

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 Baufensster 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

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 Außenlärmpiegel 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 „Schwetzinge Höfe“ in Schwetzingen.“, Bericht zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand Januar 2024), Winnenden vom 1. März 2024

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Schwetzinger 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 „Schwetzinger 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 Festzungsvorschlägen zur Grundrissorientierung bezüglich des einwirkenden Verkehrslärms.

Die Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung können inhaltlich dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger 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.

Festzungsvorschläge 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 Schutzzanspruch 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. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Schlafräums 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

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.

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.

In den in der Anlage 1 dieser Stellungnahme rot schraffiert gekennzeichneten Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums 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 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.

Auf diese 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.

Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:

In dem in der Anlage 2 der vorliegenden Stellungnahme türkis gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

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 $L_r = 65$ dB(A) eingehalten ist.

Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:

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

Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

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

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

In dem in der Anlage 3 der vorliegenden Stellungnahme blau eingefärbten Bereich sind offensichtliche Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).

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

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2, jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt.

Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 der vorliegenden Stellungnahme bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau –

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

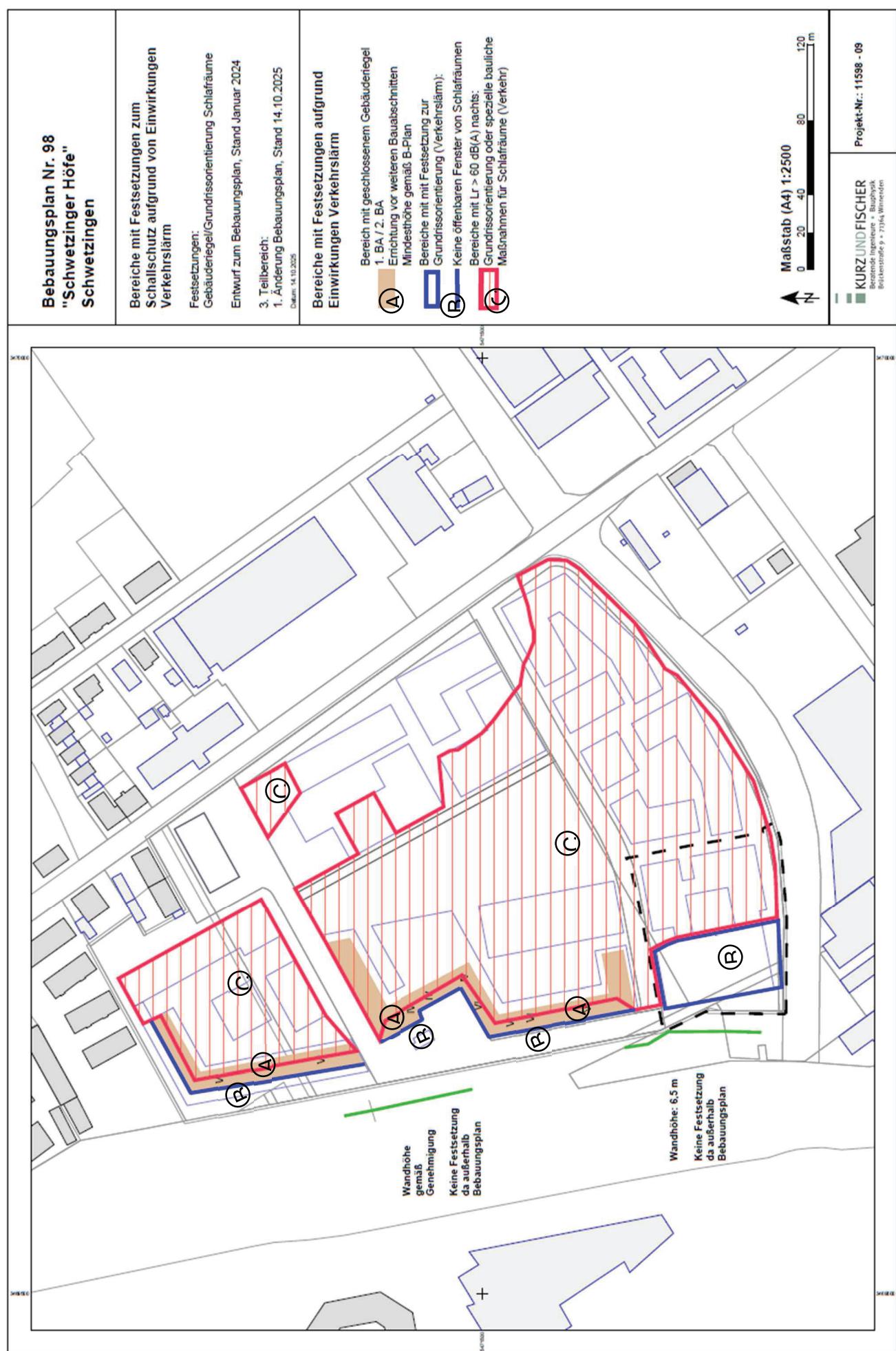


Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

4 Anlagen: Darstellung der Bereiche mit Festsetzungen

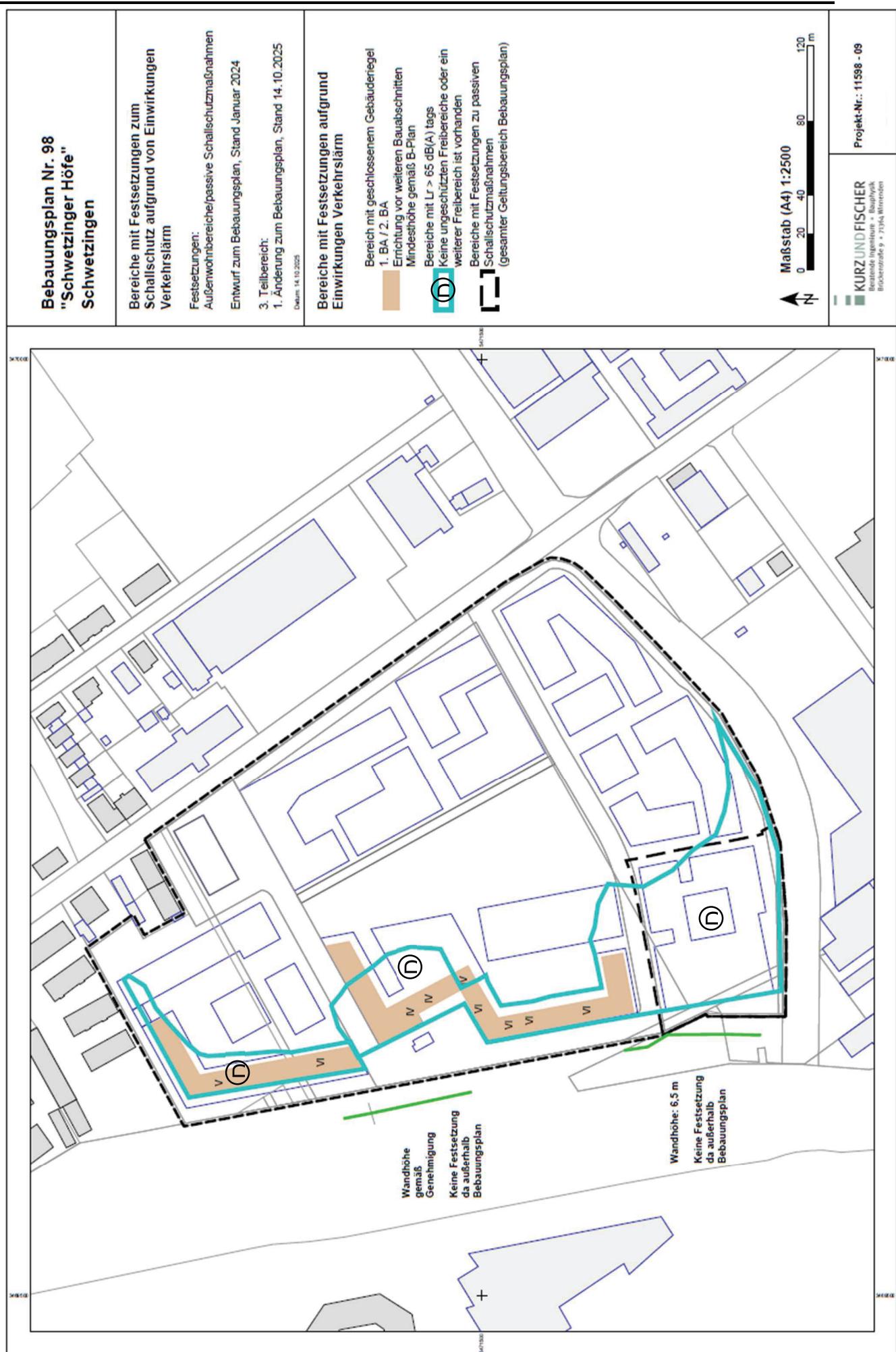
Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“

Anlage 1



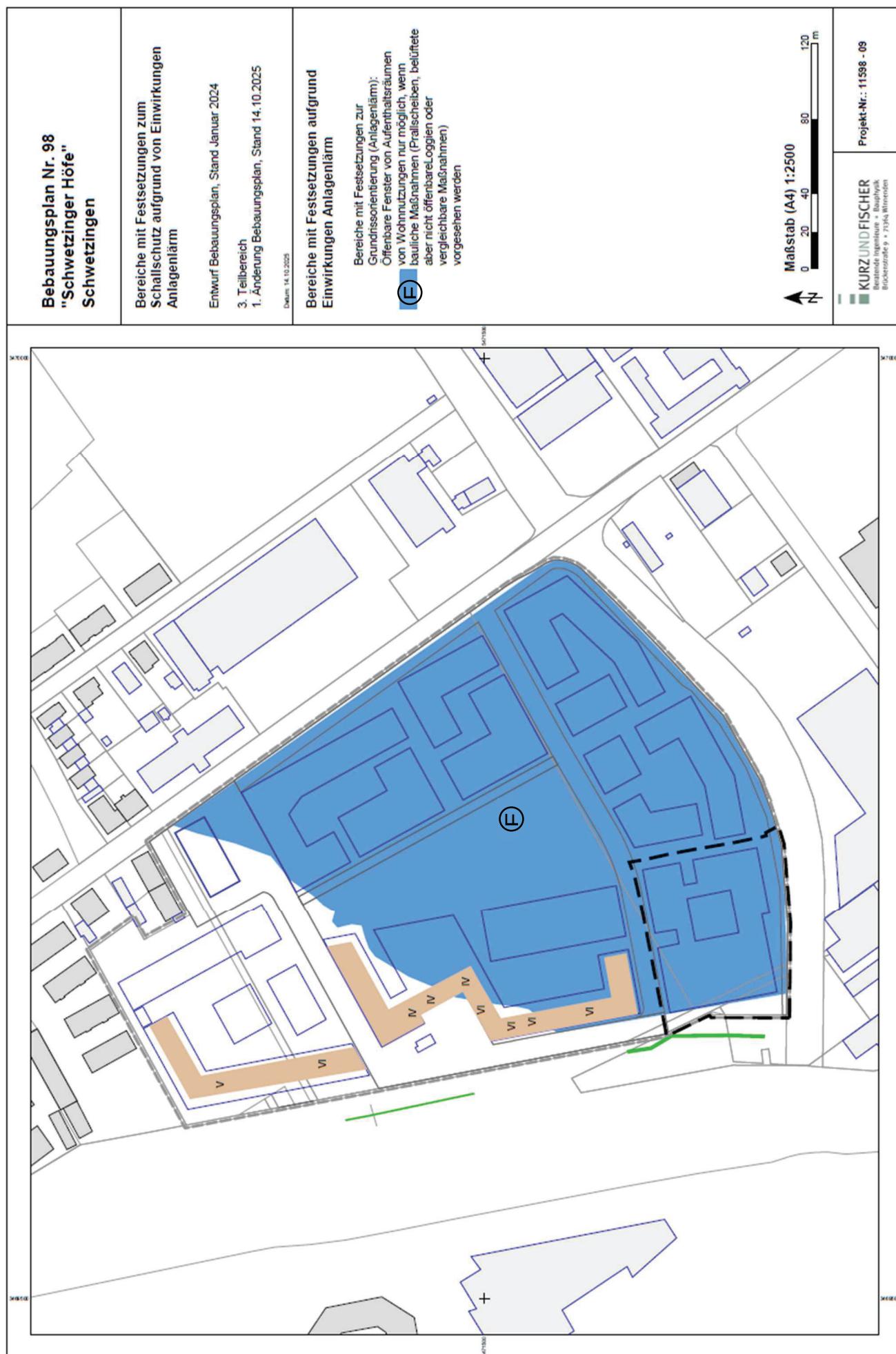
Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“

Anlage 2



Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“

Anlage 3



Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“

Anlage 4

