






Stefan Pinhard

Ihr Bürgermeisterkandidat für Schwalmstadt

 **unabhängig**
 **kompetent**
 **bürgernah**

www.stefan-pinhard.de

Jede Stimme zählt!

[Stefan Pinhard - Wildunger Weg 16 – 34613 Schwalmstadt](#)

Herrn Bürgermeister
Wilhelm Kröll
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt

Telefon: +49 (0) 66 91 / 94 47 25
Telefax: +49 (0) 3212 / 403 2004
Mobil: +49 (0) 176 / 96 11 62 67

11.05.2012

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kröll,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09.05.2012 in welchem Sie die ausführliche Beantwortung meiner Fragen und Aufklärung der Sachverhalte zu einem Termin nach der Bürgermeisterwahl am 13.05.2012 ankündigen.

Als Immobiliensachverständiger, der sich hauptsächlich mit nicht alltäglichen Immobilien, deren Zukunftsfähigkeit und vor allem deren monetärer Bewertung befasst, Unternehmen in komplexen Grundstücksangelegenheiten inklusive Erschließungsverträgen und Städtebaulichen Verträgen berät und die Interessen von Verkehrsunternehmen als Träger öffentlicher Belange in Bauplanungsverfahren gegenüber den Kommunen vertritt, gehört die Analyse des Planungsrechts, der Erschließungssituation sowie aller projektbezogenen Umstände, die Risiken darstellen können, zu meinem täglichen Geschäft. Gerade die Analyse des Planungsrechts sowie die Auswertung von Gutachten jeglicher Art ist eine wesentliche Kernkompetenz eines jeden Immobiliensachverständigen.

Erfreulich ist zumindest, dass auch Sie inzwischen erkannt haben, dass bezüglich des Projektes Wieragrund erheblicher Aufklärungsbedarf besteht.

Obwohl Ihr Schreiben vom 09. Mai 2012 in Stil und Inhalt unangemessen ist, möchte ich Ihnen gegenüber, aber vor allem für alle Bürgerinnen und Bürger gleichwohl Stellung nehmen:

In meinem Schreiben vom 08. Mai 2012 gehe ich an keiner Stelle auf ein Gerichtsverfahren zwischen einem Privaten und der Investorengesellschaft ein. Lesen Sie doch bitte mein Schreiben noch einmal in aller Ruhe oder lassen sich von Dritten erklären, worauf ich in meinem Schreiben nun tatsächlich – und in Anbetracht der Wichtigkeit der Angelegenheit auch begründet – eingehe, nämlich:

1. Ich gehe auf den Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Januar 2012 (Quelle: www.lareda.hessenrecht.hessen.de) ein, mit dem der Baustopp für den Aldi-Markt angeordnet wurde. Dieses Verfahren wird von betroffenen Nachbarn betrieben und richtet sich gegen den Schwalm-Eder-Kreis und auch die Stadt Schwalmstadt als Verfahrensbeteiligte.
2. Ohne eine Lärmprognose kann die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Hinblick auf die schädlichen Umwelteinwirkungen und die Betroffenheit von Nachbarn nicht beurteilt werden. Die Stadt Schwalmstadt hat sich mit den Investoren auf die Errichtung des Einkaufszentrums und des Aldi-Marktes mittels Städtebaulichem Vertrag verständigt, ohne geprüft zu haben, ob die Investoren hierfür überhaupt eine rechtmäßige Baugenehmigung erhalten können.
3. Die Stadt Schwalmstadt legt im Februar 2012 erstmals Lärmgutachten in dem neuen Bebauungsplan Sondergebiet Wieragrund aus – sie tut das doch, weil sie aus der bisherigen Vorgehensweise gelernt hat, nämlich dass die Nichtberücksichtigung von Lärmgutachten u.a. fatale Folgen hat.

(Aus der beigefügten Seite 10 des Lärmgutachtens können sie entnehmen, dass Grundlage dieses Gutachtens nur noch eine Verkaufsfläche von etwas mehr als 8.000 m² ist.)
4. Die Stadt Schwalmstadt musste inzwischen dieses Gutachten betroffenen Nachbarn zur Verfügung stellen. Diese haben es mir überlassen, weil es ja nun wirklich um **das Großprojekt** der Stadt Schwalmstadt geht. Die Betroffenen haben mir aber auch berichtet, dass in der Städtischen Informationsveranstaltung drei Tage vor der Kommunalwahl im März 2011 den Bürgern gesagt wurde, alle Grundstücke gehören den Investoren. Diese Aussage stimmte leider nicht. Inzwischen gibt es deshalb eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. **So kann man doch keine Großprojekte steuern.**
5. Sie, Herr Bürgermeister Kröll, weisen ja jede Verantwortung von sich und berufen sich darauf, dass die beiden großen Parteien im Stadtparlament alles gemeinsam getragen haben.

Die Verantwortung eines Bürgermeisters liegt aber doch vor allem darin, die Gesetzmäßigkeiten zu beachten und ein von Vielen gewünschtes Großprojekt nicht in Gefahr zu bringen.

Mein Verständnis vom Amt des Bürgermeisters ist es, als Unabhängiger die Interessen aller Menschen in dieser Stadt gleichermaßen und gerecht zu vertreten und anstehenden Problemen jeglicher Art mit Offenheit und Transparenz zum Wohle Aller zu begegnen.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Pinhard

von 0,1 Bewegungen pro Stunde je 1 m² Netto-Verkaufsfläche auszugehen. Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes wird nach Angaben des Architekten 2.700 m² betragen, so dass sich für den REWE-Markt eine Bewegungshäufigkeit von 270 Bewegungen pro Stunde ergibt. Für den Elektrofachmarktes ist eine Netto-Verkaufsfläche von 1.020 m² geplant. Gemäß Parkplatzlärmstudie ist bei Elektrofachmärkten eine Bewegungshäufigkeit von 0,07 Bewegungen pro Stunde je 1 m² Netto-Verkaufsfläche zu erwarten, so dass eine Bewegungshäufigkeit von 71,4 Bewegungen je Stunde für den Elektrofachmarkt zu erwarten ist.

Die Grundfläche der Textilmärkte beträgt insgesamt 4.668 m². Nach Angaben des Architekten beträgt die Netto-Verkaufsfläche im allgemeinen etwa 85 % der Grundfläche, das entspricht einer Netto-Verkaufsfläche von 3.969 m². Diese Fläche verteilt sich auf vier Textilmärkte.

Für Textilmärkte werden in der Parkplatzlärmstudie keine Anhaltswerte genannt. Ein sehr sicherer Ansatz ist unseres Erachtens hier wie bei Elektrofachmärkten eine Bewegungshäufigkeit von 0,07 Bewegungen pro Stunde je 1 m² Netto-Verkaufsfläche.

Tabelle 9: Bewegungshäufigkeiten des Einkaufszentrums

Markt	Verkaufsfläche B [m ²]	N [Bew./ (m ² · h)]	N _{ges} [Bew./h]
REWE	2.700	0,1	270,0
Elektrofachmarkt	1.020	0,07	71,4
Textilmärkte	3.969	0,07	277,8
Gesamt			619,2

Außer den vorgenannten Nutzungen ist noch eine Drogerie mit 750 m² Grundfläche, ein Telefon-Shop, eine Apotheke und ein Parfümgeschäft, eine Eisdiele, ein Gastronom und ein Frisör vorgesehen. Laut Untersuchungen an ähnlichen Einkaufszentren ist davon auszugehen, dass etwa 30 % der REWE-Kunden auch zum Elektrofachmarkt gehen. Unseres Erachtens ist auch zu erwarten, dass die Textilmärkte z.T. auch von REWE-Kunden besucht werden. Somit ist deshalb mit dem vorstehenden Ansatz der gesamte Einkaufsmarkt sicher berücksichtigt.

Es ist geplant, 80 ebenerdige Stellplätze und 240 Stellplätze auf dem Parkdeck zu errichten, so dass das Einkaufszentrum insgesamt über 320 Stellplätze verfügt. Mit einer Bewegungshäufigkeit von 619 Bew./h entspricht dies pro Stellplatz einer Bewegungshäufigkeit von im Schnitt 1,9 Bew./h. Damit liegt die Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz etwas über der Bewegungshäufigkeit des benachbarten ALDI-Marktes von 1,8 Bewegungen pro Stellplatz.

Anzumerken ist, dass erfahrungsgemäß die Parkplätze in der Nähe des Eingangs besser frequentiert sind, als die weiter entfernten Parkplätze. Insbesondere ist unseres Erachtens zu erwarten, dass die 21 Stellplätze westlich der Wiera am Tage maximal mit einer Bewegungshäufigkeit von einer Bew./h genutzt werden. Für alle anderen Stellplätze resultiert dann eine Be-