

KURZ UND FISCHER GmbH ■ Brückenstraße 9 ■ 71364 Winnenden

Epple GmbH
Matthias Ohlheiser
Vangerowstraße 2
69115 Heidelberg

KURZ UND FISCHER GmbH
Brückenstraße 9
71364 Winnenden
Fon: 0 71 95 . 91 47 – 0
Fax: 0 71 95 . 91 47 – 10
Mail: winnenden@kurz-fischer.com
Internet: www.kurz-fischer.com

15.10.2025
11598/hg/gb

Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“

Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Sehr geehrter Herr Ohlheiser,

zu den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ im Teilbereich 3 in Bezug auf den Schallimmissionsschutz nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Entfallen der Festsetzungen zur Mindestfassadenlänge

Im Teilbereich 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ der Stadt Schwetzingen vom 9. April 2025 war bisher an der westlichen und südlichen Baugrenze eine Mindestfassadenlänge festgesetzt.

Die Bereiche mit Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) wurden im Teilbereich 3 unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung durchgeführt, d. h. ohne Berücksichtigung der Bebauung an der West- und Südseite der Baufenster des Teilbereichs 3. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes kann daher die Mindestfassadenlänge entfallen.

Allerdings muss aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge die in der Anlage 1 der Festsetzungen zum Schallschutz verlaufende blaue Kennzeichnung der Fassaden mit besonders hohen Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) tags im Teilbereich 3 auf einen flächenhaften Bereich ausgedehnt werden, da die Lage und Länge der künftigen Gebäudefassade aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge nicht mehr feststeht. In der Anlage 1 zu dieser Stellungnahme ist hierzu ein blau umrandeter Bereich aufgenommen. Dieser orientiert sich am Schallschutzkonzept, Abschnitt 12.1.3, i. V. m. der 60 dB(A)-Isophone am Tag der Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose zum

Geschäftsführer
Dipl. Ing. (FH) Roland Kurz
(ö.b.u.v. SV. Schallschutz)
Dipl. Ing. (FH) Erik Fischer
(ö.b.u.v. SV. Wärme- und
Feuchteschutz, Abdichtungen)

Handelsregister
Amtsgericht Stuttgart
HRB 262262
USt.-IdNr. DE 147324333

weitere Standorte
Halle (Saale)
Bottrop
Feldkirchen-Westerham
Bretten (TGA)
Lübeck · Kiel · Schwerin

Bankverbindung:
Kreissparkasse Winnenden
IBAN: DE20 6025 0010 0007 0708 06
BIC: SOLADES1WBN

Bebauungsplangebiet Nr. 98 vom 1. März 2024 [1]. In dem blau gekennzeichneten Bereich sind aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts Einschränkungen für Aufenthaltsräume für Wohnnutzungen und somit Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Die Formulierungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen können dem Abschnitt 4 entnommen werden.

2. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des L-förmigen Baufensters

Die Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) decken eine Gebäudehöhe von 20 m im gesamten Teilbereich 3 ab, da die hierfür erforderlichen Berechnungen in einer entsprechenden Höhe durchgeführt wurden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Auswirkungen der geänderten Verkehrsprognose auf den geänderten Teilbereich 3 des Bebauungsplans

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung im Teilbereich 3 aktualisierte Verkehrsprognose durch BS Ingenieure, Stand 13. Oktober 2025, führt zu folgenden Veränderungen der Schallemissionen der in unserer Schallimmissionsprognose vom 1. März 2024 [1] berücksichtigten Verkehrswege:

- Erschließungsstraße Süd
Pegelerhöhung um rd. 2,5 dB tags / Pegelabnahmen um rd. 2 dB nachts
- Erschließungsstraße Nord:
Pegelabnahmen um rd. 1 dB tags / rd. 2 dB nachts
- Scheffelstraße Nord (zw. Kreisverkehr und nördlicher Erschließungsstraße)/
Kreisfahrbahn:
Geringfügige Pegelerhöhung bis 0,4 dB tags / Pegelabnahmen bis 0,6 dB nachts
- Scheffelstraße Süd/Odenwaldring/Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord/
Südtangente:
Nicht relevante Pegelerhöhungen < 0,1 dB tags / Pegelabnahmen < 0,2 dB nachts

[1] Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 11598-09 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen.“, Bericht zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand Januar 2024), Winnenden vom 1. März 2024

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Schwetzingen Höfe“ sind gemäß der Schallimmissionsprognose [1] die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms maßgeblich für die Festsetzungen zum Schallschutz (Anlage 1, 2 und 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98).

Die sich aus den veränderten Verkehrsmengen der aktualisierten Verkehrsprognose ergebenden höheren Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Tagzeitraum insbesondere im Bereich der Scheffelstraße und der Erschließungsstraße Süd wirken sich nicht auf die Festsetzungen zum Schallschutz des Bebauungsplangebiets Nr. 98 aus.

4. Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe – 1. Änderung“

Wie in Abschnitt 1 beschrieben, ergeben sich aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlängen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Änderungen bei den Festsetzungsvorschlägen zur Grundrissorientierung bezüglich des einwirkenden Verkehrslärms.

Die Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe“ außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung können inhaltlich dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe“ vom April 2024 übernommen werden.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Verkehrslärm

Zur Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzungen in der Anlage 1 bzw. 2 der Stellungnahme wurden, abhängig der im Bebauungsplan-Entwurf maximal zulässigen Zahl an Stockwerken die Ergebnisse der Isophonendarstellungen des 3. OG, 5. OG und 7. OG der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) zugrunde gelegt.

Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:

In den in der Anlage 1 der vorliegenden Stellungnahme blau gekennzeichneten Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Schlafraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ eingehalten ist.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender

Winnenden Fon: 07195 9147-0 • Halle (Saale) Fon: 0345 2003719 • Bottrop Fon: 02045 4145020 • Bretten Fon: 07252 87819
Feldkirchen-Westerham Fon: 08063 2078400 • Lübeck Fon: 0451 7071311 • Kiel Fon: 0431 9710873 • Schwerin Fon: 0385 30349605
Internet www.kurz-fischer.com

Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 4 der vorliegenden Stellungnahme dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) i. V. m. der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025.

Kurz und Fischer GmbH
Beratende Ingenieure

— Digital signiert von
Christian Hettig
Datum: 2025.10.17
10:29:55 +02'00'

— Digital signiert von
Gutrun Bentele
Datum: 2025.10.17
10:30:14 +02'00'

Dipl.-Ing. (FH) C. Hettig

Dipl.-Ing. (FH) G. Bentele



Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

4 Anlagen: Darstellung der Bereiche mit Festsetzungen







