

**STADT LIPPSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 266 "APOLLO-EVENTHAUS"**

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUSS

---

1	Das Plangebiet	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
	3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	2
	3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 .....	3
	3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument .....	3
4	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
5	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
	5.1 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB .....	4
	5.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen .....	4
	5.3 Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....	4
	5.4 Festsetzung der Nutzungsart "MI 1" für den Bereich der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen .....	6
6	Erschließung / Ruhender Verkehr	7
7	Immissionen	7
	7.1 Problemstellung .....	7
	7.2 Schalltechnische Untersuchungen .....	8
	7.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	9
	7.4 Abschließende Beurteilung der Situation .....	9
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
9	Hochwasserschutz	10
10	Altlasten	10
11	Bodendenkmalpflege	10
12	Kosten	10

## 1 Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 266 "Apollo-Eventhaus" befindet sich inmitten der Innenstadt Lippstadts, unmittelbar nördlich der "Kahlenstraße" in der Gemarkung Lippstadt, Flur 8. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 251 bis 254 und damit eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist – bis auf einen kleinen Innenhof - bereits vollständig überbaut. Die im "vorderen" Bereich, also unmittelbar an der "Kahlenstraße" errichteten Gebäude werden durch eine Gaststätte sowie drei Einzelhandelsbetriebe genutzt. Die Obergeschosse werden bewohnt.

Zwei Zugänge stellen die Verbindung von der "Kahlenstraße" zum rückwärtigen, nördlichen Teil der Bebauung her. Diese rückwärtigen und auch das westliche der straßenzugewandten Gebäude wurden seit den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in unterschiedlichen Konstellationen und von verschiedenen Betreibern als Kinos mit bis zu drei verschiedenen Sälen genutzt. Nach der in den vergangenen Jahren erfolgten Aufgabe der Kinonutzung wurde im nordöstlichen Kinosaal auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> (in der Planzeichnung mit "Saal 1" bezeichnet) zuzüglich des Eingangs- und Foyerbereiches ein so genanntes "Eventhaus" eröffnet. Hier finden seitdem Musik- und Tanzveranstaltungen statt. Der Bereich des im Nordwesten vorhandenen ehemaligen Kinosaals (in der Planzeichnung mit "Saal 2" bezeichnet) blieb demgegenüber ungenutzt.

## 2 Anlass der Planung

Die Eigentümer und Betreiber des "Eventhauses" beabsichtigen, das Konzept aufzuwerten und nicht nur – wie bisher - einen Veranstaltungssaal mit Musik- und Tanzveranstaltungen anzubieten, sondern darüber hinaus durch Nutzung des zweiten ehemaligen Kinosaals das Angebot um einen Bereich mit "Clubcharakter" zu erweitern, in dem bei "Barmusik" und entsprechender Möblierung Gelegenheit zur Entspannung und zum Gespräch besteht.

Vergnügungsstätten sind nach den Vorgaben des im Plangebiet geltenden Bebauungsplanes Nr. 136 nur eingeschränkt zulässig. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind unzulässig. Mit der geplanten Erweiterung um Saal 2 wird die bisherige Nutzfläche von 750 m<sup>2</sup> auf über 1.000 m<sup>2</sup> ansteigen. Damit erreicht das "Eventhaus" eine Größe, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 als kritisch zu erachten ist.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Nutzungsänderung und Erweiterung des "Eventhauses" zu schaffen, hat der Eigentümer der Flurstücke und Gebäude, der gleichzeitig Betreiber des "Eventhauses" ist, mit Schreiben vom 13.12.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Da die vorgesehene Erweiterung um einen "ruhigen" Aufenthaltsbereich vermutlich nicht zu einer stärkeren Belastung der Anwohner oder zu anderen negativen Auswirkungen auf das Umfeld führen wird, hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 24.01.2008 dem Antrag stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 266 "Eventhaus Apollo" im vereinfachten Verfahren beschlossen.

## 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Instrument

#### 3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt große Teile der Kernstadt als "gemischte Baufläche" dar, so den gesamten Bereich zwischen "Lange Straße" und "Cappelstraße" und damit auch das Plangebiet.

### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136

Der einfache Bebauungsplan Nr. 136 "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt" wurde am 07.02.1995 rechtsverbindlich. Sein Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil der Kernstadt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 sollte unter anderem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen – planungsrechtlich gesteuert werden. Negativen Folgewirkungen, die durch eine ungebremsste Expansion derartiger Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß zu erwarten sind, wurde durch die differenzierte Festsetzung von Misch- und Kerngebieten und der darin zulässigen Nutzungen begegnet. Für besonders "empfindliche" Teilflächen der Kernstadt sind Vergnügungsstätten demnach nur eingeschränkt zulässig.

Das zwischen "Fleischhauerstraße", "Kahlenstraße", "Cappelstraße" und dem "I. Pfad" gelegene Viertel, in dem sich das Plangebiet befindet, wird durch den Bebauungsplan Nr. 136 mit der Nutzungsart "MI 1" belegt. Neben den in Mischgebieten nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Ausgeschlossen sind hingegen ausdrücklich solche Vergnügungsstätten, die überwiegend der kommerziellen Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasinos) dienen bzw. deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.

### 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument

Da es in vorliegendem Fall Ziel der Planung ist, einem Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Projektes zu ermöglichen, für das bereits detaillierte Planungen vorliegen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das geeignete Instrument. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können eng an den konkreten Planungen des Investors und den gutachterlich für erforderlich gehaltenen Vorgaben zu Maßnahmen des Lärmschutzes entwickelt werden.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist nicht vorgesehen. Damit behalten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Gültigkeit, falls das Projekt keine Umsetzung erfährt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den in die Planung einbezogenen Flächen, der Begründung mit den schalltechnischen Untersuchungen sowie dem Durchführungsvertrag.

## **4 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben. Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

## 5 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 5.1 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Bereich in der Innenstadt von Lippstadt, der bereits bebaut ist. Bislang sind Vorhaben in diesem Bereich hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen nach den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes Nr. 136 zu beurteilen und in Bezug auf alle übrigen Merkmale – so z.B. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, etc. - nach § 34 BauGB. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun allein die Zulässigkeit der Erweiterung einer im Erdgeschoss bereits vorhandenen Nutzung geregelt werden. Daher ist es angemessen und mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sinnvoll, wenn auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich auf Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen beschränkt und damit im Übrigen auch zukünftig eine Beurteilung baulicher Maßnahmen nach § 34 BauGB erlaubt und ermöglicht.

### 5.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zwar die Flurstücke 251 bis 254, weil sich in diesem Bereich und den dort aufstehenden Gebäuden das "Eventhaus" entwickelt. Die Nutzung "Eventhaus" befindet sich aber ausschließlich im Erdgeschoss und überwiegend in den rückwärtigen Gebäudeteilen bzw. Gebäuden. Für die straßenzugewandten Baukörper und die übrigen Geschosse soll und kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Regelung getroffen werden, die in ihrer Konkretisierung über die durch den Bebauungsplan Nr. 136 bereits getroffenen Festsetzungen hinausgeht. Denn die Nutzungen in diesen Teilbereichen sollen sich auch zukünftig flexibel im Rahmen der Palette der im "MI 1 – Gebiet" generell zulässigen Nutzungen bewegen dürfen. Es befinden sich hier verschiedene Einzelhandelsbetriebe, eine Gaststätte und in den Obergeschossen Wohnungen. Insgesamt handelt es sich damit um eine städtebaulich erwünschte Nutzungsmischung. Es sind keine konkreten Vorhaben geplant, die nun notwendigerweise durch Festsetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich zu legitimieren wären. Damit beschränkt der "Vorhaben- und Erschließungsplan" sich auf die vom "Eventhaus" beanspruchten Flächen im Erdgeschoss, während alle übrigen Bereiche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Für diese einbezogenen Flächen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 übernommen.

### 5.3 Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### 5.3.1 Nutzungen:

Der Geltungsbereich des "Vorhaben- und Erschließungsplanes" umfasst die Flächen im Erdgeschoss bzw. im Innenhof der vorhandenen Bebauung, die der Nutzung als "Eventhaus" dienen. Der Charakter und die Intensität der Nutzungen werden für die einzelnen Bereiche des "Eventhauses" im Rahmen des "Vorhaben- und Erschließungsplanes" differenziert festgesetzt, um eine Ausweitung der Veranstaltungsräume über das vorgesehene Maß hinaus zu vermeiden.

- Ausschluss von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten:

Für die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsbereiches wird festgesetzt, dass die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten, Sexdarbietungen sowie der Verkauf von Sexartikeln nicht zulässig sind. Damit wird auch für den Bereich des "Vorhaben- und Erschließungsplanes" die einschränkende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 136 zu derartigen Vergnügungsstätten, die negative Auswirkungen auf die Nutzungsstrukturen und das Image eines Stadtviertels haben können, aufgegriffen und übernommen.

- Veranstaltungssäle:

In den mit "EG Saal 1" und "EG Saal 2" gekennzeichneten Veranstaltungssälen sind Musik- und Tanzdarbietungen zulässig, wie sie auch jetzt schon im Saal 1 stattfinden. Da Saal 2 als "Ausweichmöglichkeit" mit ruhigerer Musik vorgesehen ist, wird es sich hierbei nicht einfach um eine flächenmäßige Erweiterung, sondern vielmehr um eine Attraktivitätssteigerung durch eine breitere Angebotspalette des "Eventhauses" handeln, die vor allem das ältere Publikum anspricht. Konkretisierende Festsetzungen dazu werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die Regelungen zum Immissionsschutz sind ausreichend, um zu gewährleisten, dass die Erweiterung nicht zu einer stärkeren Belastung der Anwohner durch Schallimmissionen führt. Neben den in der Regel nur am Wochenende stattfindenden Tanz- und Musikveranstaltungen werden in den Veranstaltungssälen ausdrücklich auch andere Feiern und Veranstaltungen, wie zum Beispiel Präsentationsveranstaltungen, Modenschauen etc. zugelassen, sofern diese die Vorgaben zum Immissionsschutz einhalten.

- Foyer / Nebenräume:

Über das Foyer erreicht der Besucher des "Eventhauses" die beiden Veranstaltungsräume. Gleichzeitig befindet sich dort eine Bar, so dass auch für diesen Teilbereich von Musikdarbietungen und Sprachgeräuschen – wenn auch in geringerer Lautstärke - auszugehen ist. Der Bereich wird zusammen mit den Nebenräumen und sanitären Anlagen gesondert dargestellt und ist aufgrund der andersartigen Nutzungsintensität sowohl vom Innenhof als auch von den Veranstaltungssälen räumlich zu trennen.

- Ein- und Ausgangsbereich / Notausgang:

Ausschließlicher Ein- und Ausgang zum "Eventhaus" ist ein Durchgang im Haus "Kahlenstraße Nr. 23". Dieser wird außerhalb der Öffnungszeiten durch ein Rolltor zum Straßenraum hin abgeschlossen. Auch für den Ein- und Ausgangsbereich ist zu beachten, dass er zum Innenhof hin räumlich zu trennen ist.

- Innenhof:

Der Innenhof ist Bestandteil des "Vorhaben- und Erschließungsplanes", weil nur über ihn der Notausgang, der durch das Gebäude "Kahlenstraße Nr. 17" führt, erreicht werden kann. Im Übrigen darf der Innenhof aus Gründen des Schallschutzes nicht von den Besuchern des "Eventhauses" genutzt werden und ist auch räumlich von diesem zu trennen.

### 5.3.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Nutzung des nordöstlich gelegenen Kinosaals für Musik- und Tanzveranstaltungen und der nun geplanten Erweiterung wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erarbeitet (siehe dazu die Ausführungen unter Gliederungspunkt 7 "Immissionen" dieser Begründung). Diese zeigen auf, dass bei einer Nutzung der ehemaligen Kinosäle als "Eventhaus" die Richtwerte der TA Lärm im Bereich der benachbarten Wohnnutzung eingehalten werden können, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen und betriebliche Regelungen eingehalten werden, die in den Gutachten im Einzelnen erläutert werden.

- Immissionsorte:

Da die Einhaltung der Richtwerte und damit die Begrenzung der Immissionen im Bereich der benachbarten Wohnnutzung auf ein verträgliches Maß auf vielfältige Weise erreicht werden können, sollen die konkreten Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abschließend bestimmt werden. Vielmehr werden mit den umliegenden Wohnraumfenstern die Immissionsorte bestimmt, an denen die maßgeblichen Nacht-Richtwerte einzuhalten sind. Damit kann die grundsätzliche Zielsetzung – das verträgliche Nebeneinander von "Eventhaus" und Wohnnutzung - erreicht werden.

- Innenpegel:

Die Reduzierung der Innenpegel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eine Maßnahme genannt, mit der insbesondere bei Parallelveranstaltungen, also Musikdarbietungen in den beiden Sälen und möglicherweise auch im Foyer, sichergestellt werden muss, dass der Nacht-Richtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet (45 dB(A)) an den Immissionsorten nicht überschritten wird. Eine Versiegelung der Pegelbegrenzer nach Probemessungen soll dauerhaft und verlässlich einer Überschreitung der zulässigen Innenpegel vorbeugen.

- Bauliche Maßnahmen:

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Schallabschirmung bzw. zur Vermeidung von Schallübertragung werden in den Gutachten detailliert erläutert. Im Bebauungsplan wird auf diese Vorgaben verwiesen und festgesetzt, dass von Ihnen nur dann abgewichen werden darf, wenn sichergestellt ist, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Nach Realisierung der Planung ist ein entsprechender messtechnischer Nachweis zu erbringen.

Voraussetzung für die Wirksamkeit baulicher Maßnahmen ist jedoch die geeignete räumliche Trennung von Foyer und Veranstaltungssälen. Daher wird die diesbezügliche Vorgabe des Gutachters – Ausbildung der Durchgänge als Schallschleusen – in den Bebauungsplan übernommen.

- Nutzungsregelungen:

Das Foyer sowie der Ein- und Ausgangsbereich des "Eventhauses" grenzen unmittelbar an den Innenhof. Zu diesem hin öffnen sich auch die Fenster der Wohnungen, die sich in den Obergeschossen der Gebäude "Kahlenstraße 19, 21 und 23" befinden. Geräusche aus dem Innenhof dringen unmittelbar an diese Fensteröffnungen und können darüber hinaus auch die Wohnruhe der umliegenden Wohnnutzungen beeinträchtigen. Daher ist auszuschließen, dass Türen oder Fenster des Foyers, der Nebenräume oder des Eingangsbereiches während Musik- oder Tanzveranstaltungen zum Innenhof geöffnet sind und sich in der Folge Besucher dort aufhalten bzw. Innengeräusche in den Hof dringen.

5.4 Festsetzung der Nutzungsart "MI 1" für den Bereich der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 zu den zulässigen Nutzungen unverändert übernommen. Diese sind in die übergeordnete Konzeption zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt Lippstadts und zum Schutz vor negativen Strukturveränderungen – so genannten "Trading-Down-Effekten" - eingebunden und sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Frage gestellt oder tangiert wird.

Dementsprechend wird für die einbezogenen Flächen gemäß § 6 in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO die Nutzungsart "MI 1" festgesetzt. Allgemein zulässig sind demnach die unter § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, die aufgrund des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Kleinteiligkeit der Strukturen in der Innenstadt städtebaulich nicht erwünscht sind.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Diese Voraussetzung ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Um Verdrängungseffekten oder Niveauabsenkungen vorzubeugen, sind Spielhallen, Spielcasinos, Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen oder Sexshops ausgeschlossen.

## **6 Erschließung / Ruhender Verkehr**

### Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes hat die vorgesehene Änderung keine Auswirkungen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Planung lediglich eine Nutzungsänderung in verhältnismäßig geringem Umfang ermöglicht.

### Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird durch die Planänderung nicht berührt. Der Zugang erfolgt auch zukünftig ausschließlich über die "Kahlenstraße".

### Ruhender Verkehr

Mit der Planung wird eine Nutzungsänderung vorbereitet. Im vollständig bebauten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab es in der Vergangenheit und gibt es auch zukünftig keine Stellplätze. In der Vergangenheit konnte von den Besuchern der Kinosäle bzw. des "Eventhauses" unter anderem die in unmittelbarer Nachbarschaft südlich der "Kahlenstraße" gelegene Stellplatzanlage der Volksbank genutzt werden. Darüber hinaus stehen während der Öffnungszeiten des "Eventhauses" in den Abendstunden in ausreichender Zahl öffentliche Parkplätze in der Innenstadt zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf für die geplante Nutzung ist detailliert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Gegenüberstellung der bisher im Plangebiet genehmigten Nutzungen und der in 2004 erteilten Gaststättenerlaubnis für 4 Schank- und Speiseräume (3 Kinosäle und das Foyer) einerseits mit der geplanten Nutzung andererseits zeigt unter Hinzuziehung der Richtzahlen für den jeweiligen Stellplatzbedarf, dass durch die Planung rechnerisch keine größere Zahl an Stellplätzen benötigt wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Abwicklung des mit dem "Eventhaus" in Verbindung stehenden ruhenden Verkehrs auch zukünftig problemlos erfolgen wird.

## **7 Immissionen**

### 7.1 Problemstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur flächenmäßigen Erweiterung des "Eventhauses" mit seinen Tanz- und Musikveranstaltungen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Mischgebietes. Dieser Gebietstyp sieht das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vor. Insbesondere in der Innenstadt ist die Wohnnutzung erwünscht und in ihrer Qualität zu schützen, da diese zur Belebung der Kernstädte auch außerhalb der Geschäftszeiten beiträgt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen das Nebeneinander der geplanten Nutzungsänderung und der vorhandenen Wohnnutzungen weitgehend konfliktfrei möglich ist.

Zwar ist vom Betreiber vorgesehen, das Angebot um einen Veranstaltungsraum zu erweitern, in dem als Alternative und Ausweichmöglichkeit zum bereits vorhandenen, größeren Saal Musik mit geringerer Lautstärke gespielt wird, so dass hier der "Clubcharakter" im Vordergrund steht. Daher ist als Folge dieser Erweiterung keine Zunahme der Lärmbelastung für die Anwohner zu befürchten. Um diese Annahme zu stützen und den Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben grundsätzlich mit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vereinbar ist, wurden verschiedene schalltechnische Untersuchungen erarbeitet. Die Untersuchungen sind darüber hinaus Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen.

## 7.2 Schalltechnische Untersuchungen

Die schalltechnischen Untersuchungen sind Anlage dieser Begründung:

### 7.2.1 Schalltechnische Untersuchung vom 24.11.2006

Nach Aufgabe der Kinonutzung und im Rahmen der Planung des "Eventhauses" mit dem Veranstaltungssaal 1 und dem Foyer mit Nebenräumen wurde im Jahr 2006 das Bielefelder Büro Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer mit einer Untersuchung beauftragt<sup>1</sup>.

#### Aufgabenstellung:

- Messtechnische Ermittlung der Gebäudeabstrahlung des "Eventhauses" im Dach-, Wand- und Türbereich bei einer simulierten musikalischen Beschallung des Veranstaltungssaales,
- Prognose der Geräuschimmissionen auf der Grundlage der Messergebnisse an den nächstgelegenen Immissionsorten im Umfeld des "Eventhauses",
- Berechnung des Beurteilungspegels auf der Grundlage der TA Lärm für die Nachtzeit (ungünstigste Nachtstunde) unter Berücksichtigung der Geräuschabstrahlung durch die vorhandene Lüftung auf dem Dach des "Eventhauses",
- Beurteilung möglicher Kommunikationsgeräusche von Besuchern vor dem Eingang zum "Eventhaus",
- Prognose der Geräuschimmissionen durch Nutzung des Parkplatzes der Volksbank durch die "Eventhaus-Besucher";

#### Ergebnisse:

- Der Nachtrichtwert von 45 dB(A) kann im Bereich der umgebenden Wohnnutzung unter Berücksichtigung verschiedener im Gutachten aufgezeigter Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.
- Der Grenzwert von 54 dB(A) nach der 16. BimSchV für Mischgebiete wird bei ständig ununterbrochener Unterhaltung von mindestens 6 Personen im Ein- und Ausgangsbereich des "Eventhauses" an den betrachteten Immissionsorten nicht erreicht.
- Für den öffentlichen Parkplatz der Volksbank wird der Grenzwert der 16. BimSchV an den betrachteten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Kommunikationsgeräusche und eines zweifachen Wechsels auf insgesamt 40 Pkw-Stellplätzen ebenfalls nicht erreicht.

### 7.2.2 Schalltechnische Untersuchung vom 05.06.2007

Im Rahmen der Planung zur Nutzung auch des zweiten Kinosaals für Musikdarbietungen und damit der Erweiterung des "Eventhauses" um den Veranstaltungssaal 2 wurde im Jahr 2007 das Bielefelder Büro Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer mit einer Folgeuntersuchung beauftragt<sup>2</sup>.

#### Aufgabenstellung:

- Messtechnische Ermittlung der Gebäudeabstrahlung des umzunutzenden Kinosaals bei einer simulierten musikalischen Beschallung,
- Prognose der Geräuschimmissionen auf der Grundlage der Messergebnisse an den nächstgelegenen Immissionsorten im Umfeld des Kinosaals,
- Berechnung des Beurteilungspegels auf der Grundlage der TA Lärm für die Nachtzeit (ungünstigste Nachtstunde) und Überlagerung mit den in der früheren Untersuchung prognostizierten Geräuschimmissionen für den sich anschließenden Veranstaltungsbereich

---

<sup>1</sup> Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten "Eventhaus", Kahlenstraße 17-23 in Lippstadt", Auftrags-Nr. 06-158-G01, 24.11.2006/Bo/ab

<sup>2</sup> Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung eines Kinosaals in einen Veranstaltungssaal im Zusammenhang mit dem geplanten "Eventhaus" Kahlenstraße 17-23 in Lippstadt", Auftrags-Nr. 06-158-G02, 05.06.2007/Bo/ab

#### Ergebnis:

- Der Nachrichtwert von 45 dB(A) kann im Bereich der umgebenden Wohnnutzung unter Berücksichtigung verschiedener im Gutachten aufgezeigter Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

#### 7.2.3 Messtechnische Ermittlung der Geräuschabstrahlung des "Eventhauses" bei einer typischen Betriebssituation

Am 16.11.2007 wurde die Geräuschabstrahlung des "Eventhauses" (ohne Betrieb des geplanten 2. Saales) bei einer typischen Betriebssituation an den nächstgelegenen Immissionsorten im Umfeld messtechnisch erfasst<sup>3</sup>. Ziel der Messung war die Überprüfung der Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) außen vor den Immissionsorten. Die Messungen haben gezeigt, dass der Richtwert nachts an den untersuchten Messpunkten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung des im Veranstaltungssaales eingestellten Innengeräuschpegels (Mittelungspegel von  $L_{AFTeq}$  ca. 93 dB(A)) eingehalten wird.

#### 7.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass grundsätzlich und mit Blick auf die zu erwartenden Immissionen ein weitgehend konfliktfreies Nebeneinander auch des erweiterten "Eventhauses" und der Wohnnutzung möglich ist. Dabei sind verschiedene Wege zur Erreichung dieses Zieles denkbar, die sich immer als Kombination aus einer Reduzierung des Innenpegels und baulichen Maßnahmen darstellen.

Die in den Gutachten formulierten Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Reduzierung der Geräuschabstrahlung des "Eventhauses" werden daher auch nicht als ausschließlich gültige Maßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan verweist auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind und die z.B. Aufschluss über bauliche Details zur Reduzierung der Immissionen geben. Definitiv festgesetzt wird als zwingende Vorgabe die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten sowie die räumliche Trennung der verschiedenen Bereiche des "Eventhauses" durch den Einbau von Schallschleusen. Darüber hinaus sind Nutzungsregelungen zur Vermeidung von Geräuschentwicklungen im Bereich des Innenhofes unabdingbar.

#### 7.4 Abschließende Beurteilung der Situation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des "Eventhauses" um einen Veranstaltungssaal. Nach Aussagen des Betreibers ist hier eine ergänzende Nutzung mit "Barcharakter" geplant, von der keine erheblichen Schallemissionen zu erwarten sind und die überwiegend das ältere Publikum ansprechen wird. In den Bebauungsplan werden dennoch umfangreiche Festsetzungen aufgenommen, die die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im Bereich der umgebenden Wohnnutzung zum Ziel haben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung des "Eventhauses" sich nicht negativ auf die Wohnqualität im Umfeld des Plangebietes auswirken wird.

### **8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der über den

---

<sup>3</sup> Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten "Eventhaus" Kahlenstraße 17-23 in Lippstadt, Hier: Messtechnische Ermittlung der Geräuschabstrahlung des "Eventhauses" bei einer typischen Betriebssituation", Auftrags-Nr. 06-158-03, 21.11.2007/Bo/ab

Eingriff hinausgeht, der bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Somit ist nach § 1a (3) BauGB ein Ausgleich des Eingriffs gemäß §§ 18-21 BNatSchG nicht erforderlich.

## **9 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

## **10 Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## **11 Bodendenkmalpflege**

Belange der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## **12 Kosten**

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger.

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 23.07.2008

---

Anlagen:

Grundriss des "Eventhauses"

Schalltechnische Untersuchungen