



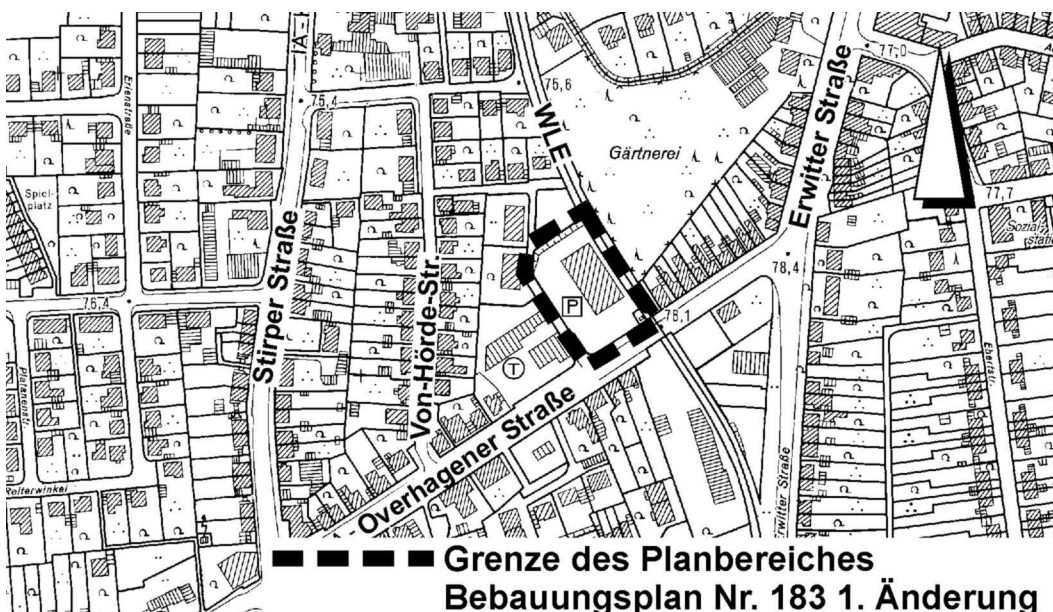
STADT LIPPSTADT
Begründung und Umweltbericht

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 183
Overhagener Straße / Von-Hoerde-Straße

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Bauleitplanung	2
1.1	Flächennutzungsplan	2
1.2	Bebauungsplan	2
2	Anlass und Ziel der 1. Änderung	2
3	Änderungen der Festsetzungen	2
4	Umweltbericht	2
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	2
4.2	Immissionsschutz	3
5	Baulast	6
6	Ergebnis der Betroffenenbeteiligung	7



1 Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

1.2 *Bebauungsplan*

Seit dem 07.05.1996 ist der Bebauungsplan Nr. 183 für diesen Bereich rechtsverbindlich.

2 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Mit Schreiben vom 18.04.2008 wird seitens des Eigentümers der Liegenschaft des Penny-Discountmarktes an der Overhager Straße 20 eine Vergrößerung des Gebäudes beantragt.

Der Lebensmitteldiscountmarkt wurde in den Jahren 1995/1996 in Betrieb genommen. Die Verkaufsfläche beträgt zzt. 632,42 m².

Aufgrund der Anforderungen an eine verbesserte Warenpräsentation, die Ausdehnung der Sortimentstiefe und Vergrößerung der Gangbreiten, soll die Verkaufsfläche auf 800 m² erweitert werden.

Der Markt dient der Nahversorgung für den Bereich zwischen der Stirper Straße und der Erwitter Straße.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten bestehen gegen die Erweiterung keine Bedenken.

3 Änderungen der Festsetzungen

Um die Erweiterung des vorhandenen Marktes nach Norden zu ermöglichen, sind folgende Änderungen des bisherigen Planungsrechts erforderlich:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden.
- Festlegung der „abweichenden“ Bauweise, da das Gebäude die Länge von 50 m – der Abgrenzung der offenen Bauweise – überschreitet.
- Neuaufteilung der Stellplatzanlagen und der dazugehörigen Grünflächen, da mit der Zufahrt des Warenanlieferungsbereiches vorhandene Stellplatzflächen beansprucht werden.
- Bestimmung der erforderlichen Lärmschutzwand in Höhe und Lage zum nördlich gelegenen Grundstück (Baugrundstück).

4 Umweltbericht

4.1 *Eingriff in Natur und Landschaft*

Durch die Ergänzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen auf vorhandenen, befestigten Parkplatzflächen, finden über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt, die gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

4.2 Immissionsschutz

Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die DEKRA Umwelt GmbH – Umweltgutachterorganisation – aus Bielefeld durchgeführt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benötigen die Betreiber eine Aussage zu den Schallimmissionen, die nach der geplanten Umstrukturierung des Marktes an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Hier ist vor allem das nordwestlich gelegene, derzeit unbebaute Flurstück zu betrachten.

Auf der Grundlage der Festssetzung des Bebauungsplanes (11) sind innerhalb des Planbereiches alle Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und von denen eine Sichtverbindung zur Overhagener Straße bzw. zur Bahnstrecke (Westfälische Landes-Eisenbahn) besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von $R_w > 30 \text{ dB(A)}$ zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Bauschalldämmmaß von $R_w > 30 \text{ dB(A)}$ einzubauen.

Diese Forderung wird bei der Berechnung der Schallimmissionen für die Immissionspunkte IP01-IP03 berücksichtigt. Nach Durchführung der Berechnungen und den im Bereich dargestellten Betriebsannahmen ergeben sich gem. TA Lärm die nachfolgend aufgeführten Beurteilungspegel.

Tabelle 1: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags / nachts ¹	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
IP01 – Von-Hoerde-Straße 20	$56^2 / 38^2 (<30 / 10)^3$	$55 / 40 (35 / 25)^4$
IP02 – Von-Hoerde-Straße 22	$58^2 / 41^2 (<30 / <15)^3$	$55 / 40 (35 / 25)^4$
IP03 – Overhagener Straße 11	55 / 39	55 / 40
IP04 – Overhagener Straße 18	53 / 40	60 / 45
IP01 – fiktiver Aufpunkt	$60^2 / 32^2 (<30 / 10)^3$	$55 / 40 (35 / 25)^4$

Danach werden die genannten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionspunkten während der Tages- und Nachtzeit durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Maximalauslastung (1,67-facher Stellplatzwechsel je 10 m² Nettoverkaufsfläche) des Parkplatzes am IP05 unterschritten und am IP04 erreicht.

An den Immissionspunkten IP05-IP03 werden die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster überschritten. Da hier gemäß dem Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern durchgeführt wurden bzw. an Neubauten zu berücksichtigen sind, wurden die Beurteilungspegel für den „Innenbereich“

¹ Während der Nachtzeit findet hier i. d. R. – mit Ausnahme der Kälteanlage -kein Betrieb statt.

² Die aufgeführten Beurteilungspegel (0,5 m vor dem geöffnetem Fenster) berücksichtigen die unter Punkt 6 beschriebenen Lärminderungsmaßnahme

³ Die in den Klammern aufgeführten Werte stellen die Beurteilungspegel innen dar und berücksichtigen die Vorgaben des Bebauungsplanes in Bezug auf den passiven Schallschutz.

⁴ die aufgeführten Immissionsrichtwerke beziehen sich auf die Geräuschsituation 0,5 m vor dem geöffneten Fenster. Da hier passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, werden die Schallimmissionen unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen für den Wohnnutzung „innen“ berechnet. Die in Klammern aufgeführten Werte geben die Immissionsrichtwerte „innen“ wieder.

unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an das Bauschalldämmmaß berechnet.

Danach werden die Immissionswerte innen unterschritten.

Die Werte am Ip01, Ip02 und Ip03 berücksichtigen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum möglichen Baugrundstück eine 3 m hohe absorbierende Lärmschutzwand.

Bei einer mittleren Parkplatzfrequentierung, die nach der Parkplatzlärmstudie bei 1,37 Stellplatzwechseln je 10 m² Nettoverkaufsfläche liegt, würden um bis zu $\Delta L_p = 0,7\text{dB (A)}$ geringere Beurteilungspegel an den untersuchten Wohnnutzungen erreicht.

Eine Nachtanlieferung wird durch die Betreiber ausgeschlossen.

Als gewerbliche Vorbelastung für den Tageszeitraum befindet sich an der Overhager Straße eine Tankstelle. Der Betrieb der Tankstelle wird für die betrachteten Immissionspunkte als nicht immissionsrelevant eingestuft, da vorgelagerte Gebäude den Betrieb gegenüber den Immissionspunkten abschirmen.

Aufgrund dieser Tatsachen wurde eine weitergehende Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung gemäß TA Lärm nicht durchgeführt.

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten sind in der TA Lärm auch Spitzenwertbegrenzungen vorgesehen.

Die berechneten Spitzenwerte während der Tageszeit sind nachfolgend aufgeführt.

Tabelle 2: Spitzenpegel und Spitzenwertbegrenzungen an Werktagen

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags / nachts	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
IP01 – Von-Hoerde-Straße 20	68 / -- (<40 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²
IP02 – Von-Hoerde-Straße 22	74 / -- (<45 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²
IP03 – Overhager Straße 11	72 / --	58 / 60
IP04 – Overhager Straße 18	73 / --	90 / 65
IP01 – fiktiver Aufpunkt	74 / -- (<45 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²

Damit werden die genannten Spitzenwertbegrenzungen während der Tageszeit unterschritten.

Während der Nachtzeit werden hier aufgrund des kontinuierlichen Betriebes der Kälteanlage keine immissionsrelevanten Pegelspitzen erwartet.

Nach dem Verlassen des Betriebsgeländes wird eine umgehende Vermischung des Anlagezielverkehrs mit dem Verkauf auf der Overhager Straße erwartet.

Aufgrund dieser Annahme wurde auf eine weitergehende Untersuchung des Anlagezielverkehrs gemäß 7.4 der TA Lärm verzichtet.

Während der Nachtzeit finden hier keine Aktivitäten statt, die Spitzenschallpegel erwarten lassen. In diesem Zeitraum ist bei Bedarf nur der Bereich der Kühlung in Betrieb. Von diesen Aggregaten gehen i. d. R. keine relevanten Pegelspitzen aus, so-

dass voraussichtlich auch die zulässigen Werte während der Nachtzeit unterschritten werden.

Ergänzende schalltechnische Stellungnahme der DEKRA vom 11.09.1008

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Penny-Lebensmittelmartkes an der "Overhagener Straße 20" in 59557 Lippstadt soll das Gebäude des Lebensmittelmarktes in nordwestlicher Richtung um ca. 11 m verlängert werden.

Damit rückt die in diesem Bereich liegende Anlieferzone an die Grenze des Betriebsgeländes zum möglichen Baugrundstück.

Als Lärminderungsmaßnahme wurde eine 3 m hohe Lärmschutzwand zwischen der Anlieferzone und dem nordwestlich angrenzenden Baugrundstück mit dem fiktiven Aufpunkt IP01 berücksichtigt.

Die schalltechnischen Auswirkungen wurden in dem Bericht-Nr.: 1143/2633 LL 314231 der DEKRA Umwelt GmbH dargestellt.

Nach den aktuellen Planungen soll die Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht 3 m, sondern nur 2 m hoch ausgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der in dem o.g. Bericht aufgeführten Berechnungsparameter ergeben sich mit der 2 m hohen Lärmschutzwand die nachfolgend aufgeführten Beurteilungspegel.

Tabelle 1 : Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte an Werktagen

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags / nachts ¹	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
IP01-Fiktiver Aufpunkt	63,1 ² / 32,2 ² (< 35 / < 10) ³	55 / 40 (35 / 25) ⁴
IP02-Von-Hoerde-Straße 20	56,4 ² / 37,8 ² (< 30 / < 10) ³	55 / 40 (35 / 25) ⁴
IP03-Von-Hoerde-Straße 22	58,4 ² / 41,2 ² (< 30 / < 15) ³	55 / 40 (35 / 25) ⁴
IP04-Overhagener Straße 11	55,0 / 38,9	55 / 40
IP05-Overhagener Straße 18	53,5 / 40,4	60 / 45

Danach werden die genannten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionspunkten während der Tageszeit durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Maximalauslastung des Parkplatzes am IP05 unterschritten und am IP04 erreicht.

An den Immissionspunkten IP01 – IP03 werden die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster überschritten. Da hier gemäß dem Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern durchgeführt wurden bzw. an Neubauten zu berücksichtigen sind, wurden die Beurteilungspegel für den "Innenbereich" unter Berücksichtigung der Mindestanforderung an das Bauschalldämmmaß berech-

¹ Während der Nachtzeit findet hier i.d.R. – mit Ausnahme der Kälteanlage – kein Betrieb statt.

² Die aufgeführten Beurteilungspegel (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) berücksichtigen die unter Punkt 6 des Berichtes beschriebenen Lärminderungsmaßnahme.

³ Die in den Klammern aufgeführten Werte stellen die Beurteilungspegel innen dar und berücksichtigen die Vorgaben des Bebauungsplanes in bezug auf den passiven Schallschutz.

⁴ Die aufgeführten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Geräuschsituation 0,5 m vor dem geöffneten Fenster. Da hier passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, werden die Schallimmissionen unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen für die Wohnnutzung "innen" berechnet. Die in Klammern aufgeführten Werte geben die Immissionsrichtwerte "innen" wieder.

net. Die Ergebnisse für die Beurteilungspegel innen sind als Klammerwerte dargestellt.

Danach werden die Immissionsrichtwerte innen während der Tageszeit am IP01 erreicht sowie am IP02 und IP03 unterschritten.

Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte außen – mit Ausnahme des IP03 – unterschritten. Die Immissionsrichtwerte innen werden an den Immissionspunkten IP01-IP03 unterschritten.

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten sind in der TA Lärm auch Spitzenwertbegrenzungen vorgesehen.

Die Berechnungen erfolgen entsprechend der Ermittlung der Immissionspegel.

Die berechneten Spitzenwerte während der Tageszeit sind nachfolgend aufgeführt.

Tabelle 2 : Spitzenpegel und Spitzenwertbegrenzungen an Werktagen

Immissionspunkt	Spitzenpegel $L_{\max}$ [dB(A)] tags / nachts ¹	Spitzenwertbegrenzung $L_{\max, \text{zul}}$ [dB(A)] tags / nachts
IP01-Fiktiver Aufpunkt	75 / -- (≤ 45 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²
IP02-Von-Hoerde-Straße 20	69 / -- (≤ 40 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²
IP03-Von-Hoerde-Straße 22	75 / -- (≤ 45 / --) ²	85 / 60 (45 / 35) ²
IP04-Overhagener Straße 11	72 / --	85 / 60
IP05-Overhagener Straße 18	73 / --	90 / 65

Damit werden die genannten Spitzenwertbegrenzungen während der Tageszeit an den maßgebenden Immissionspunkten, unter den genannten Parametern unterschritten bzw. am Immissionspunkt IP01 erreicht.

Während der Nachtzeit finden hier keine Aktivitäten statt, die Spitzenschallpegel erwarten lassen. In diesem Zeitraum ist bei Bedarf nur der Bereich der Kühlung in Betrieb. Von diesen Aggregaten gehen i. d. R. keine relevanten Pegelspitzen aus, so dass davon auszugehen ist, dass auch die zulässigen Spitzenwertbegrenzungen während der Nachtzeit unterschritten werden.

5 Baulast

Die Errichtung der geplanten grenzständigen Lärmschutzwand an der Nordseite der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfordert in einer Höhe > 2,00 m die Übernahme einer Abstandsflächen-Baulast auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 49, Flurstück 445. Die Baulast befindet sich außerhalb des Änderungsgebietes. Auf der Fläche der Baulast sind Nebengebäude – Garagen etc. – zulässig.

¹ Während der Nachtzeit findet hier i. d. R. keine Nutzung statt. Durch den kontinuierlichen Betrieb der Kälteanlage werden keine immissionsrelevanten Pegelspitzen erwartet.

² Die aufgeführten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Geräuschsituation 0,5 m vor dem geöffneten Fenster. Da hier passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, werden die Schallimmissionen unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen für die Wohnnutzung "innen" berechnet. Die in Klammern aufgeführten Werte geben die Immissionsrichtwerte "innen" wieder.

6 Ergebnis der Betroffenenbeteiligung

Die von der Erweiterung des Lebensmittelmarktes betroffenen Grundstücke befinden sich inzwischen alle im Eigentum des Antragstellers. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Lippstadt, 04.12.2008

(Plack)
Dipl.-Ing.