



Stadtverwaltung Markkleeberg
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1

04416 Markkleeberg

Per- E-Mail an: Laura.Zeidler@markkleeberg.de

Unser Zeichen
23-A-Sdl-0093

Bearbeiter
Erik Schädlich
(Tel.: +49 3722 73 23 750)
(E-Mail: e.schaedlich@slg.eu)

Datum
13.09.2023

Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ der Stadt Markkleeberg

Hier: Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig

Sehr geehrte Frau Zeidler,
sehr geehrte Damen und Herren,

für das Planvorhaben liegt eine Nachforderung der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig, Az. 00120/621.0/758/1/9 vom 11.05.2023 vor

Zitat Anfang

Die Unterlagen sind zu prüfen und zu korrigieren. Die zu planenden Eigenheime rücken dann als nächstgelegene Immissionsorte an die direkt gegenüberliegende Passage Trigaleria. Den gemachten Angaben im Punkt 5.1.5 wird nicht gefolgt. Die schalltechnischen Auswirkungen der Trigaleria sind zu beschreiben und zu bewerten.

Ebenso sind aus der Baugenehmigung zur „Umnutzung eines Ladengeschäftes in eine Tanzschule im EG der Trigaleria“ (AZ 2016-1518) Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen worden. Die enthaltenen Nebenbestimmungen müssen mit der Ergänzungssatzung ebenso eingehalten werden. Die Prüfung muss vorgenommen werden.

Zitat Ende

Der Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ wurde durch unser Büro mit den zuständigen Mitarbeiterinnen in der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig besprochen und inhaltlich abgestimmt. Mit der vorliegenden Stellungnahme möchten wir die diesbezüglich vereinbarten Ergebnisse zusammenfassen.



1. Festlegung des Schutzanspruchs des Plangebiets

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg wird die bestehende Wohnbebauung an der „Arndtstraße“ einschl. dem Standort des Einkaufszentrums der „Trigaleria“ als gemischte Baufläche angesehen. Damit gelten zum Schutz vor Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach Pkt. 6.1 d) der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In den Bauakten sind für die gewerblichen Nutzungen in der „Trigaleria“ - soweit diese Nebenbestimmungen zum Schallimmissionsschutz enthalten - ebenfalls zulässige Immissionsrichtwerte nach Pkt. 6.1 d) der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Das betrifft zum einen die Wohngebäude an der „Arndtstraße“, als auch die Wohnungen innerhalb des Gebäudes der „Trigaleria“.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ sollen einzelne Außenbereichsflächen in nördlicher Richtung zum Standort der „Trigaleria“ städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Mit der Umsetzung von Wohnbebauung aber auch einzelner kleinteiliger Gewerbenutzungen soll das städtebauliche Ziel zur Bebauung der Flächen erreicht werden. Mit der Ergänzungssatzung wird demnach kein Baugebiet nach dem ersten Abschnitt der BauNVO festgelegt. Damit richtet sich auch der Schutzanspruch gegenüber Geräuschen nach der umliegenden Bebauung und entspricht insofern ebenfalls dem einer gemischten Baufläche mit zulässigen Immissionsrichtwerten nach Pkt. 6.1 d) der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Über die Höhe des Schutzanspruches besteht Einvernehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig. Die Werte nach Pkt. 6.1 d) der TA Lärm entsprechen (noch) dem Schutzanspruch einer auch zum Wohnen genutzten Fläche und ermöglichen auch nachts ein Schlafen bei teilgeöffneten Fenstern.

Durch das Landratsamt wurden jedoch Bedenken geäußert, dass der Vollzug bei Lärmbeschwerden erschwert wird, wenn der Gebietscharakter und der Schutzanspruch der künftigen Nutzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht nachvollziehbar ausgewiesen sind. Deshalb wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig vereinbart, einen Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, vgl. (1) im Pkt. 3.

2. Festlegung erforderlicher Mindestabstände von offenbaren Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume zum Rand der Pkw-Stellplätze der „Trigaleria“

Die Forderung begründet sich aus der Baugenehmigung für die Tanzschule vom 06.12.2016, wonach im Pkt. 5 der Nebenbestimmungen enthalten ist, dass im Nachtzeitraum nur Pkw-Stellplätze genutzt werden dürfen, die mehr als 15 m von Wohnräumen entfernt sind. Mit den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können jedoch nachts schutzbedürftige Räume entstehen, die zum Teil in Abständen von weniger als 15 m von den nächsten Pkw-Stellplätzen an der Nordseite der „Trigaleria“ liegen werden. So beträgt der kürzeste Abstand nur ca. 6 m.

Für die vorliegende Beurteilung im Rahmen der Ergänzungssatzung ist es unerheblich, ob die Tanzschule diese Stellplätze überhaupt nutzt und die Vorgaben der Baugenehmigung für ihre Besucher kontrolliert. Die Tanzschule könnte geltend machen, dass die geplante Bebauung rücksichtslos ist und den wirtschaftlichen Betrieb gefährdet,



weil eben keine oder nicht mehr ausreichend Pkw-Stellplätze in der Nachtzeit zur Verfügung stehen, die mehr als 15 m von Wohngebäuden entfernt liegen.

Der schalltechnische Konflikt ist damit nach den Grundsätzen der städtebaulichen Planung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu lösen. Die Möglichkeiten nach dem planerischen Trennungsgrundsatz und mit aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden erörtert, scheiden jedoch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus, wie nachfolgend erläutert wird.

So ist eine Vergrößerung der Abstände zwischen den Bauflächen und dem Rand der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze für das ausgewiesene Plangebiet der Ergänzungssatzung keine Option. Die damit zur Bebauung noch verfügbaren Flächen würden sich soweit verkleinern, dass eine sinnvolle Nutzung in den Grenzen der Ergänzungssatzung nicht mehr möglich ist.

Auch eine aktive Schallschutzmaßnahme, bspw. in Form einer Schallschutzwand an der südlichen Grenze der Ergänzungssatzung vor den Pkw-Stellplätzen ist keine Option. Ein solches Bauwerk müsste eine Mindesthöhe von ca. $h = 4$ m aufweisen, um zumindest für das Erdgeschoss der geplanten Gebäude eine signifikante Pegelreduzierung zu erreichen. Sofern auch das Obergeschoss einer künftigen Bebauung betroffen ist, müsste eine solche Wand eine Mindesthöhe von ca. $h = 6$ m aufweisen. Wegen der städtebaulichen Einordnung als auch wegen der anfallenden Kosten kommt eine solche Schallschutzwand als Ausgleichsmaßnahme damit nicht in Betracht.

Zur Lösung des schalltechnischen Konflikts wird daher die sogenannte architektonische Selbsthilfe genutzt. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, indem durch Grundrissgestaltung die öffentbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen an der abgewandten Nordfassade angeordnet werden. Die Maßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird ausdrücklich als umsetzbar angesehen. Dazu wird eine textliche Festsetzung in die Planzeichnung der Ergänzungssatzung aufgenommen, vgl. (2) im Pkt. 3.

An der Südfassade der geplanten Gebäude sind in den betreffenden Bereichen ohne Einschränkung tags schutzbedürftige Räume, bspw. Wohnzimmer, Wohnküchen usw. als auch generell nicht schutzbedürftige Räume, bspw. Bäder, Balkone, Loggien, Wintergärten, Fluren, Treppenhäuser usw. zulässig.

3. Zusammenfassung

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig wurden folgende Ergänzungen zur Aufnahme in die Planzeichnung der Ergänzungssatzung vereinbart:

- (1) Hinweis in der Planzeichnung (oder zeichnerische Festsetzung) zum Schutzanspruch des Plangebiets

Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt ein Schutzanspruch vor Geräuschen aus gewerblichen Anlagen im Sinne von Nr. 6.1 d) der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) mit zulässigen Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.



- (2) Textliche Festlegung erforderlicher Mindestabstände von offenbaren Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume zum Rand der Pkw-Stellplätze der „Trigaleria“

Zur Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von 15 m zum Rand der nächsten Pkw-Stellplätze sind offenbare Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Planzeichnung) nur an der Nordfassade der Gebäude zulässig.

Erhebliche Belästigungen durch Geräusche aus dem Betrieb der gewerblichen Anlagen der „Trigaleria“ können damit für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung der gewerblichen Anlagen der „Trigaleria“ ist mit der geplanten Bebauung der Ergänzungssatzung ebenso nicht verbunden. Die gewerblichen Anlagen bewegen sich im Geltungsbereich der bestehenden Genehmigungen und sind bereits jetzt in Art und Umfang der geräuschintensiven Tätigkeiten durch die vorhandenen Wohnnutzungen an der „Arndtstraße“ und im Gebäude der „Trigaleria“ reglementiert.

Wir empfehlen die Aufnahme der genannten Ergänzungen in die Planzeichnung, sodass die Belange des Schallschutzes berücksichtigt sind. Weitergehende schalltechnische Untersuchungen einschl. Ermittlung konkreter Beurteilungspegel sind nicht erforderlich.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Schreiben im weiteren Verfahren behilflich sein zu können.

Bei Fragen können Sie sich gern mit uns in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Erik Schädlich
Dipl.-Ing. (FH) Erik Schädlich
Leiter der Abteilung
Akustik/ Schallschutz



Anlage

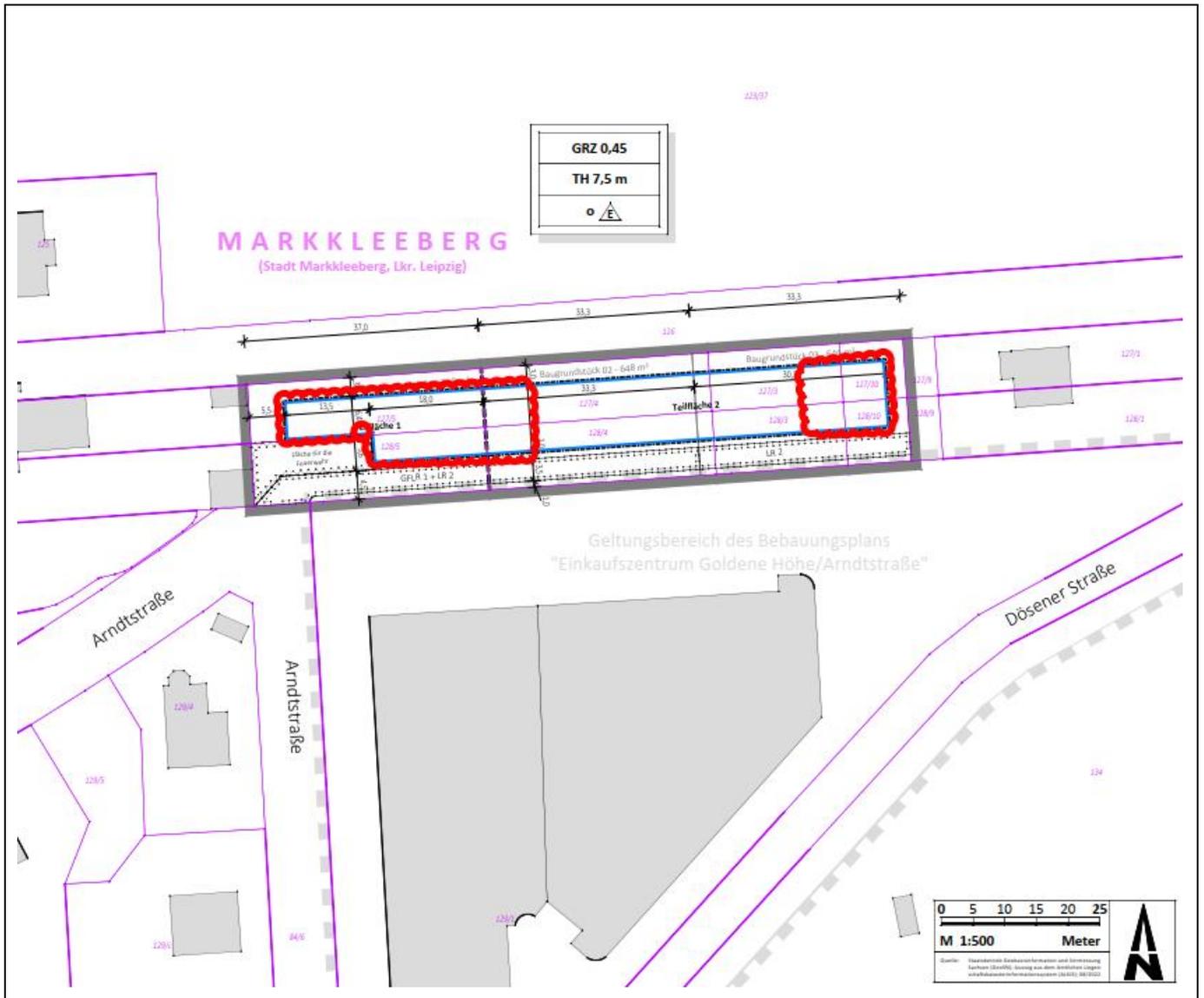
Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Bereiche mit den erforderlichen Mindestabständen



Anlage

Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Bereiche, in denen öffnbare Fenster von nachtschutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) an der Nordseite der künftig geplanten Gebäude angeordnet werden müssen, vgl. ROT markierte Abschnitte in der Abbildung.

Die Abbildung ist nicht maßstäblich, der erforderliche Abstand zwischen den öffnbaren Fenstern von nachtschutzbedürftigen Räumen und dem Rand der Pkw-Stellplätze der „Trigaleria“ beträgt mindestens 15 m.



Quelle: Planzeichnung zur Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ der Stadt Markkleeberg, Stand 10.02.2023