

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Marathon Real Estate Management GmbH

c/o Detlef Hanuschk

Erzberg 48

38126 Braunschweig

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

2

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	6
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	10
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotop / Artenschutz	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie / Hydrogeologische Verhältnisse / Grundwasser / Erdfallgefährdung	
4.12 Standortalternativen	
5. Planinhalt	13
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Klimaschutzklausel	
5.12 Rückbau baulicher Anlagen	
5.13 Grünordnung	

Anlagen

- Flächenkennwerte
- Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG; Standort Clara-Zetkin-Straße 7, 36433 Bad Salzungen; DEKRA Automobil GmbH; Bericht-Nr.: 21486/A32036/553171083-B01 vom 08.02.2017
- Prüfung UVP - Erfordernis
- Eigentumsnachweis

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Der Eigentümer der Grundstücke, Herr Detlef Hanusch, vertreten durch die Marathon Real Estate Management GmbH beabsichtigt im Bereich der Clara-Zetkin-Straße / Willi-Steitz-Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung durch die Stadt Bad Salzungen aufstellen zu lassen. Ziel ist es, in dem Gebiet, welches sich in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB befindet, Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. In diesem Fall soll die Erneuerung einer gewachsenen Struktur erfolgen. Damit trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Gebot nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Der Standort, welcher bereits durch Einzelhandel und durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, soll erneuert werden. Hierzu ist vorgesehen, den Gebäudekomplex Aldi, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Sparkasse, Imbiss und Gaststätte mit Tiefgarage sowie das Lagerhaus abzureißen und einen neuen Lebensmittelmarkt Aldi zu errichten.

Die Entscheidung des Investors, den Standort für die Schaffung eines neuen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 1.400 qm zu nutzen, begründet sich aus der Vorprägung des Standortes, der zentralen Lage im Wohngebiet „An den Beeten“ und an der Ausweisung als Nahversorgungszentrum „Platz an den Beeten“.

Der Standort ist verkehrsgünstig und verbrauchernah an der Clara-Zetkin-Straße / Willi-Steitz-Straße gelegen. Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den Wohnsiedlungsbereichen her.

Zu den direkt angrenzenden bewohnten Bereichen sind fußläufige Verbindungen vorhanden, was zu einem positiven Aspekt bei der Entwicklung des Standortes beiträgt und als Standortvorteil zu sehen ist.

Die vorhandene Verkehrserschließung und die fußläufige Erschließung kann vollständig weiter genutzt werden.

Die geplante Sortimentsstruktur des neuen Lebensmittelmarktes entspricht dem, des bisher bereits am Standort in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarktes Aldi. Hauptsächlich erfolgt eine bessere Warenpräsentation, um die Kundenattraktivität des Marktes z.B. durch breitere Gänge, übersichtliche Produktpräsentationen, niedrigere Regalhöhen und weniger überbaute Bereiche zu erhöhen. Dadurch werden auch die innerbetrieblichen Abläufe für Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert. Dafür ist die Ausweitung der Verkaufsfläche auf ca. 1.400 qm erforderlich. Darüber hinaus erfolgt mit dem neuen Filialkonzept ein besserer Umwelt- und Klimaschutz.

Der Standort des geplanten Aldi-Marktes, als Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Platz an den Beeten“, ist ein bedeutender infrastruktureller Standort. Er beinhaltet Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, aber auch Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“ wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Unabhängig von der gewählten Art des Planverfahrens (§ 13a Abs. 2 BauGB) wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Im Entwurf zur Auslegung wird ein neuer Typ von Aldi-Filialen berücksichtigt. Dieser ist geringfügig größer als der bisher vorgesehene Markt. Dadurch ändern sich die Geschossfläche und die Verkaufsraumfläche des Marktes.

In den Festsetzungen muss jedoch nur die Geschossfläche geringfügig geändert werden. Die zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan wird nicht weiter erhöht!

Durch den neuen Filialtyp ergibt sich auch eine andere Kubatur des Baukörpers. Dieser ist nun über die gesamte Breite gleichmäßig tief. Dementsprechend werden die Baufläche und die Baugrenze angepasst. Durch die Vergrößerung des Marktes (Kubatur) wird die notwendige Schallschutzwand, an der östlichen Grundstücksgrenze, kürzer. Der südlichste Punkt der Schallschutzwand verbleibt jedoch am selben Ort wie im Vorentwurf. Durch die Änderung der Kubatur fallen auch einige Stellplätze weg. Darüber hinaus werden im Entwurf zur Auslegung eine Löschwasserkisterne am Standort vorgesehen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Pkt. Fassadengestaltung (Attika) und Werbeanlagen präzisiert. Weitere Änderungen an den Festsetzungen erfolgen nicht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 0,76 ha. Er liegt in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0 und beinhaltet die Flurstücke 1554/18 teilweise (Straße), 1591/1 teilweise (Straße), 1592/7, 1592/8, 1592/9, 1594/4 und 1600/33 teilweise (Straße). Der Geltungsbereich wird im Westen von der Clara-Zetkin-Straße, im Süden und Osten von der Willi-Steitz-Straße begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen begrenzt.

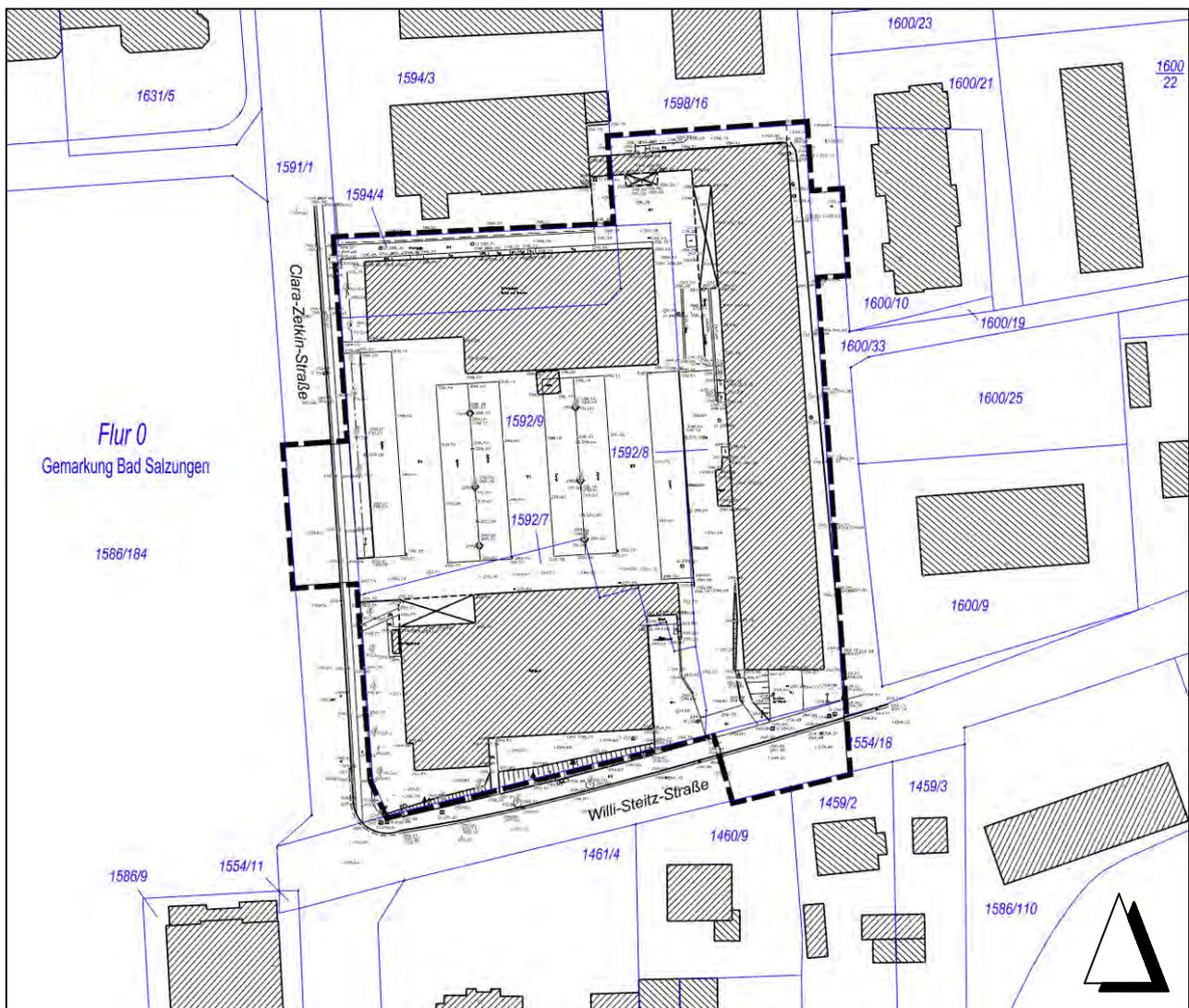


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) auf ALKIS ohne Maßstab [Quelle: TLVermGeo ©]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Salzungen ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025; Z 2.2.9) und im Regionalplan Südwestthüringen (G 1-10) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im LEP 2025 ist dazu folgendes enthalten: In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt unter anderem auch die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion (G 2.2.10).

Zusätzlich dazu ist im Regionalplan Südwestthüringen folgendes vermerkt: Die Kernstädte der Mittelzentren sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden (G 1-10)

Weiterhin wird im Regionalplan Südwestthüringen dargelegt, dass in den Grundversorgungsbereichen durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf zu sichern ist. Bad Salzungen übernimmt aufgrund seiner raumordnerischen Funktion diese Aufgabe für den Grundversorgungsbereich Bad Salzungen. Zu diesem gehören die Stadt Bad Salzungen sowie die Stadt Stadtlengsfeld und die Gemeinden Barchfeld, Frauensee, Immelborn, Leimbach, Merkers-Kieselbach, Moorgrund, Tiefenort (Z 1-2).

Der zu überplanende Standort hat bereits durch die bestehenden Einzelhändler (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Fleischer und Bäcker) und der vorhandenen Passage bzw. des kleinen Fachmarktzentrum westlich der Clara-Zetkin-Straße eine wesentliche Funktion bei der Versorgung des westlichen Bereiches der Kernstadt von Bad Salzungen. Er sichert für einen großen Teil der ansässigen Bevölkerung die wohnortnahe Versorgung.

Die Stadt Bad Salzungen entspricht mit der geplanten Ausweisung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und des Regionalplan Südwestthüringen.

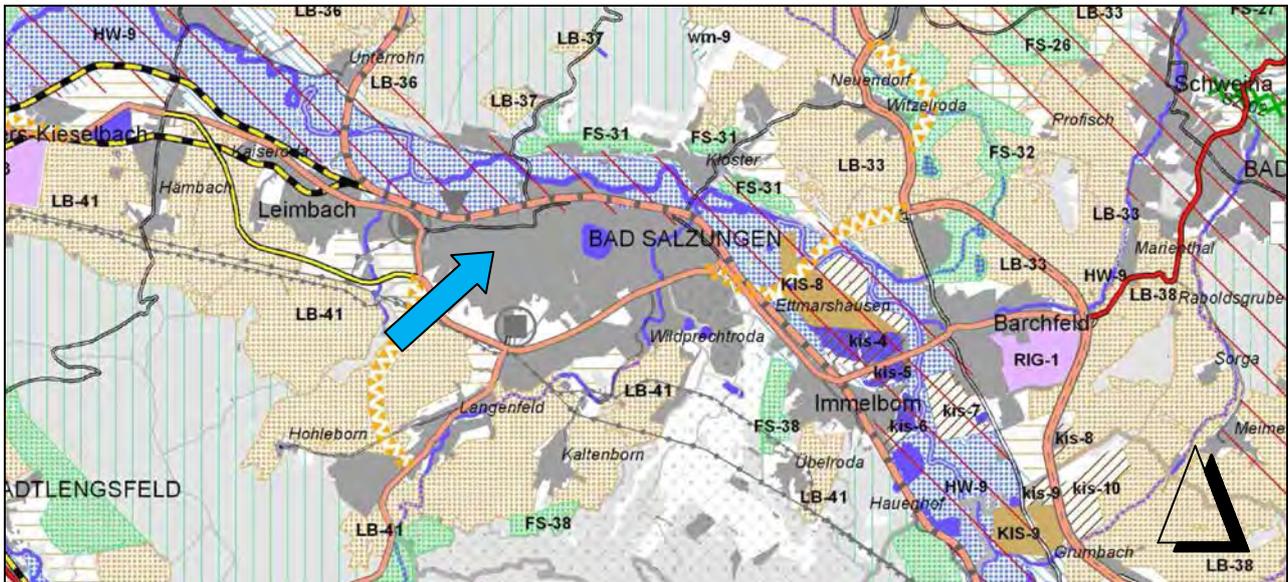


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug) mit Standort der Planung (blauer Pfeil)

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (vgl. Abbildung 2) bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

Die Ausweisung des Plangebietes steht den Vorgaben, sowohl des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, als auch des Regionalplans Südwestthüringen, unter Berücksichtigung der dargelegten Aussagen und Fakten, nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzungen gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 3). In diesem ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes Aldi“ als Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des gewählten Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der vor den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes „Handel“ können für die direkt angrenzenden Wohnbauflächen, als auch gemischte Bauflächen keine Auswirkungen durch die Stadt erkannt werden, welche einer Ausweisung entgegenstehen könnten. Als Ausschlusskriterium käme für die Stadt Bad Salzungen infrage, wenn die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr, als auch durch die Anlieferung von Waren und die notwendigen Anlagen für den Betrieb des Marktes, nicht den Anforderungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen entsprechen würde.

Mit den Maßnahmen (z.B. Ausweisung des max. Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Errichtung von Lärmschutzwänden, Einhausung der Anlieferung), welche im vorliegenden Lärmschutzgutachten gefordert werden und in den Bebauungsplan als Festsetzungen einfließen, kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend berücksichtigt werden und somit einer Ausweisung im Flächennutzungsplan nichts im Wege steht.

Auch die Erschließung des Sondergebietes „Handel“ erfolgt über Gemeindestraßen (Clara-Zetkin-Straße und Willi-Steitz-Straße), welche einen angemessenen Ausbauzustand und Charakter für das qualitativ und quantitativ anfallende Verkehrsaufkommen haben. Insbesondere kann dies angenommen werden, da der Standort bereits aktuell durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen wird. Auch unter Berücksichtigung dieses Faktors steht der Nutzung dieses Areals nichts im Wege.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen nach der Anpassung

Die genannte Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt, unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen, nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan kann dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst werden und der Bereich als Sondergebiet „Handel“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Abbildung 4).

3.3 Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche

Die Stadt Bad Salzungen hat die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beauftragt die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche vorzunehmen. Dies erfolgte mit der „Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in Bad Salzungen 2016“ (Stand 13.05.2016). Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche und der Erarbeitung einer Sortimentsliste hat die Stadt Bad Salzungen nun eine Grundlage zur zukünftigen Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels erhalten. Die Umsetzung des Aldi-Marktes soll in dem als Nahversorgungszentrum „An den Beeten“ festgelegten Bereich erfolgen (vgl. Abbildung 5). Das Sortiment des geplanten Aldi-Marktes entspricht mit Lebensmitteln mit Randsortiment, Getränke, Drogerieartikel, Tiernahrung und Non-Food grundsätzlich dem als nahversorgungsrelevant eingestuftem Sortiment der Bad Salzunger Sortimentsliste. Die Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Standort entspricht damit grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Salzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

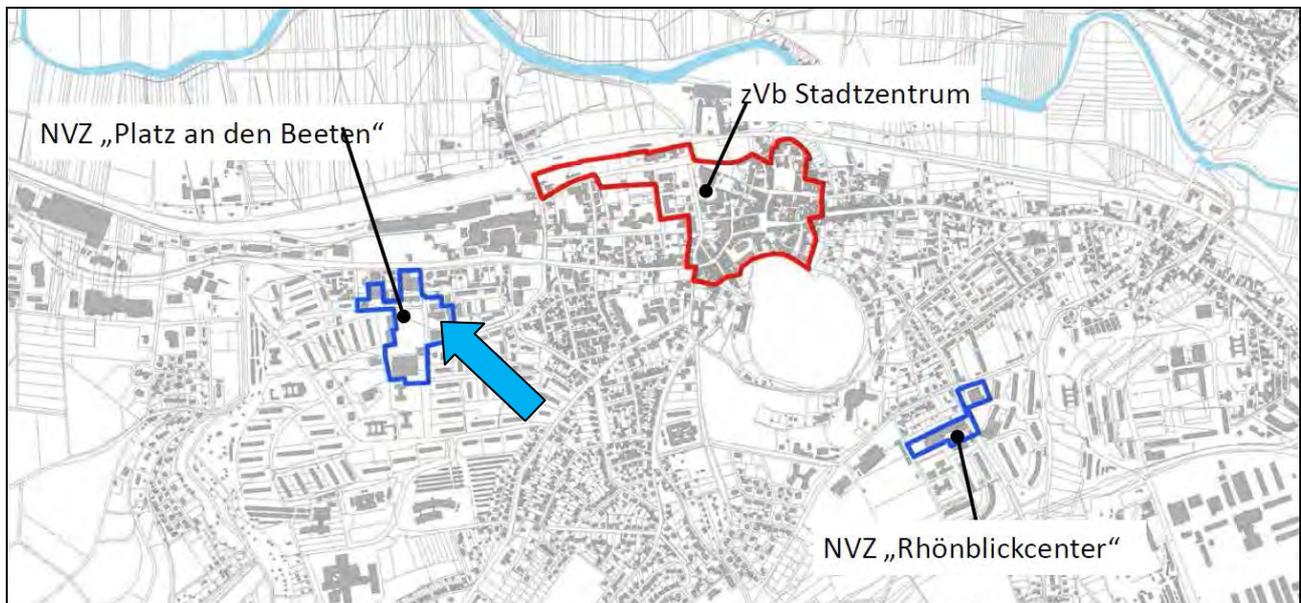


Abbildung 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Bad Salzungen (Quelle: „Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in Bad Salzungen 2016“ der GMA) mit Standort der Planung (blauer Pfeil)

3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 20.000 m² nicht überschritten wird. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur 0,76 ha umfasst wird die Voraussetzung erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Errichtung eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO unterliegt gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, welche gem. § 3c UVPG sowie der Anlage 2 des UVPG durchzuführen ist, da der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung überschritten wurde.

Die allgemeine Vorprüfung ist durchgeführt worden und als Anlage Bestandteil der Begründung (Prüfung UVP - Erfordernis). Die Prüfung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Standortsituation, der Größe des geplanten Vorhabens und der sich ergebenden Auswirkungen durch das Vorhaben keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) für erforderlich gehalten wird.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mindestens 1.000 m entfernt und das nächstgelegene SPA-Gebiet ca. 500 m (nördlich des Standortes). Zwischen dem FFH-Gebiet und dem SPA-Gebiet und dem Vorhabensstandort liegen ein Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage, ein großer gewerblich-industriell geprägter Standort sowie großflächige Gleisanlagen. Aufgrund der Entfernung als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

Unabhängig davon wurde ein Lärmschutzgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erstellt. Darüber hinaus wurden auch ein Baugrundgutachten und ein Umwelt- und Abrissgutachten angefertigt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort des geplanten Aldi-Marktes liegt im Westen der Kernstadt von Bad Salzungen, im Wohngebiet „An den Beeten“. Der Bereich um den geplanten Lebensmittelmarkt stellt damit das Nahversorgungszentrum für die westliche Kernstadt da. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 255 m ü. NHN. Das Gelände ist nahezu eben.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage an einem Standort, der überwiegend durch Gewerbe und Einzelhandel bereits bis in die 1990-iger Jahre geprägt war (Wohnungsbaukombinat und Möbelhaus). Danach erfolgten ein Teilabriss des Standortes und eine Neubebauung mit den derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (Aldi, Getränkemarkt etc.).



Abbildung 6: vorhandener Parkplatz zwischen den Gebäuden mit Blick auf das Gebäude mit Getränkemarkt, Fleischer und Bäcker



Abbildung 7: Grünbereich mit Ziergehölzen im Bereich Willi-Steitz-Straße

Ein weiteres Gebäude am Standort wurde erhalten und bis dato gewerblich weiter genutzt (Gaststätte und Lagerhaus).

Der Naturraum ist durch die Nutzung bereits deutlich anthropogen beeinflusst (vgl. Abbildung 6). Der Grad der Versiegelung beträgt bisher ca. 87 % der Grundstücksfläche. Eine natürliche Vegetation ist nicht vorzufinden. Die vorhandenen Grünflächen (13 %) bestehen ausschließlich aus Scherrasen und sind größtenteils mit Ziergehölzen bestanden (vgl. Abbildung 7).

4.3 Schutzgebiete / Biotope / Artenschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiet und beinhaltet auch keine geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG. Als Tierartenfundpunkte sind Weichtiere und der Bockkäfer im elektronischen Fachinformationssystem LINFOS verzeichnet. Die Fundpunkte sind älteren Ursprungs (1985/1990) und daher als naturschutzrechtlich unkritisch, durch die untere Naturschutzbehörde, bewertet worden.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten in einer Nutzung durch Einzelhandelseinrichtungen und Gewerbebetriebe. Aktuell sind im zu überplanenden Gebiet drei große Gebäude vorhanden (vgl. Abbildung 6, 8 und 9). Diese begrenzen das Gebiet im Norden, im Osten und im Süden. Die verbleibende Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden wird von Pkw-Stellflächen und Verkehrsflächen dominiert. Untergeordnet sind Nebenanlagen wie Anlagen für die Ver- und Entsorgung und Werbeanlagen vorhanden.



Abbildung 8: Aldi-Markt mit Werbeflyer (Abriss geplant)



Abbildung 9: Lagerhaus (Abriss geplant)

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die Clara-Zetkin-Straße und die Willi-Steitz-Straße.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind derzeit für das Plangebiet nicht erkennbar.

4.8 Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht am Standort nicht. Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung und eines Umwelt- und Abrissgutachtens wurden auch keine Altlasten nachgewiesen (Quelle: BAUGRUNDBÜRO VOIGT, Eckardtser Str. 2, 98590 Schwallungen).

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Wartburgkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die Bebauung und Nutzungen im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung) bekannt. Negative Einwirkungen auf das Gebiet, durch in der Umgebung vorhandene Nutzungen, sind ebenfalls bisher nicht bekannt.

4.10 Grund und Boden

Die zur Umsetzung des Aldi-Marktes notwendigen Grundstücke (1592/7, 1592/8, 1592/9 und 1594/4) befinden sich alle im Eigentum des Investors (siehe Eigentumsnachweis). Lediglich die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen (Clara-Zetkin-Straße und Willi-Steitz-Straße) sind nicht im Eigentum des Investors, zur Umsetzung des Vorhabens auch nicht notwendig.

4.11 Geologie / Hydrogeologische Verhältnisse / Grundwasser / Erdfallgefährdung*

Geologischer Überblick

Im Untersuchungsgebiet stehen die Gesteine des Unteren Buntsandsteins an, die aus rotbraunen bis hellgrauen, Mittel- bis Feinsandsteinen bestehen, in die Schluff- bzw. Tonsteinlagen eingeschaltet sind. Die Sandsteine sind an ihrer Oberfläche 1 - 3 m verwittert (Fels, verwittert) und werden größtenteils von einer 1,5 bis 2,8 m mächtigen Lockergesteinsdecke aus Lehm, Schwemmsand und Kies bedeckt, bevor sie allmählich in den festen Sandstein (Fels) übergehen. Unter dem Sandstein befindet sich der Bröckelschiefer, der mit den Letten der jüngsten Zechsteinsedimente allgemein als Schluffstein mit gelegentlichen Sandsteineinschaltungen vorliegt. Unter diesem folgt der verkarstete Plattendolomit.

Nähere Angaben zu rezenten Auslaugungsfolgeerscheinungen sind bei der TLUG einzuholen. Es ist davon auszugehen, dass diese Prozesse überwiegend abgeklungen sind. Im unmittelbaren Untersuchungsbereich der Bauwerke und Nutzflächen bilden Auffüllungen unterschiedlichster Qualität die oberste Baugrundsicht.

Hydrogeologischer Überblick

Der vorhandene Lehm und der Schwemmsand können als Grundwasserhemmer eingestuft werden, die bereichsweise zu Stau- und Schichtwasserbildungen führen kann. Er ist allerdings nur lückenhaft vorhanden.

Der anstehende Kies ist als Porengrundwasserleiter anzusprechen, der zusammen mit dem darunter lagernden klüftigen Sandstein (Kluftgrundwasserleiter) geohydrologisch einen einheitlichen Grundwasserleiter bildet.

Der im tieferen Untergrund anstehende Bröckelschiefer kann in Verbindung mit den Oberen Zechsteinletten in unbeanspruchter Position als Grundwasserstauer bewertet werden. Dies kann aber aufgrund der abgelaufenen tektonischen Prozesse lediglich als Sonderfall betrachtet werden. Der unterlagernde Plattendolomit mit einer Mächtigkeit um 20 m wird als Karstgrundwasserleiter betrachtet.

Die in der Erdgeschichte abgelaufenen tektonischen Vorgänge haben das Untersuchungsgebiet geprägt. Man kann davon ausgehen, dass das Werratal durch diese Prozesse in seiner Richtung festgelegt wurde.

Grundwasserverhältnisse

Grundwasser wurde in keinem der Aufschlüssen angetroffen. Der Grundwasserspiegel wird auf dem Niveau der Werra (ca. 20 m unter Gelände) vermutet. Er hat keinen Einfluss auf die Baumaßnahme. Auf Grund der Morphologie können Hang- und Schichtwasserzuflüsse nicht ausgeschlossen werden. Diese Wasserzuflüsse unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen und werden vor allem nach niederschlagsreichen Perioden bzw. nach der Schneeschmelze ihre Höchstwerte erreichen. In solchen Zeiten ist mit einem größeren Schichtwasserandrang zu rechnen.

Die Durchlässigkeit für Wasser der einzelnen Bodenschichten wurde auf der Basis der Feld- und Laboransprache und der daraus abgeleiteten Klassifizierung sowie hauseigener Erfahrungen beurteilt und in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt (siehe Baugrundgutachten).

Erdfallgefährdung

Auslaugungsgefährdete Gesteine treten erst in größerer Tiefe auf. Rezente Auslaugungsfolgeerscheinungen sind in der unmittelbaren Umgebung bekannt. (Nähere Angaben sind bei der TLUG einzuholen).

Quelle: *Baugrundgutachten Bad Salzungen Neubau Aldi mit Stand 29.12.2016 von BAUGRUNDBÜRO VOIGT, Eckardtser Str. 2, 98590 Schwallungen

Hinweis:

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

4.12 Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen erfolgt nicht, da ein Erhalt des bisher bereits genutzten Einzelhandelsstandortes und deren weitere Entwicklung, aufgrund der Verbrauchernähe sowie des großen fustläufigen Einzugsbereiches, das Ziel der Planung ist.

Des Weiteren entspricht der Standort den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bad Salzungen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung (siehe auch Pkt. 3.3).

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Schaffung eines Sondergebietes „Handel“
- Festsetzung eines überbaubaren Bereiches für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.400 m²
- Flächen für Kundenparkplätze
- Festlegungen zum Schutz der umliegenden Bebauung (§ 50 BImSchG)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel" - (SO Handel) nach § 11 (3) 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt - festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens. Mit der Ausweisung eines neuen Lebensmittelmarktes am Vorhabensstandort, wird ein bereits vorhandener Lebensmittelmarkt ersetzt und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgt die Anpassung der Ausdehnung der Baufläche an den neuen Filialtyp.

- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" wird die GRZ auf 0,81 festgesetzt.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,8 ausschließlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.

Begründung

Die Festsetzungen erfolgen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen (GRZ im Bestand 0,87) sowie den vorliegenden Planunterlagen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zum Neubau des Aldi-Marktes, woraus eine geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,8, welche den Maximalwert der GRZ für sonstige Sondergebiete laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) darstellt, bereits abzuleiten ist. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 darf hierbei ausschließlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschreiten. Die geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,8 wird darüber hinaus als vertretbar angesehen, da damit gegenüber dem Ausgangszustand des Eingriffsgrundstückes eine Minimierung der Versiegelung erfolgt und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert und auch die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden.

- Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.400 m² nicht überschreiten.

Begründung

Die als Obergrenze festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der Größe der Verkaufsfläche des geplanten Aldi-Marktes (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Mit der Zulässigkeit von 1.400 m² erfolgt gegenüber den im Bestand vorhandenen Verkaufsflächen (Aldi-Markt, Getränkemarkt, Fleischer und Bäcker) am Standort eine geringfügige Erhöhung von ca. 300 m².

Im Entwurf zur Auslegung wird ein neuer Typ von Aldi-Filialen berücksichtigt. Dieser ist geringfügig größer als der bisher vorgesehene Markt. Die tatsächliche Verkaufsfläche erhöht sich von ca. 1.350 m² (Vorentwurf) auf nunmehr ca. 1.400 m² (Entwurf zur Auslegung). Damit entspricht die Verkaufsfläche des geplanten Marktes der bereits festgesetzten Verkaufsfläche aus dem Vorentwurf. Eine Änderung ist somit im Entwurf zur Auslegung nicht notwendig.

- Für das sonstige Sondergebiet "HANDEL" wird die Geschossfläche auf 2.450 m² begrenzt.
Begründung
Zur besseren raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossflächenzahl unerlässlich. Diese wird im Sondergebiet „HANDEL“ entsprechend dem geplanten Neubau festgesetzt.
Aufgrund des neuen Filialtyps, welcher im Entwurf zur Auslegung eingearbeitet wurde, ist es notwendig die zulässige Geschossfläche nun anzupassen. Diese wird von 2.250 m² (Vorentwurf) auf 2.450 m² (Entwurf zur Auslegung) geringfügig angehoben.
- Die Oberkante der baulichen Anlage wird mit max. 7,00 m festgesetzt.
Begründung
Die Oberkante der baulichen Anlage orientiert sich hier an dem geplanten Aldi-Markt (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und überschreitet die bereits am Standort vorhandenen baulichen Anlagen nicht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt die Oberkante Schachtdeckel ($\pm 0,00$ m).
Begründung
Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung.

5.3 Bauweise

- Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- Definition abweichende Bauweise
Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.
Begründung
Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungsansprüche des geplanten Lebensmittelmarktes und der sich daraus ergebenden Gebäudelänge von über 50 m.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dachform
Als Dachform für das Hauptgebäude wird ein Flachdach zugelassen.
- Dachdeckung
Als Dachdeckung für das Hauptgebäude werden Kunststoffdichtungsbahnen zugelassen.
- Fassadengestaltung
Oberflächen von Außenwänden und Attika
Als Oberfläche der Außenwände für das Hauptgebäude sind Verblendklinker und für die Oberfläche der Attika Aluverbundplatten zugelassen.
Farbe von Außenwänden und Attika
Als Farbe von Außenwänden für das Hauptgebäude ist anthrazit-grau zulässig und für die Attika mittelgrau.
- Werbeanlagen
-Zulässig ist ein freistehender Werbepylon mit einer lichten Höhe von max. 6,50 m (siehe Lageplan und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan).
-An den Fassaden des Hauptgebäudes sind, nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten, Werbeanlagen zulässig (siehe Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan).
-Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss blendfrei sein.

-Über die zuvor genannten Werbeanlagen hinaus (Werbepylon und Werbeanlagen an den Fassaden des Hauptgebäudes), sind keine weiteren Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) zulässig.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden Aldi-Markt (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und ermöglichen dessen Umsetzung. Die Festsetzungen dienen der Eingliederung der baulichen Anlage in die städtebauliche Ordnung. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann damit nahezu ausgeschlossen werden.

Im Entwurf zur Auslegung werden die Oberfläche und die Farbe der Attika noch zusätzlich aufgenommen, da diese im vorliegenden Fall eine Größe, im Vergleich zur gesamten Fassade, einnimmt, welche nicht unwesentlich ist (ca. 30 %). Eine eigenständige Beschreibung der Attika ist für die Umsetzung im vorliegenden Fall wichtig, um spätere Differenzen im Rahmen der Genehmigung zu vermeiden.

Weiterhin werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen dahingehend präzisiert, dass über die explizit genannten zulässigen Werbeanlagen hinaus (Werbepylon und Werbeanlagen an den Fassaden des Hauptgebäudes), keine weiteren Anlagen der Außenwerbung zugelassen werden. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zum freistehenden Werbepylon und den Werbeanlagen an den Fassaden des Hauptgebäudes ergänzt. Hierbei wird auf die jeweilige Darstellung im Vorhaben und Erschließungsplan verwiesen. Mit dem Verweis auf die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Zulässigkeit durch Lage, Anzahl und Größe weiter präzisiert.

▪ Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Begründung

Über die bereits festgesetzten Maßnahmen (Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern) hinaus soll durch diese Maßnahme eine noch bessere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Stadtgebiet beiträgt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“ sind die Vorgaben aus der „Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung“ der Stadt Bad Salzungen (Stand 23.09.2015) Teil I Pkt. 1. Gebiet 2 nicht mehr einschlägig.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, dass die Mindestanforderung an die Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m zu allen Seiten garantiert wird. Sie resultieren aus dem vorliegenden Projekt (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan). Gegenüber dem Vorentwurf erfolgt die Anpassung der Baugrenze an den neuen Filialtyp.

Entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß 14 BauNVO Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig (z.B. Werbepylon, Daikin-Anlage, Papierpresse etc). Die vorgenannten Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Aufzählung ist jedoch als nicht abschließend zu betrachten!

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Zufahrt zum geplanten Standort kann sowohl, ausgehend von der Clara-Zetkin-Straße und der Willi-Steitz-Straße erfolgen.

Die Zufahrtsbereiche zum Vorhabensgebiet sind als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt und mit dem Planzeichen „Einfahrt“ (Planzeichen 6.4 der PlanzV) gekennzeichnet. Somit wird eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich in diesem Bereich zugelassen. Eine Änderung am bestehenden Verkehrssystem ist nicht notwendig.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden es am Standort 87 Stellplätze sein. Darunter sind zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und zwei Eltern-Kind-Stellplätze. Aufgrund der Vergrößerung der geplanten Filiale erfolgt damit, gegenüber dem Vorentwurf, eine Reduzierung um 9 Stellplätze. Bisher sind am Standort etwa 74 Stellplätze vorhanden. Der Bereich der Stellplätze wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Fußläufige Erschließung

Der Standort des geplanten Aldi-Marktes ist fußläufig sehr gut erreichbar. D.h. Anbindungen bestehen von Norden aus der Straße Untere Beete und der Clara-Zetkin-Straße, von Westen aus der Willi-Steitz-Straße und von Süden aus der Jacob-Wolfarth-Straße und der Clara-Zetkin-Straße. Darüber hinaus sind zahlreiche Verbindungswege (Fußwege) zwischen den Wohnhäusern angelegt, die zum Nahversorgungszentrum führen.

Die vorhandenen fußläufigen Wegeverbindungen bieten eine sehr gute Erreichbarkeit des Standortes aus allen Richtungen. Im Bereich der Clara-Zetkin-Straße Ecke Willi-Steitz-Straße ist zur besseren Querung der Clara-Zetkin-Straße ein Fußgängerüberweg vorhanden. Änderungen an der bestehenden fußläufigen Erschließung sind somit nicht notwendig.

Fahrradverkehr

Aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse in der Stadt Bad Salzungen spielt das Fahrrad eine nicht unwesentliche Rolle bei den Einwohnern. Die Erreichbarkeit des Standortes ist für Fahrräder sehr gut möglich und ist identisch mit den unter dem Pkt. „Fußläufige Erschließung“ genannten Möglichkeiten. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

Im Bereich des Markteinganges werden im Zuge des Neubaus der Filiale Stellplätze für Fahrräder bereitgestellt. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bereits entsprechend dargestellt.

ÖPNV

Das Nahversorgungszentrum „An den Beeten“, somit auch der geplante Aldi-Markt ist an das Netz des ÖPNV mit zwei Haltestellen angebunden. Eine Haltestelle befindet sich direkt auf der Höhe des Vorhabensstandortes. Die zweite Haltestelle liegt ca. 150 m nördlichen des geplanten Aldi. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit als sehr gut einzuschätzen.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Versorgungsleitungen befinden sich sowohl in der Clara-Zetkin-Straße, als auch in der Willi-Steitz-Straße. Eine Versorgung kann ausgehend von diesen, wie bereits im Bestand derzeit erfolgt, umgesetzt werden. Im Rahmen des Abrisses und der Neubebauung des Areals werden die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

Gasversorgung

In der Clara-Zetkin-Straße befindet sich eine Gasleitung (100 PE [ND]). Ausgehend von dieser kann eine Versorgung des geplanten Marktes erfolgen. Weiterhin ist eine Gasleitung (150 PE [ND]) in der Willi-Steitz-Straße vorhanden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Ein Anschluss für die geplante Filiale wird nach Angaben der Firma Aldi jedoch nicht benötigt.

Für einen möglichen Anschluss sind mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

Trinkwasserversorgung

In der Clara-Zetkin-Straße ist eine Leitung GGG 150 zur Trinkwasserversorgung vorhanden. Von dieser ausgehend erfolgt bereits derzeit die Versorgung der einzelnen Abnehmer im Gebiet. Der nun geplante Aldi-Markt ist auch, ausgehend von dieser Leitung, zu versorgen. Im Zuge der Neuerschließung des Standortes entfallen die bisherigen Anschlüsse. Ebenfalls befindet sich eine Versorgungsleitung (GGG 100) in der östlich des Plangebietes vorhandenen Anliegerstraße. Der Leitungsbestand im Plangebiet ist im Bebauungsplan enthalten (Angaben ohne Gewähr).

Zur Umsetzung sind mit dem Versorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser Verband Bad Salzungen) entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

In der Willi-Steitz-Straße ist ein Schmutzwasserkanal STZ 200 vorhanden. Die derzeit vorhandene Bebauung ist an diesen bereits angeschlossen. Im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes ist der neue Aldi-Markt auch an diesen, sofern ausschließlich haushaltsübliche Abwässer anfallen, direkt anzubinden. Die Anschlüsse der derzeit noch vorhandenen Bebauung entfallen in diesem Zusammenhang.

Die Erschließung erfolgt am Standort im Trennsystem. Westlich der Clara-Zetkin-Straße verläuft zu dieser parallel zum Teil ein weiterer Schmutzwasserkanal (B 250). Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Mit dem Versorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser Verband Bad Salzungen) sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Regenwasserentsorgung

Wie bereits im Pkt. Schmutzwasserentsorgung beschrieben, ist das Plangebiet im Trennsystem erschlossen.

Im Bereich der Willi-Steitz-Straße befindet sich, somit neben dem Schmutzwasserkanal, auch ein Regenwasserkanal (B 400). Die anfallenden Oberflächenwässer können in diesen eingeleitet werden. Darüber hinaus ist ein weiterer Regenwasserkanal in der Clara-Zetkin-Straße vorhanden. Dieser beginnt ca. 25,0 m nordwestlich des Plangebietes.

Die Anschlüsse der derzeit noch vorhandenen Bebauung entfallen im Zuge der Neubebauung. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Im Rahmen der Anbindung sind mit dem Versorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser Verband Bad Salzungen) entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt zum Standort des geplanten Aldi-Marktes kann direkt von der Clara-Zetkin-Straße und der Willi-Steitz-Straße erfolgen. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes auf den Parkflächen vorzuhalten. Das gleiche gilt für die Bewegungsflächen der Fahrzeuge der Feuerwehr. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinheiten. Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen muss im Rahmen des Brandschutznachweis (Brandschutzkonzept) erfolgen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Unterflurhydranten. Diese befinden sich an folgenden Standorten:

- Höhe Untere Beete 1b (ca. 120 m entfernt),
- zwischen Willi-Steitz-Straße 26 und 30 (ca. 20 m entfernt)
- Höhe Willi-Steitz-Straße 20 (ca. 50 m entfernt) und
- Höhe Clara-Zetkin-Straße 27 (ca. 90 m entfernt).

Durch die Stadt Bad Salzungen wird die Absicherung des Grundschutzes bestätigt (800 l/min). Ein darüber hinaus gehender Bedarf ist ggf. durch den Investor auf dem Grundstück abzusichern. Der geforderte Löschwasserbedarf am Standort beträgt 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Da die Stadt Bad Salzungen am Standort nur 48 m³/h über 2 Stunden garantiert, wird im südlichen Bereich des Plangebietes unter den Pkw-Stellflächen eine Löschwasserzisterne mit 100 m³ vorgesehen. Damit kann der geforderte Löschwasserbedarf gedeckt werden. Der Standort der Zisterne ist im Bebauungsplan dargestellt. Eine entsprechende Entnahmemöglichkeit und Kennzeichnung muss im Brandschutzkonzept dargestellt werden. Die abschließende Bewertung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Telekommunikation

Im Plangebiet sind Anlagen der Deutschen Telekom vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan enthalten (Angaben ohne Gewähr). Eine Versorgung, ausgehend von den vorhandenen Anlagen, kann erfolgen.

Abfallentsorgung

Der geplante Aldi-Markt ist mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen. Alternativ kann die Rücknahme auch durch Lieferanten erfolgen.

Fernwärmeversorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Aldi-Markt und Getränkemarkt) sind aktuell an das Fernwärmenetz der Thüringer Energie AG angeschlossen. Eine weitere Nutzung der Fernwärme ist möglich. Nach Angaben der Firma Aldi kommt die neue Filiale jedoch ohne einen entsprechenden Anschluss aus. Die Beheizung der Filiale soll zukünftig über Wärmerückgewinnungsanlagen erfolgen.

Der vorhandene Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Eine Umverlegung der vorhandenen Anlagen ist, aufgrund der geplanten Bebauung, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung nicht notwendig.

Baulasten

Da zur Umsetzung des Vorhabens mehrere Flurstücke in Anspruch genommen werden, kann eine Vereinigungsbaulast notwendig sein. Dies wird nicht notwendig, wenn die Flurstücke tatsächlich vereinigt werden.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel ist es, die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Bebauung vor möglichen auftretenden Konflikten zu bewahren (Umsetzung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Um einen ausreichenden Immissionsschutz, speziell Schallschutz sicherzustellen, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Neubau eines Lebensmittelmarktes Aldi“ eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG; Standort Clara-Zetkin-Straße 7, 36433 Bad Salzungen; DEKRA Automobil GmbH; Bericht-Nr.: 21486/A32036/553171083-B01 vom 08.02.2017). Das aktuelle Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für das geplante Vorhaben bauliche und sonstige technische sowie organisatorische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Die entsprechenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. D) aufgenommen und somit verbindlich. Da die organisatorischen Maßnahmen nicht nach BauGB festsetzbar sind, sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzulegen. Die organisatorischen Maßnahmen selbst, als auch die dafür notwendigen Regelungsmöglichkeiten sind auf der Planurkunde unter HINWEISE dargelegt.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der TA Lärm [Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (08/1998)] an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden können.

Im Entwurf zur Auslegung wird ein neuer Typ von Aldi-Filialen berücksichtigt. Dieser ist geringfügig größer als der bisher vorgesehene Markt. Durch den neuen Filialtyp ergibt sich auch eine andere Kubatur des Baukörpers. Dieser ist nun über die gesamte Breite gleichmäßig tief. Durch die Vergrößerung des Marktes (Kubatur) wird die notwendige Schallschutzwand, an der östlichen Grundstücksgrenze, 5,0 m kürzer. In diesem Bereich nimmt nun der Baukörper des geplanten Marktes die Funktion der Schallschutzwand vollumfänglich wahr. Die Rampe der Anlieferung wird dadurch nun vollständig in das Gebäude des Marktes integriert. Der südlichste Punkt der Schallschutzwand verbleibt jedoch am selben Ort wie im Vorentwurf.

Eine Verkürzung der Schallschutzwand erfolgt damit nicht. Auswirkungen bzw. Einschränkungen, die zu einer Überarbeitung des Schallschutzgutachtens führen, ergeben sich durch die beschriebene Änderung nicht.

Im Satzungsplan werden die baulichen und sonstigen technischen sowie organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen noch einmal präzisiert bzw. redaktionell geändert (Ausschluss Nachtanlieferung und Asphaltierung Fahrwege). Dies erfolgt ausschließlich zum Schutz der Anwohner und schränkt nur den Investor ein. Insbesondere die redaktionelle Änderung der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen kann ohne eine weitere öffentliche Auslegung erfolgen, da im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich der Investor davon betroffen ist und keine weitere Möglichkeit eröffnet wird, sondern eine alternative gestrichen.

Über die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sowie die organisatorischen Vorkehrungen hinaus ist sicherzustellen, dass in den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die öffentliche Nutzung des Parkplatzes unterbleibt. Hierzu sind die Zufahrten zum Parkplatz mit abschließbaren Schranken zu sichern. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Störung der Anwohner durch die Nutzung in den Nachtstunden ausgeschlossen wird. Die Umsetzung ist im Durchführungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Bad Salzungen / der Baugenehmigung verbindlich zu regeln.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen und gem. § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

5.11 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- sonstige Maßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des neuen Aldi-Marktes wird durch Entsiegelung der Grad der Versiegelung (GRZ) insgesamt reduziert. Des Weiteren sind innerhalb der Grundstücke unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen.

5.12 Rückbau baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des Vorhabens sind im Geltungsbereich die vorhandenen bauliche Anlagen zurückzubauen. In der nachfolgenden Abbildung sind die betroffenen Gebäude grün eingefärbt (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10: Lageplan mit Darstellung der zurückzubauenden Gebäude (grün)

Hinsichtlich des geplanten Abrissvorhabens sind folgende artenschutzrechtliche Forderungen zu beachten:*

Es sind keine Fundpunkte besonders oder streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 (z.B. Hornissen, Vogelarten) bzw. 14 BNatSchG (z.B. Fledermäuse) im elektronischen Fachinformationssystem LINFOS verzeichnet. Da es sich bei dem System jedoch nicht um systematische, flächendeckende und aktuelle Erfassungen handelt, können erfahrungsgemäß an Gebäuden in Dörfern und Städten besonders geschützte Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der besondere Schutzstatus der Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die damit verbundenen Verbote ergeben sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Verbote gelten auch im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 S. 1 BNatSchG).

Um zu vermeiden, dass im Frühjahr und Sommer solche Arten wie Spalten bewohnende Fledermäuse in ihren Tagesquartieren, aber auch Hornissen oder an Gebäuden brütende Vogelarten (z.B. Schwalben u. Mauersegler, Rotschwänzchen) betroffen sind, sollte der Abriss im Winterhalbjahr zwischen dem 15. Oktober und dem 31. März erfolgen. Sollte aus unvermeidbaren fördertechnischen Gründen ein Abriss nur im Sommerhalbjahr möglich sein, ist dieser möglichst früh oder möglichst spät im Jahr in Richtung des angegebenen Zeitraums zu legen. Beim Vorhandensein von Vogelnestern (z.B. Mehlschwalben) oder beim Entdecken von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um Schutzmaßnahmen abzustimmen bzw. betroffene Tiere fachgerecht bergen zu können.

Quelle: *Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis

5.13 Grünordnung

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht notwendig. Gleichwohl werden Festsetzungen zum Erhalt von standortgerechten Einzelbäumen an der südlichen Plangebietsgrenze (Bereich Willi-Steitz-Straße) getroffen. Die zu erhaltenden Einzelbäume wurden mit dem Planzeichen „Erhaltung: Bäume“ (Planzeichen 13.2.2 der PlanzV) gekennzeichnet. Die im Plangebiet nicht explizit als Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölze können im Zuge der Umgestaltung entfernt werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Aldi-Marktes werden konkret 11 Laubbäume, welche durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, im Plangebiet entfernt. Aufgrund der vorliegenden Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen vom 29.11.2007 sind diese demensprechend zu ersetzen. Für die Fällung ist eine Ausnahme von den Verboten zu beantragen. Entsprechend der vorliegenden Baumschutzsatzung und deren Bestimmungen sind im vorliegenden Fall pro gefälltten Baum ein Baum derselben oder zu mindestens gleichwertigen Art zu pflanzen. Der Mindestumfang muss 16 cm betragen. Anstelle eines Baumes können auch ein Solitärgehölz (175-200 cm) oder fünf Strauchgehölze (100-150 cm) gepflanzt werden.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Standorte und Flächen werden mit dem Planzeichen „Anpflanzen: Bäume“ (Maßnahme E1; Planzeichen 13.2.1 der PlanzV) und „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Maßnahme E2.1 und E 2.2; Planzeichen 13.2.1 der PlanzV) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ergänzend dazu sind textliche Festsetzungen unter Pkt. E) im Bebauungsplan enthalten. Als Ersatz werden 7 Laubbäume und 20 Sträucher (Strauchgehölze) gepflanzt.

Die darüber hinaus zum Teil bereits vorhandenen und in veränderter Form zu erhaltenden Grünflächen, zu erweiternde Grünflächen, bzw. neu anzulegenden Grünflächen ohne konkrete Pflanzmaßnahmen werden ausschließlich mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Planzeichen 13.2.1 der PlanzV) dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind durch den Investor umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen soll spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Aldi-Marktes erfolgen. Der Umsetzungszeitraum ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und wird damit verbindlich.

.....
Ende der Begründung

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Bad Salzungen Neubau eines Lebensmittelmarktes
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 22.08.2017 / 12:58
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: SO		
Sonstige Sondergebiete	Summe	0,39
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,37
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	0,76

Prognose von Schallimmissionen

durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG

Auftraggeber: Marathon Real Estate Management GmbH
Erzberg 48
38126 Braunschweig

Art der Anlage: Discounter
(nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 22 BImSchG)

Standort der Anlage: Clara-Zetkin Straße 7
36433 Bad Salzungen (Thüringen)

Zuständige Behörde: Stadt Bad Salzungen / Wartburgkreis

Projektnummer: 553171083

Durchgeführt von: DEKRA Automobil GmbH
Industrie, Bau und Immobilien
Dipl.-Ing. Thomas Knuth
Oldentruper Straße 131
D-33605 Bielefeld
Telefon: +49.521.92795-79
E-Mail: thomas.knuth@dekra.com
KNU

Auftragsdatum: 17.10.2016

Berichtsumfang: 19 Seiten Textteil und 9 Seiten Anhang

Aufgabenstellung: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Bad Salzungen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung	3
2 Beauftragung	4
3 Aufgabenstellung	4
4 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen	4
5 Beschreibung der Örtlichkeiten	5
6 Beurteilungskriterien	6
6.1 Immissionsorte, -richtwerte, Spitzenpegel und Gebietseinstufung	6
6.2 Vorbelastung	7
6.3 Anlagenzielverkehr	8
7 Beschreibung der Anlage	9
8 Durchführung der Ausbreitungsberechnungen	9
8.1 Berechnungsverfahren	9
8.2 Berechnungsvoraussetzungen und Eingangsdaten	13
8.3 Beurteilungspegel	16
8.4 Spitzenpegel	17
9 Qualität der Untersuchung	17
10 Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen	18
11 Schlusswort	19

Anlagen

1 Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an der Clara-Zetkin-Straße in Bad Salzung. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes nach den Vorgaben der TA Lärm [1] zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der Betriebszeit der haustechnischen Anlagen wird der Tages- und der Nachtzeitraum betrachtet.

Eine Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm [1] ist nach Angaben des Wartburkreises an den maßgebenden Immissionsorten nicht gegeben, daher können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] ausgeschöpft werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass bei Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und den unter Punkt 10 aufgeführten, einzuhaltenden Randbedingungen die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden (siehe 8.3).

Ein Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln der TA Lärm [1] zeigt, dass diese unterschritten werden (siehe 8.4).

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

2 Beauftragung

Am 17.10.2016 wurde die DEKRA Automobil GmbH von der Marathon Real Estate Management GmbH aus 38126 Braunschweig mit der Durchführung der vorliegenden, schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

3 Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an der Clara-Zetkin-Straße in Bad Salzungen. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes nach den Vorgaben der TA Lärm [1] zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der Betriebszeit der haustechnischen Anlagen wird der Tages- und der Nachtzeitraum betrachtet.

4 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Der Bearbeitung liegen die folgenden Vorschriften, Richtlinien und projektbezogenen Unterlagen zugrunde.

- | | |
|--------------------|---|
| [1] TA Lärm | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (08/1998) |
| [2] DIN ISO 9613-2 | „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (10/1999) |
| [3] DIN EN 12354-4 | „Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften“, Teil 4: „Schallübertragung von Räumen ins Freie“ (04/2001) |
| [4] 16.BImSchV | 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) (06/1990) |
| [5] RLS-90 | „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90“ des Bundesministers für Verkehr, Abt. Städtebau (Ausgabe 1990) |
| [6] Studie | „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen und Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ Schriftenreihe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Heft 192 (1995) |
| [7] Studie | „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen und Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen und Verbrauchermärkten“ |

- sowie weiterer typischer Geräusche, insbesondere von Verbrauchermärkten“ Schriftenreihe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Heft 3, (2005)
- [8] Studie „Parkplatzlärmstudie“ 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage
- [9] Auskünfte Mündliche und schriftliche Auskünfte des Auftraggebers und Betreibers
- [10] Lageplan Architekturbüro Schüler; Stand 07.12.2016

5 Beschreibung der Örtlichkeiten

Die momentan am geplanten Standort vorhandene Bestandsbebauung (Discounter, Getränkemarkt, Nebengebäude) wird rückgebaut. Im Norden des Grundstücks soll das Markt-Gebäude errichtet werden, der zugehörige Parkplatz befindet sich südlich des Gebäudes und wird sowohl von der Clara-Zetkin Straße als auch von der Willi-Steitz-Straße erschlossen. Ringsherum befindet sich Wohnbebauung. Das Gelände ist schalltechnisch eben. Eine Übersicht liefert die folgende Abbildung.

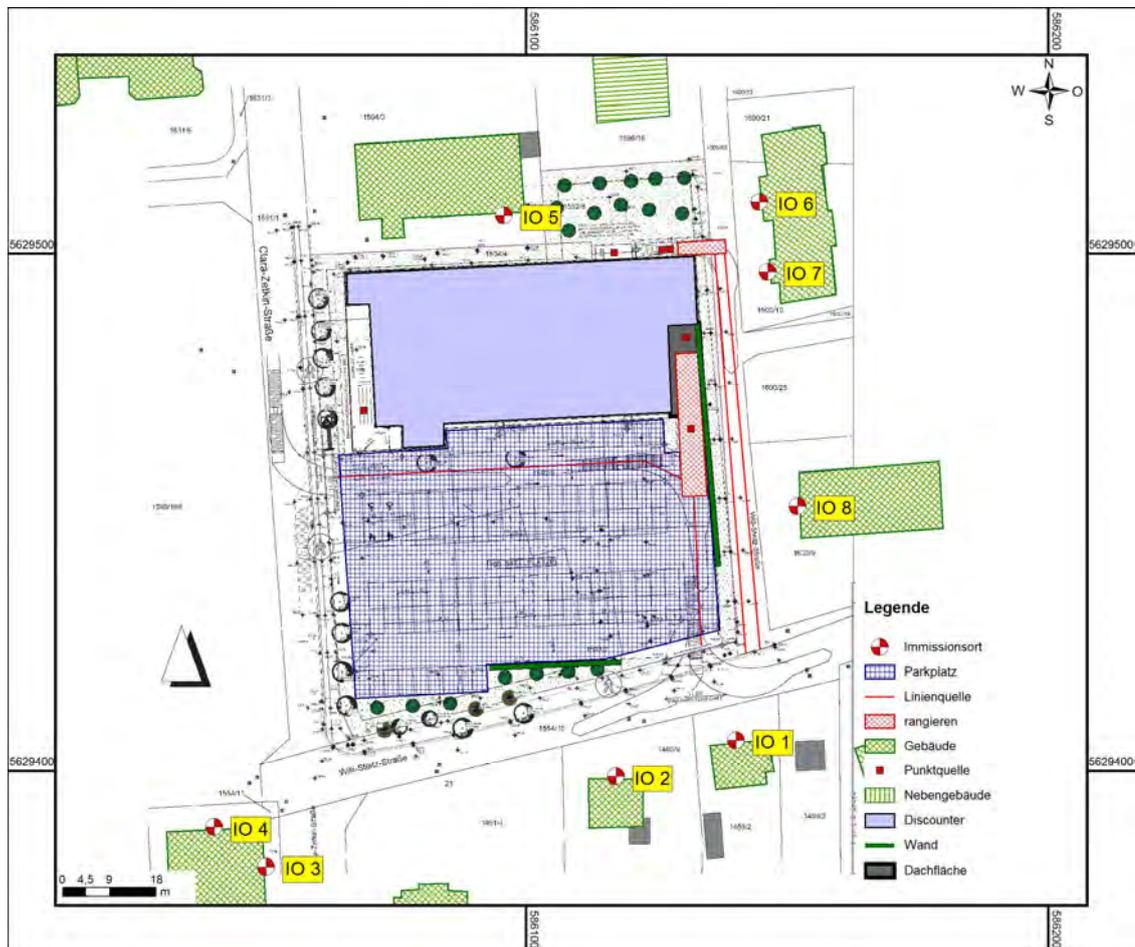


Abbildung 1 – Ausschnitt Lageplan

6 Beurteilungskriterien

6.1 Immissionsorte, -richtwerte, Spitzenpegel und Gebietseinstufung

Nach Angabe der Stadt Bad Salzungen bzw. des Wartburgkreis ist von einem Allgemeinen Wohngebiet rund um das Betriebsgrundstück auszugehen. Die sich aus dieser Ausweisung ergebenden Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der TA Lärm sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1 – Immissionsorte, -richtwerte und Gebietseinstufung

	Kommentar	Ge- bietsaus- weisung	IRW [dB(A)]	
			tags	/ nachts
IO 1:	Willi-Steitz-Straße 19	WA	55	/ 40
IO 2:	Willi-Steitz-Straße 21	WA	55	/ 40
IO 3:	Clara-Zetkin-Straße 2 (o)	WA	55	/ 40
IO 4:	Clara-Zetkin-Straße 2 (n)	WA	55	/ 40
IO 5:	Clara-Zetkin-Straße 5	WA	55	/ 40
IO 6:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	55	/ 40
IO 7:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	55	/ 40
IO 8:	Willi-Steitz-Straße 12	WA	55	/ 40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

IO Immissionsort

WA Allgemeines Wohngebiet

IRW Immissionsrichtwert im Tages-/Nachtzeitraum

Die betrachteten Immissionsorte liegen in Höhe der schalltechnisch ungünstigen Fenster der umliegenden Bebauung.

Nach der TA Lärm [1] gilt der Immissionsrichtwert auch dann als überschritten, wenn kurzzeitige Geräuschspitzen den jeweiligen Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) im Tageszeitraum und um mehr als 20 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

6.2 Vorbelastung

Nach den Regelungen der TA Lärm [1] in Nr. 2.4 Abs. 1 bis 3 wird mit den Begriffen der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung die akzeptorbezogene Betrachtung eingeführt. Demnach ist neben der Betrachtung der untersuchten Anlage (meist ‚Zusatzbelastung‘) auch die Vorbelastung durch andere Anlagen im Einwirkungsbereich zu berücksichtigen. D. h., dass beim Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten die Summe aller einwirkenden, verursachten Geräusche zu betrachten ist (‚Gesamtbelastung‘).

Sofern keine Vorbelastung durch andere Anlagen, für die die TA Lärm [1] anzuwenden ist, vorliegt oder zu erwarten ist, bzw. durch andere Anlagen keine pegelbeeinflussenden Anteile am Gesamtpegel zu erwarten sind, können die Immissionsrichtwerte von der zu beurteilenden Anlage allein ausgeschöpft werden.

Ist eine Vorbelastung vorhanden, darf nach der Regelfallprüfung in Nr. 3.2.1 sowie (im übertragenen Sinne) für die Nr. 4.2 der TA Lärm [1] die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage dann nicht verwehrt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes durch die zu beurteilende Anlage um mindestens 6 dB(A) kann eine Untersuchung der Vorbelastung am maßgeblichen Immissionspunkt somit unterbleiben.

In Abstimmung mit dem Wartburgkreis ist keine immissionsrelevante Vorbelastung an den hier zu betrachtenden Immissionsorten vorhanden, die Immissionsrichtwerte können daher ausgeschöpft werden.

6.3 Anlagenzielverkehr

Nach 7.4 der TA Lärm [1] sollen Geräusche des betriebsbedingten An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Mischgebieten, allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, so weit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt
- und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) [4] erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h., nur wenn alle 3 Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Der Verkehr durchmischt sich umgehend mit den sonstigen Verkehr auf der Clara-Zetkin bzw. der Willi-Steitz-Straße. Aufgrund der anzusetzenden Verkehrsmengen ist nicht mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel um > 3dB zu rechnen. Dies entspräche einer Verdopplung der Verkehrsmenge.

Daher sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Grund erforderlich.

7 Beschreibung der Anlage

Der Auftraggeber plant die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an der Clara-Zetkin-Straße in Bad Salzung. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes nach den Vorgaben der TA Lärm [1] zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der Betriebszeit der haustechnischen Anlagen wird der Tages- und der Nachtzeitraum betrachtet.

Folgend eine Darstellung der aus schalltechnischen Gesichtspunkten relevanten Betriebsabläufe. Die Angaben erfolgen durch den Auftraggeber.

Lt. vorliegender Betriebsbeschreibung ist eine Öffnungszeit zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr vorgesehen.

Es ist ein einstöckiger Neubau im Norden des Betriebsgrundstücks geplant. Der Eingangsbereich und die vorgelagerten Einkaufswagenboxen befinden sich im südwestlichen Bereich des Gebäudes. Die Anlieferungszone befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks. Die Anlieferzone ist aufgrund von Schallschutzmaßnahmen geschlossen auszuführen. Nördlich des Marktgebäudes befinden sich haustechnische Anlagen, die 24h/Tag betrieben werden. Daran anschließend ist ein Presscontainer vorgesehen. Dieser wird zum Entleeren von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (Willi-Steitz-Straße) mit LKW angefahren.

Der Parkplatz befindet sich südlich des Marktgebäudes und wird von der Clara-Zetkin-Straße und der Willi-Steitz-Straße aus erschlossen. Bis auf die haustechnischen Anlagen sind nach Angaben des Planers/Betreibers keine immissionsrelevanten Geräusche im Nachtzeitraum zu erwarten.

8 Durchführung der Ausbreitungsberechnungen

8.1 Berechnungsverfahren

Den Ausbreitungsberechnungen für Gewerbelärm liegen Schalleistungspegel für alle

immissionsrelevanten Schallquellen als rechnerische Ausgangsgrößen zugrunde. Bei der Ermittlung der Schalleistungspegel ist zwischen schallabstrahlenden Außenbauteilen und Außenquellen zu unterscheiden.

Die rechnerische Prognose erfolgte anhand einer detaillierten Prognose der TA Lärm [1] mit Terz- bzw. Oktav-Schallpegeln entsprechend der DIN ISO 9613-2 [2].

Berechnung der Schalleistung der Außenquellen

Die Schalleistungen der Außenquellen werden über die Schalldruckpegel in definierten Abständen ermittelt.

$$L_w = L_p + 10 \log \frac{4 \pi r^2}{r_0^2} + K_0$$

Hierbei sind

- L_w = Schalleistung in dB(A)
- L_p = Schalldruckpegel in dB(A)
- r = Entfernung Schallquelle - Messpunkt in m
- r_0 = Bezugsentfernung 1m
- K_0 = Raumwinkelmaß in dB. Bei halbkugelförmiger Schallausbreitung ist $K_0 = -3$ dB

Berechnung der Schalleistung der schallabstrahlenden Außenbauteile

Die Schallabstrahlung einer Gebäudehülle wird durch die Abstrahlung einer oder mehrerer punktförmiger Ersatzschallquellen dargestellt.

Gemäß DIN EN 12354 – 4 [3] wird die Berechnung des Schalleistungspegels punktförmiger Ersatzschallquellen an einer Gebäudehülle unter Berücksichtigung des Rauminnenpegels, der Diffusität des Schallfeldes, des Schalldämmmaßes des Bauteils und der geometrischen Bauteilgröße durchgeführt.

Für ein Segment der Gebäudehülle errechnet sich der Schalleistungspegel der punktförmigen Ersatzschallquelle nach der Beziehung:

$$L_{w, \text{Gebäudehülle}} = L_{p, \text{in}} + C_d + R' + 10 \log \frac{S}{S_0}$$

Hierbei sind

$L_{w,Gebäudehülle}$	=	Schalleistung des Segmentes der Gebäudehülle in dB(A)
$L_{p,in}$	=	Rauminnenpegel in Dezibel
R'	=	Bau-Schalldämm-Maß für das Segment, in Dezibel
C_d	=	Diffusitätsterm für das Innenschallfeld an einem Segment. Für ein diffuses Feld und reflektierende Wände ist $C_d = -6$ dB Unter abweichenden Bedingungen können die Werte zwischen $C_d = 0$ bis -6 dB liegen. Bei Industriehallen ist üblicherweise von $C_d = -5$ dB auszugehen.
S	=	Geometrische Größe des abstrahlenden Bauteils in m^2
S_0	=	Bezugsfläche von $1 m^2$

Ermittlung der Immissionspegel

Entsprechend der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", 10/99 [2] werden, ausgehend von den ermittelten Schalleistungspegeln jeder einzelnen Quelle, die anteiligen Immissionspegel $L_{AFT,i}$ jeder Quelle berechnet:

$$L_{AFT}(DW) = L_W - D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

Hierbei sind

$L_{AFT}(DW)$	=	A-bewerteter, äquivalenter Dauerschalldruckpegel bei Mitwind in dB(A)
L_W	=	Schalleistungspegel der einzelnen Quelle in dB(A)
D_c	=	Richtwirkungskorrektur in dB Beschreibt, um wie viel der von einer Punktquelle erzeugte äquivalente Dauerschalldruckpegel in einer festgelegten Richtung von dem Pegel einer ungerichteten Punktschallquelle gleicher Schalleistung in gleichem Abstand abweicht.
A_{div}	=	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung auf der Grundlage von vollkugelförmiger Ausbreitung.
A_{atm}	=	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
A_{gr}	=	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes
A_{bar}	=	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
A_{misc}	=	Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (Bewuchs, Industriegelände, Bebauung)

Die höchsten ermittelten Immissionspegel werden mit den zulässigen Maximalpegelbegrenzungen verglichen.

Ermittlung der Beurteilungspegel

Für jede einzelne Schallquelle wird der anteilige Beurteilungspegel als Teilbeurteilungspegel ermittelt, der sich aus dem jeweiligen Immissionspegel und dessen Einwirkdauer in Bezug auf den Beurteilungszeitraum errechnet. Aus der energetischen Summe aller Teilbeurteilungspegel wird der Beurteilungspegel gebildet, der mit dem Immissionsrichtwert zu vergleichen ist.

Der Beurteilungspegel L_r ist ein Maß für die durchschnittliche Geräuschbelastung während der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) bzw. der Nachtzeit (ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22.00 – 06.00 Uhr) entsprechend der TA Lärm [1] mit einer Beurteilungszeit von $T_{r, \text{Tag}} = 16$ Stunden bzw. $T_{r, \text{Nacht}} = 1$ Stunde. Nach der TA Lärm [1] wird der Beurteilungspegel aus dem Mittelungspegel $L_{Aeq,j}$, der meteorologischen Korrektur C_{met} , den Teilzeiten T_j und den Zuschlägen $K_{x,j}$ gebildet.

Die mathematische Beziehung lautet:

$$L_r = 10 \log \frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^n T_j 10^{0,1 L_{Aeq,j} + C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j}} \text{ dB(A)}$$

Hierbei bedeuten:

- T_r = Beurteilungszeitraum
tags $T_r = 16$ h von 06.00 – 22.00 Uhr
nachts: $T_r = 1$ h (ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22.00 – 06.00 Uhr)
- T_j = Teilzeit j
- N = Zahl der gewählten Teilzeiten
- L_{Aeq} = Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
- C_{met} = meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 (Gleichung 6).
- $K_{T,j}$ = Zuschlag für Tonhaltigkeit nach Nr. A.3.3.5 der TA Lärm in der Teilzeit T_j
- $K_{I,j}$ = Zuschlag für Impulshaltigkeit nach Nr. A.3.3.6 der TA Lärm in der Teilzeit T_j
- $K_{R,j}$ = Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) nach Nr. 6.5 der TA Lärm in der Teilzeit T_j

Die meteorologische Korrektur C_{met} wird bei den Berechnungen programmtechnisch berücksichtigt, wobei im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite liegend, pauschal $C_0 = 0$ dB gesetzt wird. Dies entspricht einer Mitwindsituation.

Die Zuschläge für Tonhaltigkeit K_T werden unter Pkt. 8.2 bei der Darstellung der Emissionsansätze, gegebenenfalls gesondert berücksichtigt, aufgeführt. Die Impulshaltigkeit (K_I) wurde, so weit erforderlich, bei den einzelnen Schallquellen durch den Taktmaximalpegel (L_{WAFT}) berücksichtigt.

Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (werktags 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr, sonn- und feiertags 06.00 – 09.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr) finden gemäß TA Lärm [1], Pkt. 6 nur bei den in einem WA, WR und Kurgebieten liegenden Wohnhäusern bzw. schutzbedürftigen Räumen durch einen Zuschlag von

6 dB(A) Berücksichtigung. Im vorliegenden Fall wurde, da die zu betrachtenden Immissionspunkte in einem als WA eingestuften Bereich liegen, der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit $K_R = 6$ dB dort berücksichtigt.

Ermittlung der Spitzenpegel

Die TA Lärm [1] sieht neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten auch Spitzenwertbegrenzungen vor.

Die Berechnungen erfolgen entsprechend der Ermittlung der Immissionspegel. Zur Berechnung des Spitzenpegels werden die Quellen herangezogen, die sowohl die höchsten anteiligen Immissionspegel am Immissionspunkt sowie entsprechend ihrer Charakteristik Spitzenschalleistungspegel erzeugen können. Hierbei wurden die Quellpunkte berücksichtigt, die den geringsten Abstand zu dem jeweiligen Immissionspunkt aufweisen.

8.2 Berechnungsvoraussetzungen und Eingangsdaten

Im Folgenden werden die den Berechnungen zugrunde gelegten Emissionsansätze und Frequentierungen zusammengefasst.

Pkw-Verkehr

- Die Berechnungen auf den Stellplätzen wurden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie 2007 [8] des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz durchgeführt.
- Als Parkplatztyp wurde gemäß Parkplatzlärmstudie 2007 [8] für die Kunden und Mitarbeiter ein Discounter – Parkplatz mit asphaltierten Fahrwegen angesetzt. Alternativ ist eine Pflasterung bei gleichzeitigem Einsatz lärmarmer Einkaufswagen denkbar.
- Bei den Berechnungen wurde das zusammengefasste Verfahren der Parkplatzlärmstudie 2007 [8] berücksichtigt.
- Der Schalleistungspegel der Park- und Durchfahrflächen wurde gemäß der Parkplatzlärmstudie 2007 [8], Pkt. 8.2., Formel 11 A, ermittelt.

$$L_W = L_{WO} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg(B \times N) + 10 \lg\left(\frac{S}{1m^2}\right) [dB(A)]$$

Hierbei sind

L_W = Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil)

L_{WO}	=	63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P + R Parkplatz (Parkplatzlärmstudie, Tab. 30)
K_{PA}	=	3 dB(A) = Zuschlag für die Parkplatzart (Parkplatzlärmstudie, Tab. 34)
K_I	=	4 dB(A) = Zuschlag für die Impulshaltigkeit (Parkplatzlärmstudie, Tab. 34)
K_D	=	$2,5 \times \lg(f \times B - 9)$ in dB(A), Pegelerhöhung durch Durchfahr- und Parksuchverkehr. f = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße B = Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
K_{StrO}	=	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
B	=	Bezugsgröße
N	=	Bewegungshäufigkeit
B x N	=	alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche
S	=	Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes

Die folgenden kurzzeitigen Geräuschspitzen wurden nach [8] angesetzt:

Pkw Kofferraum schließen	$L_{WAFmax.} = 100$ dB(A)
beschleunigte Pkw An- und Abfahrt	$L_{WAFmax.} = 93$ dB(A)

Gemäß RLS-90 [5] ergibt sich für Fahrwege von Pkw ein Schalleistungspegel von

$$L_{W',1h} = 47,5 \text{ dB(A)/m.}$$

Es wurde nach Angaben des Betreibers von insgesamt rd. 1720 Bewegungen im Tageszeitraum (entsprechend 860 Kunden die mit PKW kommen) ausgegangen. Diese Angaben berücksichtigen sowohl die jetzt vorhandenen Bewegungen, die Lagegunst des Marktes im Wohngebiet und den daraus resultierenden Modal-Split.

Einkaufswagen

- Das Zusammenschieben (bei Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen) ist mit einem mittleren Schalleistungspegel von $L_{WAF_{Teq}} = 100,4$ dB(A) und einer mittleren Einwirkzeit von $T = 5$ sec. gemäß dem Umweltamt Hessen [7] angesetzt.
- Bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass 100 % der Pkw-Kunden des Discounters einen Einkaufswagen nutzen.
- Somit ergibt sich eine Gesamteinwirkdauer von rd. 140 min. pro Tag. Davon werden 27 min. pro Tag innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt.

Lkw- und Lieferwagen-Verkehr

- Lt. Aussage des Auftraggebers kann von dem in der folgenden Tabelle 2 aufgeführten Lkw-Anliefer-Verkehr an ungünstigen Tagen ausgegangen werden.

Tabelle 2 – Zu erwartender Lkw-Verkehr zur Tageszeit

Anlieferung ¹⁾	Zeitraum ¹⁾	Anzahl/Tag	Entladung				Rangieren		
			Dauer ¹⁾ [min]	Paletten/Rollcont.	LWAF _{Teq, 1h} [dB(A)]	LWAF _{max.} [dB(A)]	Dauer ²⁾ [min]	LWAF _{Teq} [dB(A)]	LWAF _{max.} [dB(A)]
tags (6 – 22 Uhr)									
Hauptanlieferung	6 – 7 Uhr	1	≤ 15	-- / 20	98	112	≤ 1	99	105
Brot	7 – 20 Uhr	1	≤ 15	-- / 20	98	112	≤ 1	99	105
Zeitungen	7 – 20 Uhr	1	≤ 15	-- / 20	98	112	≤ 1	99	105
Tiefkühlung ³⁾	7 – 20 Uhr	1	≤ 15	-- / 20	98	112	≤ 1	99	105

¹⁾ Lt. Aussage des Auftraggebers

²⁾ Angenommene Rangierzeit auf dem Betriebsgelände aufgrund der örtlichen Gegebenheiten.

³⁾ Üblicher Betrieb eines dieselbetriebenen Lkw-Kühlaggregates aufgrund von Vergleichsmessungen aus der PLS 2007 [8] beim Entladen mit L_{WAeq} 97,0 dB(A).

- Die in Tabelle 2 angegebenen Schalleistungspegel stammen jeweils aus Vergleichsmessungen bzw. aus den unter Punkt 4 aufgeführten Speditionsstudien des Hessischen Umweltamtes [7].
- Für die Fahrwege (s. Anl. I, rote Linie) werden die aus Tabelle 2 angegebenen Anzahl von bis zu 4 Lkw-Bewegungen/Tag übernommen.
- Gemäß der Studie des Hessischen Umweltamtes [7] ergibt sich für Fahrwege von Lkw ein Schalleistungspegel von $L_{W, 1h} = 63 \text{ dB(A)}$.
- Die Lkw und Lieferwagen An- und Abfahrten erfolgen auf dem Betriebsgelände ausschließlich zur Tageszeit (s. a. Pkt. 10, Schallschutzmaßnahmen).
- Im Rahmen einer Abschätzung auf der sicheren Seite wurde für alle Anlieferungen ein LKW angesetzt. Anlieferungen mit Transporten u. ä. (z. B. Zeitungen) wären in der Regel nicht immissionsrelevant.
- Aufgrund von Schallschutzmaßnahmen ist die Anlieferung einzuhausen (s. Pkt. 10).

Technische Aggregate

- Auf der Nordseite des Gebäudes sind haustechnische Anlagen vorgesehen.
- In der folgenden Tabelle 3 werden die maximal zulässigen Schalleistungspegel dargestellt (s. a. Pkt. 10, Schallschutzmaßnahmen). Für die technischen Einrichtungen wird ein durchgehender Betrieb zur Tages- und Nachtzeit berücksichtigt.

Tabelle 3 – Schalleistungspegel technisches Aggregat

Schallquelle (Vorgabewerte)	L _{WAeq} [dB(A)]	Einwirkdauer T
Haustechnische Anlagen (Gesamt)	75	24 h/Tag

Es ist darauf zu achten, dass die von den technischen Einrichtungen abgestrahlten Geräusch keine tieffrequenten dominierenden Anteile und Einzeltöne aufweisen

(s. a. Pkt. 10, Schallschutzmaßnahmen).

Presscontainer

An der Nordseite des Gebäudes ist ein Presscontainer vorgesehen. Die Abholung dieser Presse erfolgt über die Willi-Steitz-Straße (Stichstraße nach Norden). Aufgrund von Erfahrungswerten aus Vergleichsmessungen ist davon auszugehen, dass der Presscontainer mit einem Schalleistungspegel von $L_{WAFTeq} = 98 \text{ dB(A)}$ und mit einer Einwirkdauer vom jeweils $T = 30 \text{ min./Tag}$ betrieben wird.

- Bei dem Betrieb des Presscontainers ist darauf zu achten, dass keine tonhaltigen Geräuschimmissionen infolge des Betriebes auftreten.
- Der Presscontainer wird mit einem Lkw abgeholt und am gleichen Tag wieder angeliefert.
 - Auf- / Absetzen Presscontainer: $L_{WAFTeq} = 106/109 \text{ dB(A)}$
 - Spitzenpegel Auf- und Absetzen Presscontainer: $L_{AFmax.} = 116 \text{ dB(A)}$
 - Einwirkzeit $T = 1,5 \text{ min./Vorgang}$ bei 2 Vorgängen/Tag

8.3 Beurteilungspegel

Die zu wartenden Beurteilungspegel sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4 - Beurteilungspegel im Tages-/Nachtzeitraum

	Kommentar	Gebietsausweisung	L_r [dB(A)]		IRW [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts
IO 1:	Willi-Steitz-Straße 19	WA	52,3	10,3	55	40
IO 2:	Willi-Steitz-Straße 21	WA	52,5	5,6	55	40
IO 3:	Clara-Zetkin-Straße 2 (o)	WA	48,4	<5	55	40
IO 4:	Clara-Zetkin-Straße 2 (n)	WA	48,5	<5	55	40
IO 5:	Clara-Zetkin-Straße 5	WA	48,7	39,5	55	40
IO 6:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	51,9	36,8	55	40
IO 7:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	50,7	27,9	55	40
IO 8:	Willi-Steitz-Straße 12	WA	52,0	19,3	55	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- IO Immissionsort
- L_r Beurteilungspegel im Tages-/Nachtzeitraum
- IRW Immissionsrichtwert im Tages-/Nachtzeitraum

Aus der vorhergehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte an

allen betrachteten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden.

8.4 Spitzenpegel

Die zu erwartenden Spitzenpegel sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5 - Spitzenpegel im Tages-/Nachtzeitraum

	Kommentar	Ge- bietsaus- weisung	L _{AFmax} [dB(A)]		L _{AFmax,zul} [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts
IO 1:	Willi-Steitz-Straße 19	WA	69	/ -	85	/ 60
IO 2:	Willi-Steitz-Straße 21	WA	63	/ -	85	/ 60
IO 3:	Clara-Zetkin-Straße 2 (o)	WA	57	/ -	85	/ 60
IO 4:	Clara-Zetkin-Straße 2 (n)	WA	57	/ -	85	/ 60
IO 5:	Clara-Zetkin-Straße 5	WA	76	/ -	85	/ 60
IO 6:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	81	/ -	85	/ 60
IO 7:	Willi-Steitz-Straße 24-26	WA	78	/ -	85	/ 60
IO 8:	Willi-Steitz-Straße 12	WA	72	/ -	85	/ 60

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

IO Immissionsort

L_{AFmax} Spitzenpegel im Tages-/ Nachtzeitraum

L_{AFmax, zul.} Zulässiger Spitzenpegel im Tages-/Nachtzeitraum

Aus der obigen Tabelle ist zu entnehmen, dass die nach TA Lärm [1] zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen an allen Immissionsorten im Tageszeitraum unterschritten werden. Nachts liegen keine Emittenten vor, die immissionsrelevante Geräuschspitzen emittieren.

9 Qualität der Untersuchung

Zur Beurteilung der Qualität der detaillierten Prognose der Geräuschimmissionen können die nachfolgenden Punkte herangezogen werden:

- Die Impulshaltigkeit wird durch die Verwendung von Emissionsgrößen nach dem Takt-Maximalpegel-Verfahren berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Impulshaltigkeit bereits bei den Geräuschquellen angesetzt und an den Immissionspunkten addiert wird. Durch die Schallausbreitung wird die Impulshaltigkeit in der Regel aber abgemindert.
- Die verwendeten Emissionsgrößen beruhen aufgrund von Vergleichsmessungen auf

gesicherten und belegten Erfahrungswerten.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei den genannten Einwirkdauern der betrachteten Geräuschvorgänge im oberen Vertrauensbereich liegen und schätzen damit das Untersuchungsergebnis zur sicheren Seite hin ab.

10 Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen

Die angesetzten Randbedingungen (Frequentierung, Betriebszeiten etc.) sind einzuhalten. Bei Abweichungen ist eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.

Entlang der Willi-Steitz-Straße ist in zwei Bereichen eine jeweils 2m hohe Schallschutzwand mit einem Mindestschalldämm-Maß (s. Anlage I) von $R_w = 25$ dB zu errichten.

Die Anlieferung ist einzuhausen. Das Mindestschalldämm-Maß der umschließenden Bauteile muss $R_w > 25$ dB betragen.

Eine Nachtanlieferung ist nicht möglich. Die vorgegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten.

Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. bei Pflasterung lärmarme Einkaufswagen vorzusehen.

11 Schlusswort

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die genannte Anlage im beschriebenen Zustand. Eine Übertragung auf andere Anlagen ist nicht zulässig.

Eine auszugsweise Vervielfältigung des Berichtes darf nur nach schriftlicher Genehmigung der DEKRA Automobil GmbH erfolgen.

Bielefeld, 08.02.2017

DEKRA Automobil GmbH
Industrie, Bau und Immobilien

Sachverständiger



Dipl.-Ing.(FH) Daniel Möller

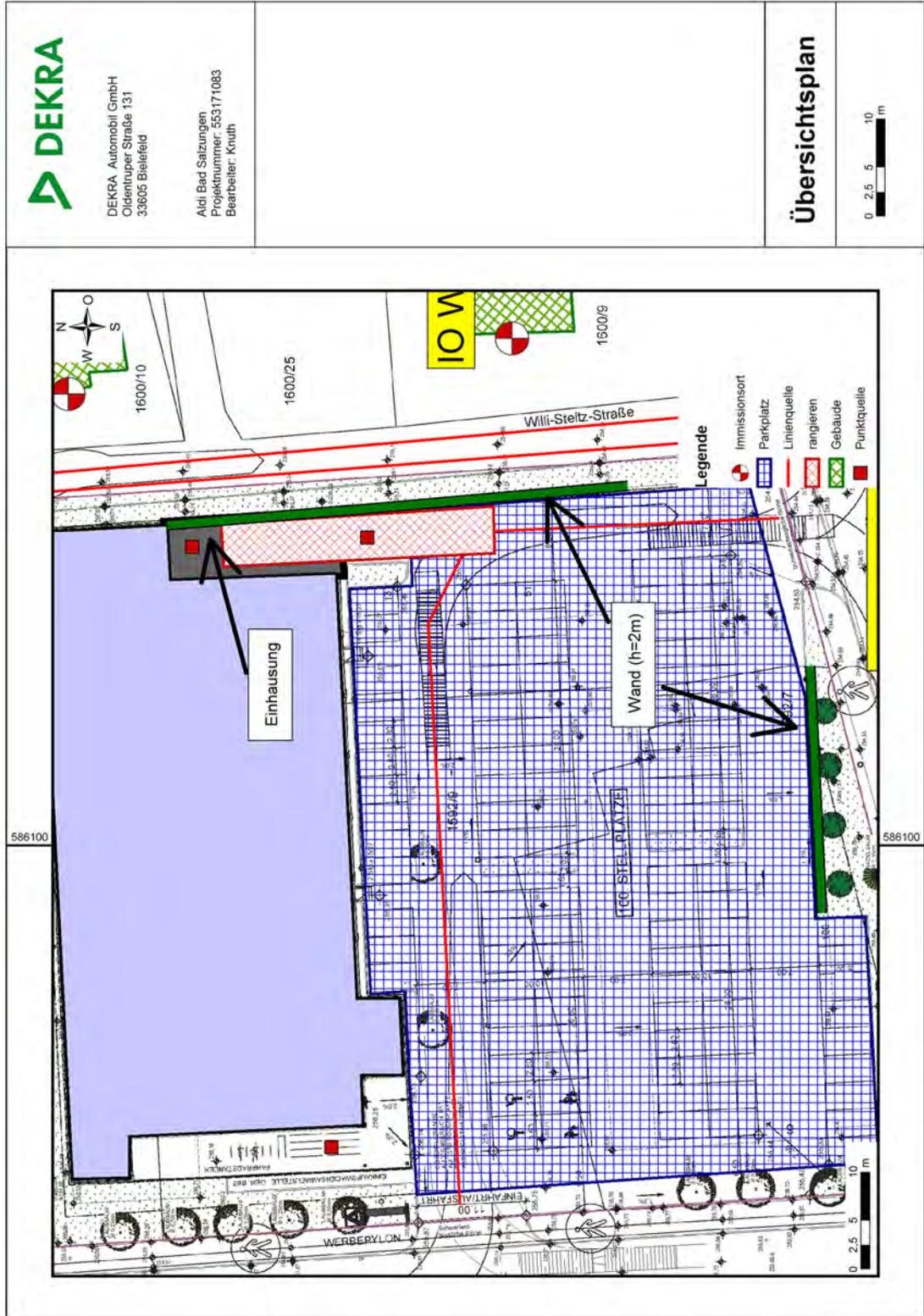
Projektleiter



Dipl.-Ing. Thomas Knuth

Bericht- Nr.: 21486/A32036/553171083-B01

Anlage
zum Bericht 553171083-B01 vom 08.02.2017



Mittlere Ausbreitung Leq																
Schallquelle	Zeit	Lw	Lw	I bzw. S	KI	S	Adiv	Agr	Abar	dLref	Ls	dLw	Cmet	ZR	Lr	
		dB(A)	dB(A)	m,m ²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	
IP 1	Willi-Steitz-Straße 19	LrT 52,3		dB(A)	LrN 10,3		dB(A)	LT,max 69								dB(A)
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	96	-50,6	-1,2	-15,8	2,8	43,6	-	0,0	0,0	15,6	
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	96	-50,6	-1,2	-15,8	2,8	43,6	-	0,0	0,0		
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	96	-50,6	-1,2	-15,8	2,8	40,6	-	0,0	0,0	12,6	
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	96	-50,6	-1,2	-15,8	2,8	40,6	-	0,0	0,0		
Daikin	LrT	75	75		0,00	97	-50,8	-0,3	-17,2	4,2	10,3	0,0	0,0	1,9	12,3	
Daikin	LrN	75	75		0,00	97	-50,8	-0,3	-17,2	4,2	10,3	0,0	0,0	0,0	10,3	
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	96	-50,6	-0,6	-9,5	1,7	40,8	-8,2	0,0	1,9	34,5	
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	96	-50,6	-0,6	-9,5	1,7	40,8	-	0,0	0,0		
Entladung	LrT	98	98		0,00	79	-48,9	-0,2	0,0	2,3	50,6	-6,0	0,0	2,4	47,0	
Entladung	LrN	98	98		0,00	79	-48,9	-0,2	0,0	2,3	50,6	-	0,0	0,0		
KA LKW	LrT	97	97		0,00	61	-46,7	0,8	-0,3	0,7	51,0	-	0,0	0,0	33,0	
KA LKW	LrN	97	97		0,00	61	-46,7	0,8	-0,3	0,7	51,0	-	0,0	0,0		
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	42	-43,4	0,5	0,0	0,1	41,8	-	0,0	0,0	29,7	
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	42	-43,4	0,5	0,0	0,1	41,8	-	0,0	0,0		
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	96	-50,7	0,3	-17,9	6,7	36,0	-	0,0	0,0	21,0	
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	96	-50,7	0,3	-17,9	6,7	36,0	-	0,0	0,0		
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	60	-46,6	-0,1	-0,3	0,8	34,1	-6,0	0,0	2,4	30,5	
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	60	-46,6	-0,1	-0,3	0,8	34,1	-	0,0	0,0		
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	96	-50,6	-0,5	-1,5	1,4	28,9	-9,0	0,0	0,0	19,9	
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	96	-50,6	-0,5	-1,5	1,4	28,9	-	0,0	0,0		
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	42	-43,4	0,5	0,0	0,1	41,8	-	0,0	0,0	29,7	
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	42	-43,4	0,5	0,0	0,1	41,8	-	0,0	0,0		
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	47	-44,4	0,1	0,0	0,3	38,7	-6,0	0,0	2,4	35,1	
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	47	-44,4	0,1	0,0	0,3	38,7	-	0,0	0,0		
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	51	-45,1	0,1	-0,3	0,4	57,2	-7,7	0,0	0,8	50,3	
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	51	-45,1	0,1	-0,3	0,4	57,2	-	0,0	0,0		

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw dB(A)	Lw dB(A)	l bzw. S m,m ²	KI dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	dLref dB	Ls dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
--------------	------	-------------	-------------	---------------------------------	----------	--------	------------	-----------	------------	-------------	-------------	-----------	------------	----------	-------------

IP 2	Willi-Steitz-Straße 21	LrT 52,5	dB(A)	LrN 5,6	dB(A)	LT,max	63	dB(A)							
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	103	-51,2	-1,2	-16,9	5,0	44,0	-	0,0	0,0	15,9
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	103	-51,2	-1,2	-16,9	5,0	44,0	-	0,0	0,0	
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	103	-51,2	-1,2	-16,9	5,0	41,0	-	0,0	0,0	12,9
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	103	-51,2	-1,2	-16,9	5,0	41,0	-	0,0	0,0	
Daikin	LrT	75	75		0,00	102	-51,1	-0,3	-17,4	0,1	5,6	0,0	0,0	1,9	7,5
Daikin	LrN	75	75		0,00	102	-51,1	-0,3	-17,4	0,1	5,6	0,0	0,0	0,0	5,6
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	0,0	0,2	49,7	-8,2	0,0	1,9	43,4
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	0,0	0,2	49,7	-	0,0	0,0	
Entladung	LrT	98	98		0,00	87	-49,7	-0,2	0,0	0,7	48,1	-6,0	0,0	2,4	44,5
Entladung	LrN	98	98		0,00	87	-49,7	-0,2	0,0	0,7	48,1	-	0,0	0,0	
KA LKW	LrT	97	97		0,00	69	-47,8	0,8	0,0	0,0	49,4	-	0,0	0,0	31,4
KA LKW	LrN	97	97		0,00	69	-47,8	0,8	0,0	0,0	49,4	-	0,0	0,0	
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	60	-46,6	0,3	-1,0	0,4	37,7	-	0,0	0,0	25,7
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	60	-46,6	0,3	-1,0	0,4	37,7	-	0,0	0,0	
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	103	-51,2	0,3	-18,8	8,9	36,7	-	0,0	0,0	21,6
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	103	-51,2	0,3	-18,8	8,9	36,7	-	0,0	0,0	
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	69	-47,8	-0,1	-0,4	2,0	34,0	-6,0	0,0	2,4	30,4
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	69	-47,8	-0,1	-0,4	2,0	34,0	-	0,0	0,0	
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	104	-51,3	-0,4	-10,7	1,4	19,6	-9,0	0,0	0,0	10,6
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	104	-51,3	-0,4	-10,7	1,4	19,6	-	0,0	0,0	
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	60	-46,6	0,3	-1,0	0,4	37,7	-	0,0	0,0	25,7
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	60	-46,6	0,3	-1,0	0,4	37,7	-	0,0	0,0	
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	55	-45,8	0,0	0,0	0,8	37,5	-6,0	0,0	2,4	33,9
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	55	-45,8	0,0	0,0	0,8	37,5	-	0,0	0,0	
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	47	-44,5	0,2	-0,5	0,4	57,8	-7,7	0,0	0,8	50,9
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	47	-44,5	0,2	-0,5	0,4	57,8	-	0,0	0,0	

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw dB(A)	Lw dB(A)	l bzw. S m,m ²	KI dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	dLref dB	Ls dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
--------------	------	-------------	-------------	---------------------------------	----------	--------	------------	-----------	------------	-------------	-------------	-----------	------------	----------	-------------

IP 3 Clara-Zetkin-Straße 2		LrT 48,4 dB(A)		LrN 3,0 dB(A)		LT,max 57 dB(A)									
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	143	-54,1	-1,4	-16,8	0,0	35,9	-	0,0	0,0	7,9
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	143	-54,1	-1,4	-16,8	0,0	35,9	-	0,0	0,0	
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	143	-54,1	-1,4	-16,8	0,0	32,9	-	0,0	0,0	4,9
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	143	-54,1	-1,4	-16,8	0,0	32,9	-	0,0	0,0	
Daikin	LrT	75	75		0,00	136	-53,7	-0,4	-17,1	0,0	3,0	0,0	0,0	1,9	4,9
Daikin	LrN	75	75		0,00	136	-53,7	-0,4	-17,1	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	91	-50,1	-0,6	0,0	0,0	49,0	-8,2	0,0	1,9	42,7
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	91	-50,1	-0,6	0,0	0,0	49,0	-	0,0	0,0	
Entladung	LrT	98	98		0,00	130	-53,3	-0,4	-20,6	0,0	23,2	-6,0	0,0	2,4	19,6
Entladung	LrN	98	98		0,00	130	-53,3	-0,4	-20,6	0,0	23,2	-	0,0	0,0	
KA LKW	LrT	97	97		0,00	117	-52,4	0,8	-0,3	1,3	45,4	-	0,0	0,0	27,4
KA LKW	LrN	97	97		0,00	117	-52,4	0,8	-0,3	1,3	45,4	-	0,0	0,0	
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	120	-52,6	0,1	-3,8	1,1	29,0	-	0,0	0,0	16,9
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	120	-52,6	0,1	-3,8	1,1	29,0	-	0,0	0,0	
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	142	-54,0	0,3	-18,8	0,0	24,8	-	0,0	0,0	9,8
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	142	-54,0	0,3	-18,8	0,0	24,8	-	0,0	0,0	
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	118	-52,4	-0,3	-1,1	2,9	28,9	-6,0	0,0	2,4	25,2
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	118	-52,4	-0,3	-1,1	2,9	28,9	-	0,0	0,0	
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	146	-54,3	-0,5	-16,3	4,3	13,6	-9,0	0,0	0,0	4,5
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	146	-54,3	-0,5	-16,3	4,3	13,6	-	0,0	0,0	
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	120	-52,6	0,1	-3,8	1,1	29,0	-	0,0	0,0	16,9
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	120	-52,6	0,1	-3,8	1,1	29,0	-	0,0	0,0	
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	94	-50,4	-0,2	-0,1	1,5	32,9	-6,0	0,0	2,4	29,3
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	94	-50,4	-0,2	-0,1	1,5	32,9	-	0,0	0,0	
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	74	-48,4	0,0	-0,3	0,5	53,7	-7,7	0,0	0,8	46,9
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	74	-48,4	0,0	-0,3	0,5	53,7	-	0,0	0,0	

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw dB(A)	Lw dB(A)	I bzw. S m,m ²	KI dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	dLref dB	Ls dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
--------------	------	-------------	-------------	---------------------------------	----------	--------	------------	-----------	------------	-------------	-------------	-----------	------------	----------	-------------

IP 4	Clara-Zetkin-Straße 2	LrT 48,5	dB(A)	LrN 3,2	dB(A)	LT,max	57	dB(A)							
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	142	-54,0	-1,4	-16,8	0,0	36,0	-	0,0	0,0	7,9
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	142	-54,0	-1,4	-16,8	0,0	36,0	-	0,0	0,0	
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	142	-54,0	-1,4	-16,8	0,0	33,0	-	0,0	0,0	4,9
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	142	-54,0	-1,4	-16,8	0,0	33,0	-	0,0	0,0	
Daikin	LrT	75	75		0,00	135	-53,6	-0,4	-17,1	0,0	3,2	0,0	0,0	1,9	5,1
Daikin	LrN	75	75		0,00	135	-53,6	-0,4	-17,1	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	3,2
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	0,0	0,0	49,5	-8,2	0,0	1,9	43,2
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	0,0	0,0	49,5	-	0,0	0,0	
Entladung	LrT	98	98		0,00	131	-53,4	-0,4	-22,1	0,0	21,7	-6,0	0,0	2,4	18,1
Entladung	LrN	98	98		0,00	131	-53,4	-0,4	-22,1	0,0	21,7	-	0,0	0,0	
KA LKW	LrT	97	97		0,00	120	-52,5	0,8	-0,3	2,9	46,9	-	0,0	0,0	28,8
KA LKW	LrN	97	97		0,00	120	-52,5	0,8	-0,3	2,9	46,9	-	0,0	0,0	
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	124	-52,9	0,1	-4,2	1,2	28,3	-	0,0	0,0	16,2
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	124	-52,9	0,1	-4,2	1,2	28,3	-	0,0	0,0	
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	141	-54,0	0,3	-18,7	0,0	24,9	-	0,0	0,0	9,8
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	141	-54,0	0,3	-18,7	0,0	24,9	-	0,0	0,0	
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	120	-52,6	-0,3	-1,3	3,0	28,7	-6,0	0,0	2,4	25,1
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	120	-52,6	-0,3	-1,3	3,0	28,7	-	0,0	0,0	
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	146	-54,3	-0,5	-16,4	4,9	14,1	-9,0	0,0	0,0	5,0
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	146	-54,3	-0,5	-16,4	4,9	14,1	-	0,0	0,0	
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	124	-52,9	0,1	-4,2	1,2	28,3	-	0,0	0,0	16,2
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	124	-52,9	0,1	-4,2	1,2	28,3	-	0,0	0,0	
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	94	-50,4	-0,2	0,0	1,5	32,9	-6,0	0,0	2,4	29,3
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	94	-50,4	-0,2	0,0	1,5	32,9	-	0,0	0,0	
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	75	-48,5	0,0	-0,2	0,4	53,7	-7,7	0,0	0,8	46,8
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	75	-48,5	0,0	-0,2	0,4	53,7	-	0,0	0,0	

Mittlere Ausbreitung Leq															
Schallquelle	Zeit	Lw	Lw	I bzw. S	KI	S	Adiv	Agr	Abar	dLref	Ls	dLw	Cmet	ZR	Lr
		dB(A)	dB(A)	m,m ²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
IP 5 Clara-Zetkin-Straße 5		LrT 48,7 dB(A)		LrN 39,5 dB(A)		LT,max 76 dB(A)									
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	33	-41,3	-0,5	0,0	2,6	69,4	-	0,0	0,0	41,4
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	33	-41,3	-0,5	0,0	2,6	69,4	-	0,0	0,0	
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	33	-41,3	-0,5	0,0	2,6	66,4	-	0,0	0,0	38,4
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	33	-41,3	-0,5	0,0	2,6	66,4	-	0,0	0,0	
Daikin	LrT	75	75		0,00	23	-38,1	0,3	0,0	2,5	39,5	0,0	0,0	1,9	41,4
Daikin	LrN	75	75		0,00	23	-38,1	0,3	0,0	2,5	39,5	0,0	0,0	0,0	39,5
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	46	-44,3	-0,2	-23,0	6,8	39,3	-8,2	0,0	1,9	33,0
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	46	-44,3	-0,2	-23,0	6,8	39,3	-	0,0	0,0	
Entladung	LrT	98	98		0,00	42	-43,5	0,1	-36,9	11,	28,7	-6,0	0,0	2,4	25,1
Entladung	LrN	98	98		0,00	42	-43,5	0,1	-36,9	11,	28,7	-	0,0	0,0	
KA LKW	LrT	97	97		0,00	55	-45,7	0,8	-13,5	0,6	39,0	-	0,0	0,0	20,9
KA LKW	LrN	97	97		0,00	55	-45,7	0,8	-13,5	0,6	39,0	-	0,0	0,0	
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	59	-46,4	0,2	-9,2	2,6	31,8	-	0,0	0,0	19,7
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	59	-46,4	0,2	-9,2	2,6	31,8	-	0,0	0,0	
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	31	-40,9	0,6	0,0	2,7	60,3	-	0,0	0,0	45,2
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	31	-40,9	0,6	0,0	2,7	60,3	-	0,0	0,0	
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	53	-45,5	-0,1	-22,0	3,7	17,0	-6,0	0,0	2,4	13,4
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	53	-45,5	-0,1	-22,0	3,7	17,0	-	0,0	0,0	
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	39	-42,7	-0,1	0,0	2,2	40,1	-9,0	0,0	0,0	31,1
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	39	-42,7	-0,1	0,0	2,2	40,1	-	0,0	0,0	
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	59	-46,4	0,2	-9,2	2,6	31,8	-	0,0	0,0	19,7
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	59	-46,4	0,2	-9,2	2,6	31,8	-	0,0	0,0	
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	58	-46,2	-0,1	-17,6	2,7	21,7	-6,0	0,0	2,4	18,1
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	58	-46,2	-0,1	-17,6	2,7	21,7	-	0,0	0,0	
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	65	-47,2	-0,4	-13,4	0,7	42,1	-7,7	0,0	0,8	35,2
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	65	-47,2	-0,4	-13,4	0,7	42,1	-	0,0	0,0	

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw	Lw	I bzw. S	KI	S	Adiv	Agr	Abar	dLref	Ls	dLw	Cmet	ZR	Lr
		dB(A)	dB(A)	m,m ²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)

IP 6	Willi-Steitz-Straße 24-26	LrT 51,9	dB(A)	LrN 36,8	dB(A)	LT,max	81	dB(A)							
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	20	-37,0	0,0	0,0	2,2	73,9	-	0,0	0,0	45,9
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	20	-37,0	0,0	0,0	2,2	73,9		0,0		
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	20	-37,0	0,0	0,0	2,2	70,9	-	0,0	0,0	42,9
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	20	-37,0	0,0	0,0	2,2	70,9		0,0		
Daikin	LrT	75	75		0,00	30	-40,4	0,2	0,0	2,4	36,8	0,0	0,0	1,9	38,7
Daikin	LrN	75	75		0,00	30	-40,4	0,2	0,0	2,4	36,8	0,0	0,0	0,0	36,8
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	-23,1	6,6	33,1	-8,2	0,0	1,9	26,8
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	86	-49,7	-0,6	-23,1	6,6	33,1		0,0		
Entladung	LrT	98	98		0,00	30	-40,5	0,3	-31,9	0,0	25,7	-6,0	0,0	2,4	22,1
Entladung	LrN	98	98		0,00	30	-40,5	0,3	-31,9	0,0	25,7		0,0		
KA LKW	LrT	97	97		0,00	46	-44,2	0,8	-1,9	2,5	53,5	-	0,0	0,0	35,4
KA LKW	LrN	97	97		0,00	46	-44,2	0,8	-1,9	2,5	53,5		0,0		
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	31	-40,7	0,6	0,0	1,1	45,7	-	0,0	0,0	33,7
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	31	-40,7	0,6	0,0	1,1	45,7		0,0		
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	21	-37,5	0,7	0,0	2,3	63,4	-	0,0	0,0	48,3
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	21	-37,5	0,7	0,0	2,3	63,4		0,0		
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	44	-43,8	0,0	-13,5	1,7	25,3	-6,0	0,0	2,4	21,7
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	44	-43,8	0,0	-13,5	1,7	25,3		0,0		
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	15	-34,3	0,5	0,0	0,0	47,2	-9,0	0,0	0,0	38,1
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	15	-34,3	0,5	0,0	0,0	47,2		0,0		
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	31	-40,7	0,6	0,0	1,1	45,7	-	0,0	0,0	33,7
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	31	-40,7	0,6	0,0	1,1	45,7		0,0		
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	68	-47,7	-0,2	-8,9	1,6	27,5	-6,0	0,0	2,4	23,9
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	68	-47,7	-0,2	-8,9	1,6	27,5		0,0		
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	78	-48,9	-0,5	-8,3	0,7	45,2	-7,7	0,0	0,8	38,4
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	78	-48,9	-0,5	-8,3	0,7	45,2		0,0		

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw	Lw	l bzw. S	KI	S	Adiv	Agr	Abar	dLref	Ls	dLw	Cmet	ZR	Lr
		dB(A)	dB(A)	m,m ²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)

IP 7	Willi-Steitz-Straße 24-26	LrT 50,7	dB(A)	LrN 27,9	dB(A)	LT,max	78	dB(A)								
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	22	-37,8	0,0	0,0	0,0	71,0	-	0,0	0,0	42,9	
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	22	-37,8	0,0	0,0	0,0	71,0	-	0,0	0,0		
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	22	-37,8	0,0	0,0	0,0	68,0	-	0,0	0,0	39,9	
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	22	-37,8	0,0	0,0	0,0	68,0	-	0,0	0,0		
Daikin	LrT	75	75		0,00	31	-40,8	0,3	-6,4	0,0	27,9	0,0	0,0	1,9	29,8	
Daikin	LrN	75	75		0,00	31	-40,8	0,3	-6,4	0,0	27,9	0,0	0,0	0,0	27,9	
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	82	-49,3	-0,6	-18,5	5,9	37,4	-8,2	0,0	1,9	31,1	
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	82	-49,3	-0,6	-18,5	5,9	37,4	-	0,0	0,0		
Entladung	LrT	98	98		0,00	22	-38,0	0,5	-31,2	0,0	29,2	-6,0	0,0	2,4	25,6	
Entladung	LrN	98	98		0,00	22	-38,0	0,5	-31,2	0,0	29,2	-	0,0	0,0		
KA LKW	LrT	97	97		0,00	34	-41,7	0,9	0,0	2,2	58,0	-	0,0	0,0	39,9	
KA LKW	LrN	97	97		0,00	34	-41,7	0,9	0,0	2,2	58,0	-	0,0	0,0		
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	24	-38,6	0,7	0,0	1,0	48,0	-	0,0	0,0	36,0	
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	24	-38,6	0,7	0,0	1,0	48,0	-	0,0	0,0		
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	23	-38,1	0,7	0,0	0,0	60,5	-	0,0	0,0	45,4	
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	23	-38,1	0,7	0,0	0,0	60,5	-	0,0	0,0		
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	33	-41,4	0,2	-11,3	0,7	29,0	-6,0	0,0	2,4	25,4	
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	33	-41,4	0,2	-11,3	0,7	29,0	-	0,0	0,0		
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	17	-35,6	0,6	0,0	0,3	46,1	-9,0	0,0	0,0	37,1	
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	17	-35,6	0,6	0,0	0,3	46,1	-	0,0	0,0		
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	24	-38,6	0,7	0,0	1,0	48,0	-	0,0	0,0	36,0	
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	24	-38,6	0,7	0,0	1,0	48,0	-	0,0	0,0		
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	58	-46,3	0,0	-6,3	1,0	31,0	-6,0	0,0	2,4	27,4	
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	58	-46,3	0,0	-6,3	1,0	31,0	-	0,0	0,0		
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	68	-47,7	0,1	-3,7	0,4	51,0	-7,7	0,0	0,8	44,1	
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	68	-47,7	0,1	-3,7	0,4	51,0	-	0,0	0,0		

Mittlere Ausbreitung Leq

Schallquelle	Zeit	Lw	Lw	I bzw. S	KI	S	Adiv	Agr	Abar	dLref	Ls	dLw	Cmet	ZR	Lr
		dB(A)	dB(A)	m,m ²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)

IP 8	Willi-Steitz-Straße 12	LrT 52,0	dB(A)	LrN 19,3	dB(A)	LT,max	72	dB(A)							
Containerwechsel	LrT	109	109		0,00	56	-46,0	-0,8	-14,8	0,0	47,1	-	0,0	0,0	19,0
Containerwechsel	LrN	109	109		0,00	56	-46,0	-0,8	-14,8	0,0	47,1	-	0,0	0,0	
Containerwechsel	LrT	106	106		0,00	56	-46,0	-0,8	-14,8	0,0	44,1	-	0,0	0,0	16,0
Containerwechsel	LrN	106	106		0,00	56	-46,0	-0,8	-14,8	0,0	44,1	-	0,0	0,0	
Daikin	LrT	75	75		0,00	61	-46,7	-0,1	-16,6	8,0	19,3	0,0	0,0	1,9	21,2
Daikin	LrN	75	75		0,00	61	-46,7	-0,1	-16,6	8,0	19,3	0,0	0,0	0,0	19,3
EKW-stapeln	LrT	100	100		0,00	86	-49,6	-0,6	-17,6	5,0	37,1	-8,2	0,0	1,9	30,8
EKW-stapeln	LrN	100	100		0,00	86	-49,6	-0,6	-17,6	5,0	37,1	-	0,0	0,0	
Entladung	LrT	98	98		0,00	40	-43,1	0,2	-19,2	0,0	35,7	-6,0	0,0	2,4	32,1
Entladung	LrN	98	98		0,00	40	-43,1	0,2	-19,2	0,0	35,7	-	0,0	0,0	
KA LKW	LrT	97	97		0,00	26	-39,3	0,9	0,0	0,0	58,4	-	0,0	0,0	40,3
KA LKW	LrN	97	97		0,00	26	-39,3	0,9	0,0	0,0	58,4	-	0,0	0,0	
leere Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	22	-37,9	0,7	0,0	0,2	47,9	-	0,0	0,0	35,8
leere Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	22	-37,9	0,7	0,0	0,2	47,9	-	0,0	0,0	
Presscontainer	LrT	98	98		0,00	57	-46,1	0,5	-17,0	0,1	35,2	-	0,0	0,0	20,1
Presscontainer	LrN	98	98		0,00	57	-46,1	0,5	-17,0	0,1	35,2	-	0,0	0,0	
rangieren Anlieferung	LrT	60	81	126	0,00	27	-39,7	0,4	-6,9	0,9	35,5	-6,0	0,0	2,4	31,9
rangieren Anlieferung	LrN	60	81	126	0,00	27	-39,7	0,4	-6,9	0,9	35,5	-	0,0	0,0	
rangieren Presse	LrT	68	81	23	0,00	54	-45,7	-0,2	-1,1	1,9	35,4	-9,0	0,0	0,0	26,4
rangieren Presse	LrN	68	81	23	0,00	54	-45,7	-0,2	-1,1	1,9	35,4	-	0,0	0,0	
volle Presse bringen und	LrT	63	85	158	0,00	22	-37,9	0,7	0,0	0,2	47,9	-	0,0	0,0	35,8
volle Presse bringen und	LrN	63	85	158	0,00	22	-37,9	0,7	0,0	0,2	47,9	-	0,0	0,0	
Zufahrt Anlieferung	LrT	63	83	101	0,00	35	-41,8	0,3	-1,7	0,6	40,2	-6,0	0,0	2,4	36,6
Zufahrt Anlieferung	LrN	63	83	101	0,00	35	-41,8	0,3	-1,7	0,6	40,2	-	0,0	0,0	
Parkplatz	LrT	67	102	3161	0,00	45	-44,1	0,3	-0,6	0,4	58,1	-7,7	0,0	0,8	51,2
Parkplatz	LrN	67	102	3161	0,00	45	-44,1	0,3	-0,6	0,4	58,1	-	0,0	0,0	

PRÜFUNG UVP - ERFORDERNIS

„Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“

Stadt Bad Salzungen



PRÜFUNG UVP - ERFORDERNIS

„Neubau des Lebensmittelmarktes Aldi“

Stadt Bad Salzungen

Auftraggeber:

Marathon Real Estate Management GmbH

c/o Detlef Hanuschk
Erzberg 48
38126 Braunschweig

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Satz 1 und 2, auch in Verbindung mit §§ 3e und 3f, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

<p>1.</p>	<p>Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	
<p>1.1</p>	<p>Größe des Vorhabens,</p>	<p>Der Bereich des Vorhabens (ohne angrenzende öffentliche Verkehrsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Die geplante Verkaufsfläche an diesem Einzelhandelsstandort soll insgesamt max. 1.400 m² und die Geschossfläche 2.250 m² betragen. Gemäß der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Pkt. 18.8 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.</p>
<p>1.2</p>	<p>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,</p>	<p>An dem Vorhabensstandort soll eine neue Aldi-Filiale entstehen. Für die geplante Umsetzung muss der Abbruch des Gebäudekomplexes Aldi, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Sparkasse, Imbiss und Gaststätte mit Tiefgarage sowie eines Lagerhauses erfolgen. Die Ausdehnung des geplanten Gebäudes beträgt etwa 68 x 37 m. Es soll eingeschossig werden und ein Flachdach erhalten. Im Bereich des Vorhabens werden nach der Umgestaltung des Standortes 96 Stellplätze vorhanden sein. Bisher befinden sich 74 Stellplätze am Standort. Die Versiegelung des Baugrundstückes wird, durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, auf 81 % begrenzt. Der Standort ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung sowie die Nutzung als Einzelhandelsstandort deutlich vorgeprägt (Versiegelung und Bebauung). Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei ca. 87 % der Grundstücksflächen. Durch die Umgestaltung wird sich die Versiegelung geringfügig verringern. Das neu zu bebauende Areal liegt innerhalb der bebauten Ortslage an einem Standort, der überwiegend durch Gewerbe und Einzelhandel bereits bis in die 1990-iger Jahre geprägt war (Wohnungsbaukombinat und Möbelhaus). Danach erfolgten ein Teilabriss des Standortes und eine Neubebauung mit den derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen. Ein weiteres Gebäude am Standort wurde erhalten und bis dato gewerblich weiter genutzt. Nordwestlich und Südwestlich des Standortes befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen mit den entsprechenden Stellflächen und einzelne Wohnhäusern. Südlich und östlich des Standortes sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden.</p>

		<p>Im Bereich nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes sind sowohl Gewerbebetriebe, als auch Wohnhäuser vorhanden. Der geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes fügt sich somit in die Umgebung ein.</p> <p>Weitestgehend werden die vorhandenen Grünstreifen an der südlichen, westlichen und östlichen Grenze des zu bebauenden Areals erhalten werden (Straßenbegleitend). Im Bereich des Parkplatzes und des westlichen Grünstreifens entfallen 11 Laubbäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen. Am nördlichen Ende des neu zu bebauenden Areals wird eine Grünfläche mit Laubbäumen neu angelegt.</p> <p>Bereits im letzten Jahrhundert wurde der Standort, wie bereits zuvor dargelegt, genutzt. Daran anschließend erfolgte z.T. die Nachnutzung wiederum als Einzelhandelsstandort. Demzufolge ist der Standort anthropogen überformt.</p> <p>Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind seit dieser Zeit entsprechend stark beeinträchtigt. Durch die Verringerung der Versiegelung (Entsiegelung) kann eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen.</p>
1.3	Abfallerzeugung,	Eine Abfallerzeugung erfolgt in Form von Hausmüll, Papier und Plastikmüll.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Eine Umweltverschmutzung kann durch die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes nahezu ausgeschlossen werden. Es kann u.U. durch den entstehenden Fahrzeugverkehr, als auch durch Ver- und Entsorgung und die haustechnischen Anlagen des neuen Marktes zu Belästigungen der direkt an den Standort angrenzenden Anwohner kommen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Aufgrund der Art des anzusiedelnden Vorhabens sowie der am Standort bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen kann ein Unfallrisiko mit bestimmten Stoffen und Technologien (z.B. Gefahrgütern) nahezu ausgeschlossen werden.

2.	Standort der Vorhaben	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<p>Der Standort wird bisher z.T. gewerblich und durch Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Sparkasse, Imbiss, Gaststätte mit Tiefgarage und Lagerhaus) genutzt (sonstige wirtschaftliche Nutzung).</p> <p>Das gesamte Areal ist von Siedlungsfläche (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche) umgeben (siehe auch Pkt. 1.2).</p>

		Ein Altlastenverdacht besteht am Standort nicht. Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung und eines Umwelt- und Abrissgutachtens wurden auch keine Altlasten nachgewiesen (Quelle: BAUGRUNDBÜRO VOIGT, Eckardtser Str. 2, 98590 Schwallungen).
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	<p>Das Gebiet ist zum größten Teil stark überformt bzw. versiegelt. Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei ca. 87 %. Dementsprechend sind der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes bereits stark eingeschränkt.</p> <p>Die entlang der südlichen und westlichen Grenze des zu bebauenden Areals vorhandenen Grünstreifen (Scherrasen) sind mit verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen bestanden. Die Grünflächen, als auch die Gehölze haben einen naturschutzfachlich mittleren Wert, hier ist die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft dementsprechend als gut einzustufen.</p> <p>Der an der östlichen Grenze vorhandene, sehr schmale Grünstreifen (Scherrasen) hat einen naturschutzfachlich geringen Wert. Aufgrund der geringen Fläche und des Wertes ist die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft als eingeschränkt zu bewerten.</p> <p>Die im Bereich des Parkplatzes vorhandenen Laubbäume haben einen mittleren naturschutzfachlichen Wert.</p>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nördlich des Standortes, in ca. 1.000 m Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ und in ca. 500 m das SPA-Gebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Nordwestlich des Standortes befindet sich das Naturschutzgebiet „Karrenwiesen“ in ca. 1.000 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.

2.3.3	Nationalparke und nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	nicht zutreffend
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht zutreffend
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In südöstlicher Richtung, ca. 1.200 m entfernt vom Eingriffsort liegt das Naturdenkmal „Drei Eichen“. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht zutreffend
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Ca. 450 m nördlich des Projektstandortes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nördlich des Standortes, ca. 500 m entfernt, liegt das Überschwemmungsgebiet der Werra. Aufgrund der Entfernung und insbesondere der Barrierewirkung des dazwischenliegenden Bahndammes ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben, als auch auf das Vorhaben nahezu auszuschließen. Nordöstlich des geplanten Lebensmittelmarktes, in ca. 1.000 m Entfernung, befinden sich Heilquellenschutzgebiete (Zone I, II und III). Aufgrund der Entfernung und der Fließrichtung des Grundwassers kann jedoch eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben nahezu ausgeschlossen werden. Unabhängig davon wird am Standort nicht mit Stoffen gearbeitet oder Stoffe verarbeitet, welche eine Beeinträchtigung hervorrufen könnten.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht zutreffend
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Die Stadt Bad Salzungen ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und im Regionalplan Südwestthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Im LEP 2025 ist dazu folgendes enthalten: In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

		<p>Dazu zählt unter anderem die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Zusätzlich dazu ist im Regionalplan Südwestthüringen folgendes vermerkt: Die Kernstädte der Mittelzentren sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden.</p> <p>Die Stadt Bad Salzungen ist als zentraler Ort für eine entsprechende Ansiedlung entsprechend geeignet.</p>
2.3.11	<p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>In ca. 700 m Entfernung befindet sich das Denkmalensemble „Historische Altstadt von Bad Salzungen mit Stadtkirche, Stadtmauer und Schnepfenburg“.</p> <p>Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.</p>

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	<p>dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass es am Standort zu einem erheblichen Anstieg des PKW-Verkehrs insgesamt kommt, da die am Standort bisher vorhandene Verkaufsfläche nicht signifikant erhöht wird und die Attraktivität des Standortes bereits hoch war, aufgrund des vorhandenen Branchenmixes. Das gleiche gilt für den Lieferverkehr, da eine Reduzierung der Betriebe am Standort erfolgt und somit nur noch ein Betrieb angefahren werden muss anstatt mehrerer wie bisher. Auch wenn sich die Anzahl der Anlieferungen pro Tag für den geplanten Aldi, gegenüber dem bestehenden Aldi gegebenenfalls leicht erhöhen.</p> <p>Ungeachtet dessen kann es zu einer Betroffenheit durch die geplante Bebauung an den bestehenden Wohnhäusern, nördlich (Clara-Zetkin-Straße 5), östlich (Willi-Steitz-Straße 12, 24 und 26) und südlich (Willi-Steitz-Straße 19 und 21 sowie Clara-Zetkin-Straße 2) des Standortes, kommen. Die mögliche Betroffenheit ergibt sich aus dem Pkw-Verkehr, dem Lieferverkehr, den Ladevorgängen sowie den technischen Schallquellen.</p>

		<p>Trotz eines nicht zu erwartenden signifikanten Anstieges des PKW-Verkehrs, des Lieferverkehrs sowie der Ladevorgänge und technischen Schallquellen können durch den Wegfall der bisher abschirmenden Gebäude (Getränkemarkt, Aldi Markt, Gaststätte mit Tiefgarage und Lagerhaus) auf die direkt angrenzenden bewohnten Grundstücke nördlich (Clara-Zetkin-Straße 5), östlich (Willi-Steitz-Straße 12, 24 und 26) und südlich (Willi-Steitz-Straße 19 und 21 sowie Clara-Zetkin-Straße 2) des Vorhabensgebietes, Auswirkungen durch Lärm eintreten. Zur näheren Untersuchung wurde daher ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG; Standort Clara-Zetkin-Straße 7, 36433 Bad Salzungen; DEKRA Automobil GmbH; Bericht-Nr.: 21486/A32036/553171083-B01 vom 08.02.2017).</p> <p>Das Schallschutzgutachten ergibt, dass durch das geplante Vorhaben und entsprechende bauliche und sonstige technische sowie organisatorische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der TA Lärm [Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (08/1998)] an allen untersuchten Immissionsorten gewährleistet werden können. Im Gutachten werden die baulichen und sonstigen technischen sowie organisatorischen Vorkehrungen, die zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen dienen, dargelegt.</p> <p>Da die Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere (Natur) als bereits sehr erheblich, aufgrund der bereits vorliegenden Versiegelung von ca. 87 % eingestuft werden kann, ist durch die geplante Rücknahme der Versiegelung (Entsiegelung) auf max. 81 % von keinen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere auszugehen. Es kann durch die Entsiegelung sogar von einer geringen Verbesserung für die Schutzgüter ausgegangen werden.</p> <p>Auf die vorhandenen Grünstreifen an der südlichen und östlichen Grenze des Areals hat das Vorhaben keine Auswirkungen, da Eingriffe in diesem Bereich nicht erwartet werden. Die Teilbereiche sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Hingegen wird ein geringer Bereich des vorhandenen Grünstreifens (ca. 100 m²) an der westlichen Grenze des Vorhabensgebietes zur Umsetzung des Neubaus benötigt. Dieser Bereich stellt derzeit eine mit einzelnen Laubbäumen bestandene Fläche (2 Stück) mit Scherrasen dar. Der darüber hinaus vorhandene Grünbereich an der westlichen Grenze wird auch erhalten. Jedoch werden weitere 5 Stück Laubbäume in diesem Bereich entfernt.</p>
--	--	---

		<p>Die 4 vorhandenen Laubbäume im Bereich der Stellplätze entfallen im Rahmen der Neugestaltung ebenfalls.</p> <p>Speziell der Wegfall der straßenbegleitenden Laubbäume (7 Stück) hat Auswirkungen auf Tiere, das Mikroklima im Bereich des Vorhabens und auf das Ortsbild. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Bäume, die am Standort erhalten bleiben, auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden sind und eine entsprechende Zahl an neu zu pflanzenden Laubbäumen im Bereich des Vorhabens (11 Stück), werden die Auswirkungen als gering bis mittel eingestuft.</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht zutreffend
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	<p>Der durch den Fahrzeug- und Lieferverkehr entstehende Lärm nimmt mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort deutlich ab. Am stärksten betroffen sind die direkt angrenzenden bewohnten Flurstücke östlich und südlich des Vorhabens. Die Einwirkungen sind ausschließlich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten und werden daher als weniger erheblich angesehen.</p> <p>Darüber hinaus kann es zu einer Betroffenheit durch die geplante Bebauung an den bestehenden Wohnhäusern, nördlich und östlich des Standortes kommen. Die Betroffenheit ergibt sich hier aus den Ladevorgängen sowie den technischen Schallquellen. Da die Ladevorgänge nur im Tagzeitraum erfolgen werden, werden diese ebenfalls als weniger erheblich angesehen. Ausschließlich die technischen Schallquellen, welche im Maximalfall von 0:00 bis 24:00 Uhr einwirken, könnten als belästigend empfunden werden. Dies trifft insbesondere bei der Anordnung des Rückkühlers auf der Rückseite des Aldi Marktes zu.</p> <p>Unter Kenntnis des vorliegenden Schallschutzgutachtens sowie der darin vorgeschlagenen baulichen und sonstigen technischen sowie organisatorischen Vorkehrungen zur Minimierung der schädlichen Umwelteinwirkungen, ist davon auszugehen, dass Auswirkungen insgesamt als weniger erheblich einzustufen sind.</p> <p>Im Lärmschutzgutachten der DEKRA Automobil GmbH zum Standort ist dazu Folgendes enthalten: „... Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass bei Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und den [...] aufgeführten, einzuhaltenden Randbedingungen die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden [...]. Ein Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln der TA Lärm [...] zeigt, dass diese unterschritten werden [...]. ...“.</p>

		Da eine Rücknahme der Versiegelung im Plangebiet insgesamt erfolgt und die entfernten Bäume im Plangebiet wieder gepflanzt werden, wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft insgesamt als weniger erheblich eingeschätzt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Dass es durch den Fahrzeug- und Lieferverkehr sowie durch Ladevorgänge und technische Schallquellen zu Auswirkungen kommt, ist nicht zu erwarten. Diese Einschätzung basiert auf dem vorliegenden Schallschutzgutachten und dessen Ergebnissen. Da eine Rücknahme der Versiegelung im Plangebiet insgesamt erfolgt und die entfernten Bäume im Plangebiet wieder gepflanzt werden, wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft insgesamt als weniger erheblich eingeschätzt. Das es zu negativen Auswirkungen kommt, ist daher unwahrscheinlich.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Erst nach Nutzungsaufgabe des Einzelhandelsstandortes entfällt der auftretende Fahrzeug- und Lieferverkehr und die mit der Nutzung verbundenen Ladevorgänge sowie technische Schallquellen wieder dauerhaft und somit auch der entstehende Lärm. Die entstehenden Auswirkungen durch die Versiegelung bleiben bis zum Rückbau des Vorhabens ebenfalls bestehen.

4.	Ergebnis der Prüfung zum UVP - Erfordernis	
4.1		Aufgrund der vorhandenen Standortsituation, der Größe des geplanten Vorhabens und der sich ergebenden Auswirkungen durch das Vorhaben wird <u>keine UVP</u> (Umweltverträglichkeitsprüfung) für erforderlich gehalten. Die Einschätzung erfolgt auch unter Berücksichtigung des Lärmschutzgutachtens und der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Anwohnerschutz!

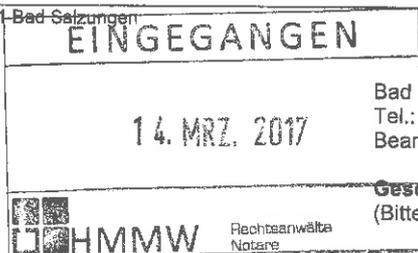
.....
 Ende der Prüfung UVP - Erfordernis

**Amtsgericht Bad Salzungen
- Grundbuchamt -**



Amtsgericht Bad Salzungen · Postfach 1163 · 36421 Bad Salzungen

Herrn Notar
Jürgen Dr. Habich
Kurfürstendamm 38/39
10719 Berlin



Bad Salzungen, 09.03.2017
Tel.: 03695/5566-53
Bearb.: Ogriseck

Geschäftszeichen: SZ-432-27
(Bitte bei Antwort angeben!)

Eintragungsbekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung (GBO) und zugleich für alle nach § 15 GBO vertretenen Antragsberechtigten

Ur-Nr./Reg.Nr./Az: 11/2017
Ihr Zeichen:

Sehr geehrter Herr Notar Dr. Habich,

in den Grundbuchblättern, die nachstehend aufgeführt sind, wurden Eintragungen vorgenommen.

Der Wortlaut ist zu Ihrer Kenntnis nachstehend abgedruckt. Es wird empfohlen, den Inhalt der Eintragungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eintragungsbekanntmachung ausschließlich an Sie erfolgt (§ 55 i.V.m § 15 GBO).

Die Beteiligten werden von hier aus nicht benachrichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsgericht Bad Salzungen
- Grundbuchamt -

Diese Mitteilung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anschrift:
Kirchplatz 6-8
36433 Bad Salzungen
Verkehrsverbindung:

Telefon: 03695/5566-0
Telefax: 03695/5566-54

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Di.+ Do. 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Bankverbindung:
Postbank Frankfurt/Main
Kto.Nr. 296 933 600, BLZ 500 100 60
BIC: PBNKDEFF, IBAN:
DE74500100600296933600

Informationen zum automatisierten Abrufverfahren erhalten Sie unter www.thueringen.de/olg.

Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen):

Grundbuchbezirk Bad Salungen Blatt 432:	
Aktuelle Eigentümer:	Hanuschk, Detlev
Flurstücke:	Bad Salungen Flurstück 1592/9
Grundbuchbezirk Bad Salungen Blatt 2110:	
Aktuelle Eigentümer:	Hanuschk, Detlev
Flurstücke:	Bad Salungen Flurstück 1594/4
Grundbuchbezirk Bad Salungen Blatt 3475:	
Aktuelle Eigentümer:	Hanuschk, Detlev
Flurstücke:	Bad Salungen Flurstück 1592/7
Grundbuchbezirk Bad Salungen Blatt 4398:	
Aktuelle Eigentümer:	Hanuschk, Detlev
Flurstücke:	Bad Salungen Flurstück 1592/8

Eintragungsbekanntmachung

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Bad Salungen 432
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
4	2	<p>Auflassungsvormerkung für die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7759, 36433 Bad Salungen, Clara-Zetkin- Str. 9 mit Sitz in Herten bestehend aus den Gesellschaftern a) Jakobus-Stiftung, Nortorf b) Lukas-Stiftung, Nortorf c) Markus-Stiftung, Nortorf Gemäß Bewilligung vom 27.01.2017 (UR-Nr. 11/2017, Notar Dr. Jürgen Habich in</p>

	Berlin) eingetragen am 28.02.2017.
	Schlott

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Bad Salzungen 2110
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
4	1	<p>Auflassungsvormerkung für die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7759, 36433 Bad Salzungen, Clara-Zetkin-Str. 9 mit Sitz in Herten bestehend aus den Gesellschaftern</p> <p>a) Jakobus-Stiftung, Nortorf b) Lukas-Stiftung, Nortorf c) Markus-Stiftung, Nortorf</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 27.01.2017 (UR-Nr. 11/2017, Notar Dr. Jürgen Habich in Berlin) eingetragen am 28.02.2017.</p> <p>Schlott</p>

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Bad Salzungen 3475
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
4	1	<p>Auflassungsvormerkung für die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7759, 36433 Bad Salzungen, Clara-Zetkin-Str. 9 mit Sitz in Herten bestehend aus den Gesellschaftern</p> <p>a) Jakobus-Stiftung, Nortorf b) Lukas-Stiftung, Nortorf c) Markus-Stiftung, Nortorf</p>

		Gemäß Bewilligung vom 27.01.2017 (UR-Nr. 11/2017, Notar Dr. Jürgen Habich in Berlin) eingetragen am 28.02.2017. Schlott
--	--	--

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Bad Salzungen 4398
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
2	1, 2/ zu 1	Auflassungsvormerkung für die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7759, 36433 Bad Salzungen, Clara-Zetkin-Str. 9 mit Sitz in Herten bestehend aus den Gesellschaftern a) Jakobus-Stiftung, Nortorf b) Lukas-Stiftung, Nortorf c) Markus-Stiftung, Nortorf Gemäß Bewilligung vom 27.01.2017 (UR-Nr. 11/2017, Notar Dr. Jürgen Habich in Berlin) eingetragen am 28.02.2017. Schlott

Ende der Eintragungsbekanntmachung