

**Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.09.2009 und des Rates am 08.10.2009 über die Anregungen aus der Beteiligung zum Einzelhandelskonzept (Vorlage 2009/075)**

---

**Einwender:** A

**Stellungnahme vom:** 05.06.2009

**Anregung:**

A N T R A G

- a) Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes
- b) B-Planänderung für die Parzelle Engelstrasse 14 (Mischgebiet)

**Gespräch vom 16-04-2009**

Sehr geehrter Herr Hoffstädt,

wir beziehen uns auf die mündliche Unterredung mit Ihnen und Bauamtsleiter Herrn Nünnig vom 16-04-2009 zum Thema „Nutzungsänderung ehemaliger Penny-Markt“ an der Engelstrasse 14 in Ostbevern.

Leider sind wir in dieser Unterhaltung zu keiner Entscheidung bzgl. einer neuen Nutzungsmöglichkeit gelangt.

Eine Fortführung der Nutzung als Standort der „Postenbörse“ schied aus Gründen des Sortimentsangebotes gegenüber den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für Ostbevern aus. Das Einzelhandelskonzept in seiner jetzigen Fassung berücksichtigt in seiner Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für Ostbevern das Grundstück an der Engelstrasse 14 nicht.

Eine sinnvolle, wirtschaftliche und ortskernentsprechende Neuvermietung der Gewerbeimmobilie „alter Penny-Markt“ ist durch den Ausschluss aus dem ZVB äußerst schwierig, wenn nicht sogar unmöglich.

Erste Gespräche zu einem möglichen neuen Mietverhältnis mit dem LIDL-Konzern, wie im Gespräch vom 16-04-2009 bereits erörtert, zeigten ein sehr hohes Maß an Interesse an dem Standort Engelstrasse 14. Allerdings ist der heutige Gebäudezuschnitt für einen Discounter als nicht geeignet zu bezeichnen. Ein Lösungsansatz bietet die Neugestaltung der Grundstückssituation durch den Rückbau der vorhandenen Immobilie und die Errichtung eines neuen, den Vorgaben eines Discounters entsprechenden, Gebäudes. Eine erste Gesprächsgrundlage kann hier der Skizze (siehe Anlage A) zu einer möglichen neuen Lage eines Gebäudes auf dem Grundstück entnommen werden.

Die Umsetzung einer solchen Lösungsskizze bedarf aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht der Ausweitung des ZVB des Einzelhandelskonzeptes und der Änderung des Bebauungsplanes 8b der Gemeinde Ostbevern.

Konkret stellen wir, an die Gemeindeverwaltung und den Rat gerichtet, zwei Anträge

Antrag A

**„Erweiterung ZVB nördlich entlang der Engelstrasse)“**

Wir beantragen die Erweiterung des ZVB des Einzelhandelskonzepts nördlich entlang der Engelstrasse bis einschließlich dem Grundstück Engelstrasse 14. Somit besteht die Möglichkeit zentralrelevante Sortimente in diesem Gebiet zu etablieren. Aus unserer Sicht stellt dies eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs da. Zudem dient dieser Standort der Nahversorgung des nordöstlich gelegenen Wohngebietes. Eine mehr als 20-jährige funktionierende Penny-Markt- / Discounter-Etablierung zeigt die Akzeptanz seitens der Frequentierung durch die Bevölkerung. Die verkehrssichere Erreichbarkeit bzw. Anbindung der Grundstücksfläche an die Engelstrasse und die gute Parksituation sprechen ebenfalls für eine Fortführung und Sicherung des ZVB bis zu diesem Bereich.

Antrag B

**„Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b – Ausweisung Mischgebiet)“**

Wir beantragen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Ostbevern mit der Maßgabe, die Grundstücksflächen der Engelstrasse Nr. 14 als MI (Mischgebiet) auszuweisen. Somit können die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine baurechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. (vgl. BauNVO §6 Mischgebiete (1) – Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.) Den Geltungsbereich der beantragten Änderung haben wir ebenfalls in einer Skizze (Anlage B) gekennzeichnet.

Aus unserer Sicht stehen dem Antrag städtebauliche Gesichtspunkt nicht entgegen, da das heutige Erscheinungsbild der Engelstrasse 14 im Wesentlichen nicht verändert wird. Die bebaubaren Flächen sollen größten Teils in ihrem Umfang erhalten bleiben und lediglich an eine Neuausrichtung der neuen Bebauung angepasst werden.

Der Standort hat sich in den vergangenen Jahren als sehr geeignet für eine solche Bebauung herausgestellt, da er in unmittelbarer Randlage zu den angrenzenden Wohngebieten liegt, sehr gut erreichbar und damit auch frequentiert ist. Eine verkehrssichere Erschließung ist bereits heute gegeben.

Eine Umsetzung, der zuvor beschriebenen Anträgen, führt automatisch zu einem starken Synergieeffekt zwischen einem Discounter-Lebensmittelmarkt an der Engelstrasse 14 und dem EDEKA-Markt der Familie Haveresch (im Bereich des ZVB). Erfahrungen nach dem Weggang des Penny-Marktes von der Engelstrasse 14 zeigen ein deutlich geändertes Kaufverhalten der Kunden des EDEKA-Marktes. Ehemalige gemeinsame Einkaufswege zwischen den beiden Lebensmittelmärkten werden heute, auf Grund der geografisch neuen Lage getrennt von einander getätigt. Eine enge Bindung unterschiedlicher Einzelhandelskonzepte verschiedenster Anbieter zur Bündelung von Kaufentscheidungen ist aus Beispielen anderer Discounter hinlänglich bekannt.

Des Weiteren kann eine neue Nutzung der Grundstücksflächen einem Leerstand entgegenwirken und somit zu einem positiven Erscheinungsbild im Ortskern beitragen.

Wir möchten Sie daher bitten, diese Anträge an den Rat der Gemeinde Ostbevern mit der Bitte um eine positive Entscheidung weiterzuleiten. Zu Verdeutlichung der geplanten Maßnahmen legen wir diesem Schreiben die bereits erwähnten Anlagen A und B bei.

Sollten Sie zur Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung noch etwaige Unterlagen benötigen, rufen Sie mich bitte unter der o.g. Telefonnummer an.

### **Abwägung:**

#### Antrag A

Die räumliche Festlegung der Grenzen des ZVB ist nicht das Ergebnis bestimmter wirtschaftlicher Interessen. Vielmehr wird er durch den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie die Durchmischung mit weiteren Funktionen (Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen) bestimmt. Zumindest die Nutzungsvielfalt (Durchmischung mit anderen Branchen, Gemeinbedarf, Gastronomie etc) ist auf dem Grundstück des ehemaligen PENNY bzw. im unmittelbaren Umkreis dessen nicht gegeben.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung und der Industrie- und Handelskammer wurde eine Einbeziehung des Standorts negativ bewertet.

Durch Ausweitung des ZVB an dieser Stelle würden sich negative Auswirkungen auf den jetzigen ZVB ergeben und an anderer Stelle zugleich Begehrlichkeiten entstehen.

Der Antrag wird somit abgelehnt.

#### Antrag B

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das gesamte Bebauungsplangebiet „Sendkers Kamp“ ein Allgemeines Wohngebiet aus. Grundsätzlich besteht für die Bewohner eines Plangebietes kein Vertrauensschutz dahingehend, dass es zu keinerlei planungsrechtlichen Änderungen eines Bebauungsplanes kommt. Jedoch ist im Rahmen des Vertrauensschutzes eine Einschränkung in Bezug auf die Wahrung der Gebietsart zu sehen. Das Baugebiet „Sendkers Kamp“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zusätzlich sind weitere wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (Gebietsversorgung mit Einzelhandel) möglich. Diesem durch Wohnbebauung geprägten Gebietscharakter würde eine Änderung des Bebauungsplanes von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus Gründen der Wohnverträglichkeit entgegenstehen.

Durch die Änderung in ein Mischgebiet wäre auch die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben auf dem Grundstück möglich. Hierdurch würde sich eine nicht hinnehmbare Verschlechterung der Situation für die vorhandene Wohnbebauung durch die in Mischgebieten höheren zulässigen Lärmwerte ergeben. Mit Rücksicht auf die Interessen der Bewohner des Gebietes an der Erhaltung des Wohngebietscharakters

und insbesondere zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnzeile wird von einer Änderung des Bebauungsplanes abgesehen.

Bei dieser Entscheidung ist auch zu berücksichtigen, dass sich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen durch die Ausweisung eines Mischgebietes an dem Standort keine wesentlich größeren Nutzungsmöglichkeiten ergeben würden. Wegen der Insellage des Mischgebietes wären mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu Lasten des Mischgebietscharakters Nutzungseinschränkungen vorzunehmen.