

31. Jan. 2024

arc.grün

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG);

Vorhaben: Gemeinde Glattbach: 6. Änderung des B-Plans „Auf der Weitzkauf“; 5. Änderung des FNP

Zum Schreiben der arc.grün / landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh vom 04.01.2024

Anlage: ---

Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt

Die Gemeinde Glattbach hat die 6. Änderung des B-Plans „Auf der Weitzkauf“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel der Planung ist es, ein Areal, auf dem sich derzeit ein Einzelhandelsmarkt (REWE) befindet, umzustrukturieren und dadurch den Neubau eines „Lebensmittelvollsortimenters“ vorzubereiten.

Daher soll das am Standort bestehende Gewerbegebiet (GE) in ein „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SOEH)“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO umgewidmet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Weitzkauf“ um 0,34 ha auf eine Fläche von ca. 0,87 ha erweitert werden.

Im Plangebiet sollen zulässig sein:

- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb einschließlich eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m²;
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m²,
- ein bereits bestehendes, um eine Außengastronomiefläche vergrößertes Restaurant mit einer Nutzfläche von insgesamt 300 m² sowie
- Pkw-Stellplätze und Grünflächen.

Die arc.grün / landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh bittet den Immissionsschutz als Träger Öffentlicher Belange, zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Vorgelegt wurden die Vorentwürfe i. d. F. vom 12.12.2023.

Stellungnahme

Vorgesehen ist der Neubau eines Gebäudes, in dem ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Bruttogeschossfläche von 2.451 m² und einer Verkaufsfläche von 1.650 m² untergebracht werden soll.

Außerdem soll ein bereits auf dem Areal angesiedelter Gastronomiebetrieb erhalten und um einen „kleinen“ Außenbereich erweitert werden.

Nach Fertigstellung des Neubaus sollen der bestehende Einkaufsmarkt sowie ein zurzeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlicher Getränkemarkt aufgegeben werden: der Getränkemarkt wird in den Neubau integriert, das Gebäude des bestehenden Einkaufsmarkts rückgebaut.

Derzeit besitzen die bestehenden Märkte, REWE Einkaufsmarkt und Getränkemarkt, zusammen genommen eine Verkaufsfläche von 1.100 m². Diese Verkaufsfläche wird sich im Zuge der Planung um zirka 50 % vergrößern. Daher ist auch damit zu rechnen, dass sich die Umwelteinwirkungen vergrößern werden.

Die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen der Planung sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten. Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind in den Anlagen 1 und 2 des BauGB spezifiziert.

Sinnvollerweise erfolgt die Bewertung der immissionsschutzrechtlich relevanten Umwelteinwirkungen (Schall, Erschütterungen, nicht-ionisierende Strahlung, Gerüche, Luftschadstoffe) anhand einer Gegenüberstellung des Ist- und Sollzustandes, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung beziehungsweise Verringerung der Umweltauswirkungen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist insbesondere darzulegen, ob in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Relevant hierfür sind in erster Linie die mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Gastronomiebetriebs einhergehenden Geräuschemissionen, die aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Wesentlichen verursacht werden durch:

- eingesetzte oder installierte Geräte und Maschinen (HLKK-Anlagen, Lautsprecheranlagen, Einkaufswagen, Stapler und Hubwagen etc.),
- die Außengastronomie (auch Musikbeschallung),
- den Verkehr auf dem Gelände (An- und Abfahrten; Kunden-, Liefer- und Rangierverkehr) sowie
- den Verkehr auf öffentlichen Straßen, der den Anlagen nach TA Lärm, Nr. 7.4 zuzuordnen ist.

Weiterhin ist die Vorbelastung an den Immissionsorten zu ermitteln und bei der Bewertung zu berücksichtigen; es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass der Immissionsbeitrag der Planung als nicht relevant anzusehen ist, was zutrifft, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Zusatzbelastung die zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten um 6 dB(A) unterschreitet (vgl. TA Lärm, Nr. 3.2.1).

Bewertungsgrundlage für die schalltechnische Beurteilung von Bauleitplänen ist die DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) „Schallschutz im Städtebau“. Gemäß Beiblatt zur DIN sind in Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung dem Beurteilungspegel nachfolgende Orientierungswerte zuzuordnen, deren Einhaltung oder Unterschreitung bereits auf den Rändern der

Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen der sonstigen Nutzung anzustreben ist:

- Bei reinen Wohngebieten (WR):
tagsüber 50 dB(A)
nachts 35 bzw. 40 dB(A)
- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)
tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 bzw. 45 dB(A)
- Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen:
tagsüber und nachts 55 dB(A)
- Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI):
tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 bzw. 50 dB(A)
- Bei Gewerbegebieten (GE):
tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 bzw. 55 dB(A)
- Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:
tagsüber 45 bis 65 dB(A)
nachts 35 bis 65 dB(A)

Als Tag gilt der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere der beiden Nachtwerte für Straßenverkehrslärm gelten.

Zudem empfiehlt es sich, bereits bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass im Baugenehmigungsverfahren und während des späteren Anlagenbetriebs die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm einzuhalten sind.

Die Regelungen der AVV Baulärm gelten während der Durchführung der Bauarbeiten.

Da zur Bewertung der Schallimmissionen eine belastbare Ausgangsbasis notwendig ist, sollte aus Sicht des Immissionsschutzes im Umweltbericht zumindest auf folgende Fragen zum Lärm-schutz eingegangen werden:

- Wo liegen die maßgeblichen Immissionsorte?
- Welchen Schutzgrad genießen die maßgeblichen Immissionsorte?
- Welche Lärmemittenten gibt es im Planbereich und in der näheren Umgebung der Immissionsorte?
- Wie hoch ist die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten?
- Welche Lärmquellen treten neu hinzu?

- Welche Lärmquellen werden durch die Planung wie verändert (HLKK-Anlagen, inklusive Lage der Ein- und Auslassöffnungen; Verkehrsaufkommen; Lage und Anzahl der Parkplätze, verwendete Maschinen und Geräte)?
- Sind kurzzeitige Pegelspitzen oder branchentypische Besonderheiten zu erwarten (Anlieferung zur Nachtzeit, Anlieferungen mit Kühl-LKW)?
- Ändern sich die für die Schallausbreitung maßgeblichen Verhältnisse (z. B. durch geänderte Gebäudeanordnung bzw. den Rückbau)? Falls ja, wie wirken sich diese Änderungen aus (Prognose)?
- Ergeben sich Nachteile für die benachbarten Gebiete?
- Gibt es Erkenntnislücken bzw. Prognoseunsicherheiten?

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll im Zuge der Planung keine Schallimmissionsprognose erstellt werden, durch die nachgewiesen wird, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können.

Nichtsdestotrotz wird in der Begründung erwähnt, dass eine Schallschutzwand errichtet werden soll – offensichtlich um die Einhaltung der Immissionswerte im östlich angrenzenden Mischgebiet gewährleisten zu können.

Da die Begründung keine Informationen zur Ausführung dieser Schallschutzwand (Material, Flächendichte, Schalldämmmaß etc.) enthält, ist es unsererseits nicht möglich, einzuschätzen, ob die Schallschutzwand geeignet ist und ob ihre Errichtung die effektivste und kosten-günstigste Maßnahme zur Sicherstellung der schalltechnischen Vorgaben ist. Andere Lärminderungsmaßnahmen könnten nämlich ebenfalls zielführend sein, beispielsweise:

- der Einsatz von leisen Geräten (HLKK-Aggregaten) und Maschinen (Elektrostapler und -hubwagen),
- eine schalltechnisch günstige Anordnung und/oder Einhausung der relevanten (lautesten) Schallquellen,
- der Einsatz von schallarmen Einkaufswagen sowie die Errichtung schallarmer und gut platzierter Sammelboxen für die Einkaufswagen,
- die Verwendung geeigneter Boden- bzw. Straßenbeläge (Asphalt statt Pflaster, keine Unebenheiten),
- schalltechnisch günstig platzierte Zu- und Abfahrten und/oder
- die Verwendung schallisolierter Andockstationen an den Laderampen.

Am effektivsten sind Schallschutzmaßnahmen in der Regel dann, wenn sie direkt an der Lärmquelle ansetzen.

Fazit

Im Umweltbericht sollte gezielter dargelegt werden, welche (zusätzlichen) Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind und wie in der betroffenen Nachbarschaft, an den maßgeblichen Immissionsorten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Hierzu sollte auf die Betriebszeiten des Restaurants und des Lebensmittelvollsortimenters eingegangen werden (Nachtzeit, Tagzeit, Feiertag, Werktag, Sonntag), wobei insbesondere die (Teil-)Anlagen und Tätigkeiten aufgeführt und bewertet werden sollten, die nachts und an Sonn- und Feiertagen betrieben bzw. ausgeführt werden sollen (z. B. Anlieferungen, auch mit Kühl-LKW; HLKK-Anlagen, Außengastronomie etc.).

Sofern möglich, sollten zur Bewertung bereits zum jetzigen Zeitpunkt Bauzeichnungen und aussagekräftige, verbindliche Betriebsbeschreibungen (Betriebstage, Betriebszeiten, durchgeführte Tätigkeiten, Verkehrsaufkommen etc.) herangezogen werden. Falls dies jedoch bei derzeitigem Planungsstand nicht möglich ist, könnte eine eingehende Prüfung anhand dieser Plandokumente auch auf die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Dies geht allerdings nur dann, wenn hinreichend begründet wird, dass dadurch keine Konflikte auf das nachfolgende Verfahren verlagert werden (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung versus Gebot der planerischen Zurückhaltung).

Eine Verlagerung von Konflikten wäre zumindest dann nicht zu befürchten, wenn:

- der Betrieb des Lebensmittelmarktes auf die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt bliebe und keine Anlieferungen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00) stattfänden (bzw. die Andienhöfe ausreichend abgeschirmt angeordnet werden würden);
- lärmintensive Geräte (z. B. die HLKK-Geräte) schalltechnisch günstig angeordnet werden würden, insbesondere solche die nachts bzw. kontinuierlich betrieben werden sollen;
- nur elektrisch betriebene Hubwagen bzw. Stapler zugelassen werden würden (keine Dieselstapler) und
- die Schallschutzwand im B-Plan ausreichend spezifiziert werden würde (Dimensionen, Material, Flächendichte, (keine) Fugen, Unterbrechung der Sichtverbindung zwischen Immissionsort und Lärmquelle(n), Schalldämmmaß etc.).

Hinweise:

- Die schalltechnisch relevanten Lärmquellen zur Tagzeit sind vermutlich der Parkplatzverkehr sowie die Einkaufswagen und deren Sammelboxen (Einstellplätze). Nachts sind durchlaufende Aggregate und u. U. der Lieferverkehr am kritischsten.
- Inwieweit die vorgesehene Schallschutzwand hinreichend, notwendig oder die geeignetste beziehungsweise kostengünstigste Methode zur Lärminderung ist, kann unsererseits bei derzeitigem Informationsstand nicht eingeschätzt werden.
- Nach Rücksprache mit Frau Hansmann, Büro „arc-grün“, gehen wir davon aus, dass es sich bei der Planung nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt; was bedeutet, dass im Anschluss an die bauplanungsrechtlichen Verfahren Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden müssen, die dann erneut auf ihre Umweltauswirkungen geprüft werden müssen. Sollte sich die Sachlage diesbezüglich ändern, ist dies der Immissionsschutzbehörde mitzuteilen. Falls bereits zum jetzigen Zeitpunkt Planungssicherheit bezüglich der Geländenutzung erreicht werden soll, wäre zu überlegen, ob die Erstellung eines

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sinnvoll ist. Dann müssten jedoch detaillierte und verbindliche Informationen zu den konkreten Nutzungen (Restaurant, Lebensmittelvollsortimenter) vorgelegt werden.

- Weitere Informationsquellen zur Schallschutz:


- LfU: Parkplatzlärmstudie:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/pictureSrv?SID=1932319459&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%27lfu_lae_00047%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)=Z](https://www.bestellen.bayern.de/application/pictureSrv?SID=1932319459&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%27lfu_lae_00047%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27)=Z)

- Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten

https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/files/Schriften_Laerm_51.pdf

- LAI, Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten
[124 LAI Anlage xx.x x.doc \(lai-immissionsschutz.de\)](#)



Alexander Fecher

II. Frau Bandlow z. K.

III. Abdruck:
Fachbereich 14
i m H a u s e

IV. Original:
arc.grün / landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Vorab per E-Mail: beteiligung@arc-gruen.de

V. z. A. (Verfahren abgeschlossen)