

30.03.2020

Stadt Übach-Palenberg
Fachbereich 5 Stadtentwicklung
Herrn Achim Engels
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg



Betr.: Bebauungsplan N. 118 Nahversorgung Übach-Palenberg Frelenberg

Sehr geehrter Herr Engels,

vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplanentwurfs zur oben genannten Nahversorgung in Frelenberg.

Dieser wurde auf Grundlage des Nutzungskonzeptes vom Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung einstimmig bewilligt.

Als Besitzer der angrenzenden Grundstücke Ägidiusstr. 2 und Geilenkirchener Str. 34 erhebe ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf sowie gegen die vorgesehene 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Begründung:

1. Die Frelenberger Nahversorgung soll nach vielen Jahren durch einen Investor realisiert werden. Um dies wirtschaftlich gestalten zu können, ist dieser wohl gezwungen, zusätzliche Wohnbebauung im hinteren Arealbereich einzubinden.
- 2.

Das gesamte Areal wird durch eine breite Wasserader durchzogen. Dieses wird aus dem dahinterliegenden Berg von der Grundschule bis zur Weserstraße gespeist. Das Wasser durchläuft teils oberirdisch aber auch sehr stark unterirdisch Richtung Geilenkirchener Straße und dann Richtung der sogenannten Frelenberger Quelle, und das ständig. Selbst in trockenen Jahren ist die Wiese nass. Durch eine Bebauung des Areals wird der jetzt vorhandene natürliche Wasserverlauf sehr stark behindert.

Das ständig nachdrückende Wasser muss sich dann neue Wege suchen. Hierdurch werden die angrenzenden Grundstücke und die darauf stehenden Wohngebäude einer weiteren, bisher nicht vorhandenen Druckwasserbelastung ausgesetzt.

Sowohl das vorgesehene Gebäude für die Nahversorgung steht dem natürlichen Wasserverlauf entgegen, auch die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung im hinteren Areal zum Berg hin wird den Wasserverlauf schon

ab dort erheblich verändern. Die hieraus entstehenden Folgen für die angrenzenden Flächen und Gebäuden sind nicht absehbar.

Schon jetzt muss ich mein Haus Ägidiusstr. 2 mittels einer außen angeordneten Wasserpumpe ständig vor drückendem Wasser frei und trocken halten. Dieser Umstand wird durch die vorgesehene Bebauung noch verstärkt werden.

Alle Wohngebäude auf der Ägidiusstraße zwischen Parkplatz und Weserstraße haben schon jetzt mit erheblichen Wassserdruck zu kämpfen. Auch diese Anwohner werden mit zusätzlichen Problemen zu kämpfen haben.

3. In der Sitzungsvorlage vom 14.01.2020 für den Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung heißt es:

Grundsätzlich ist mit entsprechendem technischen Aufwand das Gelände baulich nutzbar. Dazu wird vom Gutachter das sogenannte Rüttelstopfverfahren empfohlen, dabei wird ein mehrere Meter langer Stahlzylinder in den Boden eingerüttelt und mit Kies und Schotter aufgefüllt. Auf dem so verbesserten Baugrund können die Bauvorhaben den konstruktiven Erfordernissen entsprechend auf bewehrten Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.

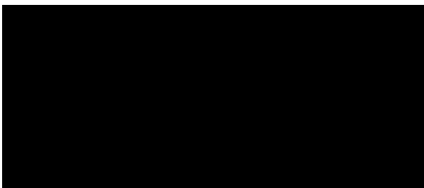
Hieraus ist zu entnehmen, dass selbst der Gutachter nur eine Empfehlung ausspricht. Ein gesicherter verbesserter Baugrund wird auch vom Gutachter nach Einbau von gefüllten Stahlzylinder nicht ausgesprochen.

Und was bedeutet ein mehrere Meter langer Stahlzylinder? Wieviel Meter und sind eventuell mehrere solcher Stahlzylinder vorgesehen?

Das Einrütteln eines oder mehrere Stahlzylinder in den Boden kann vorhandene Gebäude nachhaltig beschädigen. Daher erwarte ich vor Beginn einer eventuellen Baumaßnahme, und dem oben genannten Rüttelstopfverfahren, dass eine Bauzustandsanalyse von beiden Häusern erstellt wird.

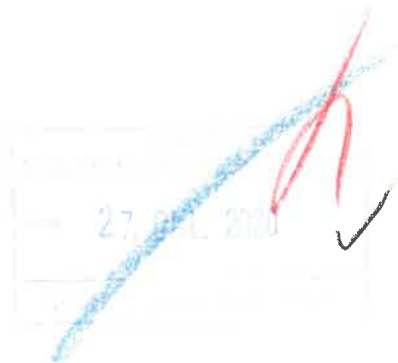
Ich gehe davon aus, dass mir fortlaufende Informationen Seiten der Stadt Übach-Palenberg rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



52531 Übach-Palenberg, den 15.10.2020

Stadt Übach-Palenberg
Fachbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Herrn Engels



Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118, Nahversorgung Frelenberg

Sehr geehrter Herr Engels,

aus dem Gutachten der IBK Schallimmissionsschutz vom 20.05.2020 ergeben sich für die Anwohner der Ägidiusstraße erhebliche Immissionspegel, wenn das geplante Gebäude eines Nahversorgers so umgesetzt werden soll, wie im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Häuser der Ägidiusstraße liegen in einem reinen Wohngebiet.

Die Anlieferzone für den Nahversorger befindet sich, laut Bebauungsplan, an der Seite der Ägidiusstraße.

Auch wenn hier eine 25 m lange und 3 m hohe Schallschutzwand errichtet wird, ist das kein ausreichender Lärmschutz von den zu erwartenden und im Gutachten ermittelten Lärmbelastungen. Laut Gutachten sind zusätzliche Lärmschutzbauwerke, wie eine Einhausung, erforderlich.

Die Kühlaggregate könnten am Ende des Lagerraumes angebracht werden, um die in unmittelbarer Nähe wohnenden Anwohner nicht noch mehr zu belasten.

Die Entsorgungscontainer sollten innerhalb einer Behausung aufgestellt werden, um Ungeziefer und Lärmbelastungen auszuschließen.

So, wie die Bebauung jetzt vorgesehen ist, zwischen Häusern der Ägidiusstraße und Geilenkirchener Straße, sowie den Planungsgebäuden 1 und 2, ist dieser Standort für ein Gebäude eines Nahversorgers mit 1000 qm laut vorliegenden Bedenken der Gutachten nur bedingt geeignet.

Aus dem Bebauungsplan ist zu erkennen, dass auf diesem Standort unbedingt ein Gebäude eines Nahversorgers errichtet werden soll, auch wenn dadurch die Anwohner mit Lärmbelastungen rechnen müssen.

Auf der Geilenkirchener Straße und Ägidiusstraße sind Straßenbaumaßnahmen erforderlich, um eine Zu- und Ausfahrt zu dem Nahversorger zu ermöglichen. Das Verkehrsaufkommen wird wesentlich erhöht und belastet die Umwelt.

Auszüge aus dem Gutachten der VDH Projektmanagement GmbH:

2.1.5 Aus dem Gutachten der VDH können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht ausgeschlossen werden. Es ist von einer erhöhten Empfindlichkeit von zusätzlichen Luftschadstoffen auszugehen. Durch die Flächenversiegelung der Grünlandbereiche wird die Frischluftproduktion gehemmt und die kleinklimatische Situation verschlechtert.

2.2.4 Eine Steigerung der Luftschadstoffe ist zu erwarten. Die Luftqualität wird sich verschlechtern.

2.3 Bei Nichtdurchführung der Planung, würde kein Eingriff in die vorhandenen schutzwürdigen Böden erfolgen und die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet erhalten.

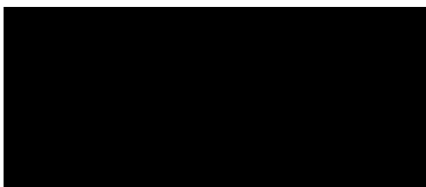
Gerade in der heutigen Zeit des Klimawandels sollten Eingriffe in die Natur durch Baumaßnahmen und Versiegelungen keine Belastung für Umwelt und Menschen darstellen.

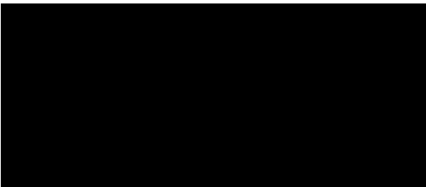
Um eine Co2 Belastung im Ortskern nicht noch wesentlich zu erhöhen, sollte die Grünfläche erhalten bleiben.

Abschließend muss man bei objektiver Betrachtung aller vorliegenden Gutachten feststellen, dass der vorgesehene Standort für einen Nahversorgungsmarkt nicht geeignet ist.

Im Ortsteil Frelenberg sollten sich geeignetere Standorte finden lassen, die eine bessere Verkehrsanbindung bieten und für Anwohner keine Immissionsbelastung darstellen. Am Ortsausgang in Frelenberg Richtung Palenberg, an der Einmündung nach Zweibrücken ist ein Standort für eine Nahversorgung Frelenberg, der für die Einwohner erheblich umweltfreundlicher wäre und die Hauptdurchgangstraße nicht noch mehr belasten würde.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Übach-Palenberg
Stadtentwicklung
Herr Engels
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

16. Oktober 2020

Betreff: Stellungnahme zur Nahversorgung Ortsteil Frelenberg

Sehr geehrter Herr Engels,

zunächst möchte ich Ihnen sagen, dass wir die Planung und das Engagement um das Stadtteil Frelenberg, begrüßen.

Dennoch zeigen sich durch Gespräche mit Nachbarn und Frelenbergern viele Zweifel und Sorgen. Im folgenden Verlauf sind diese zusammengefasst zu denen ich Sie bitte Stellung zu nehmen.

1. Mit der Nahversorgung sollen auch die Stadtteile Zweibrüggen und Windhausen besser versorgt werden.

Die angedachte Baufläche für die Normafiliale (Geilenkirchener Str./Ägidiusstr.) liegt nicht im Mittelpunkt dieser Stadtteile.

Es wäre für die Bürger der Stadtteile Windhausen genauso aufwendig nach Palenberg oder Geilenkirchen zu fahren, wie zur Geilenkirchener Straße.

Des Weiteren entwickelt sich Windhausen, durch verschiedene Bauvorhaben, zu einem wachsenden Stadtteil. Wir sind der Ansicht, dass ein Bauvorhaben im Sinne der Nahversorgung, näher an den Stadtteil Windhausen rücken sollte, um genau diese Stadtteile, verbunden mit Frelenberg, besser zu unterstützen.

Dies hätte unter anderem auch den Vorteil, dass die Wurmatalstraße und Heinsbergerstraße besser genutzt werden, wie es einmal angedacht war.

Unsere Bitte: Erneut zu prüfen, ob ein Alternativstandort nicht doch mehr Vorteile mit sich bringt.

2. Die Tatsache, dass die nächste Nahversorgung durch topographische Anstiege zu erreichen wäre ist offensichtlich, allerdings kein ausschlaggebendes Argument die Nahversorgung auf die geplante Fläche zu errichten. Denn egal wo in Frelenberg etwas errichtet wird, ist das mit topographischen Anstiegen verbunden. Es heißt auch „Frelenberg“ und nicht „Frelental“. Zudem die Vorstellung, die getätigten Einkäufe den Annaberg hochzutragen, genauso wenig erstrebenswert ist, als diese 2,5 km zu tragen.

Ein Alternativstandort Richtung Windhausen ließe zumindest andere Bürger weniger topographische Anstiege überwinden.

Auch diesbezüglich unsere Bitte, dazu Stellung zu nehmen.

3. Die Festlegung von Flugkorridoren war und ist begründet. Warum hätte man diese sonst festgelegt. Ein Eingriff in diese Flugkorridore wird, wenn auch nicht hier direkt spürbar, Einfluss auf die Ökologie haben.

Ein Bauvorhaben ließe zum Einen grundsätzlich an ihrer Sinnhaftigkeit zweifeln und wenn Sie schon von „empfindlichen Eingriffen“ ausgehen und diese nicht ausschließen können, ist eigentlich vom schlimmsten Fall auszugehen.

Folglich geben Sie sich selber das Argument, dass sich diese Fläche, zumindest zur Zeit für dieses Bauvorhaben nicht eignet.

Wir fordern Sie auf dieses genauer zu überprüfen.

4. Das Landschaftsbild ist anthropologisch gestört. Aber es ist zwischen einer anthropologischen Störung durch ein verteiltes Wohngebiet mit Grünfläche oder einem Supermarkt zu differenzieren.

Des Weiteren ruht diese Fläche schon seit Jahrzehnten, so dass sich die ökologische Struktur anpassen konnte. Eine erneute Störung würde sehr wohl Nist- und Aufzuchtplätze zerstören. So lebt seit einigen Jahren eine Feldhasenfamilie auf dieser Fläche. Diese zieht nicht um, diese Familie wird es dann nicht mehr geben. Feldhasen reagieren gerade durch anthropologische Zerstörung sehr empfindlich und ziehen nicht einfach auf eine Ausweichfläche um.

Unter anderem sind auch Menschen Teil des Ökosystems und auch wir erfahren Erholung durch Natur. Ein Supermarkt stört die Natur und damit auch uns. Das Wohnen und Erholen in der Ägidiusstraße wird unattraktiv.

Wir möchten Sie bitten dies in die Planung des Bauvorhabens mit einfließen zu lassen.

5. In Kapitel 5 zur Änderung des Flächennutzungsplans wird herausgestellt, dass die Planungsfläche nicht die Voraussetzungen für die Darstellung eines Kerngebietes erfüllt und der Discounter für diese Fläche zu groß ist.

Als die Ägidiusstr. 2 gebaut wurde hätte vorher oder unmittelbar nachher bereits eine Flächenplanänderung durchgeführt werden müssen.

Das wurde bisher versäumt, so dass das Haus Nr. 2 eigentlich Grünfläche ist.

Sich dieses Versäumnis nun nützlich zu machen und sich das Haus als Grünfläche vorzustellen, damit der Discounter theoretisch Platz hat ist unlogisch und tasachenfremd.

Es ist nicht zu bestreiten, dass es das Haus gibt und es sich für ein Planvorhaben wegzudenken ist falsch.

Diese Argumentation klingt nicht nur willkürlich sondern ist unzutreffend. Hier bitten wir um Klärung.

6. Die Schallemissionen der Geilenkirchener Str. sind im Verlauf der letzten Jahre merklich angestiegen.

Das Bauvorhaben wird zu einem weiteren Anstieg führen.

Dazu gehören neben einem erhöhten Verkehrsaufkommen, LKW- Lieferverkehr, Haustechnik (Kühlaggregate) und ständig wechselnde parkende Fahrzeuge (z.B. Türgeräusche). Das Rollen/ Schieben und das Zusammenschieben der Einkaufswagen verursacht auch Lärm.

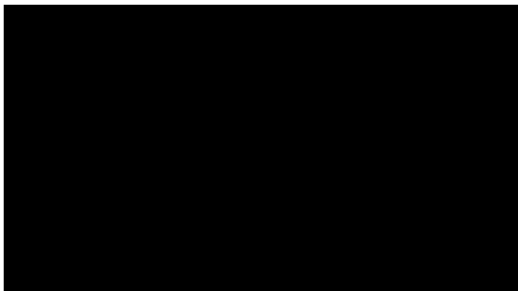
Wir wohnen in einem ausgewiesenen Wohngebiet und nicht an einer Verkaufsstraße.

Schallschutzmaßnahmen sind geplant. Jedoch würden wir gerne erfahren wie diese konkret aussehen und ob eine Veränderung des Bauvorhabens (z. B. die Verlegung der Kühlaggregate) auch eine Möglichkeit wären.

7. Aus der Historie ist bekannt, dass die Planfläche eine ehemalige Kiesgrube war.
Bauingenieurtechnisch bezweifle ich nicht, dass das Bauvorhaben mit dem Verfahren der Rüttelstopfverdichtung möglich ist. Dennoch haben wir Bewohner der Ägidiusstraße Bedenken. Wurde geprüft, welche Auswirkungen diese Bauvorhaben auf die Bausubstanz der angrenzenden Wohnhäuser hat?
Ihnen ist bestimmt bekannt, dass die Ägidiusstr. 4 bereits einen ausgeprägten Riss in der der Bodenplatte hat, durch die regelmäßig Wasser dringt.
Andere Bewohner befürchten einen ähnlichen Schaden an Ihren Häusern.
Dies gilt es ausführlich zu prüfen, zu begutachten und auszuschließen.
8. Des Weiteren macht das Gutachten zur Baugrunderkundung deutlich, dass der Boden sehr schluffig ist und auf eine entsprechend gute Entwässerung geachtet werden muss.
Für die Anwohner und Eigentümer muss sichergestellt werden, dass es zu keiner erhöhten Belastung der Bausubstanzen der Wohngebäude durch abfließendes Druckgewässer (u.a. der Frelenberger Quelle) kommt, wenn das Bauvorhaben umgesetzt wird.
Vor vielen Jahren und auch vor ca. 6 Jahren wurde durch Hochwasserereignisse die Planfläche überschwemmt und auch Wohnhäuser in Mitleidenschaft gezogen.
Lassen Sie dies bitte gründlich prüfen und versichern Sie uns bitte, dass durch das Bauvorhaben solche Schäden nicht passieren.

Die Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen brauchen Veränderung und auch eine Nahversorgung. Aber wie zu Beginn des Schreibens angesprochen möchte ich Sie bitten unsere Sorgen und Zweifel ernst zu nehmen und Stellung zu nehmen. Gerne auch in einem persönlichen Gespräch. Falls es die aktuelle Situation nicht zu lässt, können wir auch gerne einen Termin zu einer Videokonferenz (z.B. über MS Teams) ausmachen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme Nahversorgung in Frelenberg!

Die Anwohner der Geilenkirchener Str. im Ortsteil Frelenberg beklagen seit langem zunehmendes Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Belastung durch Straßenverkehrslärm und Abgase.

Im Rahmen der Nahversorgung soll in Frelenberg ein Norma Markt entstehen. Jedoch scheint die Planung erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Anwohner der Geilenkirchener Str. zu haben!

Siehe Umweltbericht zur 56. Flächennutzungsplanänderung:

Laut Punkt 2.1.5 (Luft und Klima) zeigt sich das mit einer hohen Vorbelastung im Plangebiet zu rechnen ist. Zudem kann eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Luftqualität durch hervorgerufene Verkehre nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastung ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen.

Laut Punkt 2.2.4 wird durch den Kundenverkehr eine Steigerung der Belastung erwartet und wird sich dadurch die Luftqualität verschlechtern.

Laut Punkt 2.3 würde bei Nichtdurchführung der Planung das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung erfahren und eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern wäre nicht zu erwarten. Zusätzliche Immissionsbelastungen würden für die ansässige Bevölkerung nicht ausgelöst werden.

Weiterhin ergeben sich aus der bisherigen Planung, da die Zufahrt/Abfahrt zum Markt für Pkw hauptsächlich im Bereich Geilenkirchener in Höhe der Häuser 49/51 erfolgen soll, weitere Nachteile.

Damit diese Zufahrt genutzt werden kann, ist im Rahmen der Planung angedacht die Verkehrsführung auf der Geilenkirchener Str. erheblich zu verändern.

So denkt man darüber nach aus Richtung Geilenkirchen einen

Linksabbiegerstreifen zu errichten, damit Fahrzeuge (Kunden) möglichst ohne den rückwärtigen Verkehr zu behindern (Rückstau) abbiegen können.

Im Rahmen der baulichen Veränderungen soll der jetzige Parkstreifen wegfallen und somit **Parkraum für Anwohner ersatzlos wegfallen.**

Insgesamt erfordert diese Planung erhebliche bauliche Veränderungen der Verkehrsführung auf der Geilenkirchener Straße.

Ohne erhebliche bauliche Maßnahmen kommt es durch die Zu- und Abfahrenden auf der Geilenkirchener Str. zu Störungen des Verkehrsfluss und dadurch bedingt zu einer Erhöhung der Lärmbelastung/CO₂-Belastung (Wartende Fahrzeuge im Rückstau mit laufenden Motoren, erneutes Anfahren der Fahrzeuge).

Noch nicht angesprochen ist dabei die eventuelle Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer (Auffahrunfälle) in diesem Bereich.

Desweiter denkt man daran auch die Busbuchten wegfallen zu lassen und die Busse auf der Fahrbahn halten zu lassen. Dies mit der Absicht den Verkehr auszubremsen. Auch hier wird folglich ein Rückstau produziert mit bereits oben geschilderten Folgen (Lärmbelastung wartende, anfahrende Kfz, Co₂ Belastung).

Weder bauliche Maßnahmen auf der Geilenkirchener Str., der Wegfall Parkraum und Busbuchten sowie mögliche Gefährdungen im Bereich der Zufahrt sind unbedingt erforderlich.

Lösungsvorschlag:

Die Angedachte Zufahrt von der Ägidiusstr. (vorgesehen hauptsächlich für den Lieferverkehr) wird alleinige Zufahrt aller zum Markt. Der Einmündungsbereich Geilenkirchener Str./Ägidiusstr. lässt sich mit erheblich weniger Aufwand so umgestalten das eine reibungslose und sichere Zu-/Abfahrt erfolgen kann. Der Parkstreifen auf der Geilenkirchener Str. bliebe als Parkraum für Anwohner bestehen.

Laut Gutachten Ing.-Büro Geiger & Hamburgier Punkt 4.2:

Sollte eine Anbindung **nicht über die Geilenkirchener Str.** erfolgen, können Aufgrund der hohen Reserven zusätzliche Fahrzeuge über die Ägidiusstr. abgewickelt werden. Insgesamt ist daher an der Einmündung mit einem guten Verkehrsablauf zu rechnen. Dort wird die Errichtung eines Linksabbiegerstreifens dringend empfohlen.

Auch der Behauptung, der Standort sei gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden muss ich widersprechen. Die Geilenkirchener Str. in Frelenberg ist autozentriert und verhindert komfortable und sichere Benutzung durch Radfahrer. Ein durchgängiger Anschluss ans Radverkehrsnetz und ein fahrradfreundliches Verkehrsklima ist nicht vorhanden. Die Radwege enden bzw. beginnen jeweils am Ende der Ortsdurchfahrt und der Radfahrer ist gezwungen die Fahrbahn gemeinsam mit den Autofahrern zu Benutzung. Ich sehe hier zusätzliche Gefährdungen im Bereich der Zufahrten/Ausfahrten des Nahversorgers für die Radfahrer.

Insgesamt sind wir, bin ich, nicht gegen eine Nahversorgung im Plangebiet aber hier sollten die Belange der Anwohner mehr Berücksichtigung erfahren.

Mit freundlichen Grüßen

