

Stadt Leipzig - Hausmitteilung

von 36.31, [REDACTED]

über

an 61.30, [REDACTED]

z. K. 36.31, [REDACTED]

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Aktenzeichen
36.11.05.03-2023/001846

Eingangsvermerk

Telefon/Auskunft erteilt

Datum
21. März 2024

B-Plan Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg"

Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zur „Schalltechnischen Untersuchung zu Geräuschen von Straßenverkehr, Gewerbe- / Industrieanlagen, sowie Sportanlagen zur Vorlage für Bebauungsplanverfahren“ der Solaris Ingenieur-Consult GmbH vom 23. Februar 2024

Beurteilungsgrundlagen

- /1/ E-Mail der solaris Ingenieur-Consult GmbH vom 26. Februar 2024
- /2/ „Schalltechnische Untersuchung zu Geräuschen von Straßenverkehr, Gewerbe- / Industrieanlagen, sowie Sportanlagen zur Vorlage für Bebauungsplanverfahren“ der Solaris Ingenieur-Consult GmbH, Neefestraße 88, 09116 Chemnitz, Projektnummer: 2023-07-31 vom 23. Februar 2024

In der Schallimmissionsprognose wurden die Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch die Immissionen, die im Plangebiet wirken und die Immissionen, die planbedingt außerhalb des Gebiets wirken, betrachtet. Dabei wurden drei Szenarien zukünftiger Entwicklungsstufen des Plangebiets berücksichtigt:

- „ZA“: Zwischenausbau mit teilweiser Neubebauung, Erhalt der Bestandsgebäude Täubchenweg 17, Frommannstraße 2, 2a-c sowie Frommannstraße 6
- „VA-L“: Vollausbau-light mit nahezu vollständig geschlossener Neubebauung beider Teilbereiche, Erhalt der Bestandsgebäude Täubchenweg 17 sowie Frommannstraße 6
- „VA“: Vollausbau, d. h. vollständig geschlossene Neubebauung beider Teilbereiche, Rückbau sämtlicher Bestandsgebäude im Plangebiet.

Die jeweilige Immissionsituation wurde in den Kontext der Zulässigkeit bei Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet gestellt und bewertet. Die höchsten vom Plangebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen sind an Immissionsorten, die ebenfalls im Plangebiet liegen zu verorten. Eine Betrachtung schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes ist daher als entbehrlich befunden worden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, nach § 34 BauGB. Die in der schalltechnischen Untersuchung gemachten Annahmen und Berechnungen

sind nachvollziehbar und plausibel und beruhen auf den fachlich anerkannten Regelwerken zur Betrachtung von Schallimmissionen.

Vor dem Hintergrund des zu berücksichtigenden Trennungsgebots nach § 50 BImSchG sowie des Abwägungsgebots nach § 1 VI Nr. 7 BauGB und der Beurteilung der planungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 III BauGB nimmt die Immissionsschutzbehörde zu den Teilaspekten des Gewerbelärms gemäß TA Lärm und des Sportanlagenlärms gemäß 18. BImSchV wie folgt Stellung:

Zusammenfassend lassen sich folgende Lärmkonflikte dem Gutachten entnehmen:

Gewerbe- und Industrieanlagen (innerhalb des Plangebietes):

Zur Tageszeit werden bei Be- und Entladevorgängen durch den Elektromaschinenbaubetrieb in der Frommannstraße 6 für ZA und VA-L geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten prognostiziert.

Für die im Plangebiet vorhandenen privat bewirtschafteten Anlagen des ruhenden Verkehrs werden für die Szenarien Ist und ZA rechnerische Immissionsrichtwertkonflikte zur Nachtzeit ermittelt – sowohl für Mischgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete.

Für zukünftige gewerbliche Nutzungen (VA) im Plangebiet liegen (noch) keine konkreten vorhabensspezifischen Betriebskonzepte und damit mögliche Schallquellen vor. Es ist daher grundsätzlich von Gewerbebetrieben auszugehen, die in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten nach BauNVO zulässig sind und sich somit entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Sportanlagen (auf das Plangebiet einwirkend):

Für die heranrückende schutzbedürftige Bebauung (ZA, VA-L, VA) im Plangebiet beim Betrieb des Bolzplatzes ist zu erwarten, dass die Anforderungen der 18. BImSchV für Immissionsorte entlang der Crusiusstraße bis auf wenige Ausnahmen nicht erfüllt werden.

Werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete angesetzt, kommt es zu einer Richtwertüberschreitung von bis zu 5 dB für Tageszeiten außerhalb der RZ am Morgen und von bis zu 10 dB für Tageszeiten innerhalb der RZ am Morgen.

Bei einer Einstufung als Mischgebiet beschränken sich die Konflikte auf die Ruhezeit am Morgen (Überschreitung von 5 dB).

Die vorgelegte Schallimmissionsprognose kann generell als Grundlage für zukünftige konkrete Planungen dienen. Es werden Möglichkeiten und Beschränkungen zukünftiger Bebauungsoptionen anhand eines Variantenvergleichs dargelegt und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Für die im Plangebiet durch privat bewirtschaftete Anlagen des ruhenden Verkehrs zu erwartenden Konflikte sind demnach durch die Schaffung von Tiefgaragen, der Vermeidung ebenerdiger Anlagen des ruhenden Verkehrs im Freien – besonders in den Innenhöfen der Teilbereiche, und bei Anordnung ebenerdiger Parkplätze in den Innenhöfen die Beachtung erforderlicher Mindestabstände zwischen Parkplatzrand und nächstgelegenen Immissionsort entsprechend der bayrischen Parkplatzlärmstudie und ggf. ausreichende Dimensionierung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand etc.) lösbar.

Die durch Nutzung des Bolzplatzes hervorgerufene Konfliktsituation ist laut Einschätzung des Gutachters lediglich bei einer Einstufung der nächstgelegenen Immissionsorte entlang der Crusiusstraße als Mischgebiet als umsetzbar zu bewerten. Einschränkend wird aber angeführt, dass sich bei Mischgebietseinstufung die Immissionsrichtwertüberschreitung auf die Ruhezeit am Morgen, d. h. werktags von 6 bis 8 Uhr und sonn- / feiertags von 7 bis 9 Uhr beziehen. Eine Ausweisung dieses Bereichs als allgemeines Wohngebiet würde demnach zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten führen.

Der Gutachter macht bezüglich der Geräuschemissionen des Bolzplatzes geltend, dass die Ruhezeit am Morgen von eher geringer Nutzungsintensität ist und damit der Immissionsbeitrag kleiner ausfällt als berechnet. Weiterhin sind die gemachten Annahmen im Sinne einer worst-case-Betrachtung zu verstehen, in der Praxis ist von geringeren Geräuschemissionen auszugehen.

Dem steht jedoch entgegen, dass im B-Planverfahren keine Sachverhalte außerhalb des B-Plans regelbar sind. Zudem ist durch die beabsichtigte Wohnnutzung in einem Großteil des B-Plangebiets eher von einer Intensivierung der Nutzung des Bolzplatzes durch die neuen Einwohner auszugehen.

Fazit:

Der Umgang mit den aufgezeigten Konflikten in Bezug auf Gewerbe- und Sportanlagenlärm ist davon abhängig, ob ein allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet als Beurteilungsgrundlage herangezogen wird und wie sich die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens darstellt.

In Bezug auf den Gewerbelärm ausgehend von den Anlagen des ruhenden Verkehrs, ist im Sinne des Schallschutzes die Verlagerung des Verkehrs in das Gebäude (Tiefgarage) die sinnvollste Maßnahme.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Frommannstraße in Teilbereich 2, Baufenster 2.2 des Plangebiets nur für ein Mischgebiet möglich. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet hätte eine Schlechterstellung des Bestandsgewerbes zur Folge. Mit Hinblick auf mögliche Erweiterungsinteressen des Gewerbebetriebs, die ggf. zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sein können, ist hier zudem abwägungsbeachtlich, dass, soweit der Betrieb bestehen bleibt, die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet anzusetzen wären. Die ausgeübte Nutzung wäre dann weiterhin möglich und auch zulässig.

Das Gutachten zeigt, dass der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte durch den vom Bolzplatz ausgehenden Lärm nicht eingehalten werden kann. Bei Ausweisung eines Mischgebiets werden die Immissionsrichtwerte lediglich in der Ruhezeit am Morgen überschritten, bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets werden auch die Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten überschritten. Generell ist damit festzustellen, dass der Betrieb des außerhalb des B-Plangebiets liegenden Bolzplatzes durch die heranrückende Wohnbebauung beschränkt wird.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen vom Bolzplatz und um eine unzulässige Beschränkung des Betriebs des Bolzplatzes als auch des bestehenden Gewerbebetriebs durch die heranrückende

Wohnbebauung zu vermeiden, sollten folgende Sachverhalte in den Bauanträgen zur baulichen Gestaltung des Vorhabens berücksichtigt werden.

An den östlichen Fassaden entlang der Crusiusstraße sind Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, unzulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn

- a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden und die ausreichende Belüftung anderweitig sichergestellt wird oder
- b) vor Fenstern schutzbedürftiger Räume verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorgesehen werden, die eine Tiefe von mehr als 0,5 m von der Mitte des geöffneten Fensters aufweisen.

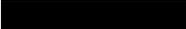
Zusammenfassend ist festzustellen, dass basierend auf den Annahmen des Gutachtens gezeigt werden konnte, dass in Bezug auf Gewerbelärm und Sportanlagenlärm sowohl die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet als auch für ein allgemeines Wohngebiet unter bestimmten Voraussetzungen eingehalten werden können. In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Art der baulichen Nutzung und der Entwicklungsstufe sind dazu verschiedene Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. lärmoptimierte Grundrissgestaltung und Orientierung von Wohnungen, festverglaste Fenster oder auch verglaste Balkone und Loggien) durch den Bauherrn erforderlich bzw. sind von vornherein Maßnahmen z. B. Verlagerung geplanter Anlagen des ruhenden Verkehrs in die Gebäudehülle zu treffen. Dies wäre in einem der B-Planaufstellung nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren des konkreten Bauvorhabens nachzuweisen. Auch die durch weitere Gewerbebetriebe, die im EG und ggf. 1. OG im Plangebiet zugelassen werden sollen, hervorgerufenen Immissionsbeiträge sind in einem Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Demzufolge ist sowohl dem Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG als auch dem Abwägungsgebot entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Rechnung getragen worden.

Hinweis:

Eine telefonische Rücksprache am 20. März 2024 mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer, Bereich 67.32, SGL Objektplanung in Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Bolzplatzes ergab, dass perspektivisch eine Umgestaltung des Stephaniplatzes geplant ist und dabei die Bolzplatznutzung, auch aus Gründen des Schallimmissionsschutzes, entfallen und eine weniger lärmintensive Nutzung beabsichtigt wird. Aufgrund des hohen Umfangs dieses Vorhabens gibt es nach aktuellem Stand jedoch noch kein Umsetzungskonzept.

Hinsichtlich des Bolzplatzes ist zudem anzumerken, dass entlang der westlich, außerhalb des Plangebiets liegenden Breitkopfstraße ebenfalls Wohnnutzung vorherrscht. Auch an dieser sind die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten, was eine Nutzung des Bolzplatzes in der Ruhezeit am Morgen unwahrscheinlich erscheinen lässt.


Technischer Sachbearbeiter
SG Immissionsschutzbehörde