



Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 Bad Waldliesborn, Parkstraße/südliche Quellenstraße

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

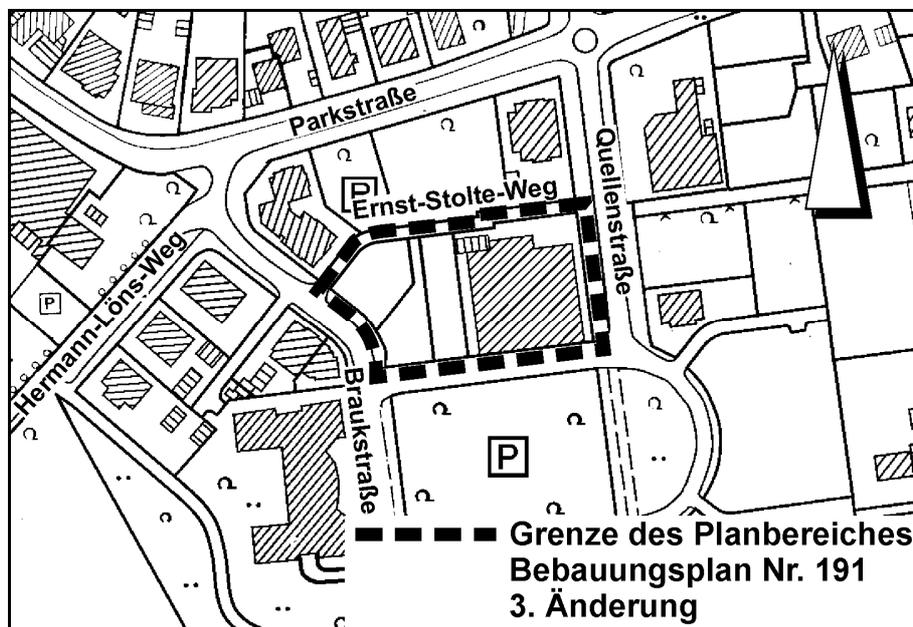
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben..... | 2 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 1.2 | Planverfahren..... | 2 |
| 1.3 | Planerische Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 1.3.1 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.3.2 | Bebauungsplan | 4 |
| 2 | Ausgangssituation und Planungsziel | 4 |
| 2.1 | Ausgangssituation | 4 |
| 2.2 | Planungsziel | 5 |
| 3 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung..... | 5 |
| 3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2 | Stellplätze und Garagen | 6 |
| 4 | Erschließung..... | 6 |
| 4.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 6 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 5 | Verkehrslärm..... | 6 |
| 6 | Gewerbelärm..... | 7 |
| 6.1 | Lärmschutzgutachten | 7 |
| 6.2 | Lärmschutzmaßnahmen | 7 |
| 7 | Flächenbilanz..... | 8 |
| 8 | Kostenbilanz | 8 |
| 9 | Gestaltungsvorschriften | 8 |

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzungsplan

1.2 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 20.08.2009 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 durchzuführen.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

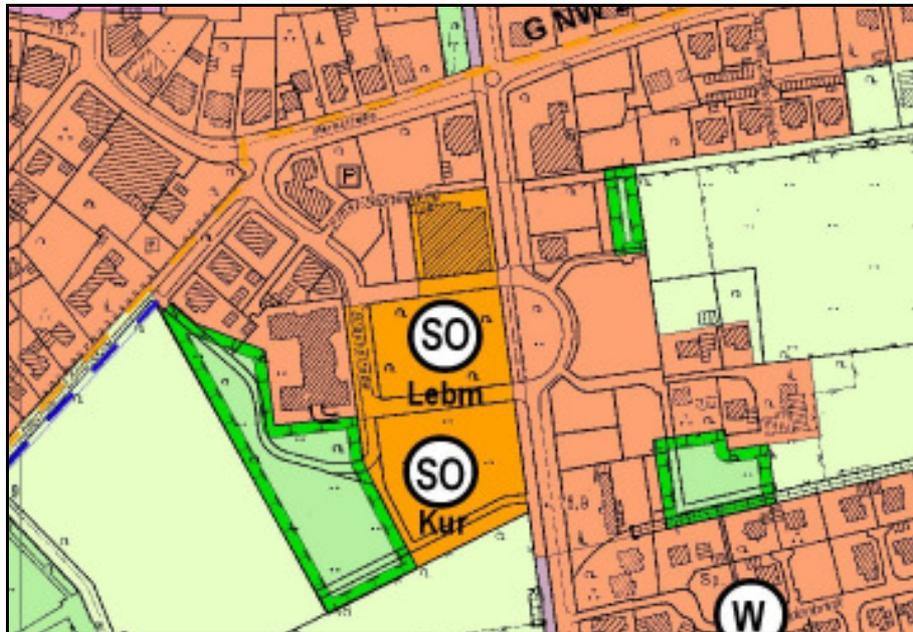
Seitens der Bezirksregierung in Arnsberg wurde mit Schreiben vom 29.06.2009 mitgeteilt, dass die Planung gem. § 32 Abs. 1 LPlG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Der Planentwurf wurde mit der Begründung vom 20.08.2009 in der Zeit vom 07. September 2009 bis 09. Oktober 2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt, gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange gem. § 4 durchgeführt.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

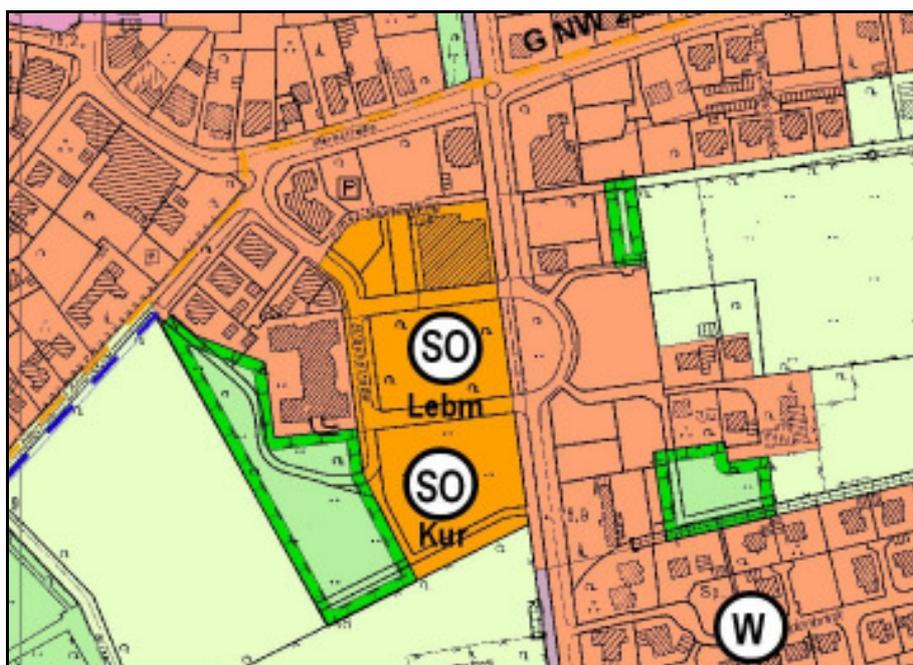
1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Planbereiches eine SO-Fläche für einen Lebensmittelmarkt dar. Für den westlichen Bereich ist Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Nach dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Für den gesamten Planbereich soll die Darstellung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² erfolgen.



geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich südlich der Parkstraße, westlich der Quellenstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 191 Bad Waldliesborn, Parkstraße/Südliche Quellenstraße.

Der Plan ist seit dem 07.07.1997 rechtsverbindlich und setzt westlich der Quellenstraße, nördlich des Parkplatzes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Hier wurde im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m² zugelassen und für die Obergeschosse eine Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 191 v. 07.07.1997

Zwischenzeitlich wurde die 1. Änderung des Planes durchgeführt, diese ist seit dem 16.03.2005 rechtsverbindlich. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 1.500 m² erhöht.

Westlich angrenzend an das SO-Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.191 v. 13.06.2005

2 Ausgangssituation und Planungsziel

2.1 Ausgangssituation

Durch die Bauleitplanung der Stadt sind in Bad Waldliesborn im Bereich der südlichen Quellenstraße am Standort des 'Auffangparkplatzes - Süd' Bauflächen in erheblichem Umfang ausgewiesen worden, die im Schwerpunkt dem Bedarf an Flächen für Dienstleistung und Handel entsprechen sollen. In Fortsetzung dieser Nutzung an der

Parkstraße bieten sich heute im Rahmen des Baurechtes bis hin zum Grünen Weg oder der Quellenstraße noch freie Kapazitäten, die die Ansiedlung unterschiedlicher Geschäfte und kleinerer Dienstleistungsbetriebe ermöglichen. Das Baugebiet, das 1997 erschlossen wurde, soll dem verstärkten Interesse nach Erweiterung des Geschäftsbereiches an der Parkstraße nachkommen. Zwischenzeitlich entstanden hier in Folge einer Betriebsverlagerung ein EDEKA-Lebensmittelmarkt, ergänzt durch ein vielfältiges Angebot kleinerer Läden wie Friseur, Apotheke, Optiker und angegliederte Einrichtungen wie Arztpraxen, Bank, Post, Restaurantbetrieb etc.

2.2 Planungsziel

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes hielt der Betreiber für den geplanten Lebensmittelmarkt eine max. Verkaufsfläche von ca. 1200 m² für ausreichend. Da die Anzahl der angebotenen und von der Kundschaft verlangten Sortimente im Lebensmittelbereich in den letzten Jahren stark angestiegen ist, wird die Verkaufsfläche den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Der Betreiber plante daher bereits im Jahr 2005 die Geschäftsfläche nach Osten um ca. 300 m² zu erweitern. Für diese geplante Erweiterung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die Planung wurde jedoch bis heute nicht realisiert.

Der Betreiber plant nun sein Grundstück um die westlich angrenzende WA-Fläche zu arrondieren und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² zu errichten.

Die notwendige Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 1.100 m² netto um weitere ca. 900 m² Verkaufsfläche resultiert in erster Linie in der ständig steigenden Anzahl der Sortimente die ein Lebensmittelmarkt im Bereich des Vollsortimentes heute aufgrund veränderter Verbraucherbedürfnisse vorhalten muss. Insbesondere die Verkaufsfläche im Frischebereich und für Milch- und Molkeprodukte, Tiefkühlkost soll vergrößert werden. Auch sollen eine Convenience-Serviceabteilung und eine attraktivere Weinabteilung eingerichtet werden.

Die Getränkeabteilung, für die derzeit nur etwa 50 m² Fläche zur Verfügung steht, bedarf aufgrund der immensen Expansionen im Sortiment dringend der Erweiterung. Hier soll aber auch das Problem des Leerguthandlings auf einer vergrößerten Fläche deutlich verbessert werden. Insbesondere das eingeführte „Einwegpfand“ nimmt enorme Flächen für Automaten und Backgroundflächen in Anspruch.

Ebenfalls soll der Bereich der Vorkassen-Zone vergrößert werden. Da der Bereich des Vor-Ort Verzehrs an Bedeutung stark gewonnen hat, soll die Erweiterung des Cafébereiches erfolgen, auch ist evtl. die Hinzunahme eines Lotto-Tabak Verkaufs vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Änderungsbereich soll insgesamt als ein SO-Gebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungsbereich' dargestellt werden, dessen zulässige Verkaufsfläche auf 2.000 m² begrenzt wird.

Da sich die geplante SO-Nutzung ausschließlich auf das Erdgeschoss bezieht, wurde für die Obergeschosse eine Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.

Für den Erweiterungsbereich wurden die Festsetzungen für das SO-Gebiet der rechtsverbindlichen Planung übernommen, die festgesetzten Baugrenzen wurden entsprechend erweitert.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den Planbereich wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u. ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

Oberirdische Stellplätze sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen, je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird ausgehend von der Haupteerschließungsstraße 'Quellenstraße' mit südlichem Anschluss an den Kreuzungsbereich Holzstraße/Wiedenbrücker Straße ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Planbereich ist an das Netz des Stadtbusses angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie C4 ist „Braukhof“.

Bad Waldliesborn ist auch an das Netz des Westfalenbusses angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie R11 ist „Kurverwaltung“.

4.2 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Planbereich vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5 Verkehrslärm

Auf die Bebauung im Planbereich wirken Lärmimmissionen aus dem Verkehr aus der Quellenstraße, der Verbindungsstraße zwischen Quellenstraße und Parkstraße und des Parkplatzes ein.

Für die Nutzungen sind daher passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden, von denen Sichtverbindungen zur Straße bzw. zum Parkplatz vorhanden sind, erforderlich. Sie wurden daher aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen.

6 Gewerbelärm

Aus dem Betrieb des EDEKA-Marktes wirken Emissionen auf die umliegende Wohnbebauung ein. Daher wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer, a part of DEKRA Industrial GmbH, von der Firma „Buschkühle Frische-Center Bad Waldliesborn GmbH & Co. KG“ mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

6.1 Lärmschutzgutachten

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Punkte überprüft:

- Berechnung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch den betriebsbedingten Pkw-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter sowie dem Lkw-Verkehr, incl. Be- und Entladeaktivitäten auf dem Betriebsgelände zur Tages- und Nachtzeit auf Grundlage von Angaben der Marktleitung,
- Ermittlung der max. zul. Schalleistungspegel für die technischen Aggregate (Heizung, Lüftung, Kühlung), abgestimmt auf einen durchgehenden Betrieb zur Tages- und Nachtzeit,
- Ermittlung der Beurteilungspegel und Vergleich mit den zul. Immissionsrichtwerten sowie max. zul. Spitzenpegeln gemäß TA Lärm,
- die Wohnungen oberhalb des EDEKA Verbrauchermarktes innerhalb des Gebäudes Quellenstraße 17 wurden nicht untersucht.

Die Berechnungen erfolgten folgendermaßen:

In Abstimmung mit dem Kreis Soest, Umweltamt, wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen während des Anlieferbetriebes am SB-Markt durch eine Messung am nächstgelegenen Immissionspunkt IP1 (Wohn- und Geschäftshaus Quellenstraße 25), unmittelbar nördlich der Anlieferzone ermittelt. Es wurde überprüft, ob der Tagesrichtwert aufgrund der messtechnisch ermittelten Teilimmissionen in Verbindung mit den rechnerisch ermittelten übrigen Teilimmissionen durch die technischen Einrichtungen sowie den Pkw-Parkplatz, etc. eingehalten werden können.

Die messtechnische und schalltechnische Untersuchung während der Lkw-Hauptanlieferung am Edeka Markt in Bad Waldliesborn zeigte, dass der vorgegebene Tagesrichtwert von 55 dB(A) für ein WA unter Berücksichtigung der geplanten Markterweiterung in Verbindung mit den für den Pkw-Parkplatz, die Technik, Lkw-Kühlaggregat und Papierpresse rechnerisch ermittelten Teilimmissionen am IP1 (Quellenstraße 25) unmittelbar nördlich der Anlieferzone eingehalten wird.

6.2 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der durchgeführten Lärmmessungen und der Prognose für die geplante Erweiterung werden die erforderlichen Grenzwerte nicht überschritten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob das Bauvorhaben entsprechend der gutachterlichen Untersuchung ausgeführt und betrieben wird. Evtl. notwendige Forderungen, die sich aus dem Gutachten ergeben, und sonstige lärm-mindernde Vorkehrungen im Bereich Anlieferung, der Kühleinrichtungen und der Abfallentsorgung sowie evtl. festzulegende Betriebszeiten werden in die Baugenehmigung übernommen.

7 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 4.155 m².

8 Kostenbilanz

Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind endgültig ausgebaut, durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

9 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften der rechtsverbindlichen Planung gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich.

Lippstadt, 17.06.2010

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

Anlagen:

Schallimmisionsgutachten der DEKRA
Messtechnische Ermittlung der Geräuschmissionen