

Akustik + Schallschutz Rosenheinrich - Richard-Dehmel-Straße 15 - 99425 Weimar

Saller Bau GmbH
In der Buttergrube 9
99428 Weimar-Legefild

Stellungnahme (Bericht-Nr.: 01619-P-I)

Weimar, 04. April 2019

zum Schreiben der INTREAL (International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) - nicht datiert

Gegenstand: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 223-1 "Schlachthof" im Bereich 4. und 5. Änderung der Stadt Magdeburg (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), ASR, Weimar

Raumakustik
Bauakustik
Immissionsschutz
Elektroakustik

Zum Schalltechnischen Gutachten unseres Akustikbüros "B-Plan Nr. 223-1 "Schlachthof" im Bereich 4. und 5. Änderung der Stadt Magdeburg" (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017) wurde durch das Schreiben der INTREAL (International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) Stellung genommen. Das Schreiben ist nicht datiert.

Akustik Rosenheinrich &
Harnisch - Akkreditierte und
notifizierte Messstelle für Ge-
räusche nach §29b BImSchG

Zu den einzelnen Punkten des Schreibens der INTREAL wird von uns wie folgt Stellung genommen:

Dipl.-Ing. Dipl.-Mus.
Hagen Rosenheinrich

Einwendung Nr. 5 Abs. 2 und 3

"Schon die getroffenen Annahmen sind falsch. Wie der Gutachter auf 7.000 m² Verkaufsfläche und 700 Stellplätze beim Kaufland kommt (siehe Seite 12), wird sein Geheimnis bleiben. Tatsächlich liegt die Verkaufsfläche unter 5.000 m² und die Anzahl der Stellplätze im Parkhaus und außen liegt zusammen bei ca. 370 Stellplätzen."

Postanschrift:
Richard-Dehmel-Strasse 15
99425 Weimar

Telefon/Fax:
+49 (0) 36 43 - 50 06 02

Mobil:
+49 (0) 175 - 47 23 743

E-Mail:
info@ab-rosenheinrich.de

"Auch die Schallpegelannahmen der Parkplatzflächen und des Parkhauses sind fehlerhaft. Wie kommt der Gutachter auf diese Zahlen ohne eine Messung vorgenommen zu haben?"

Internet:
www.ab-rosenheinrich.de

St.-Nr.: 162/263/05606

Stellungnahme zu Nr. 5 Abs. 2 und 3

Die dem Schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Zahlen bezüglich der Verkaufsfläche und der Stellplatzanzahl Kauflands wurden dem Übersichtsplan vom 17.01.2017 der Saller Gewerbebau entnommen (Quelle Nr. /15/ des Gutachtens). Dort gibt es folgende Angaben:

- 7.000 m² VK Bestand Kaufland,
- 450 Stellplätze Bestand Parkhaus Kaufland,
- 250 Stellplätze Bestand Kaufland im Außenbereich.

Die INTREAL gibt in ihrem o.g. Schreiben folgende Angaben an:

- < 5.000 m² VK Bestand (Schreiben INTREAL Nr. 5 Abs. 2),
- ca. 210 Stellplätze Parkhaus Kaufland (Schreiben INTREAL Nr. 3 Abs. 5),
- gesamte Stellplatzanzahl 370 im Parkhaus und im Außenbereich (Schreiben INTREAL Nr. 5 Abs. 2),
- somit ergeben sich $370 - 210 = 160$ Stellplätze im Außenbereich.

Hier liegen unterschiedliche Ansätze zu Grunde, die folgende Auswirkungen haben, bzw. wie folgt zu bewerten sind:

Zunächst einmal sind Schallpegelmessungen für den Park- und Fahrverkehr (hier: Parkplatzflächen und Parkhaus Kauflands) nach TA Lärm nicht vorgesehen, da das Messergebnis stark vom Wochentag, Messzeitpunkt, Witterung, Urlaubssaison, Umleitungen im Stadtgebiet etc. abhängig ist und daher eine repräsentative Messung über viele Wochen geführt werden müsste.

Zur Ermittlung der Schallemissionen von Parkplätzen und Parkhäusern wird daher üblicherweise die Parkplatzlärmstudie (PLS - aktuelle Auflage 2007) herangezogen. Dort werden Bewegungen pro Bezugsgröße (hier: Netto-Verkaufsfläche) und Stunde für Schallimmissionsprognosen angegeben.

Es ergibt sich dann für den Ansatz nach INTREAL für Kaufland nach Tab. 33 der Parkplatzlärmstudie [PLS]:

$$5.000 \text{ m}^2 * 0,10 \text{ Bew./NVF} * h = 500 \text{ Bew./Gesamtparkplatz} * h$$

im Gutachten ursprünglich:

$$7.000 \text{ m}^2 * 0,08 \text{ Bew./NVF} * h = 560 \text{ Bew./Gesamtparkplatz} * h$$

Es ist festzustellen, dass die Bewegungshäufigkeit für die Kauflandstellplätze im Gegensatz zum Gutachten geringer ist. Kaufland emittiert aus den nur selbst genutzten Stellplätzen somit weniger Lärm.

Hinweis zur Parkplatzlärmstudie

Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie weist für Prognosen stets die in dieser Studie an einzelnen Objekten am höchsten ermittelten Bewegungshäufigkeiten als Berechnungsgrundlage für Stellplätze aus. Die Erhebungen der PLS wurden in kaufstarken Regionen und Städten Bayerns durchgeführt. Darüber hinaus gelten diese Werte lediglich für Stellplätze, an deren Standort sich nur ein einzelner Markt befindet.

Im Zuge innerstädtischer Verdichtung und Integration kommt es immer häufiger dazu (wie auch hier am Standort), dass sich Märkte mit unterschiedlichem Warensortiment lokal konzentrieren. Das heißt aber in der Praxis nicht, dass sich der Fahrverkehr bei zwei Märkten verdoppelt, oder bei drei Märkten gar verdreifacht. Das führt dazu, dass die Bewegungshäufigkeiten, die aus Tabelle 33 der PLS aus der Verkaufsraumfläche ermittelt werden, für solche Situationen deutlich überhöht sind.

Darüber hinaus erhöht sich bei mehreren Läden am gleichen Standort auch die Verweildauer der Kunden, da mehrere Läden hintereinander aufgesucht werden. Realistisch ist, dass Kunden Kauflands oder der künftigen Fachmärkte und Fachgeschäfte des neuen gemischten Marktes, ihre Fahrzeuge nicht noch einmal umsetzen, um beim jeweils anderen einzukaufen.

Grundsätzlich ist nicht vorgesehen, die Stellplätze Kauflands durch die neuen Fachmärkte/Fachgeschäfte in Anspruch zu nehmen. Die im Gutachten getroffenen Ansätze zum Parkverkehr bilden eine als realistisch eingeschätzte Lärmsituation für den Standort "Schlachthof" ab, da für die Kunden alle Stellplätze am Standort anfahrbar sind.

Einwendung Nr. 5 Abs. 4

"Wie kommt der Gutachter zu der Annahme von 37 LKW Fahrten pro Tag? Auch die Annahmen der technischen Anlagen am Kaufland entbehren jeglichen Grundlage."

Stellungnahme zu Nr. 5 Abs. 4

Seitens Kauflands liegen - auch bis heute, trotz mehrmaliger schriftlicher Anfrage - keine Angaben zur Anzahl der anliefernden Lkw und zur

Haustechnik vor. Die Anzahl der Lkw wurde daher für diese Marktgröße aus Vergleichsobjekten abgeschätzt. Angesetzt wurden 34 Lkw Fahrten anstatt, wie behauptet, 37 Fahrten.

Die Teilbeurteilungspegel aus den Ansätzen des Gutachtens liegen jedoch für die Anlieferung, die Haustechnik und die Lkw-Fahrten an den nächstgelegenen IO um ca. 20 dB und mehr unter den IRW und haben auch bei Verdopplung der Ausgangswerte keinen pegelbestimmenden Einfluss. Schallquellen mit einem Immissionsbeitrag IRW -15 dB erhöhen den Gesamtpegel nicht. Hier liegt für Kaufland auch Entwicklungsspielraum vor.

Parkplatz Fachmarktzentrum

Die Stellplatzanzahl des Fachmarktzentrums wurde von 81 (Planstand 2017) auf nunmehr 85 (Planstand 2019) erhöht. Die Verkaufsflächen wurden im Gutachten aus dem Jahr 2017 dem Übersichtsplan vom 17.01.2017 der Salzer Gewerbebau entnommen (Quelle Nr. /15/ des Gutachtens). Bei reiner Handhabung der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie ergibt sich für das Fachmarktzentrum dann:

$371,5 \text{ Bew./Gesamtparkplatz} \cdot h$ bei 85 Stellplätzen = $4,37 \text{ Bew./Stellplatz} \cdot h$

Aus den oben angeführten Gründen zur Sinnhaftigkeit der strikten Anwendung von Tabelle 33 der PLS auf den hier zu betrachtenden Standort - aufgrund lokaler Nachbarschaft mehrerer Märkte mit z.T. mehreren integrierten Läden, aus denen sich keine stringente Verdopplung des Parkverkehrs ergibt - sondern eher sich die Verweildauer der Pkw auf den Stellplätzen durch so genannte Mitnahmeeffekte erhöht, ist eine Bewegungshäufigkeit von 4,4 Bew./Stellplatz*h als unrealistisch anzusehen.

Erfahrungswerte aus anderen Objekten mit mehreren Ladeneinheiten innerhalb einer Einheit und mehreren Märkten am selben Standort führen zu etwa 1,5 Bew./Stellplatz*h. Diesem Wert liegt eine realistische Verweildauer inne, ähnlich derer auf den Stellplätzen Kauflands.

Bei einer Bewegungshäufigkeit von 1,5 Bew./Stellplatz*h ergibt sich am nächstgelegenen IO 07 eine Überschreitung des IRW von 1 dB unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus allen Gewerbeeinheiten am Standort. Gemäß TA Lärm Nr.3.2.1 Abs. 3 "... soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht ver-

sagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt."

Am IO 07 und den entsprechenden Vorderfronten der WA-Bebauung wurden maßgebliche Außenlärmpegel durch Verkehr (Straße/Schiene) von 71 bzw. 72 dB(A) in der Ergänzung zum Schallgutachten (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 27.01.2018) ermittelt. Durch die dadurch hohen erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße dieser Fassaden, sind keine Störungen gegenüber dem Markt zu erwarten. Nachts ist das Fachmarktzentrum ohnehin geschlossen.

Wir hoffen, unsere Ausführungen sind ausreichend, bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Hagen Rosenheinrich
Dipl.-Ing. Dipl.-Mus. VDI