



*Zukunft
Gewissheit geben.*

Stellungnahme

Nr. T 6135

**im Rahmen der Voruntersuchungen für die Errichtung
einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung auf der derzeit als
Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche des „Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und
Gewerbegebiet In der Us“**

hier: Schalltechnische Beurteilung der immissionsrechtlichen
Anforderungen im Bereich von Pflegeeinrichtungen sowie der
Konsequenzen der beabsichtigten Änderung der
Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in ein
Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung



Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T6135.docx

Das Dokument besteht aus
15 Seiten
Seite 1 von 15

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Ausgestellt am: 16. Oktober 2023

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO 14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. § 2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDE33XXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzender:
Prof. Dr. Matthias J. Rapp
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Henning Stricker
Dipl.-Kfm. Thomas Walkenhorst

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung

Nach der vorliegenden Projektbeschreibung wurde die stationäre Pflegeeinrichtung Hochtaunusstift im Jahr 2020 aufgrund diverser Mängel am Gebäude geschlossen. Betreiber war zuletzt der DRK Kreisverband Hochtaunus e.V., der die dort lebenden Senioren bis zur Schließung der Einrichtung betreute. Aufgrund des großen Bedarfs an stationären Pflegeplätzen in dieser Region soll jetzt ein Neubau geplant werden.

Mit der Schaffung einer neuen Senioreneinrichtung sollen folgende Attribute entstehen:

- 75 Plätze stationäre Altenhilfe nach SGB XI § 43, aufgeteilt in Wohngruppen mit jeweils 15 – 16 Wohnplätzen
- 30 - 40 Wohneinheiten Betreutes Wohnen nach DIN 77800 mit 3 Wohnungstypen
- 6 Mitarbeiterappartements

Mit dem Verweis auf den Lageplan in der Anlage 1, welcher ausgedruckt im DIN A3-Querformat den Maßstab 1: 2.000 aufweist, soll der Standort für die neu geplante Senioreneinrichtung in der Heisterbachstraße/L3270 am nordöstlichen Ortsausgang von Anspach entstehen. Dort steht ein städtisches Grundstück mit einer Fläche von 5.000 m² zur Verfügung, wovon 4.000 m² bebaubar sind. Nach Angaben der Stadt Neu-Anspach sind auf dem Grundstück neben der Senioreneinrichtung eine Sparkassenfiliale mit ca. 300 m² und eine Lagerfläche mit ca. 350 m² vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, wobei im Zusammenhang mit der Planung diskutiert wird, die zur Disposition stehende Teilfläche durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Urbanes Gebiet nach § 6a der BauNVO umzuwidmen.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Voruntersuchungen mit einer Beurteilung der Standorteignung hinsichtlich der schallimmissionsschutzrechtlichen Belange beauftragt.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2 Beschreibung der örtlichen Lage sowie des Umfeldes

Bei der zur Disposition stehenden Baufläche am nordöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Anspach handelt es sich um den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ von 2020, welcher derzeit als GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen ist.



Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ von 2020, unmaßstäblich

Hinsichtlich der weiteren Beschreibung wird auch auf der Grundlage des durchgeführten Orts-termins am 12.10.2023 auf den Lageplan in der Anlage 1 verwiesen, welcher ausgedruckt im DIN A3-Querformat den Maßstab 1: 2.000 aufweist.

In östlicher Richtung schließen die unbebaubaren Überschwemmungsflächen entlang der Usa an. Südlich befindet sich der der neue EDEKA Einzelhandelsmarkt, dessen verkehrliche Anbindung aus nordöstlicher Richtung ausgehend von der L3270 über die Lilientalstraße erfolgt. Das Marktgebäude ist im südlichen Grundstücksbereich, nördlich die mit Photovoltaik überdachten Kundenstellplätze angeordnet. Die Marktöffnungszeiten belaufen sich derzeit an Werktagen von 07:00 – 20:00 Uhr, die Marktandienung des Marktes ist bei der örtlichen Lage auch in der Nachtzeit möglich.



Abb. 2: Blick von der Lilientalstraße in südliche Richtung über die Kundenstellplätze der REWE-Marktes, im Hintergrund links die eingehauste Marktandienung

Westlich der L 3270 (Bahnhofstraße) schließen sich der Planfläche im Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbegebiet Am Burgweg“ ausgedehnte Gewerbeflächen mit überwiegend kleinteiligen gewerblichen Einheiten an, wobei hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange und der Entfernung zur Planfläche insbesondere die folgenden Betriebe genannt werden.

Südwestlich des Verkehrskreisels Heisterbachstraße/L 3270 befindet sich in der Robert-Bosch-Straße 18 eine DHL-Zustellbasis, deren Freiflächen mit Verladezonen im östlichen Bereich des Grundstücks angeordnet sind. Von einem ausgedehnten Nachtbetrieb einschließlich Verlade-tätigkeiten und der An- und Abfahrt von Lkw und Auslieferfahrzeugen (über die Robert-Bosch-Straße) ist hier auszugehen. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 60 m.



Abb. 3: Blick aus südlicher Richtung über die östliche Verladezonen des DHL-Verteilzentrums

Südlich der DHL-Zustellbasis befindet sich am Rand des Gewerbegebietes in der Robert-Bosch-Straße 16 das Gebäude des Fat Jacks Music-Club, der auch mit Bezug auf seine Internetseite <https://www.fatjacks.de/> als Diskothek eingestuft werden kann. Die Pkw-Stellplätze befinden sich an der Robert-Bosch-Straße. Für die Gäste sind nördlich und südlich der eigentlichen Veranstaltungshalle – und somit unter Berücksichtigung der momentanen Schutzbedürftigkeit des Umfeldes sinnvoller Richtung – zwei Zelte mit Sitzbänken und Tischen aufgebaut. Nach der Internetseite beginnen die Veranstaltungen zwischen 21:00 und 22:00 Uhr, weshalb hier anlagentypisch von einem ausgedehnten Nachtbetrieb auszugehen ist. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 47 m.



Abb. 4: Blick vom Gehweg entlang der L3270 in südwestliche Richtung auf den Music-Club

Von einem ausgedehnten, aber vermutlich weniger störenden Nachtbetrieb, ist bei Öffnungszeiten bis 04:00 Uhr auch von der Spielhalle in der Robert-Bosch-Straße 12 auszugehen. Die Pkw-Stellplätze und der Eingang sind entlang der nördlichen Gebäudefassade in einem überdachten Bereich angeordnet. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 37 m.



Abb. 5: Blick vom Ende der Lilienthalstraße über den südlichen Bereich der Planfläche in Richtung des Music-Clubs (gelbes Gebäude) sowie die Spielothek



3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Nach Ziffer 7.6 der DIN 18005 Teil 1 werden die Beurteilungspegel für gewerbliche Anlagen nach der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind als Grenzwerte aufzufassen, die auch im Rahmen der Bauleitplanung nicht überschritten werden sollten!

Nach TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Die Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten verglichen, welche hier für alle in der TA Lärm genannten Gebietsausweisungen aufgeführt sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

a) in Industriegebieten

70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten

tagsüber	65 dB(A)	und
nachts	50 dB(A)	

c) in urbanen Gebieten

tagsüber	63 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tagsüber	60 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	55 dB(A)	und
nachts	40 dB(A)	

f) in reinen Wohngebieten

tagsüber	50 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tagsüber	45 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als **30 dB(A)** und in der Nachtzeit um nicht mehr als **20 dB(A)** überschreiten.



Nach Nummer 7.4 der TA Lärm ist in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben e bis g bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen:

06:00 – 09:00 Uhr

13:00 – 15:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

3.1 Besonderheiten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten, Begriffsdefinition

Im Gegensatz zu den **gebietsbezogenen** Immissionsrichtwerten für Gebiete nach Nr. 6.1, Buchstaben a – f, sind die sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für schutzbedürftige Räume im Bereich von Krankenhäusern und Pflegeanstalten **objektbezogen** aufzufassen. Nach den Regularien der TA Lärm sind demnach im Bereich von Pflegeanstalten die sehr niedrigen objektbezogenen Immissionsrichtwerte nach Buchstabe g unabhängig von der Gebietsausweisung einzuhalten, in welcher sich diese Anlagen befinden bzw. geplant sind.

In der Regel wird hierbei jedoch im Bereich von Senioreneinrichtungen unterschieden, ob die Bewohner – wie im Bereich von seniorengerechten Einrichtungen mit Betreuungsangebot – **noch überwiegend selbständig in einem Haushalt wohnen** oder – wie im pflegerischen Bereich – **nicht mehr in der Lage sind, überwiegend selbständig einen eigenen Haushalt zu führen und gepflegt werden müssen**. Davon ist zumindest im Bereich der Pflegeräume der 75 Plätze für die stationäre Altenhilfe nach SGB XI § 43 auszugehen.

Nach der Erfahrung des Sachverständigen können diese sehr niedrigen **Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten** häufig nur in größeren abgeschlossenen Kur- und Klinikgebieten eingehalten werden, was in der Praxis eine Genehmigungsfähigkeit nicht grundsätzlich ausschließt. Denn in der Genehmigungspraxis kann das Ergebnis einer Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 **in begründeten Ausnahmefällen** insbesondere bei ansonsten geeigneten Standorten sein, dass im Bereich von Pflegeräume ohne Gesundheitsgefahr auch die Richtwerte als zumutbar angesehen werden, die in Wohngebieten nach § 3 bzw. 4 BauNVO, für Mischgebiete nach § 6 oder für Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO gelten.

Im Bereich der Personalräume, von Mitarbeiterwohnungen oder den Wohneinheiten mit weitgehend selbständiger Lebensführung sind regelmäßig auch die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes bzw. eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO zumutbar, in welchen ohne Einschränkung auch gewohnt werden kann.

Ob diese Aussagen unmittelbar auf die Bauleitplanung übertragen werden können, obliegt der Einschätzung der entsprechenden Fachbehörden.



4 Beurteilung der Zulässigkeit eines Pflegezentrums in einem Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO

Nach § 8 der BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3) Tankstellen,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, **soziale und gesundheitliche** Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nach der Auffassung des Sachverständigen wird hierbei bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu unterscheiden sein, ob es sich bspw. um einen Betriebskindergarten, ein Jugendzentrum, ein Dialysezentrum zur ambulanten Versorgung oder eine Pflegeanstalt mit den objektbezogenen Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 Buchstabe g handelt. Insbesondere die geplanten Wohneinheiten für das überwiegend selbständige Seniorenwohnen dürften in einem Gewerbegebiet vermutlich als nicht zulassungsfähig gewertet werden.

4.1 Anmerkung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Es ist unbenommen, dass die angedachten baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form einer angepassten Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach DIN 4109 und die Ausstattung der Wohn- und Pflegeräume mit zusätzlichen fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter) bei geschlossenen Fenstern ihre Wirkung entfalten und zur Konfliktlösung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen auch rechtlich zulässig sind.

Mit dem Verweis darauf, dass sich die Immissionsaufpunkte nach der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 befinden, insofern es sich um offenbare Fenster bzw. verglaste Balkon- oder Terrassentüren handelt, hat das Bundesverwaltungsgericht die folgenden Grundsatzurteile gesprochen:

Nach dem Urteil des BVerwG, 4. Senat, vom 29. November 2012, Az: BVerwG 4 C 8.11 sieht die TA Lärm passive Lärmschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen nicht vor. Nach Nr. 6.1 der TA Lärm sind für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung außerhalb der betroffenen Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich.

Die Möglichkeit, einer Überschreitung der nach Nr. 6.1 und Nr. 6.7 maßgeblichen Immissionsrichtwerte mit passivem Lärmschutz zu begegnen, müsste auch das Schutzziel der TA Lärm verfehlen. Aus der Maßgeblichkeit der Außen-Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und der Definition des maßgeblichen Immissionsortes in A.1.3 des Anhangs der TA Lärm – bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes – ergibt sich, dass dieses Regelungswerk – **anders als etwa für**



Verkehrsanlagen die 16. BImSchV und 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) – den Lärmkonflikt zwischen Gewerbe und schutzwürdiger Nutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Möglichkeit und Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gelöst wissen will. Damit sichert die TA Lärm von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden können. Soweit andere Regelwerke wie die schon genannte 16. und 24. BImSchV passiven Lärmschutz zur Lösung des Nutzungskonflikts zulassen und damit einen geringeren Mindestwohnkomfort als Schutzziel zugrunde legen, beruht dies auf dem öffentlichen Interesse, das an den von diesen Regelungen erfassten (Verkehrs-) Anlagen besteht und weiterreichende Beschränkungen des Eigentumsinhalts zulasten der von Immissionen betroffenen Anlieger rechtfertigt.

Der von der TA Lärm gewährte Schutzstandard steht auch nicht zur Disposition des Lärmbetroffenen und kann nicht durch dessen Einverständnis mit passiven Schallschutzmaßnahmen suspendiert werden. Denn das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Das schließt es aus, dass bei objektiver Betrachtung maßgebliche Schutzniveau auf das Maß zu senken, das der lärmbeeinträchtigte Bauwillige nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen (Urteil vom 23. September 1999 - BVerwG 4 C 6.98 - BVerwGE 109, 314 <324>).

Der Beschluss des BVerwG, 4. Senat, vom 07.06.2012, Az: 4 BN 6/12 zeigt jedoch auf, dass es nach den Umständen des Einzelfalls abwägungsfehlerfrei sein kann, den (Lärm-) Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (**nicht offenbare Fenster, künstliche Belüftung**) zu lösen und dadurch Abwehransprüche gegen den Gewerbebetrieb auszuschließen. Damit hat das Bundesverwaltungsgericht immissionsreduzierenden Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden gegenüber Gewerbelärm keine vollständige Absage erteilt. Vielmehr sind gegenüber Gewerbelärm nur solche Maßnahmen zulässig, die sich mit den Vorgaben der TA Lärm vereinbaren lassen. So ist es etwa zulässig, durch den Einbau nicht offener Fenster einen relevanten Messpunkt im Sinne der TA Lärm (Immissionsort) auszuschließen.

Wie dem Absatz 8 der Begründung des o. a. Beschlusses zu entnehmen ist, macht es für das BVerwG bei der Beurteilung derartiger Maßnahmen einen deutlichen Unterschied, ob es sich um nachträgliche Einschränkungen für eine bestehende Wohnbebauung oder um eine geplante Wohnbebauung handelt, die an störende Nutzungen heranrückt.

Zu Unrecht macht die Antragsgegnerin unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 16. März 2006 - BVerwG 4 A 1075.04 - (BVerwGE 125, 116) geltend, passive Schallschutzmaßnahmen trügen, weil sie jeden Kontakt zur Geräuschkulisse zur Außenwelt abschnitten, der Schutzwürdigkeit des Wohnens nur unzureichend Rechnung. Der Sachverhalt, der der Senatsentscheidung vom 16. März 2006 (a.a.O.) zugrunde lag, war dadurch gekennzeichnet, dass eine bestehende Wohnbebauung mit zusätzlichem (Flug-)Lärm beaufschlagt wurde. Dagegen ist vorliegend die Wohnbebauung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, noch nicht vorhanden. Das macht im Hinblick auf das Ansinnen an die Bewohner, sich mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes abzufinden, einen Unterschied. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen,



die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen; will er sie vermeiden, kann ihm zugemutet werden, vom Bezug der Wohnung Abstand zu nehmen. Beim Bewohner einer nachträglich Schallschutz benötigenden Wohnung liegt die Zumutbarkeitschwelle höher; denn für ihn ist eine architektonische Selbsthilfe aufwändiger und ein Verzicht auf die Wohnung durch Auszug belastender.

Um keinen Konflikt bzgl. erforderlicher Fluchtwege zu schaffen, werden inzwischen auch Festsetzungen als geeignet erachtet, die ausnahmsweise offenbare Fenster zulassen, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden können.

Ggf. kann die Lärmbelastung durch hinterlüftete Glasfassaden – so genannter Prallscheiben – vor geöffneten Fenstern auf das zulässige Maß reduziert werden, wobei diese Maßnahme eine Pegelreduzierung von 5 – 10 dB(A) gegenüber der freien Schallausbreitung erwarten lässt. Auch sind immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster möglich.

Diese Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen können dann im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Noch spezifischere Festsetzungen sind in einem entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer bindenden Gebäudeplanung möglich.



5 Erläuterungen zur Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO

Da die Zulässigkeit der geplanten Senioreneinrichtung in einem Gewerbegebiet vermutlich nicht gegeben ist, wird die Umwidmung der vorgesehenen Gewerbefläche in ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO mittels einer Bebauungsplanänderung erwogen.

Durch die am 13. Mai 2017 in Kraft getretene BauGB-Novelle wurde eine neue Baugebietskategorie – das Urbane Gebiet gem. § 6a - in die BauNVO eingefügt. Die Einführung eines gänzlich neuen Baugebiets in die 1962 erlassene BauNVO ist hierbei fast beispiellos und erfolgte bis dato erst einmal, als im Jahre 1977 Besondere Wohngebiete WB nach § 4a BauNVO eingefügt wurden. Ziel der Erweiterung des etablierten Katalogs der Baugebietskategorien um das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO ist es, den Gemeinden für die städtebauliche Planung in verdichteten städtischen Gebieten, unter Berücksichtigung eines adäquaten Lärmschutzes, eine neue flexible Möglichkeit einzuräumen, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung sowie von sozialen und kulturelle Einrichtungen, im Sinne einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ planerisch zu gestalten. Hierdurch wollte der Gesetzgeber den vielfältigen und sich fortwährend wandelnden Herausforderungen des Zusammenlebens in der Stadt wie hoher Wohnraumbedarf und steigende Mieten, Demografie, Mobilität, Wanderungsbewegungen, Nachhaltigkeit oder Klimaschutz legislativ begegnen.

Um das gesetzgeberische Ziel, die Vereinfachung des innerstädtischen Bauens und Planens für die Gemeinden, zu erreichen, wurde das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO mit spezifischen Nutzungs- und Gliederungsmöglichkeiten versehen. Ferner wurden dem Urbanen Gebiet im Rahmen seiner Einführung beachtenswert hohe Maßobergrenzen nach § 17 Abs. I BauNVO zugeordnet und durch Nr. 6. 1 c) der TA Lärm sowie § 2 Abs. 2 Nr. 1a der 18. BImSchV flexibilisierende Anpassungen beim Lärmschutz vorgenommen.

Im **§ 6a BauNVO** ist folgendes geregelt:

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss **nicht gleichgewichtig** sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder



4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach Nummer 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- c) in urbanen Gebieten

tagsüber	63 dB(A)	und
nachts	45 dB(A),	

womit mit dem Verweis auf das Kap. 3.3 in Urbanen Gebieten Immissionsrichtwerte **tagsüber** gelten, welche lediglich um 2 dB(A) niedriger als in Gewerbegebieten, aber um 3 dB(A) über denjenigen für Mischgebiete liegen (Anmerkung: siehe hier auch Kap. 3.1!).

Der neue Baugebietstyp erlaubt den Kommunen, dass künftig auch in stark verdichteten Gebieten Wohnungen gebaut und Gebäude als Wohnraum genutzt werden dürfen. Handwerksbetriebe sollen dennoch nicht aus der Innenstadt verdrängt werden.

Es deutet sich an, dass das urbane Gebiet vornehmlich in dicht besiedelten Großstädten Anwendung findet. Allerdings ist die Größe einer Gemeinde irrelevant für die Zulässigkeit der Festsetzung eines urbanen Gebietes. Diese mögliche Einschränkung findet sich weder im Gesetz selbst noch in der Gesetzesbegründung und wird mit dem Verweis auf den Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 1 CS 19.1882 vom 28. Oktober 2019 auch von Gerichten so gesehen. Eine Ausweisung als urbanes Gebiet ist also auch in kleineren Kommunen möglich.

Inwieweit die Gebietscharakteristik eines Urbanen Gebietes in Ortsrandlage auf einer überbaubaren Fläche von ca. 4.000 m² im Rahmen der Bauleitplanung hergestellt werden kann, obliegt nicht der Beurteilung durch den Sachverständigen.



6 Konsequenzen der Planungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen

Die Planfläche ist gemäß dem rechtsgültigen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ derzeit als Gewerbegebiet mit den im Kap. 3 genannten Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1, Buchstabe b, der TA Lärm von

tagsüber	65 dB(A)	und
nachts	50 dB(A)	

ausgewiesen. Mit dem Hinweis auf die aktuellen LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, Stand: 24.02.2023, kann im Verwaltungsvollzug davon ausgegangen werden, dass die niedrigeren **Nachrichtwerte** nicht bei Einrichtungen herangezogen werden, die regelmäßig nicht in der Nachtzeit bzw. in der Nachtzeit identisch wie am Tage genutzt werden (Büroräume). Sie kommen in Gewerbegebieten lediglich im Bereich von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Anwendung.

Eine nachträgliche Änderung des o. a. B-Plans mit einer Umwidmung der GE-Fläche in ein Urbanes Gebiet in Verbindung mit den in Kap. 3.1 genannten objektbezogenen Richtwerte für Pflegeanstalten würde zu einer deutlichen Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die umliegenden Betriebe führen und deren Lärmimmissionen in Richtung der Planfläche deutlich einschränken. Im Hinblick auf den ausgedehnten Nachtbetrieb würde dies insbesondere die DHL-Zustellbasis in der Robert-Bosch-Straße 18 und vor allem den Fat Jacks Music-Club in der Robert-Bosch-Straße 16 betreffen (siehe Kap. 2).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Bekanntmachung und späteren Offenlage sind daher entsprechende Widersprüche bzw. die Geltendmachung von Abwehrensprüchen nicht auszuschließen.



7 Fazit

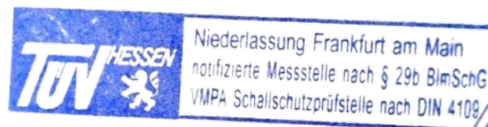
Mit dem Verweis auf die vorliegende Stellungnahme ist davon auszugehen, dass für die ange-dachte Einrichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung auf der derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" eine Änderung der Gebietsausweisung in ein Urbanes Gebiet erforderlich wäre.

Es kann jedoch angesichts des gewerblichen Umfeldes und den objektbezogenen immissions-schutzrechtlichen Anforderungen an Pflegebereiche angezweifelt werden, dass diese Planung den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung nach § 1 BauGB in Verbindung mit dem § 50 BImSchG entspricht.

Es wird daher vor einer Vertiefung der Planungen empfohlen, die Eignung des Standorts noch-mals fachanwaltlich überprüfen zu lassen, wobei die vorliegende Stellungnahme hinsichtlich der schallimmissionsschutzrechtlichen Belange entsprechende Hinweise beitragen kann.

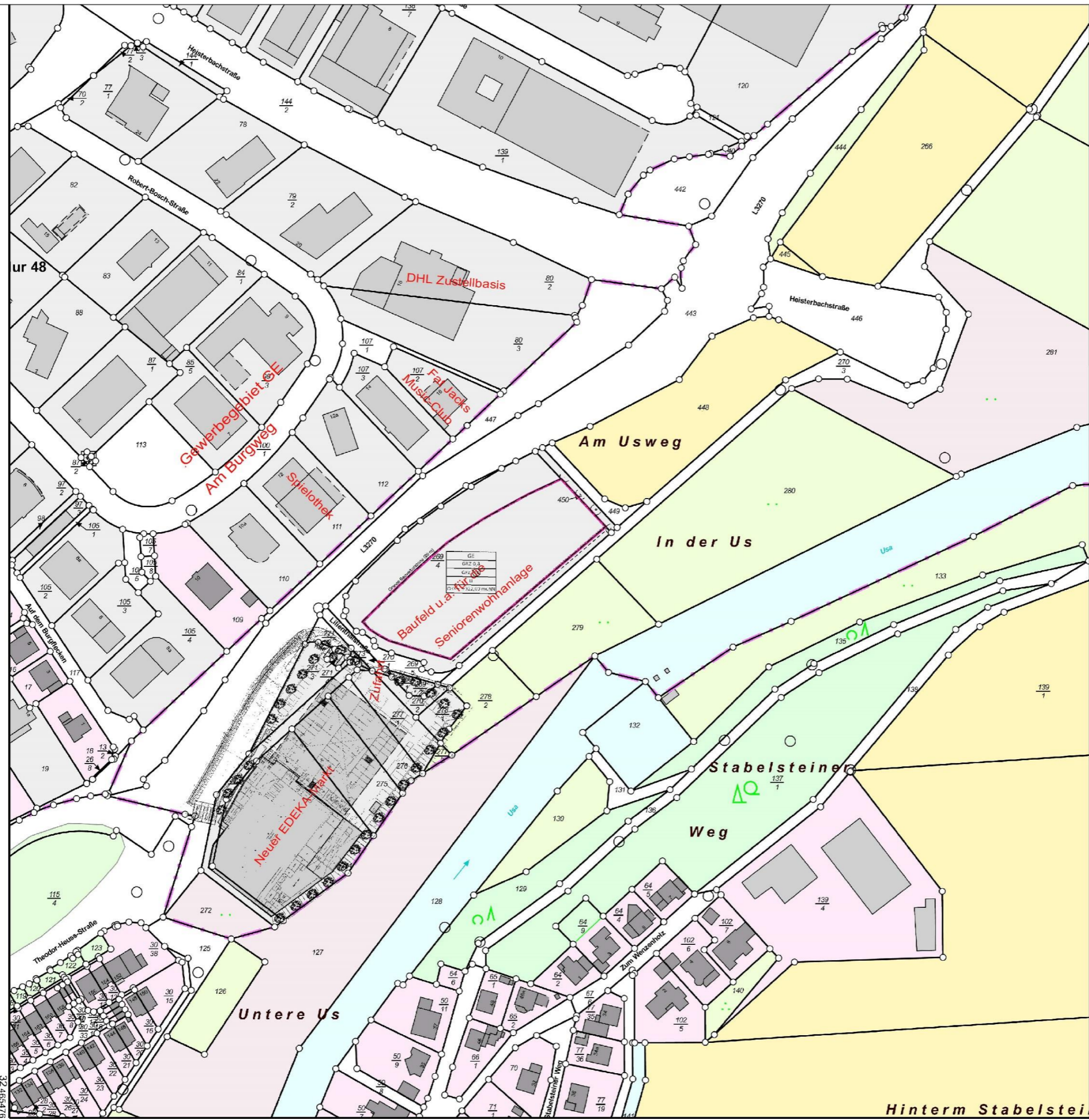
Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz


Martin Heinig
(Fachlich Verantwortlicher)




Karl Baumbusch
(Sachverständiger)

Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1: 2.000 (ausgedruckt im DIN A3 – Querformat)



Datengrundlage:
 Liegenschaftskarte, Plan aus
 Lärmgutachten EDEKA-Markt und
 Ausschnitt B-Plan GE In der US



T 6135, Anlage 1
 Lage_2000
 16.10.2023
 M 1: 2000

Lageplan im Maßstab 1: 2.000
 (Montage) mit der Darstellung
 des Baufeldes u. a. für das
 Seniorenpflegeheim und dessen
 relevanter Umgebung

Stadt Neu-Anspach
 Bauen, Wohnen und Umwelt
 Bahnhofstraße 26
 D-61267 Neu-Anspach

TÜV Technische
 Überwachung Hessen GmbH
 Am Römerhof 15
 D-60486 Frankfurt am Main