

# Ettlingen - Bebauungsplan "Zehntwiesen, 1. Änderung" (Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe)

## Schalltechnische Stellungnahme

### 1. Aufgabenstellung

Mit der Übernahme des Real-Marktes am Standort Zehntwiesen durch Kaufland war eine geringfügige veränderte Sortimentsaufteilung der bestehenden Verkaufsflächen verbunden, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht beeinflusst hat. Mit der Übernahme durch Kaufland ist nun auch die Nutzung des seit etlichen Jahren leerstehenden Obergeschosses geplant.

Der rechtsgültige Bebauungsplan erlaubt die ausschließliche Nutzung der Flächen als Bau- und Gartenmarkt, was jedoch mittlerweile weder zeitgemäß und praktikabel ist, noch seitens der Stadt weiterverfolgt wird. Daher soll die Bebauungsplanänderung anstatt des Bau- und Gartenmarktes eine Folgenutzung ermöglichen.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung sollen die Umnutzungsmöglichkeiten der bisherigen Flächen für einen Bau- und Gartenmarkt im Obergeschoss aus schalltechnischer Sicht beurteilt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist dabei auf den Bereich des Sondergebiets beschränkt.

Für die Bebauungsplanänderung ist die geplante Nutzungserweiterung im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes zu bewerten und potenzielles Konfliktpotenzial aufzuzeigen.

### 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Kaufland Ettlingen befindet sich im Westen der Innenstadt von Ettlingen unmittelbar östlich des Haltepunktes Ettlingen-West an der Bahnstrecke 4000 (Rheintalbahn). Es liegt zudem südlich der Zehntwiesenstraße sowie westlich der Dieselstraße. Von den Verkehrswegen gehen insbesondere vom Schienenverkehr Verkehrslärmgeräusche aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Von Süden her wirken die Geräusche der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen auf das Plangebiet ein. Die weiteren, im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen unterliegen weiterhin gewerblichen Nutzungen des Bestandes. Von Nordwesten her wirken die Geräusche gewerblicher Unternehmen (Dr. Willmar Schwabe GmbH & Co. KG), deren Emissionspotenzial dem eines Gewerbegebietes zuzuschreiben ist. Nördlich angrenzend finden sich im weiteren Kfz-Betriebe und -prüfstellen, deren Emissionspotenzial dem eines Mischgebietes zuzuschreiben ist. Beide Flächen liegen in einem § 34er-Gebiet.

Nordöstlich des Grundstücks in Höhe der Stellplätze grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an das Grundstück an. Der minimale Abstand zwischen den nächstgelegenen Stellplätzen und der Wohnbebauung beträgt rund 35 m.

### 3. Sortimentsbeschreibung und dessen Veränderungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Zehntwiesen" sind eine maximale Verkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> und ein Restaurant mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche ist sortimentsbezogen auf die folgenden Maximalwerte begrenzt:

- ▶ Bau- und Gartenartikel ..... 3.600 m<sup>2</sup>
- ▶ Lebensmittel ..... 2.100 m<sup>2</sup>
- ▶ Oberbekleidung, Freizeitartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe .... 800 m<sup>2</sup>
- ▶ Unterhaltungselektronik..... 300 m<sup>2</sup>
- ▶ Elektroartikel ..... 200 m<sup>2</sup>
- ▶ Haushaltswaren ..... 200 m<sup>2</sup>
- ▶ Kleinmöbel ..... 200 m<sup>2</sup>

Die geplante Sondergebietsfestsetzung behält die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> zzgl. Restaurant, jedoch wird die Sortimentsaufteilung sowie deren maximale Verkaufsflächen wie folgt verändert:

- ▶ SB-Warenhaus mit maximal 4.810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche folgender Sortimentsaufteilung:
  - ▶ Lebensmittel ..... 3.617 m<sup>2</sup>
  - ▶ Drogeriewaren (inkl. Waschen/Putzen)..... 550 m<sup>2</sup>
  - ▶ Blumen und Pflanzen ..... 20 m<sup>2</sup>
  - ▶ Schreibwaren/Zeitschriften..... 51 m<sup>2</sup>
  - ▶ Spielwaren ..... 24 m<sup>2</sup>
  - ▶ Bekleidung ..... 82 m<sup>2</sup>
  - ▶ Unterhaltungselektronik, Elektroartikel ..... 63 m<sup>2</sup>
  - ▶ Haushaltswaren ..... 103 m<sup>2</sup>
  - ▶ Aktionswaren Non-Food..... 173 m<sup>2</sup>
  - ▶ Tiernahrung ..... 108 m<sup>2</sup>
  - ▶ KFZ-Zubehör ..... 19 m<sup>2</sup>
- ▶ Angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre):
  - ▶ Bäcker und Metzger..... 90m<sup>2</sup>
  - ▶ Toto-Lotto-Zeitschriften..... 58m<sup>2</sup>
  - ▶ Textilgeschäft oder Apotheke oder non-food-Verkauf (Sonderposten): ..... 180m<sup>2</sup>

- ▶ Möbel- und Bettwaren
  - ▶ im Obergeschoss ..... 2.405 m<sup>2</sup>
- ▶ Flächen für Windfang und Mall (Verkehrsflächen) der Gesamtverkaufsfläche .... 460m<sup>2</sup>

Ergänzend sind zudem die folgenden Nutzungen mit den folgenden maximalen Flächen zulässig:

- ▶ Gastronomie
  - ▶ Hauptnutzfläche ..... maximal 136 m<sup>2</sup>
  - ▶ Außengastronomie ..... maximal 38 m<sup>2</sup>
  - ▶ Hauptnutzfläche im Obergeschoss..... zzgl. 500 m<sup>2</sup>
- ▶ einzelhandelsaffine, kundenorientierte Dienstleistungen (z.B. Kosmetikstudio, Nagelstudio, Solarium, Reisebüro, Bank, Post, Schuh- und Schlüsseldienst) als Nebennutzungen:
  - ..... jeweils maximal 200 m<sup>2</sup>
- ▶ im Obergeschoss: Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz:
  - ..... insgesamt 3.600 m<sup>2</sup>
  - ▶ davon ausnahmsweise als untergeordnete betriebliche Einheit mit dieser Hauptnutzung verbundene Räume für gesundheitliche Zwecke (z.B. Massage, Physiotherapie) mit
    - ..... insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup>
- ▶ Büroräume

sowie den vorgenannten Nutzungen dienende und diesen untergeordnete Nebenräume (z.B. Personalräume, Lagerflächen, "Technik").

#### Veränderungen:

Entfall des Bau- und Gartenmarktes mit 3.600 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, dafür:

- ▶ Flächen für Gastronomie mit max. 500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche,
- ▶ Möbel und Bettwaren mit einer max. Verkaufsfläche von 2.405m<sup>2</sup>,
- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke (Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz), ca. 3.600 m<sup>2</sup>,
  - ▶ davon ausnahmsweise als untergeordnete betriebliche Einheit mit dieser Hauptnutzung verbundene Räume für gesundheitliche Zwecke (z.B. Massage, Physiotherapie) mit insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Desweiteren wird die bisherige Restaurant-Fläche von 500 m<sup>2</sup>, die nun allein im Obergeschoss zulässig ist, im Erdgeschoss um maximal 136 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche mit maximal 38 m<sup>2</sup> Außengastronomie erweitert und die bisherige Verkaufsfläche für Lebensmittel von 2.100 auf 3.617 m<sup>2</sup> zu Lasten der Flächen anderer Sortimentsbereiche vergrößert.

## 4. Beurteilung der Lärmsituation

### 4.1 Auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist zum einen den Verkehrslärmimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs, zum anderen denen einwirkender Gewerbelärmgeräusche ausgesetzt.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrs- sowie Anlagenlärm sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

### 4.2 Vom Plangebiet ausgehende Lärmimmissionen in der Nachbarschaft

Aufgrund der weitestgehenden geschlossenen Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes ist davon auszugehen, dass keine störenden Geräuschimmissionen aus dem Gebäudeinneren auf die schutzwürdige Nachbarschaft, insbesondere das nördlich angrenzende Wohngebiet einwirken. Bei einer lärmintensiven Nutzung des Obergeschosses (z.B. Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoor-Spielplatz, etc.) ist jedoch darauf zu achten, dass insbesondere bei Nutzungen im Beurteilungszeitraum Nacht Dachflächenfenster, RWA-Anlagen, etc. geschlossen werden oder in schallgedämmter Bauweise errichtet werden. Dies gilt auch für ggf. zusätzlich zu errichtende haustechnische Anlagen auf dem Dach, die vornehmlich im Westen des Gebäudes zu planen sind bzw. bei deren Errichtung im Rahmen des Bauantrags das Einhalten der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachzuweisen ist.

Seitens der Stellplatzflächen kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer zukünftigen Nutzung im Beurteilungszeitraum Nacht hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums (hier: Türeenschlagen) keine Überschreitungen des maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gegenüberliegenden WA auftreten werden. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) benennt in Tab. 37 einen Mindestabstand von 34 m zwischen den Stellplätzen eines Einkaufsmarktes und einem WA. Der geringste Abstand beträgt im Bestand 35 m.

In Abhängigkeit der tatsächlichen nächtlichen Nutzung (hier: Fitnessstudios bzw./und Gastronomie) und unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung können nächtliche Überschreitungen des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm, d.h. eine Überschreitung der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte, bezogen auf den Mittelungspegel der lautesten Nachtstunde an der nördlich gelegenen Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. Im Bedarfsfall kann durch organisatorische Maßnahmen (nächtliche Stellplatznutzung nur im südöstlichen Bereich des Parkplatzes) reagiert werden. Entsprechende schalltechnische Nachweise nach TA Lärm sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Sondergebiet.