INGENIEURBÜRO
FÜR BAUPHYSIK
SCHALL - WÄRME - FEUCHTESCHUTZ

Michelsberg[illegible]
[illegible] Bad Dürkheim

Telefon [illegible]
Fax [illegible]
[illegible]@[illegible].de

Dipl.-Ing. Christopher Malo VDI

Architekturbüro
Bertel Treiling
Im Vogelsang 91

76829 Landau-Queichheim

		ma b130617	14.09.2013

Bebauung Gelände Autohaus Holz, Branchweilerhofstraße 89, 67433 Neustadt/W.
Hier: Realisierungsmöglichkeiten unter schalltechnischen Gesichtspunkten

Sehr geehrter Herr Treiling,

gerne erläutern wir die hier bestehenden Möglichkeiten der Realisierung von Wohnbebauung neben bestehender gewerblicher Nutzung.

Eine Einstufung der umliegenden Bebauung in der Nachbarschaft des Baugrundstücks aus Sicht der Stadt Neustadt liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Es wird von folgenden Gebietseinstufungen ausgegangen.

- Bebauung entlang der Keltenstraße im Westen des Baugrundstücks, Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO bzw. Mischgebiet nach §6 BauNVO.
- Bebauung südlich der Branchweilerhofstraße im Süden des Baugrundstücks, Mischgebiet nach §6 BauNVO.
- Bebauung nördlich der Branchweilerhofstraße im Osten des Baugrundstücks, Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.

Im Folgenden werden die gewerblichen Betriebe aufgezählt, von denen mögliche immissionsrelevante Geräuschemissionen, in Bezug auf die geplante Wohnbebauung auf dem Betriebsgelände Autohaus Holz, ausgehen.

Autohaus Falter GmbH:

Von diesem Betrieb sollten keine immissionsrelevanten Geräusche in Bezug auf das Baugrundstück ausgehen, da die Entfernung von dem BV zu diesem größer als 200 Meter beträgt. Zudem liegen weitere Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Umfeld des Autohaus Falter GmbH und abschirmende Bebauung auf dem Ausbreitungsweg zwischen dem Autohaus Falter GmbH und dem geplanten BV.

Blumen Schad:

Von dieser Art Betriebe gehen in der Regel keine wesentlichen Geräuschemissionen aus. Die Gewächshäuser können nur mit Handmaschinen bearbeitet werden. Selbst das kurzzeitige Mulchen mit einer Motorhacke ist in der Regel auf den Tagzeitraum gesehen nicht immissionsrelevant. Laute Arbeiten Im Nachtzeitraum sind mit Verweis auf die umliegenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Osten (Gewerbegebiet) und im Süden (Mischgebiet) nicht möglich.

Autovermietung Werner Mattern GmbH:

Im Tagzeitraum sollte eine Autovermietung mit angeschlossener Werkstatt nicht Immissionsrelevant sein in Bezug auf die geplante Bebauung auf dem Gelände des Autohauses Holz. Discounter haben wesentlich mehr Parkierbewegungen. Die Hallen sind nach Osten geöffnet und nach Westen abgeschirmt.

Im Nachtzeitraum wird ausgehend von dem Betriebsgelände ein Abschleppdienst betrieben. Sind die nächtlichen Ausfahrten auf Notsituationen begrenzt, so kann nach Nummer 7.1 der TALärm beurteilt werden. Handelt es sich um regelmäßige Arbeitseinsätze, wäre zu prüfen, ob dies unter Beachtung der derzeitigen örtlichen Situation zulässig ist. Ist das nächtliche Arbeiten (Abfahrt von Lkw, ggf. abladen und abstellen von abgeschleppten KFZ) auf dem Betriebsgrundstück zulässig, was der Unterzeichner bei einer Einstufung der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft als Misch- und/oder Gewerbegebiet aus der Bearbeitung anderer Bauvorhaben kritisch sieht, wäre das weitere Vorgehen zu diskutieren und ggf. bauliche Maßnahmen zu treffen.

Klinghöfer und Parter:

Von diesem Büro sollten keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen.

Klein & Meng Getränke:

An diesen Betrieb grenzen direkt Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen entlang der Branchweilerhofstraße an. Bei der Gebietseinstufung Mischgebiet kann ein Überschreiten des geltenden Immissionsrichtwertes an der geplanten Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Konflikte aus schalltechnischer Sicht bezüglich des Immissionsschutzes können ohne Berechnungen und genaue Planvorlagen nichtausgeschlossen werden.

Die Gewerbebetriebe östlich des Baugrundstücks Autohaus Holz können im Istzustand mehr Geräusche nach Westen abstrahlen, als dies nach der Realisierung der Wohnbebauung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zulässig wäre (vorher GE, nachher WA).

INGENIEURBÜRO
FÜR BAUPHYSIK

Architekturbüro Bertel Treiling, Im Vogelsang 91,
76829 Landau-Queichheim

14.09.2013

Ist die Bebauung Branchweilerhofstraße 85, südlich des Betriebes Klein & Meng Getränke als MI eingestuft, dann wird es an der Südfassade des 1. Hauses auf dem Gelände des Autohauses Holz bei etwa gleicher Entfernung möglicher Weise zu Richtwertüberschreitungen bei einer Einstufung als WA in Abhängigkeit von der Nutzung des Betriebsgeländes kommen.

Folgende Maßnahmen können gewählt werden, um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Wohnbebauung zu realisieren ohne die Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft unverhältnismäßig zu beschränken.

- Belegung der bestehenden Gewerbeflächen mit dem aufgrund der derzeitigen Istsituation zulässigen, immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP), welcher der maximal, zulässigen Schallabstrahlung entspricht. Berechnung wie diese auf das Gelände des Autohaus Holz einwirkt

- Aufgrund obiger Berechnung Entwicklung von Schallschutzmaßnahmen für die 1. Gebäudereihe im Osten und ggf. die Südwestecke des Grundstückes.
  Möglich sind hier:
  - Garagen entlang der Ostgrenze des Grundstücks, ggf mit Pultdach als abschirmende Bebauung.
  - Festsetzung von Raumorientierungen in der östlichen Baureihe.
  - Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzen von Mittelwerten in Anlehnung an die TALärm in der östlichen Baureihe, d. h. Festsetzung eines WA, in dem aufgrund des Heranrutschens an ein GE bis zu 5 dB höhere Immissionsrichtwerte, vergleichbar einem Mischgebiet, festgesetzt werden.
  - Ggf. geschlossene Reihenhausbebauung im Osten um das übrige Grundstück aus schalltechnischer Sicht abzuschirmen.

  Sinngemäß können diese Maßnahmen, wenn erforderlich auf die Südwestecke des Grundstücks gegenüber dem Getränkeladen übertragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ingenieurbüro für Bauphysik
Dipl.-Ing. Ch. Malo