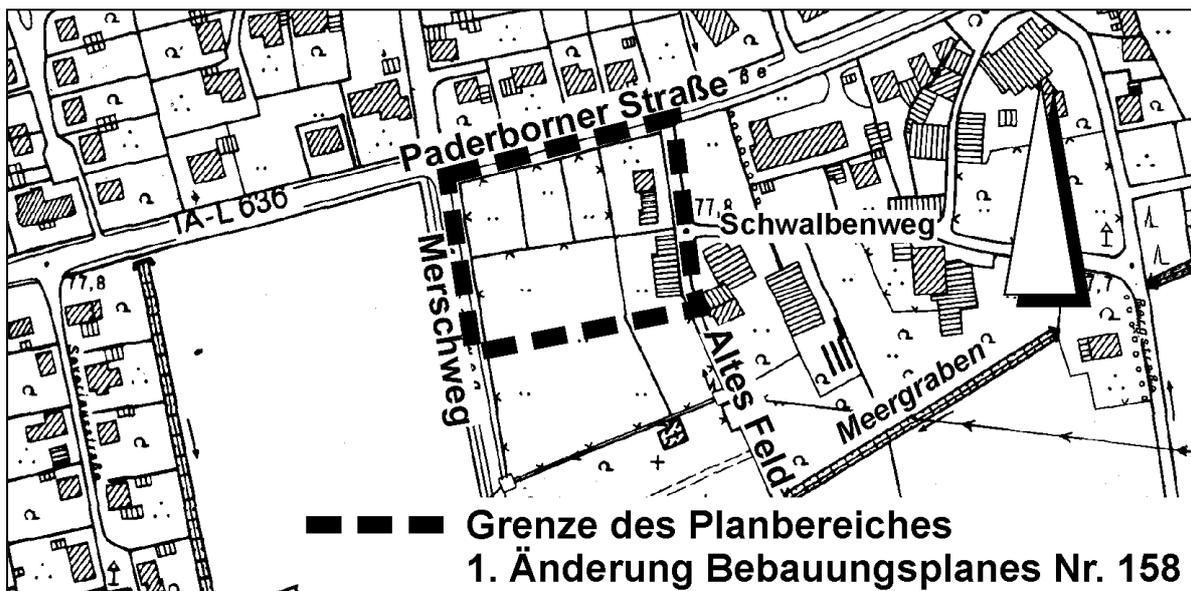


# STADT LIPPSTADT

## Begründung und Umweltbericht

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 Esbeck, Merschweg

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
gem. § 10 BauGB



**Inhaltsverzeichnis:**

1. Allgemeine Planungsvorgaben .....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Ausgangssituation und Planungsziel.....	3
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
2.1 Flächennutzungsplan .....	4
2.2 Bebauungsplan .....	4
2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	4
2.4 Altlasten .....	4
2.5 Planverfahren.....	5
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4. Erschließung.....	6
4.1 Äußere Erschließung .....	6
4.1.1 Stellplatzanlagen .....	7
4.2 Fuß- und Radwege .....	7
4.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	7
5. Umweltbericht.....	7
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
5.2 Ver- und Entsorgung .....	8
5.2.1 Versorgung.....	8
5.2.2 Schmutzwasserentsorgung .....	8
5.2.3 Regenwasser.....	8
5.2.3.1 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse .....	8
5.2.3.2 Regenwasserentsorgung.....	9
5.3 Natur- und Landschaftspflege .....	9
5.4 Immissionsschutz.....	10
6. Flächenbilanz .....	12
7. Gestaltungsvorschriften .....	12

# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 erfasst Flächen zwischen dem Merschweg im Westen, der Paderborner Straße im Norden und der Straße "Altes Feld" im Osten. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der Planbereich besteht zum überwiegenden Teil aus unbebauten und als Weide genutzten Flächen. Straßenbegleitend befinden sich zur Straße "Altes Feld" eine zweigeschossige Wohnbebauung und ein Nebengebäude. Sie werden in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da hier die überbaubare Fläche geringfügig erweitert werden soll.

## 1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Bereits 1993 wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung in Esbeck in einer Größe von 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen. Für dieses Vorhaben ist damals ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der am 24.12.1993 veröffentlicht und damit rechtsverbindlich wurde. Dieser Bebauungsplan setzt, abgeleitet aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Baufläche als Dorfgebiet fest.

Da es in Esbeck derzeit keinen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt gibt, beabsichtigt nun ein Investor, im Eckbereich der Paderborner Straße und des Merschweges einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu errichten.

Für diesen Standort hat der Investor ein Gutachten vorgelegt, das über den Einzugsbereich und die Tragfähigkeit des umliegenden Raumes Auskunft gibt.

Heute sind im Umfeld, in den Stadtteilen Hörste, Garfeln, Dedinghausen und Rixbeck keine leistungsfähigen Nahversorger mehr vorhanden. Im Norden ist allein Lipperode gut ausgestattet.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens ist beabsichtigt, den o. g. Standort als Sondergebiet für einen Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittelmarkt - im Flächennutzungsplan durch die 111. Änderung darzustellen und die einzelnen Festsetzungen bzgl. der Sortimente und zulässigen Verkaufsflächen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 zu regeln.

Die Festsetzung sichert, dass das Hauptsortiment aus nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wie Lebensmitteln und Getränken besteht und nur max. 12,5 % der zulässigen Verkaufsflächen sowohl für zentrenrelevante Randsortimente - z. B. nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen - als auch für ein ergänzendes Angebot der Nahversorgung - Backshop, Fleisch- und Wursttheke - genutzt werden dürfen.

Die Ansiedlung des Marktes im Stadtteil Esbeck soll ergänzend zum Angebot der Kernstadt hier die Grundversorgung sichern. Durch Festsetzungen soll ausgeschlos-

sen werden, dass er aufgrund seiner Flächengröße und eines differenzierten Angebotes Kaufkraft aus der Innenstadt oder Nebenzentren abzieht.

Die geplante SO-Nutzung ist als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt in der Fassung der 43. Änderung stellt die v. g. unbebauten Grundstücksflächen als Bauflächen - Dorfgebiet - dar, auf denen ein Nahversorgungsladen in einer Größe von 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden sollte.

Um auf diesen Flächen nun einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> verwirklichen zu können, muss der Flächennutzungsplan den geänderten Planungszielen angepasst werden.

In der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes - parallel zum Bebauungsplanverfahren - sollen daher diese Grundstücksflächen statt bisher als Dorfgebiet nunmehr als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' dargestellt werden.

### **2.2 Bebauungsplan**

Für den Planbereich bestehen planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 158 Esbeck, Merschweg. Dieser seit dem Jahre 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den gesamten Planbereich als Dorfgebiet fest. Diese Festsetzungen entsprechen nicht den neuen Planungszielen. Um die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Sondergebiet zu schaffen, soll der westliche Planbereich überplant und mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 aufgehoben werden.

In diesem Zusammenhang wurde aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine geringe Erweiterung der Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden vorgenommen.

### **2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

### **2.4 Altlasten**

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

## **2.5 Planverfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 12.12.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 Esbeck, Merschweg beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.01.2003 als Bürgergespräch im Bürgerzentrum in Esbeck durchgeführt.

Anlässlich der Bürgerversammlung wurde eine rege Diskussion insbesondere zur verkehrlichen Erschließung und zu den Lärmimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes geführt.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge hätten.

## **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Planbereich standortbezogen ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" und im östlichen vorhandenen Baugebiet entsprechend der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest.

Für die westlich gelegenen unbebauten Grundstücke wurden die zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zulässig ist.

Die Verkaufsfläche des Ladens wurde auf eine Größe bis zu 1.200 m<sup>2</sup> gem. § 11 Abs. 3 BauNVO beschränkt. Er geht aufgrund seiner Größe über die Funktion eines Nahversorgungsmarktes für Nebenzentren dieser Größenordnung hinaus, versorgt also auch anteilig benachbarte Stadtteile.

Infolge dieser Planung sind die nachfolgend genannten Sortimente für SB-Märkte zulässig:

- a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.050 m<sup>2</sup> (z. B. Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika).
- b) Zentrenrelevantes Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> (z. B. nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen).
- c) Ergänzendes Sortiment der Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> (z. B. Backshop, Fleisch- u. Wursttheke).

Im östlichen Planbereich an der Straße "Altes Feld" sind heute Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden.

Für diesen Bereich wurde mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung ein Dorfgebiet gem. § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt, da hier unmittelbar neben einer landwirtschaftlichen Hofstelle zugehörige Betriebsanlagen sowie das sonstige Wohnen angesiedelt sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den vorhandenen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entlang der Straße "Altes Feld" orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung.

Für die bestehende zweigeschossige Bebauung des festgesetzten Dorfgebietes wurde die Obergrenze von 0,4 für die GRZ und 0,8 für die GFZ aus dem Bebauungsplan Nr. 158 übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt worden.

Im Änderungsbereich des Lebensmittelmarktes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Geschossigkeit und der Bauweise verändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Sondergebiet entlang der östlichen Grundstücksgrenze in ihrer Länge vergrößert. Länge und Tiefe dieser überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Der nach Angaben des Bauträgers geplante eingeschossige Baukörper orientiert sich in Nord-Süd-Richtung.

Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Im Bereich der Neubebauung ist für die überbaubare Grundstücksfläche eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit dem Ziel festgesetzt worden, auch Gebäude über 50 m Länge in der offenen Bauweise zulassen zu können.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die erforderlichen Stellplätze bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Der Planbereich wird im Norden durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße - L 636 - für den regionalen Verkehr tangiert.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarktes soll von Westen über den Merschweg aus erfolgen. Kraftfahrzeugverkehr sowie Anlieferungsfahrzeuge sollen über diese Straße das Grundstück erreichen, auf dem Grundstück wenden und auf dem gleichen Weg wieder verlassen.

Eine Anlieferzone für den Markt ist südlich der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Die hierfür geplante Zufahrt im südlichen Planbereich soll eine ausreichende Fahrbahnbreite erhalten, so dass insbesondere Lkws diesen Knotenpunkt bei langsamer Fahrweise befahren können.

#### **4.1.1 Stellplatzanlagen**

Geplant ist eine Stellplatzanlage mit 83 Stellplätzen, auf der der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden soll.

Zusätzlich zu der Ausweisung einer Stellplatzanlage wird auf dem Marktgelände im südlichen Randbereich im Bereich der Warenannahme ein Standort für Recyclingcontainer zur Verfügung gestellt, so dass Kunden mit dem Einkauf auch ihre Reststoffe entsorgen können.

#### **4.2 Fuß- und Radwege**

Damit der Lebensmittelmarkt für die Bewohner gut erreichbar ist, soll eine Erschließung für den Fußgänger und Radfahrer im Norden des Grundstückes geschaffen werden.

Ein geplanter Fuß- und Radweg beidseitig der Paderborner Straße ist nicht Bestandteil dieser Planänderung. Der Ausbau der Paderborner Straße ist geplant, der Zeitpunkt der Baumaßnahme jedoch noch nicht festgelegt.

Ein vorhandener Fuß- und Radweg auf der westlichen Seite des Merschweges verbindet die Stadtteile Dedinghausen und Esbeck.

Im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes soll in Höhe der Zufahrt zum Markt eine kurze Grabenverrohrung des Straßenseitengrabens vorgenommen werden, damit Fußgänger und Radfahrer gefahrlos diesen Markt erreichen können.

#### **4.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Südlich der Paderborner Straße verlaufen im Planbereich auf privaten Grundstücksflächen zwei Versorgungsleitungen der Stadtwerke, eine Gasleitung und eine Wasserleitung.

Die Leitungen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke gesichert.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Bauwerke errichtet werden. Alle Maßnahmen sind zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden, insbesondere dürfen Bäume erst in einem Abstand von 2,00 m von der Mitte der Leitung gepflanzt werden. Eine Begrünung mit Buschwerk ist zulässig.

### **5. Umweltbericht**

#### **5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

### **5.2.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

### **5.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Grundstücke für den Standort des Lebensmittelmarktes werden über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal nördlich der Paderborner Straße im Bereich des Merschweges an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Von hier aus wird das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

### **5.2.3 Regenwasser**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse der Grundstücke im Eckbereich Paderborner Straße / Merschweg wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ing.-Büro Schemm (Stand des Gutachtens 05/03) durchgeführt.

#### **5.2.3.1 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

Die geologische Karte von Lippstadt, Blatt Nr. L 4316, weist im Untersuchungsgebiet in Oberflächennähe Sande und Schotter aus dem Pleistozän aus (Niederterrasenablagerungen).

Im Tieferen wird Pseudoglei aufgeführt, der entweder aus Geschiebelehm (Pleistozän), stellenweise aus Tonmergelstein (Oberkreide) gebildet wurde.

In den Bohrbefunden des Gutachtens wurde folgende generelle Untergrundschichtung festgestellt:

Bis 0,4 m	Mutterboden / org. Oberboden
Bis 0,8/1,4 m	Mittelsande, schwach humos bis humos (dunkelbraune bis schwarze Färbung - BS 1, 4 und 5)
Bis 1,7/2,8 m	Mittelsande, mit schichtweise unterschiedlichen feinsandigen und grobsandigen Anteilen, stellenweise kiesig
Ab 1,7/2,2 m	Schluffe, schwach tonig, mit zunehmender Tiefe tonig

Die Rammsondierungen kennzeichnen für die oberflächennahen Sande bis ca. 1,1 / 1,5 m lagenweise lockere Lagerungen. Die im Tieferen anstehenden Sande sind mitdicht bis dicht gelagert. Die unterlagernden Schluffe sind an ihrer Oberfläche wegen des aufliegenden Wassers dünn-schichtig noch weich bis steif, im Allgemeinen steif und werden mit zunehmender Tiefe steif bis halbfest.

Bei den durchgeführten Bohrungen im April 2003 wurde Grundwasser ab 0,8 bis 1,1 m unter Gelände eingemessen. Bei einem höhenmäßigen Vergleich zeigt sich eine leichte Grundwasserströmung analog zum Geländeeinfallen nach Westen.

Die darunter anstehenden Sande sind durchgehend vernässt. Hierbei handelt es sich um einen Wasseraufstau auf den "sperrenden" binden Schluffen.

Da Grundwasserstandsmessungen über einen längeren Zeitraum nicht vorliegen, muss in niederschlagsreichen Zeiten mit Grundwasserständen  $< 0,5$  m bis nahezu GOK gerechnet werden.

Die vorhandenen Entwässerungsgräben sind in Nasszeiten nahezu "randvoll".

### **5.2.3.2 Regenwasserentsorgung**

Nach ATV-DVWK-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sollte die Mächtigkeit des Sicker-raumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mind. 1,00 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Diese Forderung ist im Untersuchungsbereich nur in Trockenzeiten bei flachen Versickerungsmulden erfüllt, so dass Teilwassermengen versickert werden können. Für extreme Niederschlagsperioden sind dimensionierte Regenüberläufe zu einem Vorfluter oder zum Regenwasserkanal vorzusehen.

Darüber hinaus könnte durch eine zusätzliche Geländeaufschüttung Sicker-raum geschaffen werden.

## **5.3 Natur- und Landschaftspflege**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Vergleich des vorhandenen zum neuen Planungsrecht keine gravierenden weiter gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Diese wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 behandelt und durch Festsetzungen von Maßnahmen im Planbereich kompensiert und bleiben daher unverändert.

Entsprechend ihrer naturräumlichen Lage wurden aus städtebaulichen Gründen unterschiedliche Pflanzen- und Baumarten im Planbereich festgesetzt.

Der Standort des Lebensmittelmarktes soll landschafts- und dorftypisch eingegrünt werden.

Entlang der Paderborner Straße sowie des Merschweges soll eine Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und eine Einfriedigung in einer Höhe von 1,0 m auf dem privaten Grundstück erfolgen, so dass aus den angrenzenden Straßenräumen der Lebensmittelmarkt eingesehen werden kann. Als Abschirmung nach Süden zur verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche sowie an der Ostgrenze zu der hier vorhandenen Wohnbebauung ist unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze eine dichte Bepflanzung durchzuführen.

Die Neuanlegung von Stellplatzflächen führt gegenüber dem heutigen Zustand, einer Wiese, mit dem geplanten Baukörper des Marktes zu einer starken Versiegelung des Grundstückes.

Um die negativen Auswirkungen dieser Versiegelung zu mindern, ist gestützt auf das BauGB sowie die BauO NW festgesetzt worden, dass neue Stellplätze in wasser-durchlässigen Materialien auszuführen und die Stellplatzanlagen zu begrünen sind.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Büro DEKRA Umwelt GmbH durchgeführt.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die Schallimmissionen, die durch den Betrieb des Marktes an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu erwarten sind, in Verbindung mit der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu bewerten.

Des Weiteren sollten Schallimmissionen ermittelt werden, die durch den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen vor und nach der Realisierung des Vorhabens an den bebauten Grundstücken verursacht bzw. zu erwarten sind.

- **Gewerbelärm**

Die Berechnung der Geräuschemissionen für die Betriebsgeräusche des geplanten Lebensmittelmarktes wurde für die drei nächstgelegenen Wohngebäude sowie für eine mögliche Wohnbebauung westlich des Merschweges durchgeführt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für ein WA-Gebiet bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für ein MD-Gebiet bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Nach Durchführung der Berechnungen und den im Bericht dargestellten Betriebsannahmen werden diese Werte an den untersuchten Immissionspunkten während der Tages- und Nachtzeit durch das geplante Vorhaben unterschritten.

Während der Nachtzeit sind hier als immissionsrelevante Geräuschquellen bei Bedarf die Kälteanlage sowie die Lüftungsöffnungen des Heizungsraumes und des Maschinenraumes zu berücksichtigen.

Fahrverkehr ist mit der geplanten Nutzung während der Nachtzeit nicht verbunden.

Während der Tageszeit werden die Orientierungswerte an den untersuchten Immissionspunkten um 3 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung unterschritten.

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

Zur Berechnung des Spitzenpegels werden die Quellen herangezogen, die sowohl die höchsten anteiligen Immissionspegel am Immissionsort sowie entsprechend ihrer Charakteristik Spitzenschallleistungspegel erzeugen können.

Als Ausgangsgröße wird hier ein Spitzenschalleistungspegel von

- Schlaggeräusche bei der Verladung
- Druckluftspitzen von Lkw-Bremsanlagen
- Türenschnallen der Pkw-Benutzer

ermittelt aus Messungen der DEKRA Umwelt GmbH, eingesetzt.

Das Gutachten sagt aus, dass die genannten Spitzenwertbegrenzungen während der Tageszeit unterschritten werden.

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

Darüber hinaus sollen mit der Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes Recyclingcontainer - u.a. Altglas - südlich der Parkplatzanlage im Bereich der Warenannahme aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung der Container sind zusätzliche immissionsrelevante Geräuschquellen bzw. Geräuschvorgänge verbunden. Hierbei handelt es sich um das Einwerfen der Flaschen, An- und Abfahrt eines Altglas-Lkw sowie die Entladung der Container in die Lkw.

Für den Einwurf der Flaschen wird eine kontinuierliche Einwirkzeit während der Öffnungszeit des Marktes zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr vorausgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte - TA Lärm - nach DIN 18005 und auch die Spitzenwertbegrenzungen an den v. g. untersuchten Immissionspunkten während der Tageszeit unterschritten werden.

- Verkehrslärm

Vorab wurde die Immissionsbelastung durch den derzeitigen Straßenverkehrslärm sowie die Plansituation an den bestehenden Wohnhäusern und in einem ev. geplanten Wohngebiet - westlich des Merschweges - im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den vorhandenen Fahrverkehr an der bestehenden Wohnbebauung während der Tageszeit um bis zu 2,1 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 6,5 dB(A) überschritten werden.

Der Anlagenzielverkehr - An- und Abfahrtverkehr - erhöht den Beurteilungspegel durch den bereits vorhandenen Fahrverkehr um bis zu 1,6 dB(A). Nach den Ausführungen der TA Lärm entspricht das einer unwesentlichen Erhöhung (< 3 dB(A)).

Um dennoch möglichen Erhöhungen der schalltechnischen Orientierungswerte gerecht zu werden und um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bei Um-, An- und Neubauten alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Pader-

borner Straße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $R_w > 30$  dB zu versehen.

Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von mindestens  $R_w > 30$  dB einzubauen.

## 6. Flächenbilanz

1.	Dorfgebiet	2.501 m <sup>2</sup>	32,5 %
2.	Sondergebiet	5.193 m <sup>2</sup>	67,5 %
Gesamtfläche		7.694 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 7. Gestaltungsvorschriften

Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Esbeck, Flur 3, Flurstücke 276, 295, 297 und 299 wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt.

Diese Vorschriften für Werbeanlagen haben zum Ziel, das heute zurückhaltend und ruhig gestaltete Ortsbild von Esbeck zu bewahren und mit Rücksicht auf die Freiraumgestaltung der Grundstücke die Werbung für das geplante Vorhaben "Lebensmittelmarkt" auf ein Minimum zu beschränken.

Im Hinblick auf die schon werbewirksame exponierte Lage im Mittelpunkt des Ortes, an der Einmündung einer Kreis- in eine Landstraße, sind sie inhaltlich so gefasst, dass sie den Umfang der Werbemaßnahmen, deren beeinträchtigende optische Wirkung auf das Ortsbild aber auch auf die Verkehrssicherheit begrenzen.

Hierdurch wird das städtebaulich relativ homogen gestaltete Gesamtbild im Planbereich erhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit - Sichtwinkel - soll der Kreuzungsbereich Paderborner Straße/Merschweg von jeglicher Werbung gänzlich freigehalten werden. Ebenso dürfen die Stellplätze auf dem Grundstück durch Werbemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Fremdwerbung und Masten mit Flaggen werden ausgeschlossen, da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung des dörflichen Charakters Esbecks führen.

Geplante Pylone in unmittelbarer Nähe des Objektes und Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur bis zur Traufkante des Gebäudes errichtet werden. Die Größe der Werbeanlagen sollen je Fassadenseite 5 m<sup>2</sup> und eine Länge von 5 m nicht überschreiten.

An der südlichen Fassade darf nur eine unbeleuchtete Werbeanlage errichtet werden. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht dürfen nicht betrieben werden.

Darüber hinaus sind für die inhaltliche Darstellung der Werbeanlagen max. 2 Farben zulässig.

Lippstadt, den 06. November 2003

(Stöcker)  
Dipl.-Ing.