

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/20A „Harleshäuser Straße“

(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Erste Offenlage vom 13.06.2005 - 15.07.2005

A. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

1.1

Mit Schreiben vom 15.06.2005 wurde folgende Anregung eingegeben:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Die Aufwendungen sollen bei Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Die Verkehrsflächen sollen so an die Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Dieses bezieht sich besonders auf die Schaltkästen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Wohnhäuser Heckenbreite 31 und Hardtweg 1 wurden abgerissen. Die hier vorhandenen Telekommunikationslinien entfallen und werden auch nicht für eine Erweiterung vorgesehen. Entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Flächen zur Überbauung vorgesehen. Die übrigen Telekommunikationsanlagen befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie werden nicht von Gebäuden überdeckt. Die Hinweise zur Bepflanzung wurden in den textlichen Hinweisen auf dem Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

1.2

Mit Schreiben vom 14.06.2005 ging folgender Hinweis ein:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen befinden, die ggf. von den geplanten Baumaßnahmen betroffen werden. Es wird keine Auslegung von Kabelanlagen im betroffenen Gebiet zur Zeit vorgesehen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er ist bereits ausreichend in den textlichen Hinweisen auf dem Planteil formuliert worden und wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

1.3

Mit Schreiben vom 07.07.2005 wurde auf die Stellungnahme vom 06.08.2004 verwiesen:

1.3.1

Hierin wird mitgeteilt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes infolge der vorgesehenen Planung nicht erforderlich ist. Die nach KEP-Zentren festgesetzte Größe für Vollsortimenter mit Getränkemarkt wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen mit der geplanten Erweiterung um 700 m² deutlich überschritten. Die Abweichung vom KEP-Zentren kann nur befürwortet werden, wenn gleichzeitig die unbefriedigende städtebauliche Situation verbessert wird (Erschließung, Nachbarschaft). Dies erscheint im vorliegenden Bebauungsplanentwurf noch nicht erreicht.

1.3.2

Inhaltlich wird angeregt, zu der Begrenzung der Verkaufsfläche auf die vorgesehenen max. 2290 m² auch eine Sortimentsbeschreibung aufzunehmen, die die überwiegende Nahversorgungsfunktion des Marktes unterstreicht.

1.3.3

Es wird eine weitere Reduzierung des Ausgleichsdefizits durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen empfohlen. Im Entwurf des Landschaftsplans werden weitere Baumpflanzungen entlang der Harleshäuser Straße vorgeschlagen.

1.3.4

Diese Stellungnahme erfolgt unter Vorbehalt, dass der Fachbeirat KEP-Zentren und der Vorstand der Abweichung vom beschlossenen KEP-Zentren zustimmt. Eine Entscheidung kann bis Ende September zugesagt werden.

Stellungnahme:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu 1.3.1

Unter Berücksichtigung der eingeholten schalltechnischen Untersuchungen, der Verkehrsuntersuchung sowie der gutachterlichen Stellungnahme wurden nachfolgende Änderungen bezüglich der Verkehrserschließung vorgenommen:

Die Verkehrsanbindung des Marktes über die vorhandene Zu-/Ausfahrt „Haardtweg“ wird beibehalten (Zufahrt OST). Diese Anbindung dient der Erschließung der Kunden- und Personalparkplätze. Ein Befahren durch den Anlieferverkehr wird aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen. Zwei weitere Zufahrten werden zur Streuung des Verkehrs der Christbuchenstraße zugeordnet, wobei die erste Zufahrt an der Ecke Christbuchenstraße / Haardtweg nur als Zufahrt für den Anlieferverkehr des Edeka-Marktes sowie als Zufahrt für Kunden- und Personalfahrzeuge dient. Die zweite Zufahrt SÜD wird als Zu- und Ausfahrt für die Kunden- und Personalfahrzeuge sowie als Ausfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen. Unter Berücksichtigung

sichtigung dieser Verkehrsführung und der Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe: 2,50 m) entlang des Haardtweges in der dafür gekennzeichneten Fläche können entstehende Lärmimmissionen durch den Verkehr vom und zum Edeka-Markt wesentlich eingeschränkt werden (Verweis auf die Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom Februar 2006 sowie auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 - schalltechnische Untersuchungen - und deren 1. Ergänzung vom Oktober 2006). Im übrigen wird für den Bereich Kirchditmold in der Fortschreibung des KEP-Zentren, April 2006, folgende Empfehlung abgegeben: „Die ansässigen Lebensmittelmärkte weisen zum Teil keine marktgerechte Größe auf. Erweiterungen am Standort oder an geeigneten integrierten Standorten zur Sicherung der Nahversorgung sind zu befürworten. Auch ist zur Verbesserung der Nahversorgungssituation eine Neuansiedlung auch im Lebensmitteldiscountbereich zu befürworten.“

zu 1.3.2

Zur Festsetzung der Verkaufsfläche wird eine Sortimentsbeschreibung aufgenommen, die die überwiegende Nahversorgungsfunktion des Marktes unterstreicht.

zu 1.3.3

Wie in der Begründung unter Punkt 6 - Dichte der Bebauung und Flächenbilanz - beschrieben, soll auf den Ausgleich des errechneten Flächendefizits verzichtet werden, da auch in den Bereichen, die nach § 1a Abs. 3 letzter Satz nicht auszugleichen wären, eine grünordnerische Umgestaltung zum Vorteil des Stadtbildes durchgeführt wird.

zu 1.3.4

Der Gesetzgeber sieht gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch eine angemessene Frist für die Abgabe der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) von einem Monat vor. Diese Frist wurde dem TÖB gewährt. Ein Antrag mit Begründung auf angemessene Fristverlängerung wurde nicht vorgelegt. Eine Stellungnahme unter Vorbehalt kann nicht berücksichtigt werden.

1.4

Mit Schreiben vom 06.07.2005 wird angeregt, folgende Formulierung zur Sortimentsbegrenzung in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

„Im Sondergebiet Läden ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² und nur der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen. Dabei ist die Gesamtverkaufsfläche mit 2.300 m² als Kappungsgrenze zu beachten.“

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt.

Um Missverständnisse auszuschließen, wurde das Sondergebiet „Läden“ in Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ umbenannt. Es wird festgesetzt: „Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 2.300 m² begrenzt (Kappungsgrenze). Es ist der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1.000 m², die für Lebensmittel nicht mehr

als 1.600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen.

1.5

Mit Schreiben vom 15.07.2005 wurde auf folgendes hingewiesen:

Es werden keine Bedenken geäußert, sofern die im schallschutztechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Frank & Apfel dargestellten Maßnahmen (passiver Schallschutz durch Schallschutzfenster) berücksichtigt werden. Insbesondere sollte im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, dass eine Nachtanlieferung (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) unzulässig ist. Eine zweite Ausfahrt über die Christbuchenstraße wird begrüßt, da hierdurch eine gewisse Entlastung des Haardtweges erreicht wird.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zusätzlich eingeholten Gutachten wird auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet. Es wird die Errichtung einer Schallschutzwand in Höhe von 2,50 m zum Haardtweg vorgesehen. In der textlichen Festsetzung „Art und Maß der baulichen Nutzung ...“ wird unter Punkt b) festgesetzt, dass eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig ist.

1.6

Mit Schreiben vom 14.07.2005 wird auf die Stellungnahme vom 25.08.2004 verwiesen:

1.6.1

Hierin wird angeregt, dass die im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Baumscheiben für Neuanpflanzungen 2x2 m anstatt 1x1 m betragen sollen.

1.6.2

Es wurde mit einem Schallschutzberechnungsprogramm die geplante Situation nach dem Bau des Getränkemarktes überschläglich berechnet [Berücksichtigung der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und TA Lärm: WA 55 dB (A) tags/WR 50 dB (A) tags - die Situation nachts wurde nicht berücksichtigt]. Die Berechnung ergab eine beachtliche Überschreitung an den Häusern Christbuchenstraße 46 und Heckenbreite 27 [55-60 dB (A) tags]. Zwar hat der aktive Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwände) Vorrang vor dem passiven Lärmschutz (z. B. Schallschutzfenster), doch ein aktiver Lärmschutz lässt sich nicht ohne weiteres realisieren. Es wird daher aus Gründen der Rechtssicherheit dem Vorhabenträger vorgeschlagen, dass er den betroffenen Anwohnern die anfallenden Kosten für den Einbau von Schallschutzfenstern ersetzt.

1.6.3

In die textlichen Festsetzungen sollte aus Immissionsschutzgründen (Luftreinehaltung) aufgenommen werden: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Erforder-

nissen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.“

Stellungnahme:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu 1.6.1

Infolge der herzustellenden Anzahl an Stellplätzen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Parkplatzsituation werden in Teilbereichen überfahrbare Baumscheiben vorgesehen. Die Herstellung von nicht überfahrbaren Baumscheiben mit den Abmessungen 2x2 m würde zum Verlust von 8 Stellplätzen führen oder zum nicht gewollten kompletten Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen im Bereich der bereits vorhandenen bzw. umzugestaltenden Parkplätze. Die vorhandenen Stellplätze sollen aufrecht erhalten werden, da diese in den Spitzenzeiten auch ausgelastet sind.

zu 1.6.2

Der Vorhabenträger hat inzwischen Verkehrs- und Lärmschutzgutachten von unabhängigen Gutachtern eingeholt und wird auf dieser Basis folgende lärmmindernde Maßnahmen treffen:

- Schallabsorbierende Wirkung des Neubaues gegenüber den Anliegern der Straße Heckenbreite.
- Verlagerung der Fleischhandlung aus dem Bereich Heckenbreite.
- Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m entlang des Haardtweges.
- Anordnung der Personalparkplätze entlang des Haardtweges (weniger Umschlag).
- Je eine zusätzliche Ein- bzw. Ein- und Ausfahrt an der Christbuchenstraße zur Entlastung der Ein- und Ausfahrt am Haardtweg.
- Verbot der Ein- und Ausfahrt Haardtweg für LKW.
- Verbot der Nachtanlieferung.
- Zufahrten und Stellplätze erhalten einen bituminösen Oberflächenbelag zur Reduzierung von Rollgeräuschen.

Zu 1.6.3

Die Anregung wurde zunächst nicht berücksichtigt, da der geplante Getränkemarkt an die vorhandene Heizungsanlage angeschlossen werden soll.

B. Anregungen von Privatpersonen

1.7

Mit Schreiben vom 09.06.2004 werden im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung Befürchtungen einer deutlichen Zunahme der Lärm- und Abgasbelastung infolge der geplanten Baumaßnahme zum Ausdruck gebracht. Zur Minimierung wird die Ausbildung einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m und eine Verlegung der Parkplatzzufahrt an die Harleshäuser Straße vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

Eine Verlegung der Zufahrt an die Harleshäuser Straße wird vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.

Die Klärung der Immissionsfragen soll über Gutachten erfolgen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durch unabhängige Gutachter erarbeitet und deren Ergebnisse in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

1.8.

Mit Schreiben vom 21.06.2004 wird die Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung der Christbuchenstraße in die Harleshäuser Straße durch Freihalten eines Sichtdreiecks angeregt.

1.8.1

Zudem soll die Warenanlieferung zukünftig ausschließlich vom Süden über die Warenanlieferungsrampe auf dem Parkplatz erfolgen und die Anlieferung über die Straße Heckenbreite entfallen.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

zu 1.8.

In den Bebauungsplan wird ein Sichtdreieck als zeichnerischer Hinweis aufgenommen. Die vorhandene Hecke soll auf einer Höhe erhalten werden, die die Einsichtnahme in den Verkehrsraum nicht beeinträchtigt.

zu 1.8.1

Die Fleischanlieferung über die Straße Heckenbreite wird nach internen Umbauarbeiten entfallen.

1.9

Mit Schreiben vom 15.07.2005 werden die Bedenken der Anwohner durch einen Rechtsanwalt vorgetragen. Sie richten sich hauptsächlich im Rahmen der geplanten baulichen Erweiterung gegen zusätzlich entstehende Immissionsbelastungen infolge einer höheren Frequentierung des Marktes durch Kunden- und Anlieferverkehr.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Einwände hat der Vorhabenträger über die, bis dahin vorliegende Untersuchung (Gutachten über die mit dem Neubau eines Getränkemarktes in der Harleshäuser Straße zu erwartenden Lärmimmissionen in Kassel-Kirchditmold, Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR vom 24.01.2005) hinaus, weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt in Kassel-Kirchditmold / Harleshäuser Straße, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, vom 02.02.2006.
- Messung der Verkehrs- und Parkgeräusche am EDEKA-Markt in der Harleshäuser Straße in Kassel-Kirchditmold, Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, vom 18.02.2006.

- Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes um einen Getränkemarkt, Schalltechnische Untersuchungen, GSA Limburg GmbH, vom 11.07.2006.
- 1. Ergänzung, Veränderte Bauhöhen für die Schallschutzanlage zum Haardtweg, GSA Limburg GmbH, vom 19.10.2006.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.6.2 bereits aufgeführten lärmmindernenden Maßnahmen kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit keiner unangemessenen Erhöhung von Lärmimmissionen im Bereich Haardtweg zu rechnen ist, und im Bereich Heckenbreite eine Verminderung der Immissionen zu erwarten ist.

1.10

Mit Schreiben vom 18.07.2006 wird in Ergänzung zum Schreiben vom 15.07.2006 angeführt, dass den, in einem „Sondergebiet Läden“ zulässigen Vorhaben eine Größenbeschränkung immanent ist und eine Abgrenzung insbesondere hin zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben beachtet werden muss. Daher kann aus einem Flächennutzungsplan mit der Darstellung SO-Laden nicht ein Bebauungsplan entwickelt werden, in dem Vorhaben zulässig sein sollen, die ihrer Größe nach den Begriff des Ladens sprengen.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

Zur Klarstellung und aufgrund der Sortiments- sowie Verkaufsflächenbeschränkung wird die Festsetzung in „SO-Einkaufsmarkt“ geändert.

Der Zweckverband Raum Kassel hat in seiner Stellungnahme vom 21.03.2007 die Berücksichtigung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

Die eingegangenen Anregungen führten zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes und damit zu einer erneuten Offenlage.

Zweite Offenlage vom 26.02.2007 - 27.03.2007

A. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

2.1

Mit Schreiben vom 01.03.2007 wird darauf hingewiesen, dass seit Sommer 2006 der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel existiert. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umzusetzen sind, die Emissionen von Feinstaub zu verringern. Im wesentlichen wird die Feinstaubbelastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht. Deshalb wird empfohlen, in die textliche Festsetzung folgende Formulierung aufzunehmen: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.“

Auch wenn der neu zu errichtende Getränkemarkt keine eigene Heizungsanlage bekommen sollte, ist diese Festsetzung aufzunehmen. Sie könnte bei einem Austausch der bestehenden Heizung zum Tragen kommen (Ersatzinvestitionen).

Stellungnahme:

Der Empfehlung wird zum Teil gefolgt.

Der geplante Getränkemarkt wird an die vorhandene Heizungsanlage angeschlossen. Bei einem Austausch der bestehenden Heizungsanlage soll die Empfehlung berücksichtigt werden. Die Festsetzung wird jedoch um das Wort „Niedrigtemperaturkessel“ ergänzt. Deshalb wird als „Sonstige Festsetzung“ aufgenommen: „Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung (Niedrigtemperaturkessel) zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.“

2.2

Mit Schreiben vom 05.03.2007 wird folgender Hinweis gegeben:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des geplanten Bauvorhabens ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (mind. 2 Monate) vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen sind.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird gefolgt.

In den textlichen Hinweisen wird der Punkt „Erforderliche Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen“ wie folgt ergänzt: „Erforderliche Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen (mindestens 2 Monate vor Baubeginn)“.

2.3

Mit Schreiben vom 23.03.2007 wird auf folgendes hingewiesen:

Wegen der geplanten Schallschutzwand und der geänderten Ein- und Ausfahrt ist der mehrstämmige Großbaum nicht zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Herstellung der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung auch die erforderlich großen Baumscheiben umfasst.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Unter Punkt b) der textlichen Festsetzung „Planungen, Nutzungsregelungen, ...“ wird ergänzt: „Bei den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen“.

2.4

Mit Schreiben vom 21.03.2007 wird folgender Hinweis gegeben:

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 2.300 m² wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Bezüglich des Umweltberichtes (S. 21) sowie des Begründungstextes (S. 4) wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um den Flächennutzungsplan der Stadt Kassel, sondern um den Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Planungsraum Kassel handelt.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Textpassagen werden entsprechend korrigiert.

B. Anregungen von Privatpersonen

2.5

Im Vorgriff auf die zweite Offenlage werden mit Schreiben vom 12.12.2006 die Bedenken der Anlieger durch die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei wie folgt vorgetragen:

Die Richtigkeit der gutachterlichen Verkehrsprognose hinsichtlich der Verkehrsmengen wird angezweifelt und einer, von den Mandanten durchgeführten Verkehrszählung, gegenübergestellt. Zudem wird auf widersprüchliche Ergebnisse der Gutachter hingewiesen.

Stellungnahme:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Berechnungen der Verkehrsmengenprognosen basieren auf unterschiedlichen Studien und Richtlinien. Durch die Überprüfung der Daten ist herausgearbeitet worden, dass die Prognosegrundlagen zum Teil unrealistisch übersetzt worden sind und nach unten korrigiert werden mussten.

Die Zählungen durch die Anwohner, die von Laien durchgeführt wurden, können im Aufstellungsverfahren höchstens nachrichtlich Verwendung finden. Der Zähltag im November fiel darüber hinaus in einen Zeitraum, der von den Regelwerken als nicht repräsentativ beschrieben ist.

2.6

Mit Schreiben vom 27.03.2007 werden von den Anliegern, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, folgende Eingaben gemacht:

2.6.1

Die zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbauung, die als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist (50 dB(A)), wird um 2 dB(A) überschritten.

2.6.2

Die Ausführung der geplanten Schallschutzwand in einer Höhe von h=2,5 m anstatt der ursprünglich vorgesehenen Höhe von h=3,0 m und h=4,0 führt zur Erhöhung des Immissionspegels.

2.6.3

Es werden weiterhin die erhobenen und prognostizierten Verkehrsdaten angezweifelt.

Ferner wird die gewünschte Verteilung des Verkehrs aufgrund geplanter zusätzlicher Ein- und Ausfahrten angezweifelt. Eine Erhöhung des Kunden- und Verkehrsaufkommens aufgrund des Synergieeffektes von Getränkemarkt und Lebensmittelmarkt wird erwartet. Es wird kritisiert, dass „geräuscharme Einkaufswagen“ nicht eingesetzt, sie aber in die Berechnungen einbezogen werden.

2.6.4

Es wird die Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgestellt, die nicht mit der Versorgung des Gebietes in Einklang gebracht werden kann. Als Indiz für die Großflächigkeit wird die Einheitlichkeit der beiden Märkte als Einzelhandelsbetrieb angeführt.

2.6.5

Die Festsetzung als Sondergebiet widerspricht den Zielen der Regionalplanung.

Stellungnahme:

Den Eingaben wird nicht gefolgt.

zu 2.6.1

Aus den Untersuchungen der Ist-Situation wird deutlich, dass vor Durchführung der geplanten Maßnahme die Richtwerte eines WR-Gebietes bereits überschritten sind. Als wesentliche Lärmquelle ist dabei die Harleshäuser Straße zu nennen. Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Jahr 1973 haben sich jedoch wesentliche Änderungen in Verkehrsaufkommen- und -verhalten sowie in der Versorgung der Bevölkerung und ihrem Einkaufsverhalten ergeben, die eine Ausweisung der angrenzenden Wohngebiete als WR-Gebiet nicht mehr rechtfertigen würden. Die vorgesehenen Maßnahmen der schalltechnischen Minderung (s. Punkt 1.6.2) führen im Übrigen zu einer grundsätzlichen Verbesserung der derzeitigen Situation. Eine Überschreitung des WR-Richtwertes von 50 dB(A) um 2 dB(A) ist unter Abwägung der Versorgungssicherstellung im öffentlichen Interesse hinnehmbar.

zu 2.6.2

Im Zuge der Abwägung aller Belange ist die vorgeschlagene Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von 3 m und insbesondere 4 m entlang des Haardtweges städtebaulich nicht integrierbar. Es ist daher eine maximale Bauhöhe von $h=2,5$ m vorgesehen. Die Auswirkungen der veränderten Bauhöhe wurden schalltechnisch in der 1. Ergänzung des GSA-Gutachtens untersucht mit dem Ergebnis, dass, mit Ausnahme des Gebäudes Haardtweg 46, keine beurteilungsrelevanten Abänderungen der Geräuschbelastungssituation erfolgen wird. In allen Fällen werden die Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten.

zu 2.6.3

Die prognostizierten Ziel- und Quellverkehre des Edeka-Marktes beruhen auf den Angaben des Heftes 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“, 2000. Die verbindliche Anwendung der Vorgaben dieses Heftes wird im „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1, 2006, der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bestätigt. Die Gesamtzahl der Kunden wurde der Statistik

des Marktes entnommen, der Anteil der Kunden mit Pkw über eine Kundenbefragung ermittelt. Es ist also davon auszugehen, dass bewährte Methoden zu den Gutachter-Ergebnissen geführt haben.

Die Verkehrsverteilung auf zwei Einfahrten wurde mit 50:50 prognostiziert. Bei einer real abweichenden Entwicklung kann über verkehrslenkende Maßnahmen nachgebessert werden.

Die Synergieeffekte durch Lebensmittel- und Getränkemarkt wurden durch die Faktoren „Verbundeffekt“ berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass aufgrund der baulichen Besonderheit eines Rollbandes im Lebensmittelmarkt, gummibereifte Einkaufswagen zur Lärminderung nicht eingesetzt werden können. In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher „Einkaufswagen auf Asphalt“ mit 7 dB anstatt 5 dB berücksichtigt.

zu 2.6.4

Die Großflächigkeit des Vorhabens ist im Aufstellungsverfahren bereits durchgängig zugrundegelegt und berücksichtigt worden. Ob es sich um zwei getrennte oder eine gemeinsame Einrichtung handelt ist ohne Belang, da das Vorhaben ohnehin als Ganzes betrachtet wurde.

zu 2.6.5

Die Vorgaben der Regionalplanung wurden im Beteiligungsverfahren berücksichtigt (s. Punkt 1.4).

gez.

Spangenberg

Kassel, 19.06.2007