein Problem dar. Rückstauungen bis in den Kreuzungsbereich wären nicht zu erwarten. Ganz anders sieht aber die Situation im Hinblick auf den Andienungsverkehr aus. Auf dem Markigelände sind keine Rangierflächen für Lkw vorgesehen, die Freiflächen werden Kundenparkplätze.

Von daher ist aus polizeilicher Sicht folgender Ablauf zu erwarten:

Der anliefernde Lkw fährt von der Montanusstraße kommend auf der Corneliusstraße zunächst an der Parkplatzzufahrt vorbei, um dann rückwärts westlich am Gebäude vorbei zur Laderampe zu fahren. Dabei wird die gesamte Straßenbreite der Corneliusstraße zum Rangieren benötigt.

bp nr 16_ortskern_frielingsdorf_9_änd_obk_04.02.10.doc

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IDAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Bitte beachten Sie:

Besuchszeiten:

Sparkasse Gummersbach-Bergaustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

Für diese Situation reichen die 30 Meter zwischen der Parkplatzzufahrt und dem Knoten L 302/L 97 nicht mehr aus, in die Corneliusstraße einbiegende Fahrzeugführer müssten anhalten, wenn sie die Situation rechtzeitig erkennen, ansonsten zurücksetzen. Rückstauungen bis in den Kreuzungsbereich sind zu erwarten. Kunden, die den Parkplatz mit ihrem Fahrzeug verlassen wollen während der Lkw rangiert, würden unter Umständen bewirken, dass der Lkw auf der Straße warten muss, bis sich ausreichend Freiraum ergibt. Beim Verlassen des Parkplatzes nach rechts in die Corneliusstraße benötigt der Lkw wiederum die gesamte Straßenbreite (eine Schleppkurvenberechnung würde das bestätigen) und gerät dabei in Konflikt mit dem aus Richtung der Kreuzung kommenden Verkehr.

In der Nähe der Straßenfläche, die der anliefernde Lkw zum Rangieren benötigt, ist der Busbahnhof an die Corneliusstraße angebunden. Den Busbahnhof verlassende Busse müssen ebenfalls warten bis der Lkw die Straße verlassen hat. Schüler, welche die Grundschule besuchen, steigen am Busbahnhof aus und gehen über die Corneliusstraße in Richtung der Schule. Durch den Lkw-Verkehr, der in der oben beschriebenen Weise zu erwarten ist, wird die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Schulkinder ganz erheblich beeinträchtigt.

Mittelfristig ist geplant, den Knoten Landstraße L 302 / Landstraße L 97 zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Die Kreisverkehrsfläche würde, in die Corneliusstraße hineingerückt, die bei der jetzigen Planung verbleibenden 30 Meter zwischen Knoten und Parkplatzzufahrt deutlich reduzieren.

Insgesamt kann dieser Bauleitplanung aus polizeilicher Sicht somit nur zugestimmt werden, wenn der Andienungsverkehr auf dem Marktgelände und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgewickelt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Eberz)



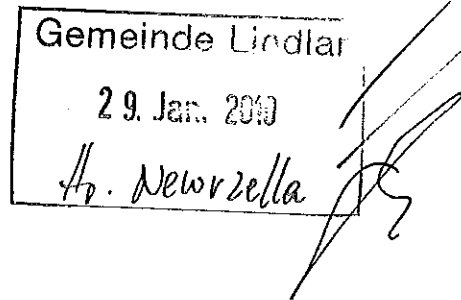
Industrie- und Handelskammer
zu Köln

Anlage 70

IHK Köln | Zweigstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Gemeinde Lindlar
Der Bürgermeister
Borromäusstr. 1
51789 Lindlar

Per Fax vorab:
02266 96 7300



Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
Ka/We | 15.12.2009

Unser Zeichen | Ansprechpartner
MAT | Katarina Matesic

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

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

Datum
28. Januar 2010

Bebauungsplan Nr. 16 - Ortskern Frielingsdorf - IX Änderung

Die Gemeinde Lindlar plant, im Siedlungsbereich Frielingsdorf-Scheel ein Sondergebiet gem § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen, um dort einen großflächigen Verbrauchermarkt mit ca. 1400 qm Verkaufsfläche anzusiedeln.

Die IHK Köln, Zweigstelle Oberberg, nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um die Nahversorgung von Frielingsdorf mit den angrenzenden Siedlungsbereichen Fenke, Scheel und Brochhagen zu sichern. Aus städtebaulichen Erwägungen ist eine Ansiedlung demnach nachvollziehbar. Wir würden es begrüßen, die Tragsfähigkeitsberechnung des Investors zu erhalten, um zu prüfen, welche Auswirkungen der Verbrauchermarkt auf andere zentrale Versorgungsbereiche haben wird.

Wir möchten auch die Gemeinde Lindlar darauf hinweisen, dass nach LEPro 24a die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion noch erfolgen sollte, um den Weg für eine geordnete Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen in der Gemeinde zu ebnen.

Die Abgabe einer qualifizierten Stellungnahme ist uns momentan aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht möglich. Wir bitten daher um Nachreichung der Unterlagen.

Darüber hinaus sollte der geplante Kreisverkehr so gestaltet werden, dass auch LKW über 3,5 Tonnen ihn befahren können.

Industrie- und Handelskammer zu Köln
im Auftrag

Matesic
Dipl.-Geogr. Katarina Matesic
Referentin | Leiterin Standortpolitik
Zweigstelle Oberberg



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeinde Lindlar
Der Bürgermeister
Borromäusstraße 1
51789 Lindlar

über
Oberbergischer Kreis
Amt 61
51641 Gummersbach

Anfrage nach § 32 LPIG
Bebaungsplan Nr. 16 - Ortskern Frielingsdorf-, IX Änderung

Ihre Anfrage vom 15.12.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

oben genannte Anfrage kann auf der Grundlage der vorgelegten
Unterlagen nicht beurteilt werden.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 III
BauNVO. Nach den landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen
Einzelhandel im § 24 a LEPro sind solche Sondergebiete nur in
zentralen Versorgungsbereichen auszuweisen. Weiter muss sich die in
solchen Sondergebieten zulässige Nutzung nach Art und Umfang nach
der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs richten, in dem ihr
Standort liegt. Entsprechende Nachweise fehlen in der Begründung der
Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist das geplante Sondergebiet um eine hinreichende
Zweckbestimmung zu ergänzen (z.B.: "So – Verbrauchermarkt mit
1.400qm Verkaufsfläche").

Datum: 27.01.2010
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
32

Auskunft erteilt:
Alexandra Renz
alexandra.renz@brk.nrw.de
Zimmer: 729
Telefon: (0221) 147 - 2355
Fax: (0221) 147 - 3185

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

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

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

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

Landeskasse Köln:
Dt. Bundesbank, Filiale Köln
BLZ 370 000 00,
Kontonummer 370 015 20
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60

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

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





Datum: 27.01.2010
Seite 2 von 2

Ich bitte zudem Anfragen nach § 32 LPIG auf dem Dienstweg über den Kreis vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Alexandra Renz)

Gemeinde Lindlar
Bauen - Planen - Umwelt

Aktenvermerk

Datum: 23.03.2010

Von/an: Si/We

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 – Frielingsdorf -, IX. Änderung

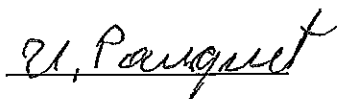
Frau Pauquet ist Eigentümerin der östlich an das Plangebiet angrenzenden Parz. 52 (Corneliusstr. 7). Sie hat die Planung zum Verbrauchermarkt auf dem Gelände des Bebauungsplan Nr. 16 A – Frielingsdorf -, IX. Änderung eingesehen und gibt folgende Anregung:

Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sollte auf jeden Fall ein Lärm- und Sichtschutz errichtet werden. Entsprechend der Planung der Firma TenBrinke ist dies auch vorgesehen und in der Grundrisszeichnung bereits eingetragen. Mit Frau Pauquet wurde bisher jedoch kein Kontakt von Seiten des Bauherrn aufgenommen. Bezüglich der zukünftigen Gestaltung und Höhe der Wand regt Frau Pauquet ein Gespräch mit den Planern an. Vor allen Dingen legt die Antragstellerin Wert darauf, die Wand so zu gestalten, dass von ihrer Grundstückseite nicht der Charakter '(Gefängnismauer)' entsteht.



Rainer Siebert

Unterschrift:



Frau Pauquet

(ANLAGE 13)

Tradition bewahren
und
Zukunft gestalten

- Aktiv für Frielingsdorf - Aktiv für Lindlar -

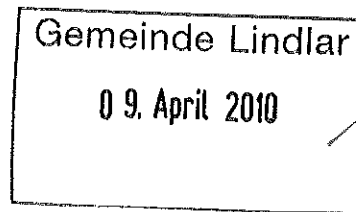
CDU Ortsverband Frielingsdorf
Vorstand und Ratsvertreter



CDU Lindlar

Vorsitzender, Günter Müller, Fenker-Heide-Weg 31, 51789 Lindlar

Gemeinde Lindlar
Der Bürgermeister
Borromäusstraße 1
51789 Lindlar



Lindlar-Frielingsdorf, den 8.04.2010

Geplanter Kreisverkehr in Frielingsdorf Montanusstraße, Corneliusstraße, Ommerbornstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Tebroke,

im Rahmen der Verhandlungen zum Neubau des REWE-Marktes in Frielingsdorf ist ein neuer Kreisverkehr an der Kreuzung Montanusstraße, Corneliusstraße, Ommerbornstraße geplant. Dieser soll nach den bisherigen Beratungen/ Planungen als Mini-Kreisverkehr ausgeführt werden. Wir begrüßen die Lösung der Verkehrsproblematik an dieser Kreuzung durch die Errichtung eines Kreisverkehrs.

Der CDU-Ortsverband Frielingsdorf ist insbesondere nach Gesprächen mit Frielingsdorfer Bürgern der Auffassung, dass ein kleiner Kreisverkehr nicht die gewünschte Entschärfung bewirkt.

Im Gegensatz zu vorhandenen Mini-Kreisverkehrsregelungen in der Gemeinde Lindlar handelt es sich bei der L 302 um eine stark frequentierte Durchgangsstraße und an dieser Stelle zweigt die L 97 ab.

LKWs und Busse müssen einen solchen Kreisverkehr in gerader Linie überqueren. Die Geschwindigkeit wird dabei nicht in erforderlicher Weise reduziert. Zu befürchten ist, dass auch PKWs die gerade Verkehrsführung wählen und mit nur leicht reduzierter Geschwindigkeit den Kreisverkehr befahren.

Auf Grund der zentralen Lage, mitten in Frielingsdorf, ist dieser Kreisverkehr von ortsbildprägender Bedeutung. Ein größerer Kreisverkehr würde gestalterische Möglichkeiten eröffnen, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Auch wäre zu überlegen, ob die Insel im Bereich des Blumengeschäftes nicht verlängert werden könnte, damit hier eine bessere Querung möglich ist.

Daher beantragen wir zu prüfen, wie hoch die Kosten eines größeren Kreisverkehrs, angelehnt an die Ausführung z. B. in Lindlar-Schmitzhöhe, sind und ob die Errichtung eines größeren Kreisverkehrs finanzierbar und machbar ist.

Der Ortsverband Frielingsdorf schlägt zur Finanzierung der Mehrkosten dieses größeren Kreisverkehrs folgende Möglichkeiten vor:



1. Einbindung des Landesbetriebes Straßen. Da hier zwei vielbefahrene Landstraßen aufeinander treffen, halten wir auch eine finanzielle Beteiligung des Landes für angemessen. Die Qualität und die zukünftige Nutzungsdauer der Landstraßen werden verbessert. Auch eine Vorfinanzierung durch die Gemeinde für den Landesbetrieb soll geprüft werden.
2. Einbringung der Verkaufserlöse von gemeindeeigenen Grundstücken wie. z. B. den Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes an den Investor von REWE.
3. Beteiligung des Investors in Höhe der geplanten Kosten für den kleineren Kreisverkehr.
4. Nicht verausgabte Mittel (1/3 Gemeindeanteil) aus dem Bau der Umgehungsstraße.
5. Wir würden gerne größere Firmen als Sponsoren ansprechen, die sich im Gegenzug an der Gestaltung des inneren Kreisverkehrs beteiligen können. (Beispiel: Kreisverkehr in Wipperfürth, Richtung Hämmern)

Mit freundlichen Grüßen

Günter Müller
CDU-Vorsitzender

Achim Fischer
2. stellvertretender Bürgermeister
Ratsmitglied

Ingo Sauerbier
Ratsmitglied

Manfred Löhr
Ratsmitglied

Wilfried Orbach
Ratsmitglied

BP. Nr. 16 Ortskern Frielingsdorf, 9. Änderung

hier: Stellungnahme zu Bedenken und Anregungen der Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises vom 04.02.2010

1: Abwicklung des Lieferverkehrs

Die Abwicklung des Ver- und Entsorgungverkehrs des geplanten SB-Marktes ist im Regelfall (3 Lieferungen/Tag) so vorgesehen, dass die eingesetzten Lieferfahrzeuge durch entsprechendes Rangieren auf der Stellplatzfläche des Marktes die Lieferzonen erreichen können.

Eine Ausnahme bilden die Hauptlieferungen, die täglich ein- bis zweimal mit Sattelzügen erfolgen, die eine maximale Länge von 16,50m besitzen.

Hier kann die Einfahrt nur so erfolgen, dass das Lieferfahrzeug vom Knotenpunkt L97 / L302 kommend an der an der westlichen Seite des Grundstücks angeordneten Zufahrt vorbeifährt und dann mit Hilfe eines zusätzlichen Einweisers, der auch auf den Fußgängerlängsverkehr achtet, rückwärts auf das Grundstück rangiert.

Aufgrund dieser täglich nur ein- bis zweimal auftretenden Lieferungen einerseits und der recht niedrigen Kfz-Belastung der Corneliusstraße andererseits, kann die Art der Abwicklung toleriert werden. In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 07.00 und 08.00 Uhr umfasst die Querschnittsbelastung auf der Corneliusstraße nur 139 Kfz/h und nachmittags zwischen 17.00 und 18.00 Uhr 233 Kfz/h, so dass selbst während der Spitzenstunden in den allermeisten Fällen keine Rückstauungen des Kfz-Verkehrs bis in den Knotenpunktsbereich befürchtet werden müssen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass während des Rangiervorgangs des Lieferfahrzeugs die Abwicklung der Linienbusse, die bei der Abfahrt vom ZOB zwangsläufig auf die Corneliusstraße ausfahren müssen, behindert wird. Aufgrund der höchstens zweimal am Tag erfolgenden Anlieferungen ist die Wahrscheinlichkeit einer Behinderung des Linienbusverkehrs als gering einzuschätzen. Sollte es trotzdem vorkommen, dass die Anlieferung und die Busabfahrt gleichzeitig erfolgen, so ist die Dauer der Behinderung auf die Zeit der Einweisung begrenzt und damit nur recht kurzzeitig.

Bei der Ausfahrt aus der Lieferzone auf die Corneliusstraße nach rechts muss zwangsläufig beim Ausfahren ein Teil des gegenläufigen Fahrstreifens in Anspruch genommen werden. Aufgrund der sehr geringen Belastung der Corneliusstraße bestehen ausreichend Zeitlücken, so dass diese Fahrmanöver ohne Behinderung des fließenden Verkehrs abgewickelt werden können.

2: Abwicklung des Fußgängerverkehrs

Die erforderliche Querung der Corneliusstraße durch Fußgänger, insbesondere durch Schüler auf ihrem Weg zur Grundschule an der Jan-Wellem-Straße erfolgt derzeit entweder über den Fußgängeraufgang im wenig befahrenen Wohngebiet an der Corneliusstraße 13 oder über den Knotenpunkt Montanusstraße / Corneliusstraße. Durch die vorgesehene Umgestaltung des Knotenpunktes Montanusstraße / Corneliusstraße in einen Kreisverkehrsplatz und die dabei beabsichtigte Einrichtung von Fußgängerüberwegen in Verbindung mit Mittelinseln ergeben sich gegenüber der heutigen Situation insgesamt deutliche Verbesserungen.

Neuss, den 7. April 2010

gez. Dipl.-Ing. Walter Drewnowski