

Schalltechnische Stellungnahme

**IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN
RAUMAKUSTIK
SCHALLTECHNISCHE BERATUNGEN
SCHALLMESSUNGEN**

MESSSTELLE NACH § 29b BImSchG

RHEINGOLDSTR. 4, 80639 MÜNCHEN
TEL.: 089 17876596, FAX: 089 17876762

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TEL.: 09193 503372, FAX: 09193 503373

JAKOB-SIGLE-STRASSE 30, 86842 TÜRKHEIM
TEL.: 08245 9683400, FAX: 08245 9683401

EMAIL: INFO@PM-AKUSTIK.COM
WEB: WWW.PM-AKUSTIK.COM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung", Stadt Lindau (B)

(1. Änderung Bebauungsplan: Änderung der Art der baulichen Nutzung in *Büro-
und Geschäftshaus* für den Bereich des bisherigen Mischgebiets MI1)

Schalltechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz, Außenlärm

Auftraggeber: Vierlinden-Quartier GmbH
Von-Behring-Straße 6a
88131 Lindau

Bearbeitung: Gerhard Prestele

Datum: 16.5.2024

Umfang: insgesamt 7 Seiten



Akkreditiertes Prüflaboratorium nach DIN EN ISO/IEC 17025
Bereich: Ermittlung von Geräuschen

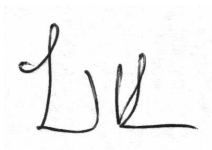
Zusammenfassung

In 88131 Lindau wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier" aufgestellt (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 8.5.2021; Details zur Ausgangssituation siehe Kapitel 1).

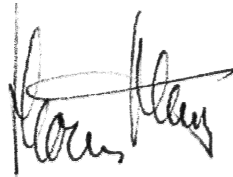
Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans sieht für den Bereich des bisherigen Mischgebiets MI1 die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu *Büro- und Geschäftshaus* vor.

In der vorliegenden Stellungnahme Schall-Immissionsschutz, Außenlärm werden Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung zusammengefasst, Details siehe Kap. 2.2.

Auf Grundlage der Untersuchungen wird eine Empfehlung für die Anpassung insbesondere der bisherigen textlichen Festsetzung „*Schallschutzmaßnahmen Haus M*“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung" - Thematik Schall-Immissionsschutz - erarbeitet, Details siehe Kap. 2.3.



Dipl.-Ing. FH G. Prestele
geschäftsführender Gesellschafter
fachlich Verantwortlicher



Dr.-Ing. T. Maier
geschäftsführender Gesellschafter
stellvertretender fachlich Verantwortlicher

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation.....	4
2	Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung", Stadt Lindau.....	5
2.1	Planunterlagen.....	5
2.2	Bewertung aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes	6
2.3	Änderungsvorschläge textliche Festsetzungen, Thematik Schall-Immissionsschutz	7

1 Ausgangssituation

In 88131 Lindau wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier" aufgestellt (Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 28. Mai 2019, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (B-Plan Fassung vom 25.11.2020) am 8.5.2021).

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 der Stadt Lindau (B) wurden bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen sind u.a. dokumentiert und zusammengefasst in:

Schalltechnisches Gutachten pm_akustik GmbH Bericht Nr. 0304-18-II vom 24.2.2020:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", Stadt Lindau (B) Untersuchung zum Schall-Immissionsschutz

Schalltechnische Stellungnahme pm_akustik GmbH vom 2.9.2020:

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", Stadt Lindau (B)
Stellungnahme Schall-Immissionsschutz, schalltechnische Zusatzuntersuchung: Prüfung
Planungsänderung Umbau Kemptener Straße / B12 im Geltungsbereich*

Schalltechnische Stellungnahme pm_akustik GmbH vom 30.8.2022:

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", Stadt Lindau (B)
Stellungnahme Schall-Immissionsschutz, schalltechnische Zusatzuntersuchung
Straßenverkehrslärm öffentliche Verkehrswege (Umbau Kemptener Straße / B12
im B-Plan Geltungsbereich), maßgebliche Immissionsorte Kemptener
Straße 4, 6, 8, 10 und 16 außerhalb des Geltungsbereichs*

Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans sieht für den Bereich des bisherigen Mischgebiets MI1 die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu *Büro- und Geschäftshaus* vor.

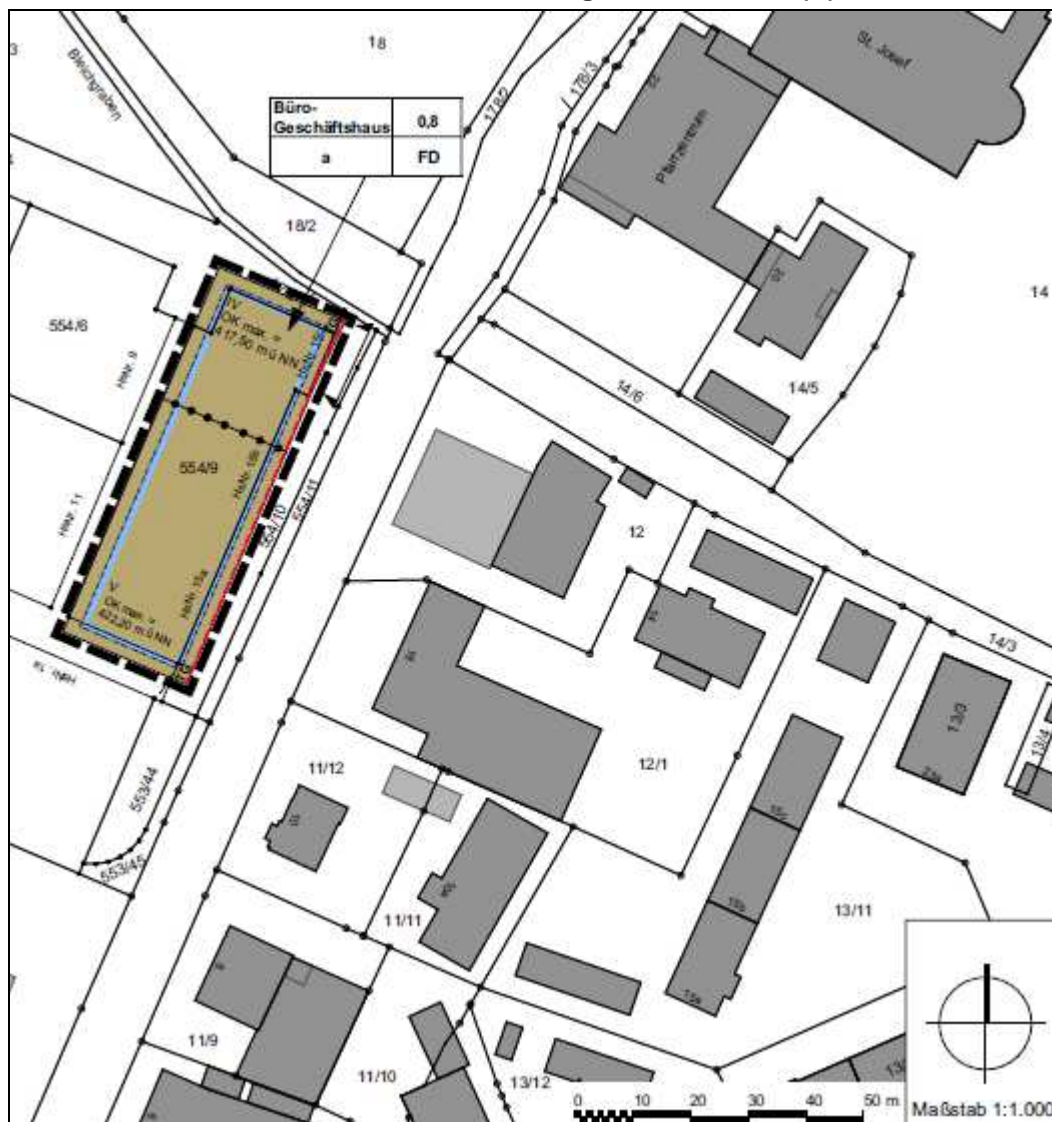
2 Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung", Stadt Lindau

2.1 Planunterlagen

→ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung", Stadt Lindau (B);

Planverfasser: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm; Plandatum 16.5.2024 (übermittelt am 15.5.2024 per EMail durch Thomas Häußler, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH)

Abbildung 1: Auszug aus Lageplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung", Stadt Lindau (B)



→ Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124
"4-Linden-Quartier", Änderung Mai 2024;
Planverfasser: Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten Part mbB, Lindau; Plandatum 9.5.2024
(übermittelt am 13.5.2024 per EMail durch Andreas Deuring, Vierlinden-Quartier GmbH)

2.2 Bewertung aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes

Auf Grundlage der Planunterlagen wurde die vorgesehene Bebauungsplanänderung¹ aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes untersucht (s.a. Kapitel 1, Ausgangssituation: bereits vorliegende umfangreiche schalltechnische Untersuchungen).

Nach Sichtung der Planunterlagen und unter Berücksichtigung der Stellungnahme von RA Dr. Spieß vom 12.4.2024² sowie der telefonischen Vorabstimmung von pm_akustik mit Hr. Fritze, Landratsamt Lindau am 12.4.2024 wird davon ausgegangen, dass für die zu untersuchende Bebauungsplanänderung¹ keine Anpassung der bereits vorliegenden schalltechnischen Modellierung und Berechnungen sowie keine neue lärmtechnische Beurteilung erforderlich sind.

¹ Änderung der Art der baulichen Nutzung in Büro- und Geschäftshaus für den Bereich des bisherigen Mischgebiets MI1

² Stellungnahme Hr. Dr. Gerhard Spieß, Rechtsanwalt, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Montenstr. 3, 80639 München per EMail vom 12.4.2024 zur Untersuchungsthematik an die Planungsbeteiligten.

Zitat/Auszug hieraus:

„... Es soll nun anstelle des MI 1 eine solche Festsetzung der baulichen Nutzung auf sonstige Weise durch die Festsetzung „Büro- und Geschäftshaus“ erfolgen.

...

In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass sich am „Störpotenzial“ der bisher festgesetzten Mischgebietsnutzung durch die Festsetzung eines „Büro- und Geschäftshauses“ nichts ändert. Eine solche Nutzung war bisher auch im Mischgebiet zulässig. Damit wird der Gebietserhaltungsanspruch der umliegenden Nutzung insbesondere innerhalb des WA im Plangebiet gewahrt. Änderungen an den Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich. Allenfalls könnten die gesonderten Festsetzungen für die bisher im Mischgebiet 1 vorgesehenen Wohnnutzungen entfallen. Eine neue lärmtechnische Bewertung dieser Situation würde sich daher aus unserer Sicht erübrigen, da sich an der Immissionssituation nichts ändert. Auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG bliebe gewahrt. Zudem kann weiterhin die gelockerte Vorhabenbindung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB angewandt werden.

...

In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist die Vorgehensweise (wie oben kurz dargestellt) kurz zu erläutern. Dort ist auch in Bezug auf den Immissionsschutz klarzustellen, dass sich am „Störpotenzial“ der neu festgesetzten Nutzung gegenüber der bisherigen Mischgebietsnutzung nichts ändert und daher auch eine lärmtechnische Neubewertung verzichtbar ist. Gesonderte Festsetzungen für eine Wohnnutzung im bisherigen MI 1 sollte gestrichen werden.

...

2.3 Änderungsvorschläge textliche Festsetzungen, Thematik Schall-Immissionsschutz

Auf Grundlage der Untersuchungen wird folgende Empfehlung für die Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzung „Schallschutzmaßnahmen Haus M“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung" - Thematik Schall-Immissionsschutz – erarbeitet:

Schallschutzmaßnahmen Haus M:

Die Errichtung von Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109-1 - Stand 2016 - (z.B. ~~Wohn- und~~ Büroräume) ist im Bereich der Ostfassade unzulässig. Fensterflächen in diesem Bereich sind mit einem abschließbaren Fenstergriff auszustatten und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

~~Die Errichtung von Fensteröffnungen an der Nordfassade des 1. OG, 2. OG und 3. OG (Ein-Zimmer-Appartements) ist unzulässig. Fensterflächen in diesem Bereich sind mit einem abschließbaren Fenstergriff auszustatten und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Auf eine geschlossene Ausführung der Fensterflächen an der Nordseite kann verzichtet werden, wenn der Ruhebereich der betroffenen Ein-Zimmer-Appartements baulich vom Wohnraum getrennt ausgeführt wird und eine Lüftungsöffnung auf die Westseite (Loggia) erhält.~~

~~Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien, usw.) sind nur im Bereich der Westfassade zulässig.~~

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 - Stand 2016 - (z.B. Büroräume) ~~im gewerblich genutzten Bereich des Erdgeschosses, 1. OG, 2. OG, 3. OG oder 4. OG~~, welche keine Fensteröffnung an der West-, Nord- oder Südfassade besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Hinweise:

Zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen hier mit Streichungsempfehlungen seitens pm_akustik (Wegfall Wohnnutzung Haus M infolge der vorgesehenen Bebauungsplanänderung).

Weitere Detail-Abstimmungen zu textlichen Festsetzungen sowie für Textbausteine für die B-Plan Begründung - jeweils Thematik Schall-Immissionsschutz - sind erfolgt mit Thomas Häußler, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH.