



*Zukunft
Gewissheit geben.*

Stellungnahme

Nr. T 5359

im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach

hier: Schalltechnische Beurteilung der Planungen hinsichtlich der
beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet
nach § 6a der Baunutzungsverordnung



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



VMPA-SPG-134-97-HE

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

Datum: 23.12.2022

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T5359.docx

Ausgestellt am: 23. Dezember 2022

Das Dokument besteht aus
7 Seiten
Seite 1 von 7

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

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.

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

Managementsystem
ISO 9001 / ISO14001
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 DRESDEFFXXX
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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kurt-Schumacher-Straße und Schubertstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf und befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Städtebauliche Zielsetzung des o. g. Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen. Damit soll die städtebaulich verträgliche Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet erfolgen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans und die ausführlichen textlichen Erläuterungen zum Planverfahren liegen in der Entwurfsfassung, Stand 20.09.2022, vor und wurden von der Planergruppe ROB GmbH im Auftrag der Stadt Neu-Anspach verfasst.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ hat eine Größe von 22.785 m² (ca. 2,3 ha) und liegt in der Gemarkung Neu-Anspach und umfasst die Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/5, 60/4, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, /81/1, 150, 151, 152/1, 153 und 27/4 (teilw.)

Das Plangebiet liegt zentral in Neu-Anspach, knapp 1.000 m südlich des Bahnhofs und ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen im nordöstlichen Bereich geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet sowie südlich und südwestlich Wohn- und Mischgebiete und gemischt genutzte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung entlang der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße.

Entsprechend dem Kap. 9.1 der textlichen Erläuterungen werden entsprechend der derzeitigen und zukünftig gewünschten Nutzungsstruktur für das Plangebiet Urbane Gebiete festgesetzt. Die Nutzungen orientieren sich grundsätzlich am Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO; die dort als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angeführten Nutzungen werden für das Plangebiet jedoch ausgeschlossen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Kleingewerbe geprägten Plangebietes.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

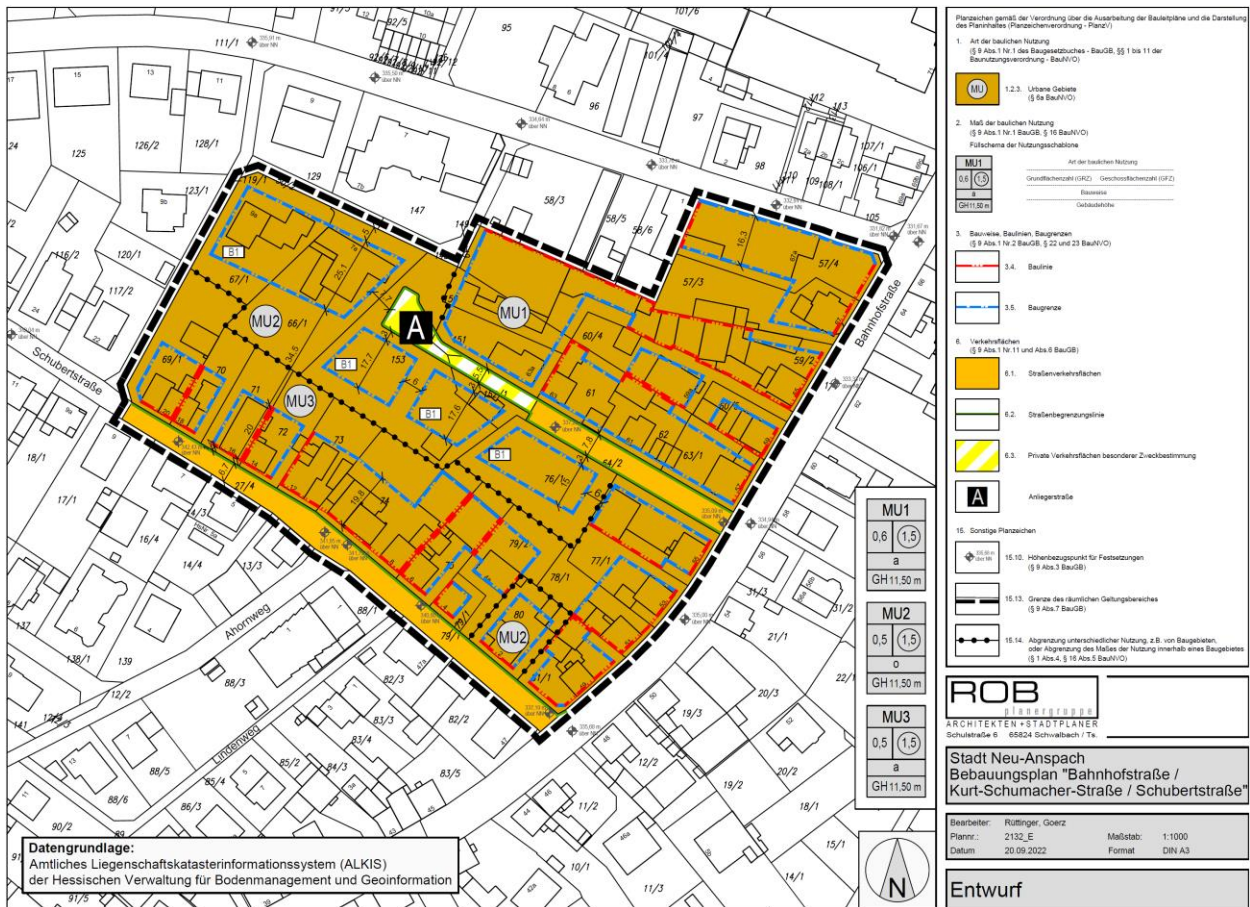


Abb. 1: Planzeichnung des Bebauungsplans, Entwurfstand 20.09.2022

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Neu-Anspach mit einer schalltechnischen Beurteilung der beabsichtigten Gebietsausweisung MU nach § 6a der BauNVO auf der Grundlage der textlichen Erläuterungen der Planergruppe ROB GmbH und eines eingehenden Vororttermins beauftragt, der am 01.12.2022 vom Sachverständigen gemeinsam mit Frau Corell (Abteilung Bauen, Wohnen und Umwelt) in Neu-Anspach durchgeführt wurde.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.



2 Einstufung der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Situation innerhalb des Plangebietes, Anmerkungen

Eine umfangreiche Beschreibung der bestehenden Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen innerhalb des Plangebietes und dessen relevanter Umgebung kann den ausführlichen textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan unter dem Kap. 6 entnommen werden.

Die derzeitigen Nutzungen, die durch den Vororttermin des Sachverständigen am 01.12.2022 bestätigten, sind ausführlich im Kap. 7 der textlichen Erläuterungen zusammengefasst.

Demnach befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der bebauten Ortslage von Neu-Anspach. Nördlich der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie ein achtgeschossiges Wohnhochhaus (s. Abb. 5). Weiter nördlich grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen, Werkstätten und ein Lebensmittel-discounter an die Wohnbebauung. Ebenso entlang der Bahnhofstraße und der Schubertstraße sind überwiegend Wohnhäuser mit zwei Geschossen (zzgl. teilw. großzügigen Dachgeschossen) sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen (z.B. Nahkauf, Kino, Immobilienvermittler) vorhanden (Abb. 6).

Ebenso ist die Bebauung **innerhalb des Plangebietes** überwiegend ein- und zweigeschossig (zzgl. Dachgeschoss) und durch Wohnnutzung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen geprägt. Nach der Aufstellung der Stadt Neu-Anspach sind im Plangebiet folgende Betriebe ansässig.

| Herkunft | Betriebsbezeichnung | Betriebsstätte | Tätigkeit |
|-------------|--|--------------------------|--|
| Neu-Anspach | Schaper Gernot Diethelm | Bahnhofstraße 57 | Versicherungsververtretung Bauspar-Vertretung |
| Neu-Anspach | Jäger Peter Albert | Bahnhofstraße 65 | Holz- und Beschlags- Groß- und Einzelhandel Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung |
| Neu-Anspach | Albert Jäger GmbH Schreinerei | Bahnhofstraße 65 | Planung und Ausführung von Schreinerarbeiten jeglicher Art insbesondere auf dem Gebiet der Bau- und Möbelschreinerei |
| Neu-Anspach | Rudolf Eiffert Verwaltungs-GmbH & Co KG | Bahnhofstraße 67 | Herstellung von Seifenmaschinen und Reparatur von landwirtschaftl. Maschinen |
| Neu-Anspach | Unsinn Bau & Service OHG | Kurt-Schumacher-Straße 9 | Schreinerhandwerk im Bereich Möbel und Innenausbau Maurer- und Betonbauer Bauberatung- und Überwachung |
| | | | Hausmeisterservice (Instandhaltung Pflege und Sanierung) Ein- und Ausbau von Baunormfertigteilen |
| Neu-Anspach | NP Pérez Hotelmanagement UG (haftungsbeschränkt) | Kurt-Schumacher-Straße 9 | Betrieb eines Hotels (Vertretung und Unterstützung für Hotelleistungen) |
| Neu-Anspach | Wenzel Markus | Schubertstraße 4a | Personaltrainer |
| Neu-Anspach | Wenzel Daniela-Kareen | Schubertstraße 4a | Beratung für Sport und Ernährung Unternehmensberatung (Consulting) |
| Neu-Anspach | abbysh UG (haftungsbeschränkt) | Schubertstraße 4a | Errichtung eines Onlineshops mit dazugehörigem Blog mit Schwerpunkt auf Damenmode Accessoires und Accessoires für Hunde sowie der online-Vertrieb dargestellter Produkte |
| Neu-Anspach | Erjati Youssef | Schubertstraße 4 | Hausmeisterservice und Reinigungskraft Winterdienst Gartenarbeiten |
| Neu-Anspach | Kalus Kühlwassertechnik GmbH | Schubertstraße 8 | Vertrieb von Druckluft- und Elektrowerkzeugen sowie Pneumatikkomponenten |
| | | | Verkauf von kompletten Druckluftanlagen, Industriekompressoren, Ventilatoren, Gebläsen sowie Druckluftaufbereitungsanlagen und Zubehör, Ersatzteillagerung, Pneumatikkomponenten und Elektrowerkzeugen sowie der Kundendienst und die Ersatzteilversorgung |

Auf Grund des Nutzungsmix kann das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB derzeit als typische Gemengelage bezeichnet werden, wobei insgesamt der Anteil der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbe überwiegt.

Bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des gewerblichen Anlagenlärms werden für derartige Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich üblicherweise die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1, Buchstabe d, der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete in Höhe von

60 dB(A) tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) und
45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr)

herangezogen.

Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbeplanten Situation die Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Einhaltung der o. a. Immissionsrichtwerte für Mischgebiet nachweisen müssten. Eine Erhöhung des Schutzanspruches auf die Gebietsausweisung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte hier unweigerlich eine Gefährdung der Bestandsbetriebe zur Folge und wäre auch nicht mit dem Betrieb des Kinos in der Schubertstraße im benachbarten Mischgebiet verträglich.

Es wird angemerkt, dass in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO die Nutzungsarten „Wohnen“ und „nichtstörendes Gewerbebetrieb“ weitgehend gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten dominieren, was im Plangebiet faktisch durch den höheren Wohnanteil nicht gegeben ist.

Nach der Einschätzung des Sachverständigen scheidet daher eine Überplanung der Flächen im Plangebiet als Mischgebiet vermutlich aus.

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

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. 1 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.

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 durchaus auch in kleineren Kommunen möglich.**

In der Entscheidung des OVG Lüneburg, Beschluss vom 24. März 2022 –1 MN 131/21 – wurde weiter folgendes geurteilt:

„Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets neben einem Allgemeinen Wohngebiet verstößt in der Regel nicht gegen den Trennungsgrundsatz des §50 Satz1 BImSchG, denn in einem Urbanen Gebiet dürfen nur solche Nutzungen realisiert werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“



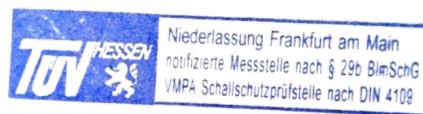
4 Fazit

Angesichts der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet und dem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung der höheren Verwaltungsgerichte erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebietes nach § 6a BauNVO grundsätzlich möglich und aus schalltechnischer Sicht auch sinnvoll.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Heinig'.

Martin Heinig
(Fachlicher Leiter)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Baumbusch'.

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)