

BEBAUUNGSPLAN NR. 68
„WESTLICH DER 24 HALLEN“
(1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 68
„JUGENDHAUS AN DEN 24 HALLEN“)

BEGRÜNDUNG

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS, SEPTEMBER 2016

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. VORBEMERKUNGEN
 - 1. BISHERIGES VERFAHREN
 - 2. ANLASS UND ZIEL DER VORLIEGENDEN PLANUNG
 - 3. NOTWENDIGKEIT DES VERFAHRENS
 - 4. ANMERKUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN AN PLAN UND BEGRÜNDUNG
 - 5. UMWELTAUSSAGEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

- II. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. ÄNDERUNG DER BAULICHEN KONZEPTION
 - 2. RUHENDER VERKEHR
 - 3. ÄNDERUNG DER FREIFLÄCHENKONZEPTION
 - 4. FLÄCHENVERGLEICH

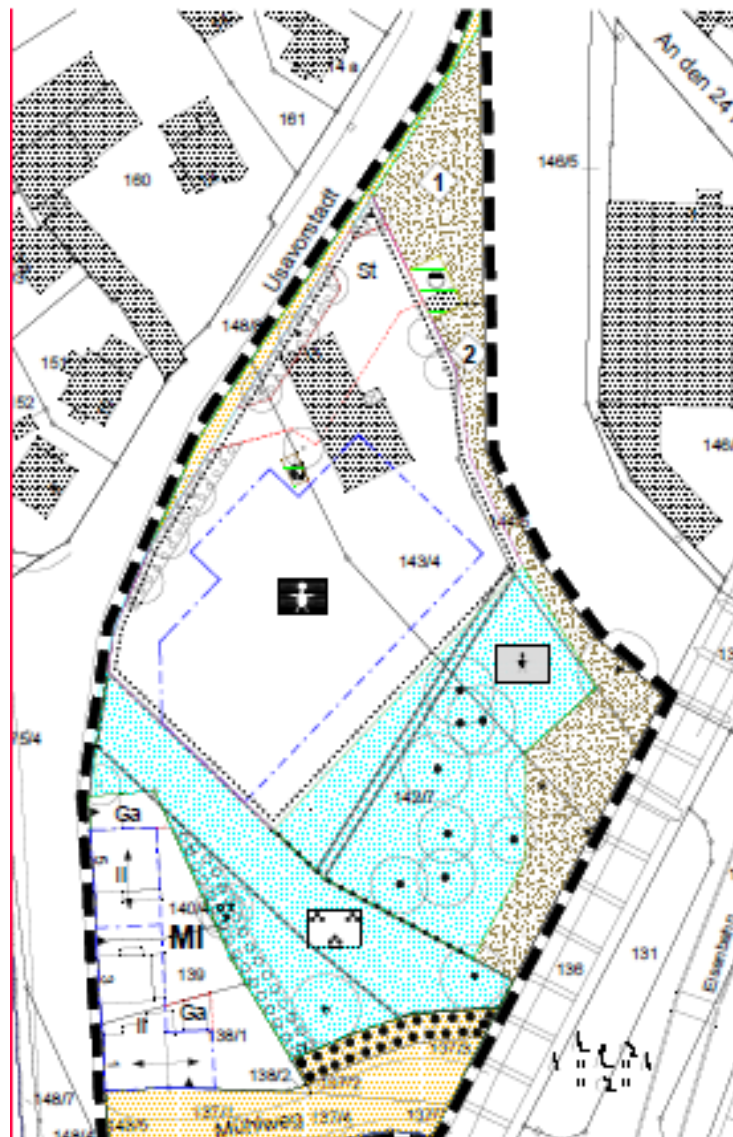
- III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG
 - 2. LÄRMTHEMATIK

I. VORBEMERKUNGEN

1. Bisherige Verfahren

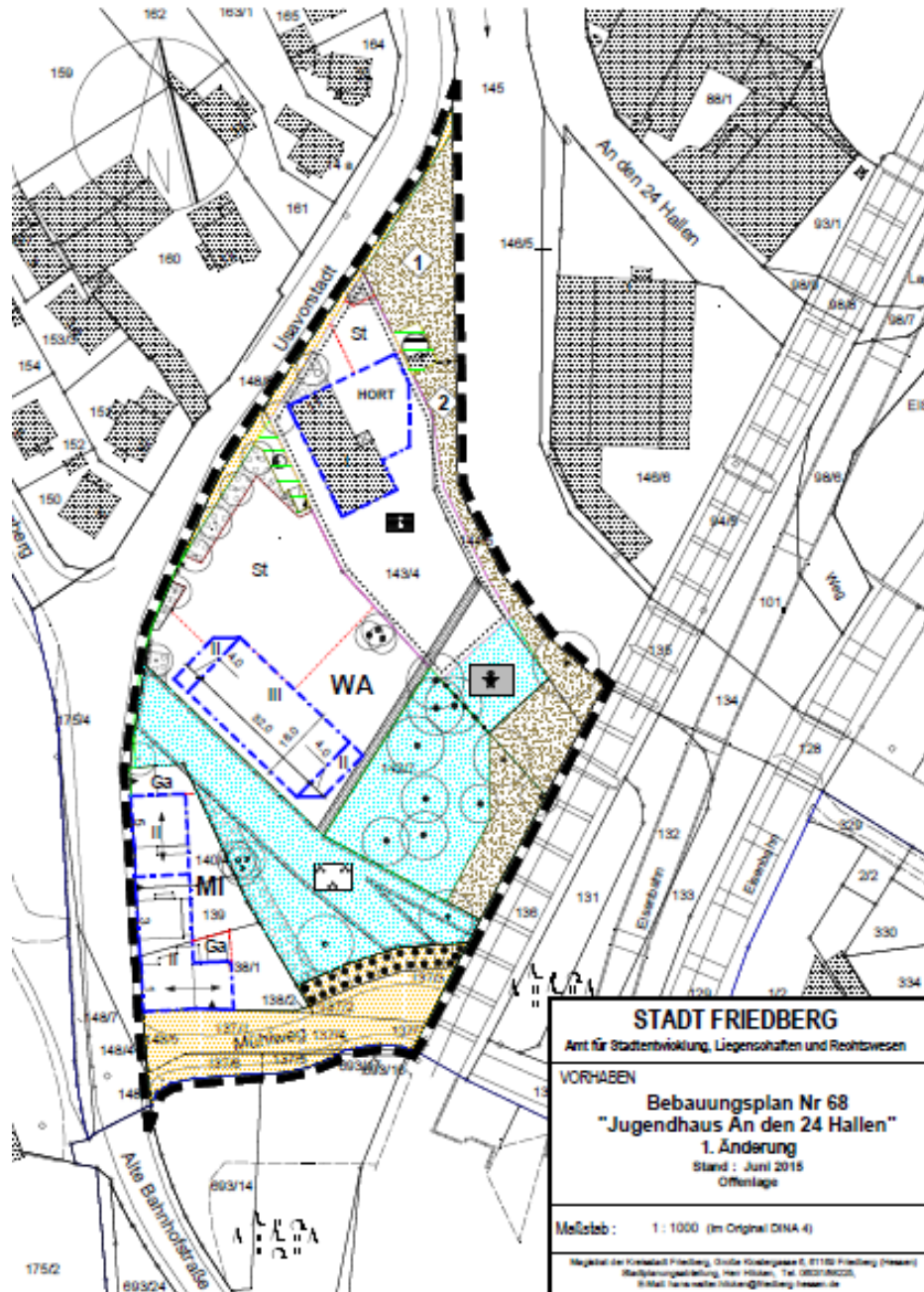
Im Jahr **2003** wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ als Grundlage für die Errichtung einer Jugendfreizeitanlage rechtskräftig. In der Folgezeit wurde die Jugendfreizeitanlage aber nach Durchführung eines separaten Bebauungsplanverfahrens an einem anderen Standort, nämlich an der Kreisstraße nach Bad Nauheim, errichtet. Dadurch hat der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ keine Relevanz mehr. In der Folgezeit gab es verschiedene Überlegungen zur Verwertung des städtischen Grundstückes westlich der 24 Hallen und es wurden auch Bebauungsplanänderungsverfahren in die Wege geleitet:

Im Jahre 2013 wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren begonnen, mit der Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 eine größere, 6-gruppige Kindertagesstätte zu bauen. Für dieses Änderungsverfahren wurde bereits der Satzungsbeschluss gefasst, aber die Bekanntmachung wurde nicht vorgenommen und dadurch auch nicht die Rechtskraft des Planes erreicht.



Änderungsentwurf 2013

Im Jahr 2015 wurde ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren begonnen, mit der Absicht, dass nun auch Wohnungsbau ermöglicht werden soll und die Fläche für die mögliche Errichtung einer Kita reduziert wird – die Wohnbebauung sollte auf einem Grundstück von ca. 1.500 m² entstehen, für die Kita sollte eine Grundstücksfläche von ca. 3.000 -3.500 m² festgesetzt werden. Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wurde ebenfalls nicht bis zur Planreife gebracht



Änderungsentwurf 2015

2. Anlass und Ziel der vorliegenden Planung

In diesem jetzt vorliegende Änderungsverfahren 2016 soll, abweichend von dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan von 2003, ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Geschosswohnungsbau festgesetzt werden und zusätzlich eine größere Fläche für

einen Kinderhort (Anlage 5). Die Bebauung soll von der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft als öffentlich geförderter Wohnraum durchgeführt werden, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben soll in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht werden (der erste Bauabschnitt soll der südliche Baukörper sein). Die Grundlage für eine öffentliche Förderung ist ein bestehendes Baurecht, welches mit diesem Bebauungsplanänderungs- verfahren geschaffen werden soll.

3. Notwendigkeit des Verfahrens

Weil die aktuellen Planungen bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung verschiedene Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 68 nicht einhält, besteht die Notwendigkeit, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern. Im Jahre **2013** war das Änderungsverfahren für die damals vorgesehene Kindertagesstätte bereits bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt worden, die Bekanntmachung des Bebauungsplans dann aber nicht mehr erfolgt. Das Änderungsverfahren im Jahr **2015** wurde bis einschließlich der Offenlage durchgeführt. Deshalb wird die jetzige Änderung des Bebauungsplans erneut als 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes durchgeführt. Da die Bezeichnung des Bebauungsplanes „**Jugendhaus** an den 24 Hallen“ aber gar nicht mehr zutreffend ist, wird dieses aktuelle Änderungsverfahren **2016** unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Jugendhaus an den 24 Hallen“) weitergeführt.

- Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung des § 13a (1) S.2 BauGB erfüllt ist, kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann festgestellt werden:
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

4. Anmerkungen zu den Änderungen an Plan und Begründung

Es werden verschiedene notwendige Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Bei den textlichen Festsetzungen in Form von Streichungen einerseits (rot markiert) und Einfügungen andererseits (grün markiert). Den zeichnerischen Planteil des noch zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans zeigt die folgende Abbildung, dieser kann somit auch mit der neuen Planfassung (Anlage 5) verglichen werden.

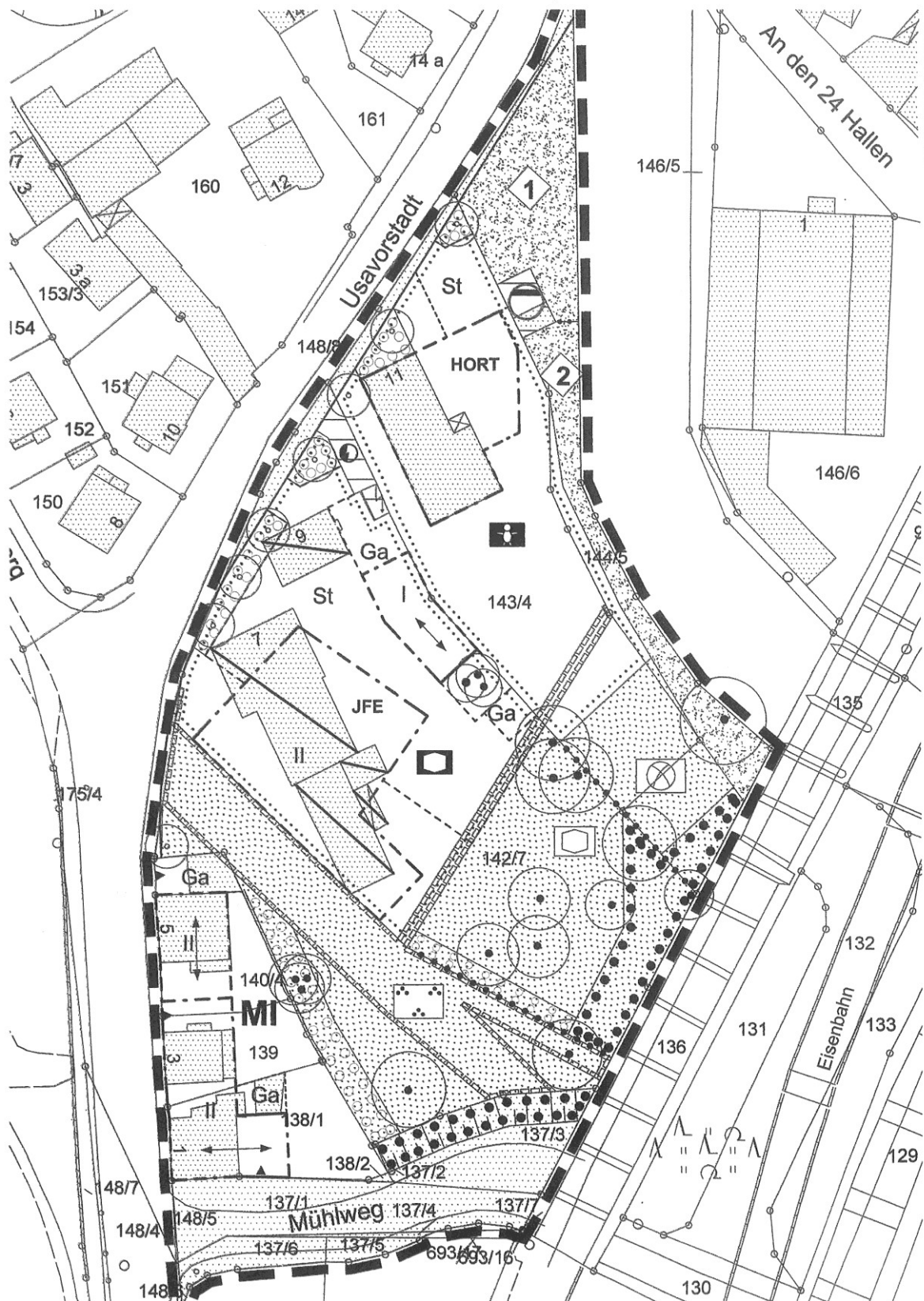
Die Änderungen werden lediglich im Beteiligungsverfahren kenntlich gemacht, nach Satzungsbeschluss wird dann der Bebauungsplan in der neuen Fassung bekannt gemacht.

Diese Begründung geht auch nur auf die Änderung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ein. Nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans wird diese Begründung der ursprünglichen Fassung der Begründung vorangestellt.

5. Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren

Zu den Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren führt § 13a (2) Nr.1 BauGB aus: Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) S.1 BauGB, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen.

Rechtswirksamer (2003) Bbauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“



II. Beschreibung der Planänderungen

1. Änderung der baulichen Konzeption

Die Fassung des rechtswirksamen Bebauungsplans **2003** sah ursprünglich drei Baukörper vor:

- Das Gebäude der Jugendfreizeiteinrichtung mit zwei Vollgeschossen;
- Ein kleinerer Baukörper für Lagerzwecke;
- Der bestehende Hort mit Erweiterungsmöglichkeiten (eingeschossig);
- Die entsprechenden Grundflächen summierten sich auf 1400 m².

Nunmehr sieht die vorliegende Planung **2016** vor, dass auf der für die ehemals für die Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehene Fläche zwei Wohngebäude errichtet werden sollen. Diese sollen senkrecht zur Straße ausgerichtet werden, damit der Charakter der offenen Bauweise der Umgebung gewahrt wird und der Durchblick von der Straße auf das historisch bedeutsame Eisenbahnviadukt „24 Hallen“ möglich bleibt.

Des Weiteren soll im Bereich der im rechtswirksamen Bebauungsplan 2003 bereits festgesetzten Fläche für einen Hort wieder eine Fläche für einen Hort festgesetzt werden, die jedoch eine maximale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche (Begrenzung durch vorhandene Leitungen und der geplanten Wohnbebauung) darstellt, ohne jedoch im Vorfeld eine Festlegung der Anzahl von Gruppen zu treffen.

Durch entsprechende Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass bei Bedarf über einer Teilfläche des dem Hortes auch noch zwei Geschosse für Wohnzwecke errichtet werden können.

Bei der Verwirklichung aller festgesetzten Wohngebäude können 32 Wohneinheiten als 2- oder 3- Zimmer Wohnungen geschaffen werden. Hinzuzurechnen sind die WE der Grundstücke Usavorstadt 1, 3 und 5 mit rechnerischen 5 WE (3 Wohngebäude x 1,5 WE), sodass insgesamt 37 WE innerhalb des Geltungsbereiches entstehen können.

Bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches, abzüglich der Fläche für den Gemeinbedarf, entsteht somit eine Einwohnerdichte von 43 WE/ha.

Die im Entwurf festgesetzten Höhen ermöglichen für die Wohnbebauung eine dreigeschossige Bauweise, für den Hort eine eingeschossige und in einem Teilbereich eine zweigeschossige Bebauung.

Es ist vorgesehen, dass nach Endausbau das schon im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich überschritten wird. Auch die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und befestigte Flächen bleibt begrenzt. Die Überschreitungen beziehen sich auf den genehmigten Bebauungsplan 2003 und sind dem Ziel einer Innenverdichtung geschuldet.

2. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für das WA und die Kita sind nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig. Die Grundstücksaufteilung für die künftige Bebauung ist noch nicht festgelegt. Bei einer späteren Grundstücksteilung ist zu beachten, dass jeder Nutzung auch die entsprechende Anzahl der erforderlichen Stellplätze zugeordnet werden kann. Um den Autoverkehr nicht zu tief in das Grundstück zu ziehen, sind die Flächen für Stellplätze entlang der Straße „Usavorstadt“ festgesetzt. Es ist für den Bereich der Stellplätze für die Wohnbebauung eine Ein- und eine Ausfahrt festgesetzt. Für den Bereich der künftigen Kita ist ebenfalls eine separate Zufahrt festgesetzt, wobei die Ausfahrt gemeinsam genutzt wird. Dadurch ist der Parkverkehr voneinander getrennt und speziell im Bereich der Kita werden so Konflikte mit dem stattfindenden Parken und dem Hol- und Bringverkehr eingegrenzt.

3. Änderung der Freiflächenkonzeption

Aufgrund der neuen Zielsetzung entfällt auch die für die Jugendfreizeiteinrichtung

vorgesehene Grünfläche, diese wird nunmehr der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zugeordnet.

- Der Flächenanteil der öffentlichen Grünflächen wird zugunsten der Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort verkleinert. Die verbleibende öffentliche Grünfläche erhält einheitlich die Zweckbestimmung Parkanlage. Die Zweckbestimmungen Ballspielplatz und Park der Jugendfreizeiteinrichtung entfallen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Gehölzfläche parallel zur Bahnlinie wird bis an die Grenze der Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort ausgedehnt.
Ein als zu erhaltend festgesetzter Ahorn ist mittlerweile gefällt worden. Eine Nachpflanzung innerhalb der Gehölzfläche ist nicht sinnvoll, so dass in diesem Fall das Erhaltungsgebot aufgehoben werden kann.
- Zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden zwei Linden entlang der Straße Usavorstadt als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind mittlerweile zu straßenraumprägenden Bäumen herangewachsen.
- Für zwei in der Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort stehende Eiben wird das Erhaltungsgebot aufgehoben, da Kinderspielbereiche von Giftpflanzen freizuhalten sind.
- Entlang der Straße Usavorstadt sind Stellplatzanlagen vorgesehen. Sie nehmen einen Teil der Obstwiese in Anspruch, die im Rechtsplan von 2003 den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet ist. Aufgrund der verbleibenden geringen Flächengröße ist eine Ausweisung als Obstwiese nicht mehr sinnvoll. Daher wird der Bereich analog zur südlich anschließenden Fläche als Sukzessionsfläche ausgewiesen.
- Durch die vorgesehene Stellplatzanlage entfallen die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten, bis zu 4 m breiten, straßenbegleitenden Gehölzstreifen entlang der Straße „Usavorstadt“. Als Ersatz werden Pflanzgebote für eine Baumreihe festgesetzt, die sich mittelfristig ebenfalls straßenraumwirksam entwickeln wird.

4. Flächenvergleich

Für die im **rechtskräftigen** Bebauungsplan festgesetzten Bereiche wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Stand Januar 2003) von folgenden Flächenanteilen ausgegangen (die Ziffern *kursiv* im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV, früher Ausgleichsabgabenverordnung - AAV):

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m ²	m ²	%
Mischgebiet		1.175	10,43
Überbaute Flächen (<i>10.710</i>) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		
Begrünte Flächen (<i>11.221</i>)	455		
Gemeinbedarfsfläche - Jugendhaus		2.535	22,50

Überbaute Flächen/Dachbegrünung (10.720) (einschl. Garagen)	1.070		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	405		
Versiegelte Flächen (10.510)	405		
Straßenbegleitgrün (02.600)	125		
sonstige begrünte Freiflächen (11.221)	530		
Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort		1.990	17,66
Überbaute Flächen (10.710)	500		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	125		
Versiegelte Flächen (10.510)	125		
Straßenbegleitgrün (02.600)	70		
sonstige begrünte Freiflächen (11.221)	1.170		
Versorgungsanlagen		130	1,15
Überbaute Flächen (10.710)	40		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	90		
Verkehrsflächen		1.215	10,79
Straßenbegleitgrün (02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	1.040		
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage		1.505	13,36
20% Gehölz (02.400)	300		
20% durchlässig befestigte Flächen (10.530)	300		
30% Extensivrasen (11.225)	450		
30% Wiese (06.310)	455		
Öffentliche Grünfläche - Jugendhaus		1.295	11,50
30% Gehölz (390 m ²)			
- davon zu erhaltend (02.100)	310		
- davon zu pflanzend (02.400)	80		
10% durchl. befestigte Flächen (10.530)	130		
40% Extensivrasen (11.225)	515		
20% Wiese (06.310)	260		
Öffentliche Grünfläche - Ballspielfeld		520	4,61
20% Gehölz (105 m ²)			
- davon zu erhaltend (02.100)	75		
- davon zu pflanzend (02.400)	30		
80% Spielfeld (10.530)	415		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		900	8,00
Obstwiese (03.130)	535		
Gehölz/Uferstreifen (02.100)	365		
Plangebiet - gesamt -		11.265	100

Für die im **Änderungsplan** festgesetzten Bereiche wird von folgenden Flächenanteilen ausgegangen (die Ziffern *kursiv* in Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV):

Tabelle 2: Geplante Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. Änderungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m²	m²	%
Mischgebiet (gegenüber 2003 unverändert)		1.175	10,43
Überbaute Flächen (10.710) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		
Begrünte Flächen (11.221)	455		
Allgemeines Wohngebiet		2.545	22,59
Überbaubare Flächen/Baufenster (685 m ²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	548		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	137		
Stellplatzfläche (1.105 m ²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	111		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	618		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	376		
Restliche nicht überbaute Grundstücksfläche (755 m ²)			
- 15 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	113		
- 15 % versiegelte Flächen mit Versickerung (10.530)	113		
- 70 % begrünte Freiflächen (11.221)	529		
Gemeinbedarfsfläche – Kinderhort (Flächenanteile gegenüber 2003 vergrößert)		2.685	23,83
Überbaute Grundstückfläche/ Baufenster (418 m ²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	334		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	84		
Stellplatzfläche (507 m ²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	52		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	283		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	172		
Sonstige Freiflächen (1.760 m ²)			
- 40 % befestigt mit Versickerung (10.530)	704		
- 60 % begrünte Freiflächen (11.221)	1.056		
Versorgungsanlagen (Flächenanteile gegenüber 2003 verkleinert)		80	0,71
- 50 % überbaute Flächen mit Regenwasserversickerung (10.715)	40		
- 50 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	40		
Verkehrsflächen (gegenüber 2003 unverändert)		1.215	10,79
Straßenbegleitgrün (Gehölzsaum Mühlweg, 02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	1.040		
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage		2.885	25,61
- zu erhaltender Gehölzbestand (02.100)	575		
- Gehölz-Neupflanzung (02.400)	215		
- Extensivrasen (11.225)	942		

- 10 % Wegeflächen, wassergebundene Bauweise	288		
- 30% Wiese extensiv (06.310)	865		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (Flächenanteile gegenüber 2003 verkleinert)		680	6,04
- Sukzessionsfläche (02.100)	680		
Plangebiet - gesamt -		11.265	100

* Die Ermittlung der Flächenanteile innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbaufläche beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Bei der Ermittlung der Flächenanteile auf der Stellplatzfläche (Fahrgasse, Stellplatz und Pflanzstreifen) im Wohngebiet wurde von einer 6 m breiten, versiegelten Fahrgasse ausgegangen und der Vorgabe in der Stellplatzsatzung Friedberg, alle 5 Stellplätze einen Pflanzstreifen (Größe 8 m²) mit Baum vorzusehen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

1 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Bei der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage) entspricht die Bestandssituation den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Änderungsplan sieht weiterhin die Sicherung der im Rechtsplan als zu erhaltend festgesetzten, ökologisch wertvollen Bäume und Gehölzbestände vor. Auch werden weiterhin größere Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Allerdings ziehen die geplanten Änderungen eine Reduzierung des Flächenanteils der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) nach sich. Dies führt zu einer leichten Verschlechterung des Biotopwertes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichstabelle nach der Kompensationsverordnung verdeutlicht, dass der Biotopwert rechnerisch von 237.574 Punkten auf 227.779 Punkte sinkt. Das Defizit von 9.795 Punkten entspricht einer rechnerischen Verschlechterung von rund 4 % und soll durch Ökopunkte ausgeglichen werden.

2 Lärmthematik

Für die Festsetzung einer Jugendfreizeiteinrichtung in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung war es erforderlich gewesen, ein Lärmgutachten zu erstellen. Das Gutachten befasste sich mit dem Verkehrslärm (Straße, Eisenbahn) und mit der prognostizierten Lärmentwicklung der Jugendfreizeiteinrichtung.

Während die letztgenannte Lärmquelle durch die Neuplanung entfällt, bleibt die Lärmbelastung insbesondere durch die Eisenbahn bestehen. Gegenüber der damaligen Planung wird nunmehr Wohnbebauung zugelassen, für welche niedrigere Grenzwerte einzuhalten sind. Deshalb wurde der Gutachter – der TÜV Hessen, Frankfurt - um eine ergänzende Aussage zur Lärmproblematik und um einen Festsetzungsvorschlag für die passiven Schallschutzmaßnahmen gebeten. Der im Lärmgutachten Nr. L 8085 (18.05.2016) vorgelegte Festsetzungsvorschlag wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, hierzu ein Auszug aus der Stellungnahme des Gutachters:

Bei der gegebenen Lage des Plangebietes in unmittelbarem Abstand zu dem Bahngelände sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände nicht umsetzbar.

Da am geplanten Standort eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden soll, sind daher zur Reduzierung der Raumpegel in den schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich.

Es wird angemerkt, dass es sich bei diesen Anforderungen nach DIN 4109 um **Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau** handelt, die prinzipiell auch ohne weitere Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden müssen. Gesonderte Anforderungen an die Schalldämmung von Schlafräumen unter einer Betrachtung des nächtlichen Schienenverkehrs oder zu fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen beinhaltet die DIN 4109 jedoch nicht.

Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach DIN 4109 sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen (Bettenräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume von Einzimmerappartements) sollten die erhöhten Schienenverkehrslärmimmissionen nachts, welche im Gegensatz zu den Straßenverkehrslärmimmissionen nachts nicht abnehmen, sondern gegenüber dem Tageszeitraum noch um ca. 1 dB(A) ansteigen, gesondert betrachtet werden.

.....

Den in der baurechtlich eingeführten DIN 4109 vom November 1989 klassifizierten Lärmpegelbereichen zur Berechnung der erforderlichen Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde, der aus den tagsüber auftretenden Lärmimmissionen berechnet wird. Bei Auslegung und Nachweis von Außenbauteilen mit den Algorithmen der DIN 4109 wird - im Gegensatz zur 24 BImSchV oder der VDI 2719 - also nur der Tagesfall untersucht und im weiteren davon ausgegangen, dass die Außenbauteile auch den nächtlichen Immissionen genügen.

Entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und den Pauschalansätzen der Aufteilung der DTV gem. RLS 90 kann davon ausgegangen werden, dass aus dem Verkehr nachts ein um ca. 10 dB niedriger Pegel anzunehmen ist beziehungsweise ansteht. Die gleiche Differenz resultiert aus den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Es ist mit den Richtwerten also immer impliziert, dass ein Bewohner – bezogen auf den Beurteilungspegel bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegel außen – zumindest in Wohnräumen in der Nachtzeit einen um 10 dB niedrigeren Pegel als am Tage erwarten und einfordern kann.

An Eisenbahnstrecken und übergeordneten Straßen weist der Außenlärmpegel diese Differenzen zwischen Tag- und Nachtzeit oft nicht auf. Im vorliegenden Fall

liegen die Emissionspegel nachts durch den Schienenverkehr sogar um ca. 3 dB(A) überhalb derjenigen tagsüber.

Eine Berechnung und Nachweisführung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile an solchen Verkehrswegen nach der DIN 4109 von 1989 benachteiligt die Anwohner in der Nacht. Denn die gewünschten Rauminnenpegel in Schlafräumen, die um 10 dB(A) unterhalb derjenigen für die übrigen schutzbedürftigen Räume liegen, lassen sich mit den anhand der Lärmbelastung tagsüber dimensionierten Gebäudeaußenbauteilen nicht herstellen.

.....

Im Weiteren kann die Dimensionierung dann auf Grundlage der Tabelle 8 der aktuellen DIN 4109 in Abhängigkeit von den berechneten Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen vorgenommen werden!

In der Regel wird ein einheitlicher Wandaufbau ausgeführt und die Fenster sowie die Belüftungseinrichtungen den gesonderten Anforderungen für Schlafräume angepasst. Der erhöhte Aufwand für den passiven Schallschutz für Schlafräume wird dann reduziert, wenn diese im Bereich der lärmabgewandten Gebäudefassaden eingerichtet werden.

....

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen nicht verringert wird. Fenster in Spaltlüftungsstellung erreichen nur ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB.

*Bei der vorliegenden Verkehrslärmbelastung insbesondere nachts sollten für Schlafräume (Bettenräume Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume von Einzimmerappartements) **in allen Fassadenbereichen** schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die z. B. in einen Fensterrahmen oder die Wand integriert werden können. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden. Für die weiteren schutzbedürftigen Räume kann auf die Stoßlüftung über geöffnete Fenster zurückgegriffen werden.*

Anmerkung: Das vollständige Gutachten ist im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen einzusehen.