

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0797/2009

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Schmitt

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein ☐ ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	29.04.2009	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	07.05.2009	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)"

hier:

Auswertung der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Über die im Rahmen der 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 011 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ wird gemäß der Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Nachdem die an der Iggelheimer Straße vorhandenen Stellplätze der Fa. Tyco Electronics auf das Betriebsgelände verlagert werden sollen, steht das Areal zur Disposition. Im Zuge der Nachnutzung sind die Festsetzungen eines Sondergebietes „Nahversorgung“ als

planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Supermarktes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ wurde am 20.12.2007 durch den Stadtrat gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß den Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses wurde die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.03.2008 - 25.04.2008 und die Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom 19.03.2008 durchgeführt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des BPA am 09.06.2008 beraten (siehe Vorlage 0651/2008).

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ist der Projektentwickler seinerzeit mit einem modifizierten Entwurf auf die Stadt Speyer zugekommen, in welchem zusätzliche Stellplätze für den Königreichsaal der Zeugen Jehovas vorgesehen waren. Die Grundzüge der Planung waren berührt. Eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Bekanntmachung der erneuten Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 030 am 27.06.2008. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 011 E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)" konnte in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 08.08.2008 in der Verwaltung eingesehen werden. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.07.2008 aufgefordert, erneut Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ bis zum 08.08.2008 zu äußern. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des BPA am 25.02.2009 beraten (siehe Vorlage 0707/2008).

Nach den erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Anregung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eine Schallschutzkonzeption erarbeitet. Zwar waren die Grundzüge der Planung durch die Integration der Schallschutzkonzeption nicht berührt; für die Anlieger ergab sich jedoch durch das Verlegen der Anlieferung und den Bau der Schallschutzmauer eine neue Situation. Außerdem war das überarbeitete Schallschutzgutachten der Öffentlichkeit noch nicht bekannt. Es sollte daher die 3. Offenlage stattfinden.

§ 4a Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit einer verkürzten Beteiligungsphase. Ferner kann festgelegt werden, dass Anregungen nur zu den Änderungen vorgebracht werden können.

Da die Planung bereits zweimal für die Dauer eines Monats der Öffentlichkeit präsentiert wurde und die maßgeblichen Änderungen allein das Themenfeld des Schallschutzes betreffen, wurde von diesen beiden Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

Ergebnis der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 16.03.2009 - 03.04.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 12 / 2009 vom 06.03.2009 bekannt gegeben. Während dieser Frist ging ein Schreiben der Anwohner des Felkewegs ein. Dieses wurde nahezu vollständig von den Bewohnern aus den Häusern, die an die Iggelheimer Straße grenzen, unterzeichnet. Die Liste wurde von 27 Personen aus 23 Anwesen unterschrieben. Darin werden verschiedene Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Im Folgenden werden die Anregungen thematisch sortiert:

1. Anregungen zum Lärmschutz

- a) Die Anwohner des Felkewegs kritisieren, dass das beschlossene Lärmschutzkonzept bei ihnen keine Minderung des Lärmpegels bewirke, der Lärm würde sich durch die Kunden und den Lieferverkehr erhöhen. Man regt daher an, im Interesse der Anlieger auf die Realisierung des Bauvorhabens zu verzichten.
- b) Es wird ausgeführt, dass der Durchgangsverkehr plus Ziel- und Quellverkehr eine für die

Anwohner sehr belastende Lärmproblematik verursacht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Lyautey-Gelände noch nicht endgültig bebaut ist. Wenn dieses erst vollständig bebaut sei, löse dies zusätzlichen Verkehr in der Iggelheimer Straße aus.

Beschlussvorschlag

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wurden im Bebauungsplan umfängliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. auch im städtebaulichen Vertrag geregelt. Am Lärmschutzkonzept wird weiter festgehalten.

Begründung

- a) Die Argumentation, dass das Lärmschutzkonzept bei den Anwohnern des Felkewegs keine Minderung des Lärmpegels bewirkt, kann nicht nachvollzogen werden.

Wegen der im Gutachten zum Bebauungsplan prognostizierten Lärmbelastung für die Anwohner am Tage wurde es erforderlich, das bis dahin verfolgte Baukonzept zu optimieren (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Ziel war es, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Der Projektentwickler hat gemeinsam mit dem Lärmgutachter daraufhin ein Lärmschutzkonzept entwickelt, welches im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verankert wurde. Es beinhaltet folgende Maßnahmen.

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit bis zu 3 m Höhe im Bereich des geplanten Rewe-Marktes,
- Optimierung der Gebäudestellung und –anordnung, Verlegung der Anlieferung in die Mitte des geplanten Baukörpers, Anordnung der Haustechnik an der Nordfassade,
- Einhausung der Anlieferung / Rolltor und
- Festlegung von Betriebs- und Anlieferzeiten.

Das zum Bebauungsplan erstellte Schallschutzgutachten belegt, dass durch die Verwirklichung der Schallschutzkonzeption eine Pegelreduzierung, selbst bei konservativer Betrachtung nach den Werten der Parkplatzlärmstudie, um bis zu 2 dB(A) erreicht werden kann. Es kommt nur zu geringfügigen Überschreitungen, die in der TA Lärm verankerten Werte, die jedoch gemäß dieser Richtlinie zu tolerieren sind.

Bei zu Grunde legen der Kundenzählung der beiden ansässigen Discountmärkte können die in der TA Lärm verankerten Werte durch Verwirklichung der Schallschutzkonzeption sogar eingehalten werden.

Auch die Gewerbeaufsicht der SGD-Süd hat dem überarbeiteten Schallschutzgutachten und der Schallschutzkonzeption zugestimmt. Es wurden Auflagen erarbeitet, welche die Umsetzung und die Einhaltung der Schallschutzkonzeption gewährleisten, diese wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe auch Punkt 1a der Anregungen aus der Trägerbeteiligung).

- b) In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachten wurde die Pegelerhöhung aufgrund der Verkehrszunahme untersucht. Hierbei hat sich der Gutachter nach den einschlägigen Vorschriften der TA Lärm gerichtet, welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die Richtlinie besagt, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden sollen, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Gemäß Gutachten würde sich die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße um 2240 Kfz/24h (ca. 20%) westlich des Marktes bzw. 960 Kfz (ca. 11%) östlich des Marktes erhöhen. Eine Erhöhung der Emissionen des Verkehrslärms von rund 3 dB(A), wie in der TA Lärm beschrieben, tritt jedoch erst bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von mindesten 60 % ein.

Dies ist hier bei weitem nicht gegeben. Die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm beschriebenen

Kriterien sind damit nicht erfüllt. Daher ist die Zunahme aus schalltechnischer Sicht, gemäß der Einschätzung des Gutachters, unbedenklich. Den Berechnungen liegen aktuelle Zählungen zugrunde. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Iggelheimer Straße bei der von den Anwohnern beschriebenen Fertigstellung des Lyautey-Geländes insgesamt um 60 % erhöhen wird. Zumal das Lyautey-Gelände über den Kreisverkehr hervorragend an die B 9 angeschlossen und nicht auf die Zufahrt über die Iggelheimer Straße angewiesen ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des zukünftigen Verkehrs, um auf der sicheren Seite zu sein, die konservative Annahme getroffen wurde, dass das gesamte Verkehrsaufkommen zusätzlich zum bestehenden Verkehr der Iggelheimer Straße hinzukommen wird. Im Verkehrsgutachten wird jedoch nachgewiesen, dass ca. 30 % des berechneten Kundenaufkommens bereits die Iggelheimer Straße befährt, so dass die tatsächliche Belastung der Iggelheimer Straße geringer als im Gutachten verzeichnet sein wird.

2. Anregungen zur Verkehrsproblematik in der Iggelheimer Straße

- a) Es wird angezweifelt, dass der Knotenpunkt Kurt-Schuhmacher-Straße / Iggelheimer Straße stabil sei.
- b) Man weist darauf hin, dass die Iggelheimer Straße nicht die Fortführung der L 528 ist und fordert erneut das Verbot der Durchfahrt für Lkw über 3,5 t und die Ausweisung einer 30 km Zone. Zudem wird auch die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit niveaugleichem Ausbau vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag

Das Verbot der Durchfahrt von Lkw über 3,5 t ist nicht möglich.

Eine Tempo 30 Zone oder ein verkehrsberuhigter Bereich kann nicht eingerichtet werden.

Begründung

- a) Die oben aufgeführten Bedenken und Anregungen wurden bereits im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens vorgetragen. Hierzu wurde bereits seinerzeit ausführlich Stellung genommen (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass gemäß den Aussagen des Gutachters auch bei Annahme eines Worst-Case noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben sein wird. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer zwar Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten auch hohe Werte annehmen. Wenn sich in einem untergeordneten Verkehrsstrom vorübergehend ein merklicher Stau ausgebaut hat, bildet sich dieser jedoch wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Eine über die Kapazität der Iggelheimer Straße hinausgehende Verkehrsbelastung wird nicht vorliegen. Die bereits im Bestand mit ausreichend bewertete Kategorie der Belastung des Knotenpunktes wird sich auch nach Errichtung des SB-Marktes nicht ändern.
- b) Auch hierzu wurde bereits im Rahmen des letzten Beteiligungsverfahrens ausführlich Stellung genommen (siehe auch Vorlage 0707/2008 vom 25.02.2009). Folgendes soll noch einmal betont werden:
 - Der Schwerverkehr spielt mit einem Anteil von unter 5 % bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße nur eine untergeordnete Rolle. Ein Verbot des Lkw-Verkehrs drängt sich nicht auf und würde sich auch nicht auf die Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes auswirken. Ein Verbot würde auch zwangsläufig eine Verlagerung des Lkw-Verkehrs zunächst auf die Kurt-Schumacher-Straße und die Landwehrstraße und dann auch auf die benachbarten Viertel mit sich bringen und dort Probleme verursachen.
 - Auch die Errichtung einer Tempo-30 Zone ist nicht möglich. Die Iggelheimer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, wobei es unerheblich ist, ob es sich um eine Landesstraße handelt oder nicht. Die Iggelheimer Straße ist eine zentrale

Erschließungsstraße für das städtische Straßenverkehrsnetz. Sie ist als Gemeindestraße eingestuft und nimmt verkehrsplanerisch die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, für die auch Landesmittel im Sanierungsfalle beantragt werden können, wahr. Aufgrund der Weisung des Verkehrsministeriums kommen streckenbezogen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h in Ortsdurchfahrten nicht in Betracht. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 würde der Verkehrsbedeutung dieser Straße nicht gerecht werden, denn es gilt den Verkehr flüssig in Richtung Zentrum und stadtauswärts zu führen.

- Ein verkehrsberuhigter Bereich setzt das Vorhandensein eines niveaugleichen Ausbaus voraus und geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus. Er wird durch die EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) bei einer Verkehrsstärke von 150 Pkw/h und weniger empfohlen. Eine solche Ausweisung für die Iggelheimer Straße ist rechtlich nicht zulässig.

Zusammenfassend betrachtet kann den Anregungen zum Verbot der Durchfahrt von Lkw und einer Temporeduzierung nicht gefolgt werden.

3. Anregungen zur Verkehrssicherheit

- a) Durch die Anwohner des Felkewegs wird befürchtet, dass eine zukünftig geplante Aufweitung der Iggelheimer Straße zu mehr Verkehr und schnellerem Fahren führen wird.
- b) Hinsichtlich der geplanten Querungshilfe über die Iggelheimer Straße wird kritisiert, dass auf der Nordseite der Iggelheimer Straße nur ein schmaler Radweg vorhanden sei, der nicht noch durch Fußgänger belastet werden solle. Die Querungshilfe befände sich zudem zu weit östlich.

Beschlussvorschlag

- a) *Die geplante Aufweitung der Straße wird im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans geprüft.*
- b) *An der Lage der Querungshilfe wird festgehalten. Nördlich der Iggelheimer Straße wird ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg errichtet.*

Begründung

- a) Der Idee der Verbreiterung der Iggelheimer Straße lag die Intention zu Grunde, die Abbiegesituationen zu den einzelnen Märkten zu verbessern und so die auch im Verkehrsgutachten beschriebenen gelegentlichen Rückstausituationen zu beseitigen. Die der Iggelheimer Straße zugewandten Garagen wären leichter anfahrbar. Die Leitungsfähigkeit der Straße wäre besser. Auch wenn dieses Verhalten von städtischer Seite noch nicht beobachtet wurde, so wurde von den Anwohnern berichtet, dass Pkw an wartenden Fahrzeugen vorbei den Gehweg überfahren. Auch hier könnte durch eine Erweiterung der Fahrbahn Abhilfe geschaffen werden.
Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geplante Aufweitung der Straße zwar im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren diskutiert wird, dennoch ist sie nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans können die Für- und Gegenargumente einer Verbreiterung ausführlich geprüft werden. Ferner können hier auch verkehrslenkende Maßnahmen geprüft werden.
- b) Durch die Fußgänger und Radfahrer wird das Plangebiet aus Richtung der Kurt-Schumacher-Straße aber auch aus dem benachbarten Wohngebiet über die Lina-Sommer-Straße erreicht. Da an der Kurt-Schumacher-Straße die Fahrbahn an der Ampel gequert werden kann, ist die Anordnung der Querungshilfe an der Lina-Sommer-Straße zweckmäßig. Da nördlich der Iggelheimer Straße tatsächlich nur ein schmaler Radweg vorhanden ist, führt an dem Plangebiet derzeit kein adäquater Gehweg entlang. Auch der Radweg entspricht nicht den vorgeschriebenen Maßen. Daher soll zukünftig

entlang der Iggelheimer Straße ein Geh- und Radweg von 3,00 m Breite errichtet werden. Dabei wird ein Streifen in einer Breite von 2,50 m auf dem Grundstück des Investors zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden 0,50 m des verbleibenden Gehwegs in Anspruch genommen. Durch die Anlage des Fuß/Radweges und die Errichtung der Querungshilfe wird zukünftig eine angemessene Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein. Zudem trägt die Querungshilfe auch zur Verkehrsberuhigung bei.

4. Anregungen zur Versorgungssituation

Die Anwohner des Felkewegs führen aus, dass die Ansiedlung des Rewe-Marktes hinfällig sei, da der Standort in der Kurt-Schuhmacher-Straße für einen Lebensmittelmarkt bestehen bliebe. Ferner sei es gerechtfertigt, einen Markt, der auch für Speyer Nord für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von Bedeutung sei, dort z.B. auf dem Gelände des ehemaligen Bauhauses, zu errichten.

Beschlussvorschlag

An dem geplanten Standort wird festgehalten.

Begründung

Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist die Etablierung des Lebensmittelmarkts an diesem Standort vor dem Hintergrund zu betrachten, dass der im Quartier „Speyer West“ vorhandene Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Verbraucher an moderne Märkte entspricht. Da dort auch keine Erweiterungsflächen bestehen, ist, um weiterhin die Bevölkerung angemessen zu versorgen, ein Neubau notwendig. Weil der Sicherstellung der Nahversorgung der Speyerer Bevölkerung in den westlichen und nördlichen Stadtteilen hohe Priorität zukommt, ist die Ausweisung einer weiteren Fläche für den Einzelhandel erforderlich, um die Gebietsversorgung in Speyer-West und Speyer Nord langfristig und adäquat zu gewährleisten.

Aktuell steht nur die Fläche in der Iggelheimer Straße zur Verfügung. Der Standort liegt strategisch günstig zwischen den beiden Quartieren Nord und West und leistet so einen Beitrag zur Versorgung beider Quartiere.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4a Abs. 3 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 11.03.2009 aufgefordert, erneut Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 11 E „Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)“ bis zum 03.04.2009 zu äußern, die von der Änderung oder Ergänzung betroffen waren.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Landesbetrieb Mobilität, Speyer
- FB 5-540, Tiefbau

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- FB 2-251, Umwelt u. Forsten,

Schreiben vom 26.03.2009

- FB 5-550, Baubetriebshof Stadtgrün

Schreiben vom 01.04.2009

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Gewerbeaufsicht, Neustadt
Schreiben vom 03.04.2009
- FB 2-251, Umwelt u. Forsten,
Immissionsschutz
Schreiben vom 01.04.2009

1. Anregungen zum Schallschutz

- a) Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat hinsichtlich des Schallschutzgutachtens und der Schallschutzkonzeption keine Einwände mehr und folgende Auflagen formuliert:
1. Am Immissionsort 4 (gegenüber der Einfahrt) darf - aufgrund der sehr kritischen Situation gemäß dem schalltechnischen Immissionsgutachten - bei einer Nachtlärmmessung, der Messabschlag von 3 dB(A) (siehe Zweifelsfragen zur TA Lärm 98, Nr. 6.9) nicht abgezogen werden.
 2. Wenn eine Nachbarschaftsbeschwerde vorliegt, sind die Lärmwerte am Tage rechnerisch zu ermitteln.
 3. An allen Immissionsorten des Gutachtens müssen als Summenwert aller 4 Märkte die WA-Richtwerte der TA-Lärm ohne Abschläge eingehalten werden, wobei Überschreitungen bis 1 dB am Tage zu dulden sind.
 4. Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 07:00 bis 22:00 Uhr festgesetzt.
 5. Die Öffnungszeiten des weiteren noch nicht feststehenden Betriebes (ca. 700 m² Fläche) sind auf 08:00 bis 20:00 Uhr festzulegen.
 6. Die Park- und Fahrgassen sind zu asphaltieren. Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei allen 4 Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.
 7. Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erfolgen.
 8. In der Zeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr darf am REWE Markt nur ein LKW anliefern. In der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.
 9. Der zusätzliche Markt darf nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.
 10. Die Warenannahme ist als geschlossene Anlieferung auszuführen. Während der Be- und Entladevorgänge muss das Tor geschlossen sein.
 11. Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte) dürfen nicht an der Süd- bzw. Südwestfassade montiert werden. Der Schallleistungspegel der Anlagen darf dabei 80 dB(A) nicht übersteigen.
 12. Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom Februar 2009 der Firma Modus Consult Speyer GmbH sind umzusetzen.
- b) Die untere Immissionsschutzbehörde macht hinsichtlich des Verkehrslärms darauf aufmerksam, dass das Schallschutzgutachten in der Iggelheimer Straße von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens westlich des Vorhabens um 20% und östlich des Marktes um 11% ausgeht. Man weist darauf hin, dass der dortige Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt von Verkehrs- und Betriebslärm hoch belastet ist. Die nach Nr. 3.2.1 Abs.3 TA Lärm zulässige Überschreitung des Lärmrichtwertes um bis zu 1 dB(A) ist nur zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Hinsichtlich der künftigen gewerblichen Entwicklung des benachbarten Lyautey-Geländes seien Zweifel an dieser Prognose angebracht. Es wird

angeregt den Träger des Vorhabens dazu zu verpflichten, sich an künftig erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

Die Auflagen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Begründung

a) Die Auflagen dienen dem Schutz der Anwohner und der Umsetzung der Schallschutzkonzeption. Sie sollen daher in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag übernommen werden. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sollen sie auch Bestandteil der Baugenehmigung werden.

b) In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachten wurde gemäß den Vorschriften der TA Lärm auch die Erhöhung des Schallpegels aufgrund der Verkehrszunahme untersucht (siehe auch Punkt 1b der Anregungen aus der Offenlage). Gemäß Gutachten würde sich die Verkehrsbelastung auf der Iggelheimer Straße um 2240 Kfz/24h (ca.20%) westlich des Marktes bzw. 960 Kfz (ca. 11%) östlich des Marktes erhöhen. Die TA Lärm sagt hierzu aus, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden sollen, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Eine Erhöhung von 3 dB(A) tritt jedoch erst bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von mindesten 60 % ein. Dies ist hier nicht gegeben. Die in Abschnitt 7.4 TA Lärm beschriebenen Beurteilungskriterien sind nicht erfüllt. Daher ist die Zunahme aus schalltechnischer Sicht, gemäß der Einschätzung des Gutachters, unbedenklich.

Den Berechnungen liegen aktuelle Zählungen zugrunde. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen bei der von den Anwohnern beschriebenen Fertigstellung des Lyautey-Geländes insgesamt um 60 % erhöhen wird. Zumal das Lyautey-Gelände über den Kreisverkehr hervorragend an die B 9 angeschlossen ist.

Die in der Stellungnahme erwähnte Regelung nach TA Lärm Abschnitt 3.2.1 nach der eine Überschreitung der Werte von unter 1 dB(A) zu tolerieren ist, bezieht sich auf die gewerbliche Anlage und den direkt durch sie verursachten Verkehr (z.B. Anlieferung und Kunden auf den Parkplätzen) und kann gemäß Richtlinie nicht für die Pegelzunahme durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen herangezogen werden. Diese Auswirkungen sind wie oben beschrieben nach Nr. 7.4 der TA Lärm zu beurteilen.

Der Investor wurde bereits zur Verwirklichung einer umfangreichen Schallschutzkonzeption verpflichtet (siehe Punkt 1a der Anregungen der Offenlage). Weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen.

Überarbeiteter Planentwurf aufgrund der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Auf Basis der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zwischenzeitlich wie folgt fortgeschrieben:

Hinweise zum Bebauungsplan

- Die Hinweise wurden um die Auflagen der SGD - Süd bezüglich des Schallschutzes ergänzt.

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren geringfügig angepasst. Die Grundzüge der Planung sind jedoch nicht berührt, so dass eine Wiederholung der Verfahren nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 011E "Kaisergärtel, Änderungsplan I, 4. Änderung (Nahversorgungsmarkt)" ist als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Zusammenfassende Erklärung
- Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die die Planung begleitenden Gutachten sind unverändert geblieben

siehe Vorlage Nr. 0561/2008 vom 09.06.2008

- Landschaftsplan
- Altlastengutachten.

siehe Vorlage Nr. 0707/2008 vom 25.02.2009

- Lärmschutzgutachten und Verkehrsgutachten mit ergänzenden Stellungnahmen

Speyer, den 21.04.2009