

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 08.02.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“ (Vorlage 2007/010)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 17.01.07

Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich lehnen wir das BV, in der jetzigen Form ab.

Der Baukörper ist in seinen Maßen derart erdrückend und passt in keiner Weise in das Wohngebiet. Außerdem gibt es in Ostbevern andere und bessere Standorte. So eine Baumaßnahme gehört in ein Gewerbegebiet.

Die Notwendigkeit dieses Bauvorhabens ist nicht gegeben, da der Markt verlagert wird und die Sicherung einer Lebensmittelversorgung der Bevölkerung in Ostbevern bereits jetzt ausreichend vorhanden ist.

Ihre Behauptung, dass private Belange der angrenzenden Grundstücksanlieger nicht unzumutbar betroffen sind, weisen wir vehement zurück.

Falls wir zustimmen, haben wir folgende Forderungen:

- 1.) Durch das Bauvorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen am Lienener Damm erheblich. Insbesondere durch die vielen Schüler der Loburg, die morgens und mittags die Straße verkehrswidrig befahren. Durch die Einkaufsmöglichkeiten wird sich diese jetzt schon chaotische Situation noch verschlimmern. Es besteht erhöhte Unfallgefahr an der Bushaltestelle und an der Ausfahrt aus der Orff-Str. deshalb fordern wir Tempo 30.
Die Kreuzung Lienener Damm/ Wischhausstraße ist mit einem Kreisverkehr od. einer Ampel zu entlasten, da das Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten schon jetzt ein Problem darstellt. Diese Maßnahmen sind für alle Anwohner der Orff-Str. dringend erforderlich, um eine tägliche Behinderung durch den vermehrt aufkommenden Verkehr zu vermeiden.
- 2.) Die Schallschutzwand ist auf ganzer Länge bis an die Parkplätze zurücksetzen. Die Fläche zwischen der Schallschutzwand und Grenze der anliegenden Grundstücke ist mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen. (Kirschlorbeer, etc.) Im jetzigen Bebauungsplan ist ein Grünstreifen von 7 Meter ausgewiesen, Die Höhe und Gestaltung der Schallschutzwand ist mit den Grundstücksanliegern noch abzustimmen. Die Pflege hat die Gemeinde sicherzustellen.
- 3.) Der Durchgang in der Schallschutzwand am Fuß – und Radweg ist zu schließen. Die Anzahl der Parkplätze darf 96 Plätze nicht überschreiten. Die Ein – und Ausfahrt des Parkplatzes ist mit einem Schlagbaum zu sichern, um nächtliche Aktivitäten zu unterbinden.
- 4.) An Sonn – und Feiertagen dürfen keine öffentlichen Veranstaltungen wie Flohmärkte etc. stattfinden. Dieses hat die Gemeinde sicherzustellen.

- 5.) Die Öffnungszeiten von 7 Uhr bis 20 Uhr sind nicht zu überschreiten. Anlieferungen nicht **vor 6 Uhr** und nicht **nach 20 Uhr**. Dieses gilt auch wenn der Betreiber wechselt.
- 6.) Die Änderung des Bebauungsplanes von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet ist ein Eingriff in unsere Grundstücke, ebenso die Errichtung der Schallschutzwand. Durch die Nutzungsänderung entsteht uns eine erhebliche, finanzielle Wertminderung, die uns ersetzt werden muss.

Welche Umnutzungen werden für das gegenüber liegende Umspannwerk diskutiert oder sind in Planung? Darüber wollen wir unterrichtet werden!

Abwägung:

Zu dem Hinweis, dass der Baukörper erdrückend wirkt und in ein Gewerbegebiet gehört, wird ausgeführt, dass grundsätzlich die SB-Lebensmittelmärkte, die für die Wohnbevölkerung erforderlich sind, nicht in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO untergebracht werden dürfen, sondern nur integriert in Wohn- oder Mischgebieten.

Es handelt sich hier um ein eingeschossiges Gebäude, das insgesamt niedriger ist als die angrenzenden Einfamilienhausbauten mit Steildach. Dort beträgt die zulässige maximale Firsthöhe 9,50 m. bzw. 10,00 m.

Es kann nicht nachvollzogen werden, dass der Markt zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung nicht erforderlich wäre. Anderenfalls hätten auch die Industrie- und Handelskammer und die Bezirksplanungsbehörde als zuständige Träger öffentlicher Belange der Änderung des Bebauungsplanes von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Mischgebiet“ nicht zugestimmt. Die Tragfähigkeit selbst wird vom Investor zu beurteilen sein.

Es trifft nicht zu, dass die angrenzenden Grundstücksanlieger in ihren privaten Belangen unzumutbar betroffen wären, da der Immissionsschutz sichergestellt wird und keine Beeinträchtigungen der Grundstücke durch Verschattung und so weiter vorliegen. Dieses erfolgt auch in Abwägung mit der Grundversorgung der Ostbeveraner Bevölkerung mit SB-Märkten / Discountern.

Die im Falle der Zustimmung durch die Eingeber gemachten Anmerkungen werden wie folgt beantwortet:

Die Zunahme des Verkehrs auf dem Lienener Damm durch 96 Stellplätze, die nur in Spitzenzeiten voraussichtlich voll belegt sind, ist im Hinblick auf die Belastung des Lienener Dammes nur marginal. Für eine geregelte Ein- und Ausfahrt wird gesorgt.

Eine Tempo 30-Zone kann nicht eingerichtet werden, da es sich hier um eine Kreisstraße als klassifizierte Straße handelt, die dem regionalen Verkehr zur Verfügung stehen muss. Nur im Falle von erhöhten Unfallschwerpunkten (Schule, Kindergärten) wäre eine Temporeduzierung möglich.

Die Anregung, die Kreuzung Lienener Damm / Wischhausstraße mit einem Kreisverkehr oder einer Ampel zu entlasten, ist nicht inhaltlicher Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Der Anregung, die Schallschutzwand auf ganzer Länge bis an die Parkplätze zurück zu setzen und mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, wird gefolgt.

In der nach Norden gerichteten Schallschutzwand ist kein Durchgang vorgesehen, da sonst der Immissionsschutz auch nicht sichergestellt wäre.

Diese Schallschutzwand ist erst dann zu errichten, sofern das angrenzende Grundstück die vorhandenen Baugrenzen des Bebauungsplanes ausnutzt. Bei einem Bau wird der Durchgang entfallen.

Die Anzahl der Parkplätze liegt derzeit bei 96 Plätzen, eine Überschreitung um etwa 5 Plätze kann gegebenenfalls auf der Gemeindefläche an der Bushaltstelle realisiert werden.

Aufgrund der Vorgaben des Lärmschutzgutachtens ist eine Absperrung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten notwendig. Da es sich zudem um einen privaten Stellplatz handelt, wird eine entsprechende Sicherung auch durch den Betreiber vorgesehen, d.h. es werden auch keine öffentlichen Veranstaltungen auf dem Parkplatz durch des Ordnungsamtes zugelassen.

Die Öffnungszeiten des Marktes sind auf der Grundlage des Gutachtens bauordnungsrechtlich gesichert.

In der Abwägung mit den in der Begründung aufgezählten Argumenten für die Einrichtung eines SB-Marktes / Discounters zur Versorgung der Ostbeverner Bevölkerung ist nicht nachzuvollziehen, wieso die Nutzungsänderung eine erhebliche finanzielle Wertminderung für die anliegenden Grundstücke bedeutet – zumal dieses Grundstück bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplane im Jahre 1995 (siehe Begründung) für einen Nahversorger vorgesehen war und auch auf Grund der Lage am Lienener Damm und des breiten Schutzbereiches der 30-kV-Leitung nicht sinnvoll anders genutzt werden kann.

Eine vermeintliche finanzielle Wertminderung der angrenzenden Grundstücke, die zu ersetzen wäre, ist somit nicht quantifizierbar.

Hinsichtlich der Umnutzung für das gegenüber liegende Umspannwerk ist auszuführen, dass konkrete Umnutzungspläne nicht vorliegen. Erste Ideen beinhalten die Ausweisung eines Begegnungszentrums.

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.

Sollten sich konkrete Ziele abzeichnen, werden diese in den öffentlichen Sitzungen der Ausschüsse und des Rates der Gemeinde Ostbevern diskutiert – zumal im Falle einer konkreten Umnutzung auch hier Planungsrecht geschaffen werden muss, bei der die Beteiligung der Öffentlichkeit gesichert ist.