

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: TAMM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
den örtlichen Bauvorschriften

„Atriumhaus Tamm“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 15.05.2023

Bearbeiter/in: Saskia Seifert



INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Übergeordnete Planung	3
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.4	Rechtsverfahren	3
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5	Nebenanlagen und Stellplätze	5
4.6	Insektenfreundliche Beleuchtung	5
4.7	Immissionsschutzmaßnahmen	6
4.8	Dachbegrünung	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	Umweltbelange	6
5.1	Schutzgüter	6
5.2	Artenschutz	7
6.	Schallschutz	9
7.	PLANVERWIRKLICHUNG	11



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3185/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, neben dem bestehenden Hotel in Tamm ein Atriumhaus zu errichten, in welchem Wohnungen sowie eine gastronomische Nutzung untergebracht werden sollen. Für diesen Neubau wird der Umfang der bestehenden Tennishalle reduziert. Der westliche Teilbereich soll abgebrochen werden. Der östliche Teil der Halle bleibt weiterhin erhalten.

Das Vorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig; die Erstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Da das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen „Stärkung der Innenentwicklung“ und „Aktivierung innenstadtnaher Stadtbereiche“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Somit besteht auch ein öffentliches Interesse an der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Atriumhaus Tamm“.

Das Vorhaben, welches zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt, nutzt vorhandene technische Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar.

2.2 **Übergeordnete Planung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Tamm als Siedlungsbereich der Entwicklungsachse ausgewiesen. Für den Planbereich findet im Regionalplan keine Gebietsausweisung statt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Sportanlagen und Dauerkleingärten ausgewiesen.

2.3 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der Bebauungsplan „Alter Weg“, in Kraft getreten am 10.04.1981.

Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche für Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen aus.

2.4 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans.



Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 5.950 m² und bleibt bei einer Bebauung weit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 m². Der Anteil der überbauten Grundstücksfläche wird sich zudem, im Vergleich zum Bestand, nicht wesentlich verändern. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Tamm, nördlich der durch Tamm führenden Bahnlinie. Im Osten grenzt die Sporthalle Egelsee, im Süden Tennisplätze und im Westen der Alte Weg an das Plangebiet. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe die Post, das Pflegeheim „Kleeblatt“ sowie ein Kindergarten.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Besitz der RRBB GmbH+Co.KG. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der östliche Grundstücksteil, auf dem ein Teil der Tennishalle erhalten bleibt, in den Besitz der Stadt übergehen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Hotel sowie einer Tennishalle bebaut.

Die bereits bestehenden Nutzungen bleiben demnach erhalten.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Über den Alten Weg ist das Grundstück an das vorhandene Straßennetz angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits erwähnt, befinden sich auf dem Gelände bereits ein Hotel sowie eine Tennishalle. Das bestehende Hotel bleibt erhalten. Neben dem Hotel wird ein Atriumhaus errichtet, in welchem Wohnnutzung sowie eine gastronomische Nutzung umgesetzt werden sollen. Mit einem Verbindungsbau sollen das Bestandsgebäude des Hotels sowie der Neubau miteinander verbunden werden. Hierdurch wird eine direkte Erreichbarkeit zwischen dem Hotel und der Gastronomie hergestellt. Für den Neubau wird ein Teil der bestehenden Tennishalle abgebrochen. Der östliche Teil der Halle bleibt erhalten und wird um einen Anbau für Umkleieräume ergänzt. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der Neubau in den Bestand einfügt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen wurden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zu deren Realisierung verpflichten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zur Errichtung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen.

Um neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan die wesentlichen städtebaulichen Parameter zu definieren werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies stellt sicher, dass sich die Baukörper in die Umgebung einfügen. Die Regelung der Gebäudekubaturen über die festgesetzten Baufenster und die zulässige Gebäudehöhe wird als ausreichend erachtet, weswegen auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene bzw. abweichende Bauweise und die Baufenster sind auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt.

Durch die Festlegung der Gebäudeausrichtung wird sichergestellt, dass die Gebäude parallel zu den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wodurch ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Um ausreichend Parkmöglichkeiten schaffen zu können, sind nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.



4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Um eine Belästigung der zukünftigen Bewohner durch Lärm zu verhindern werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt (siehe auch Ziffer 6).

4.8 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas bei.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geleistet werden.

Die Ausführung des Gebäudes mit Flachdach orientiert sich an dem bestehenden Hotel sowie der angrenzenden Bebauung und dient der effektiven Nutzung der oberen Geschosse sowie der Ermöglichung einer Dachbegrünung. Die Festsetzung der Dachform und –neigung der Tennishalle richtet sich nach der bestehenden Tennishalle.

Wie bereits aufgeführt, dient die Dachbegrünung der Verbesserung des Klimas. Der Verlust von Bodenfunktionen wird hierdurch minimiert.

Zur Ermöglichung von Dachterrassen, sind diese Flächen von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzungen zur notwendigen Anzahl der Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Tamm. Für das betreute Wohnen sowie die Wohnungen für Pflegekräfte wird die Anzahl allerdings reduziert, da bei diesen Nutzungen mit einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf auszugehen ist. Zusätzlich wird die Reduzierung durch den nahegelegenen Bahnhof und die damit verbundene gute Erreichbarkeit des ÖPNV begründet.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Die Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Weg“ (in Kraft getreten am 10.04.1981).



5.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da das Plangebiet größtenteils bereits versiegelt ist bzw. die natürlichen Bodenstrukturen aufgrund der Überformung durch die vorhandenen Nutzungen nicht mehr vorkommen.

Folglich stellt die Um- und Neubebauung sowie die daraus zusätzlich entstehende Versiegelung der bereits überformten Böden keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist, aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung, ebenfalls als sehr gering zu betrachten. Zudem wird durch die Festsetzungen von Dachbegrünung auf Flachdächern, die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert, wodurch es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut Klima und Luft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbeklimatop. Es finden keine erheblichen Änderungen statt. Folglich wird mit keinen erheblichen klimarelevanten Beeinträchtigungen gerechnet.

Schutzgut Flora/Fauna:

Es ergeben sich keine, für das Schutzgut Flora/Fauna, erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Um- und Neubebauung des Plangebiets hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Bei der Planung der neuen Gebäude wurde darauf geachtet, dass sie sich an die bestehende Bebauung anpassen und binden sich damit in das Ortsbild ein.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen als Nutzung für sportliche Zwecke eine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Die Tennishalle bleibt zum Teil bestehen, womit durch die Um- und Neubebauung der Flächen für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.1.3 Fazit

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der geplanten Um- und Neubebauung findet bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Atriumhaus Tamm“ **kein erheblicher Eingriff** statt

5.2 Artenschutz

Im Januar 2019 wurde vom Büro Planbar Gütthler GmbH für den Bebauungsplan „Hotel Egelsee und Tennishalle“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des damals untersuchten Bereichs, weswegen die Untersuchung auch für dieses Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Das Gutachten vom 23.01.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Hotels sowie der Umstrukturierung der Tennishalle in Tamm erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel Egelsee und Tennishalle“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen vornehmlich Eingriffe in Bestandsgebäude sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände sowie Gras-/Krautfluren. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen verbunden sein. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurde eine erste grobe Erfassung geeigneter Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.



Im Untersuchungsgebiet können Gehölze von freibrütenden Vogelarten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitate genutzt werden. Für Gebäude- und Höhlenbrüter stellt das Untersuchungsgebiet lediglich ein Nahrungshabitat dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten dieser Gilden nicht auszuschließen.

Vereinzelte potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse finden sich an den Außenfassaden der Gebäude. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit auch für die Tiergruppe Fledermäuse nicht auszuschließen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppe Reptilien im Untersuchungsgebiet kann auf der Fläche im Südosten des Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans soll allerdings nicht in jene Fläche eingegriffen werden. Eine Betroffenheit der Tiergruppe Reptilien kann demnach als unwahrscheinlich werden.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- Der Abbruch der Bestandsgebäude ist außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 15. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Abschließend wird die Umsetzung folgender Maßnahmen empfohlen:

- Es wird empfohlen die entfallenden, potenziell geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu ersetzen, um langfristig das Angebot an Quartiermöglichkeiten zu erhalten und Kumulationswirkungen vorzubeugen. Dies kann durch eine konstruktive Integration von zwei je 1 m² großen Spaltquartieren. Alternativ zur Integration können zwei Fledermausfassadenquartiere einschlägiger Hersteller auch an die Außenfassaden der geplanten Gebäude angebracht werden.
- Um zusätzlich das Nahrungsangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, sollten bei Pflanzungen Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden.
- Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung oder extensiver Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und ggf. Stauden an den Neubauten führen ebenfalls zur Erhöhung des Nahrungsangebots.
- Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung (z.B. warm-weiße LEDs)

Werden die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse umgesetzt, so ist das geplante Bauvorhaben nicht geeignet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen und damit in artenschutzrechtlicher Hinsicht zulässig.

(Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro „Planbar Güthler GmbH“ vom 23.01.2019 wird verwiesen.)



6. SCHALLSCHUTZ

Die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 23.03.2023 kommt zu folgender Zusammenfassung:

Straßenverkehr

- *Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts herangezogen.*
- *An den Plangebäuden treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN18005 werden tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten.*
- **Es werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.**

Schienenverkehr

- *Zur Beurteilung der Situation durch den Schienenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts herangezogen.*
- *An den Plangebäuden treten durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 64 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 1 dB und nachts bis 14 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts bis 10 dB überschritten.*
- *Die „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ von 70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird tags nicht erreicht und nachts an den Ost-, Süd- und Westfassaden überschritten.*
- **Gegenüber den Schallimmissionen des Schienenverkehrs werden an diesen Fassaden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**

Gewerbe

- *Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die Plangebäude wurden die Richtwerte für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen (ex- und interne) Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, ein vorangegangenes Schallgutachten von Kurz und Fischer sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Es treten Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts bis 9 dB überschritten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags erfüllt. Nachts werden die Spitzenpegel an den Plangebäuden überschritten.*
- *Gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen im Nachtzeitraum sind architektonische Maßnahmen an den Plangebäuden erforderlich.*

Sportanlagen

- *Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen. Für die Plangebäude wurden die Richtwerte für urbane Gebiete von morgens 58 dB(A), tags (mittags, abends, außerhalb der Ruhezeit) 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*



- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, ein vorangegangenes Schallgutachten von Kurz und Fischer sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Werktags: Die Beurteilungspegel betragen bis 60 dB(A) morgens, bis 63 dB(A) abends, bis 63 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und bis 55 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden morgens bis 2 dB und nachts bis 10 dB überschritten. Abends und außerhalb der Ruhezeiten werden die Richtwerte eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird nachts nicht erfüllt. In allen anderen Zeitbereichen werden die Spitzenpegel eingehalten.*
- *Sonntags: Die Beurteilungspegel betragen bis 63 dB(A) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 56 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden morgens bis 5 dB und nachts bis 11 dB überschritten. Mittags, abends und außerhalb der Ruhezeiten werden die Richtwerte eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird nachts nicht erfüllt. In allen anderen Zeitbereichen werden die Spitzenpegel eingehalten.*
- **Gegenüber den sportbezogenen Schallimmissionen sind architektonische Maßnahmen an den Plangebäuden erforderlich.**

Schallschutzmaßnahmen

- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018) berechnet und dargestellt. Das Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich V.*
- *Im Atriumhaus sowie im Hotel sind in allen zum Schlafen genutzten Räumen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*
- *Am Atriumhaus (falls erforderlich auch am Hotel) sind an allen Schlafräumen, die von Richtwert- und Spitzenpegelüberschreitungen (Gewerbe und Sport) betroffen sind, eine der folgenden Maßnahmen erforderlich:*
 - *Lärmoptimierte Grundrissgestaltung: Zum Schlafen genutzte Räume sind zur lärmabgewandten Seite bzw. in Richtung Atrium (Innenbereich des Atriumhauses) zu orientieren*
 - *Festverglasung oder Prallscheiben vor betroffene öffentbare Fenster*
 - *Automatisierte Fensterschließsysteme: Die Schließung der Fenster in Schlafräumen erfolgt automatisch von 22:00 bis 6:00 Uhr.*

Gesamtlärbetrachtung

- *Es besteht kein allgemein anerkanntes Verfahren zur gemeinsamen Ermittlung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Auch existiert kein Grenz-, Richt- oder Orientierungswert für einen derartigen Summenpegel.*
- *Dennoch wird zur Veranschaulichung der Auswirkungen auf das geplante Vorhaben auf die Darstellung eines Summenpegels zurückgegriffen. Die Ergebnisse sollen der Diskussion der Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Abwägung dienen.*
- *Im Plangebiet treten Gesamtbeurteilungspegel bis 67 dB(A) tags und bis 65 dB(A) nachts auf. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/ nachts 60 dB(A)) wird tags nicht erreicht. Nachts wird die Grenze an den Ost-, Süd- und Westfassaden überschritten.*

Auswirkungen des Plangebiets auf die bestehende Bebauung

- *Die Auswirkungen des geplanten Gewerbes (Gastronomie und Tiefgarage) auf die bestehende Bebauung sind im Rahmen des Verfahrens zu betrachten.*
- *Die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung betragen bis 44 dB(A) tags und bis 45 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) werden tags und nachts eingehalten.*



- *Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags und nachts erfüllt.*
- *Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.*
- *Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit keiner relevanten Pegelerhöhung zu rechnen (Pegelerhöhung > 1 dB). In der 16. BImSchV und der TA Lärm ist eine Pegelerhöhung von rund 3 dB als eine relevante Pegelerhöhung definiert. Eine Verdopplung des derzeitigen Verkehrsaufkommens, welches eine Pegelerhöhung von 3 dB zur Folge hätte, kann daher erfahrungsgemäß ausgeschlossen werden.*

(Auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 23.03.2023 wird verwiesen.)

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2023 durchzuführen.

