

Von:	Der Gemeindevorstand Fuldataal	[Email-Adresse]
Gesendet:		Donnerstag, 21. September 2023 14:55
An:		Gemeinde Fuldataal
Betreff:	21. Sep. 2023	Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Nördlich der Stockbreite"

44

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bin beauftragt, die Belange meiner Mutter, [Name, Anschrift] zu vertreten.

Zum ausgelegten Vorentwurf sind von unserer Seite folgende Anmerkungen zu machen:

Grundsätzliches:

Wir begrüßen die Entscheidung von Aldi Nord am vorhandenen Standort die die Attraktivität durch einen Umbau zu steigern und so einen attraktiven Supermarkt auch zukünftig zu erhalten.

Als direkte Nachbarn (Flurstück 57/) sind wir von den Veränderungen am stärksten betroffen und wären bei Realisierung des dargestellten Bauvorhabens von Nachteilen betroffen, die den Vorteil des verbesserten Supermarktes weit überwiegen.

Vorgelegte Planung

Der Baukörper des Marktes kann gemäß der Beschreibung eine Höhe von bis zu 8 Metern plus zusätzlich den Aufbau von Photovoltaikplatten erreichen. Die Bauform bei den aktuell in Bebauung befindlichen Aldi- Märkten ist i. d. R. eine Flachdachkonstruktion. Die angegebene Bauhöhe wird dabei im Bereich der aufgehenden Außenwände hergestellt. Als Muster können die Fotos auf der Webseite des Planers „Klabunde + Egert“ mit den entsprechenden Gebäuden eingesehen werden.

Beim heutigen Markt mit dem Satteldach wird die Maximalhöhe erst im Dachfirst erreicht, und die Seitenwände unter der Traufe sind wesentlich niedriger. Die Ansicht ist auf diese Weise in einer gegliederten Art gegeben und die max. Höhe fällt kaum unangenehm auf.

Die Planung beschreibt nicht in Text oder Plan die Gebäudeform, sodass in diesem Punkt wahrscheinlich diese für uns wenig erfreuliche Tatsache des 3-stöckigen Quaders unbenannt bleibt. Es wird in den Beschreibungen unter den Punkten 3, 4, und 5 nur das notwendige, wichtige Beiwerk im Umfeld erläutert. Der eigentliche Baukörper wird unter Punkt 2 lediglich in der Höhe beschrieben. In den gestalterischen Festsetzungen wird er gar nicht erwähnt. Das bestärkt die Annahme das der Markt tatsächlich in Quaderform aufgehende Wände bis 8 m Höhe erhalten soll. Die 70 m lang durchgehende Rückseite des neuen Gebäudes wird auch hinter den Bäumen sehr stark in Erscheinung treten. Die vorgesehene Höhe überragt die Traufe unsere Hauses um ca. 1-2 m und wird dadurch eine bedrückende Atmosphäre erzeugen.

Wir empfinden das Bauvorhaben daher in vielen Aspekten als große Zumutung für uns.

Es entsteht eine Minderung des Wohn und Aufenthaltswertes aus folgenden Gründen:

Die abweisende Rückseite des Gebäudes, die fehlende Aussicht in Richtung Osten, auch im Obergeschoß, ist gleichzeitig auch eine Abschottung von vorhandenen Sichtbeziehungen in umgekehrter Richtung. Es geht die Verminderung der sozialen Kontrolle einher und das tatsächliche und empfundene Sicherheitsniveau wird vermindert. Das ist vor dem Hintergrund der kriminellen Aktivitäten in den letzten Wochen sehr bedauerlich. Die unangenehme Anmutung des Gebäudes wird von die Bewohnern der drei Gebäude auf der Westseite daher nicht akzeptiert

Lärmschutz

In Plan ist zu entnehmen, dass die Lüfter der Kälte- und Klimatechnik an die Kreuzung Ecke Mönchebergstraße / Ziegelei platziert werden sollen. Die Anlagen machen Dauergeräusche, für die beim heutigen Markt durch den Wall an der Südseite Lärmschutz eingerichtet wurde. Planerisch müsste bei Gleichbehandlung analog den heutigen Verhältnissen eine entsprechende Verwallung an der neuen Position eingebaut werden, um Lärmschutz wie bisher zu bieten. Platz für einen Wall ist dort nicht, eine Lärmschutzwand würde die v. g. Belange der Sichtbeziehungen zusätzlich weiter verschlechtern und kann

wahrscheinlich wegen der nötigen Sichtdreiecke der Verkehrsteilnehmer an der Kreuzung gar nicht in Frage kommen.

An dieser Ecke sollen auch die Müllcontainer und die Laderampe erstellt werden. Beide Elemente sind eigentlich im Bereich eines nicht einsehbaren Hinterhofs zu platzieren, wo der nächtliche Lärm der Anlieferungen und der Dreck um die Container möglichst nicht stört.

Bei der vorliegenden Planung wird das an der exponierten Lage an der Kreuzung vorgesehen, wo es auch die Nachbarschaft (Mönchebergstraße 26 besonders) belästigt und stört. Die Lärmsituation verschlechtert sich dadurch.

Verkehrslärm, Gefährdungen

Der Lieferverkehr ist wegen der Lärmbelästigung für die Nachbarn hinaus als Schwachpunkt bei der Logistik für den umsatzstarken Markt zu sehen:

Die Schleppkurven auf der „Hochbauplanung“ in der Begründung zeigen das Linksabbiegen von der Ziegelei vor den Markt und das Zurücksetzen zur Lagerampe. Diese Fahrbeziehung ist äußerst knapp und bei Kundenverkehr am Tage kaum zu bewältigen. Tatsächlich praktikabel allerdings ist das Wenden auf der Kreuzung Ziegelei/ Mönchebergstraße. Mit Fahrtrichtung in Richtung Süden zur B3 kann recht einfach in die Ladezone rückwärts eingestochen werden. Diese Fahrt ist ebenfalls im Plan als Schleppkurve dargestellt, in der gegenläufigen Fahrtrichtung, als abgehendes Fahrzeug.

Das unterstellte Wenden auf der Kreuzung ist für alle Verkehrsteilnehmer gefährlich, weil enge Kurven und rückwärts im Kreuzungsbereich gefahren werden. Es entsteht entweder eine Gefahrenquelle und auch eine Stelle mit permanenten Verkehrsverstößen, wenn die Durchfahrt verboten würde. Die Schilder werden sicherlich ignoriert.

Für uns Nachbarn würde es bedeuten, dass ein LKW-Wendeplatz vor die Türe kommt, der auch zum Teil in der Nacht benutzt wird und damit die Störungen durch den Aldi-Markt auch zu nachtschlafender Zeit hervorruft.

Falls tatsächlich die im Plan dargestellten Rangierbewegungen auf dem Aldi Platz ausgeführt werden, muss Lieferverkehr tagsüber in unmittelbarer Nähe der geparkten PKW und der Kunden mit Einkaufswagen gefahren werden. Bei engen Bogenfahrten haben die LKW bekanntermaßen tote Winkel. Das birgt große Gefahren. Hilfestellung durch zusätzliche Einweiser ist in der täglichen Praxis nicht als reale Lösung anzusehen. Die Fahrten müssen sehr präzise erfolgen, die dargestellten Fahrkurven weisen keine Toleranz auf. Der Nachweis ist so knapp geführt worden, dass auf die gängige Darstellung der LKW- Spiegel verzichtet wurde. In der Praxis wird sich vermutlich die nächtliche Anlieferung einstellen, Ruhestörung wäre vermehrt zu ertragen.

Formal steht uns eine Kritik an der Internen Planung nicht zu. Weil es erkennbar ist, weisen wir zur Entscheidungshilfe auf mögliche Nachbesserung hin.

Klima

Durch die Ansammlung von großen Gebäuden ändert sich das Klima für die Umgebung und die Anwohner. Das Thema Wind in hoch angebauten Straßenbereichen ist bisher nur in Großstädten als Aufgabe gewürdigt worden.

Im Bereich Glück auf Straße /Stockbreite /Mönchbergstr. ist es bei Westwind immer recht zugig, eine Düsenwirkung zwischen und entlang den hohen Gebäuden wird durch einen weiteren großen Baukörper wiederum kräftig verstärkt. Das wird uns ebenso treffen.

Wertminderung

Die Minderung des Wohn und Aufenthaltswertes bringt zudem auch eine Wertminderung der Immobilie mit sich.

Das Alles empfinden wir als unangemessene Benachteiligung, ganz besonders vor dem Hintergrund, dass erst durch die Sondernutzung bei individuell gelockerten Bestimmungen für das Einzelvorhaben die entsprechende Genehmigung des B-Planes erteilt werden kann. Hierdurch entstehen verstärkte Eingriffe. Wir bestehen auf den bisher gültigen Werten zur Flächennutzung und Emissionen. Wir unterstellen, dass

die Parameter seinerzeit mit fachlichem Hintergrund für die Allgemeinheit und dadurch auch für uns als Nachbarschaft eingestellt worden sind.

Das ist für alle in den letzten Jahren entstandenen Gebäude als „Vertrag“ für den Bau und Nutzung der Immobilien zu werten.

Es handelt sich bei uns um ein Mischgebiet in dem tatsächlich die Wohnbebauung überwiegt. Die Anpassung des B-Planes allein für Zwecke von Aldi kann als Auflösung des o. a. Vertrags betrachtet werden.

Die vorgesehene Änderung wäre die Nutzung als reine Gewerbefläche, wie aus dem Hochbauplan (unter Pkt 6 der Begründung) ersichtlich ist. Die Musterfotos (Webseite Klabunde+Egert) und der hohe Anteil der Gebäude und Flächenversiegelung stellen das gemeinsam deutlich dar.

Vor diesem Hintergrund bitten wir aus der Vielzahl der dargelegten Gründe, den beantragten Änderungen nicht zuzustimmen.

Alternativen

Gleichwohl können konstruktive Vorschläge als Alternative eingebracht werden.

Die Interessen zur Sortimentserweiterung bei Aldi werden hierbei berücksichtigt und die Vielzahl der o. a. Negativaspekte kann entschärft werden:

Die Größe des Gebäudes und damit die Menge der zugehörigen Stellplätze wäre kleiner zu halten, als beantragt. Der so entstehende planerische Spielraum soll zur Optimierung der Grundstücksaufteilung verwendet werden. In den vergangenen Jahren hat es sich gezeigt, dass der Aldi- Parkplatz praktisch immer nur zu Hälfte belegt ist. Die Anregung zum geringeren Parkplatzangebot ist daher legitim und praxisgerecht.

Bessere Platzierung am südlich gelegenen Lärmschutzwall, größerer Abstand der Lärm- und Schmutzquellen von der Nachbarschaft wären wichtige Ergebnisse einer Planung unter diesen Vorgaben. Die LKW-Anlieferung könnte fahrtechnisch und baulich optimiert werden. Anlieferung am Tage könnte ermöglicht werden, was in Anbetracht des Personalmangels bei den LKW- Fahrern interessant sein wird. Die beabsichtigte Vergrößerung des Umsatzes geht hauptsächlich mit Sortimentserweiterung einher und führt zu einem Wettbewerb mit den anderen Anbietern. (Das ist in Ordnung.) Bei der Vielzahl vorhandener Non- Food Läden im Umkreis (Gartenmarkt, Baumarkt, Schnäppchenmarkt, Textilfachhandel, Küchenladen) ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei Aldi für diese Dinge kaum eine Verbesserung der Versorgungssituation für die Allgemeinheit, somit also hauptsächlich im Eigeninteresse des Antragstellers. Hierdurch die entstehenden Nachteile den Nachbarn zuzumuten ist nicht in Ordnung, weil das Vorhaben nicht unbedingt der Allgemeinheit dienlich ist.

Die Alternative, das vorhandene Gebäude zu erweitern und die Parkplätze nach Norden zu erweitern sollte als Variante dargestellt und im Gremium diskutiert werden. Aldi könnte bei geringeren Baukosten auf ein funktionierendes Logistiksystem zurückgreifen und die Probleme aufgrund des überfrachteten Grundstückes würden vermieden.

Dies würde auch für die Nachbarschaft zu tragbaren Kompromissen führen.

Wir bitten, unserer Stellungnahme zu folgen, und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ nicht zuzustimmen.

Vielmehr bitten wir, die Vorschläge bei der weiteren Planung einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 3

[Anschrift]

