

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 26.04.2007 und des Rates am 14.06.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“ (Vorlagen 2007/057 und 2007/057/1)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 06.04.2007

Anregung:

Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben möchten wir festhalten, dass wir bis zu dem heutigem Zeitpunkt außer einem Lageplan keinerlei Baupläne mit verbindlichen Maßen zur Einsicht vorgelegt bekommen haben. Außerdem haben wir bis heute keine schriftliche Bestätigung über das Protokoll von 15.03.07 erhalten.

Zu Ihren Abwägungen Folgendes:

Die Notwendigkeit eines Marktes haben wir nicht in Frage gestellt. Wir haben lediglich geschrieben, dass der Penny Markt bereits in Ostbevern existent ist. Somit ändert sich in der Lebensmittelversorgung für Ostbevern nichts, da der Markt nur seinen Standort **verlagert**.

Es ist nicht zu bestreiten, dass wir in unseren privaten Belangen stark beeinträchtigt sind. Einfach lapidar zu behaupten, das alles sei zumutbar, weisen wir vehement zurück.

Die Länge der Schalschutzmauer von über 60 Meter und eine Höhe von 3 Meter ist nicht zumutbar und eine starke Beeinträchtigung unseres Grundstücks.

Wir haben das Grundstück gekauft mit den Auflagen eines allgemeinen Wohngebiets. Es wurde uns damals von der Gemeinde nicht gesagt, dass in Zukunft eine Flächennutzungsänderung des Bebauungsplanes in ein Mischgebiet vorgenommen werden sollte.

Die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet wird nur auf die Forderung des Marktbetreibers vorgenommen, weil dieser ca. 100 Parkplätze sichergestellt haben möchte und die Gemeinde somit den Investor unterstützt. Nur aus diesem Grund müssen wir die unzumutbare hohe Mauer erdulden.

Wir sind nicht bereit diesen gravierenden Eingriff in unser Grundstück hinzunehmen, zumal durch die Nutzungsänderung von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet unser Grundstück mit Wohngebäude erheblich an Wert verliert. **Wir fordern eine angemessene Entschädigung von dem Investor!**

Hinzu kommt, dass wir Gefahr laufen, hinsichtlich der Umnutzung für das gegenüberliegende Umspannwerk, mit einer Disko und einer Jugendbegegnungsstätte überrascht zu werden. Es ist auch noch nicht geklärt, ob und welche sonntägliche und nächtliche Aktivitäten dort stattfinden.

Die Umnutzung ist auch nur dann möglich, wenn die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet geändert wird.

Auch dadurch ist unser Grundstück mit Wohnhaus im Wert gemindert. Dieses trifft für das gesamte Baugebiet Loheide zu.

Solange nicht sämtliche Angelegenheiten zu unserer Zufriedenheit geregelt werden, stimmen wir die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu.

Abwägung:

In den vorangegangenen Anliegergesprächen am 15.11.2006 und 30.11.2006 sind die Baupläne des Marktes einschließlich der Ansichten umfassend durch den Architekten erläutert worden. Diese Außengestaltung hat unverändert Bestand.

In dem Gespräch mit den Einwendern am 22.03.2007 lag der aktuelle Lageplan zugrunde. Eine nochmalige Erläuterung der Ansichts- und Grundrisszeichnungen wurde durch die beiden Gesprächsteilnehmer nicht thematisiert.

Bei der Übersendung der vereinbarten Gesprächsniederschrift ist es zu einer Überschneidung mit der o.a. Stellungnahme vom 06.04.2007 gekommen.

Die in diesem Gespräch angesprochenen Anregungen werden unter Einwender A behandelt und abgewogen.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Lärmschutzmaßnahme bei einer Grundstücksgröße von 962 m² eine „Beeinträchtigung“ für den Eingeber hervorruft. Eine Höhe der Wand von 3 m ist bauordnungsrechtlich zulässig.

Zudem wird der geplante SB-Markt nicht direkt hinter das Grundstück gebaut. Der Abstand zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem geplanten Marktgebäude beträgt rund 50 m.

Theoretisch könnte auch eine Bebauung in größerer Nähe zum Grundstück des Eingebers (z. B. zweigeschossige Wohnbebauung) nicht verhindert werden, wenn die 30 kV-Leitung abgerüstet und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt würde.

Weiterhin wird eine Eingrünung der Lärmschutzeinrichtung bauordnungsrechtlich gesichert. Die Maßnahme kann also optisch das Grundstück des Eingebers nicht beeinträchtigen, zumal die Anliegergrundstücke relativ tief sind. Außerdem findet keine Verschattung durch eine 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung statt, da die Baugrenze etwa 10 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt.

Die Gemeinde konnte zum Zeitpunkt, als das Gebiet „Loheide“ bebaut wurde, nicht vorhersehen, dass sich eine Änderung in „Mischgebiet“ entlang des Lienener Damms ergeben würde. Eine Planung muss flexibel reagieren, soweit das Planungsrecht eingehalten wird.

Das SB-Markt-Grundstück war schon immer für einen Lebensmittelnahversorger vorgesehen. Die für ein WA-Gebiet zulässige Verkaufsfläche von 800 m² wird weiterhin eingehalten.

Die Nutzungsänderung in „Mischgebiet“ wird jedoch aus bauordnungsrechtlicher Sicht erforderlich. SB-Markt-Discounter dienen nicht ausschließlich der unmittelbaren Nahversorgung, sondern der Versorgung eines Gemeindeteiles und haben einen größeren Stellplatzbedarf („Kofferraum-einkauf“) und müssen daher als Mischgebiet festgesetzt werden.

Planungsrechtlich können Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete aneinander stoßen. Bedeutend ist jedenfalls, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dieses ist hier unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich nachgewiesen worden.

Ein eventuell entstandener Wertausgleich ist nicht Gegenstand der Änderungsverfahren der Bauleitpläne.

Der Lienener Damm hat in seiner Funktion als Sammelstraße die optimale Standortgunst für Einrichtungen, die der Gesamtgemeinde Ostbevern dienen.

Die Umnutzung des Umspannwerkes bedarf einer weiteren Konkretisierung. Zur Zeit liegen lediglich die Aufstellungsbeschlüsse für eine Anpassung der Bauleitpläne vor. Es liegt aber auf der Hand, dass es sich hier um ein nicht adäquat genutztes Grundstück handelt, das aus städtebaulicher Sicht einer sinnvollen Nutzung bedarf.

Jede denkbare Nutzung wird sich hinsichtlich der Immissionen der Umgebungsnutzung unterordnen müssen. An den Grenzen zu Wohnbaugrundstücken sind die Werte für „Allgemeines Wohngebiet“ auch für sonntägliche und nächtliche Aktivitäten einzuhalten.