



**Saarländischer  
Schwesternverband e.V.**  
Thomas Dane  
Im Eichenwäldchen 10

### 66564 Ottweiler

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
22.01.2021Unser Zeichen  
16-222-IP-KeDatum  
22.01.2021

### **1. Ergänzende Betrachtung zur „Immissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 ‚Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz‘ in Dessau-Roßlau“ mit Berichtsnummer 19-222-1-IP-Ke vom 29.10.2019**

Sehr geehrter Herr Dane, sehr geehrte Damen und Herren,  
am heutigen Tage wurde mir der Vermerk zum Bebauungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau“ der Stadt Dessau-Roßlau / – Telefonat Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt mit dem Leiter des Stadtplanungsamts Herrn Schmidt übersendet ( Datum: 21.01.2021). Unter Punkt 1 wird hierin ausgeführt, dass in dem in der Betreffzeile genannten Gutachten angenommen wird, dass es sich bei dem Bauvorhaben des Saarländischen Schwesternverbandes e.V.

*„um ein **Altenpflegeheim** mit Betreuung rund um die Uhr und Vollverpflegung mit Anlieferung handelt. Daraus würden sich An- und Abfahrten von Bediensteten im Schichtdienst und Zulieferverkehr mit Entladungsvorgängen von Essenskübeln ergeben. Bei der hier geplanten Einrichtung handelt es sich jedoch um die Errichtung eines Wohngebäudes für barrierearmes, altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einem Pflegedienst und einer Tagespflegereinrichtung. Mit der An- und Abfahrt von Bediensteten und Zulieferern ist hier (abgesehen von individuellen Bestellungen seitens der Bewohner) nicht zu rechnen. Anders als beim Altenpflegeheim können aber auch PKW-An- und Abfahrten der mobilen Senioren auch zur Nachtzeit nicht ganz ausgeschlossen werden.*

**Ergebnis: Das Schallgutachten muss unverzüglich überarbeitet werden.“**

Die gründliche Prüfung ergab Folgendes:

Im o.g. Gutachten fanden sehr wohl Differenzierungen zwischen „Altenpflegeheim“ und „Wohngebäude für barrierearmes, altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einem Pflegedienst und einer Tagespflegereinrichtung“ statt, was z. Bsp. in den folgenden Zitaten aus dem Gutachten deutlich wird.

A) In Gliederungspunkt 4.2:

*„Die Ausgangsdaten für die Berechnung der Geräusche welche vom Bauvorhaben für das altersgerechte Wohnen ausgehen, stammen zum Teil aus den Planunterlagen des Auftraggebers und wurden durch Telefonate und E-Mail ergänzt. Zum Teil erfolgten aber auch – mangels sonstiger übermittelter*



Messstelle nach § 29b  
BImSchG für Emissionen und  
Immissionen von Schall und  
Schwingungen,  
VMPA Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109  
Bau- und Raumakustik,  
Umwelt- und Arbeitsschutz,  
Industrie- Maschinenakustik,  
Schall- und Schwingungs-  
messungen, Lärmimmissions-  
schutz, Schwingungs- und  
Erschütterungsschutz,  
Prognosen, Gutachten,  
Mess- und Prüfberichte





Informationen –, Analogiebetrachtungen zu anderen, etwa vergleichbaren Vorhaben. Diese sind als solche kenntlich gemacht.“

B) In Gliederungspunkt 4.2.2:

„Folgende Informationen wurden vom Vorhabensträger bezüglich der An- u. Abfahrten der Lieferwagen und u.U. Lkw auf dem Wirtschaftshof des **Altenpflegeheims in der Feldstraße mit seinen 104 Wohneinheiten** übermittelt. Diese werden hier zunächst unkommentiert noch einmal wiedergegeben und dienen anschließend – da momentan entsprechende Angaben für das Bauvorhaben für das altersgerechte Wohnen am Schillerplatz noch nicht vorliegen – als Grundlage für eine Analogiebetrachtung:

- Wäsche (7,5 t): 3 x wöchentl.,
- Lebensmittel (7,5 t): 3 x wöchentl.,
- Anlieferung Küche (4,5 t): 1-2 x tgl.,
- sonst. Anlieferungen (4,5-7,5 t; Reinigungsmat., Pflegemat., etc.): max. 1 x wöchentl.,
- Müll (7,5 t; Restmüll, Altpapier, Glas, Verpackungsmat.): 2 x wöchentl.,
- Speisereste: 1 x wöchentl.

Dies entspricht **durchschnittlich 3 bis 4 Fahrzeugen an Werktagen**. An Sonn- und Feiertagen finden keine Anlieferungen und Abtransporte statt. Im Folgenden soll jedoch auch hier eine worst-case-Betrachtung als Berechnungsgrundlage dienen, bei der angenommen wird, dass maximal 8 Fahrzeuge an Werktagen den Wirtschaftshof anfahren.

Werden die Anzahl der Wohneinheiten (WE) des **Bauvorhabens für das altersgerechte Wohnen am Schillerplatz** und die des **Altenpflegeheims an der Feldstraße** ins Verhältnis gesetzt, so ergibt sich folgende Datenbasis:  $16 \text{ WE} : 104 \text{ WE} = 0,15$

Wird dieser Wert mit der Anzahl der vorgenannten Fahrzeuge (8) multipliziert, ergibt sich eine Anzahl von ca. 1,2 Fahrzeuge, die an Werktagen den Wirtschaftshof<sup>1</sup> anfahren. Bei der Verhältnisbildung der WE blieb jedoch die Tagespflege unbeachtet. Wird aus diesem Grund der vorgenannte Wert verdoppelt und nach oben hin aufgerundet, ergibt sich als worst-case-Betrachtung, **dass maximal 3 Fahrzeuge an Werktagen zum Wirtschaftshof fahren.**“

C) Kapitel 4:

In den weiteren Gliederungspunkten des o.g. Gutachtens erfolgen eingehende Betrachtungen bezüglich der

– Anlieferung und Abtransporte, Glpkt. 4.2.2

---

<sup>1</sup> Wenn im Folgenden der Begriff „Wirtschaftshof“ verwendet wird, muss dabei bedacht werden, dass es sich in Anbetracht der lediglich 16 Wohneinheiten und der Tagespflegeeinrichtung nicht um einen großen Hof handelt, wie er z. Bsp. für Krankenhäuser notwendig wäre, die eine sehr komplexere bzw. intensivere Ver- und Entsorgung benötigen.

Ebenso ist zu bedenken, dass der hier so benannte „Wirtschaftshof“ (um die folgenden, im Einzelnen betrachteten geräuschintensiven Ereignisse einen zusammenfassenden Namen geben zu können) **gleichzusetzen ist mit dem „Eingangsbereich zum Foyer“**, der zu ca. 95 % der Zeit freigehalten wird.



- Anlieferung und Abtransporte – Fahrzeuge, Glpkt. 4.2.2.1
- Anlieferung und Abtransporte – Hubwagen u. Rollcontainer, Glpkt. 4.2.2.2
- Bewegen der Sammelcontainer, Leeren und Abtransport, Glpkt. 4.2.3

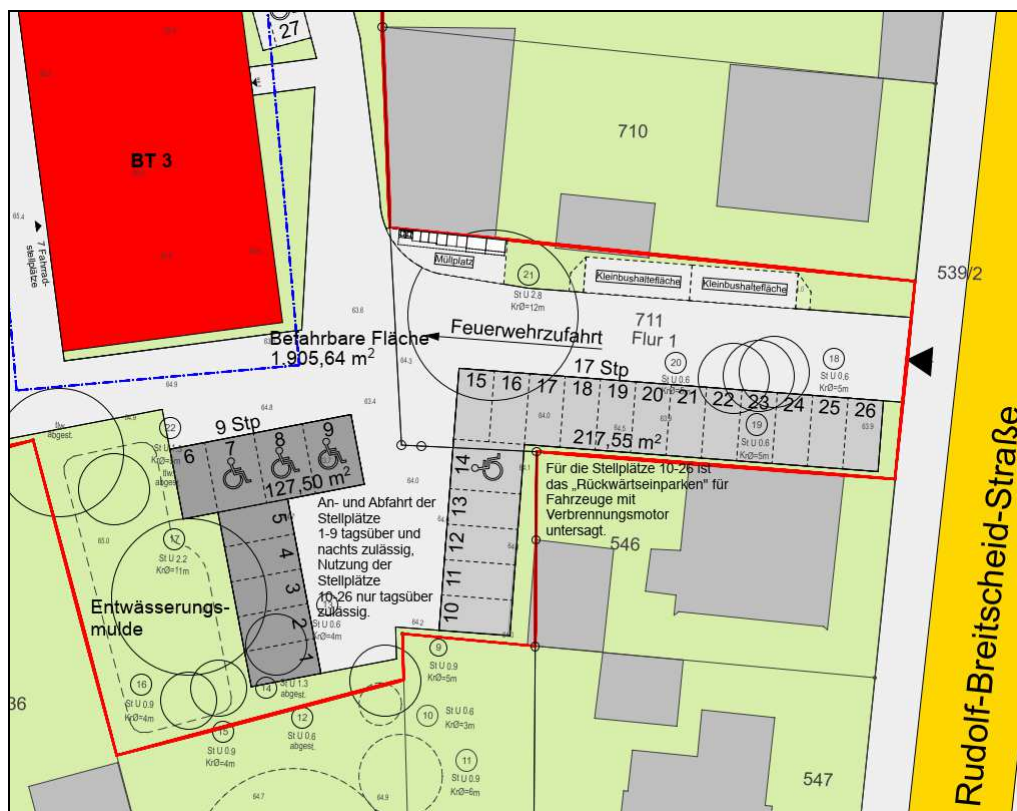
Wie aus dieser Auflistung – und im Besonderen aus dem Gutachten deutlich wird – erfolgten auf der Basis „Altenpflegeheim“ **gut nachvollziehbare Analogiebetrachtungen** bezüglich des „Wohngebäudes für barrierearmes, altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einem Pflegedienst und einer Tagespflegereinrichtung“, die eindeutig eine **konsequente worst-case-Betrachtung** darstellen, welche zu Ergebnissen auf der sicheren Seite führen.

Lediglich ein Punkt – der im Folgenden noch genauer betrachtet wird – gibt Anlass zu ergänzenden Untersuchungen. **Hiervon abgesehen, ist jedoch alle oben genannten Punkte betreffend festzustellen, dass keine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens notwendig ist.**

Ein Punkt, der nun genauer betrachtet wird, ergibt sich aus folgendem Hinweis, der bereits zu Beginn dieses Schreibens aus dem Vermerk zum Bebauungsplan vom 21.01.2021 bereits zitiert wurde, was aber zum besseren Verständnis hier noch einmal erfolgt:

*„Anders als beim Altenpflegeheim können aber auch PKW-An- und Abfahrten der mobilen Senioren auch zur **Nachtzeit** nicht ganz ausgeschlossen werden.“*

Aufgrund aktueller Informationen, die von der Plan und Recht GmbH am 21.01.2021 per E-Mail übermittelt wurden, stellt sich die Parkplatzsituation wie folgt dar:

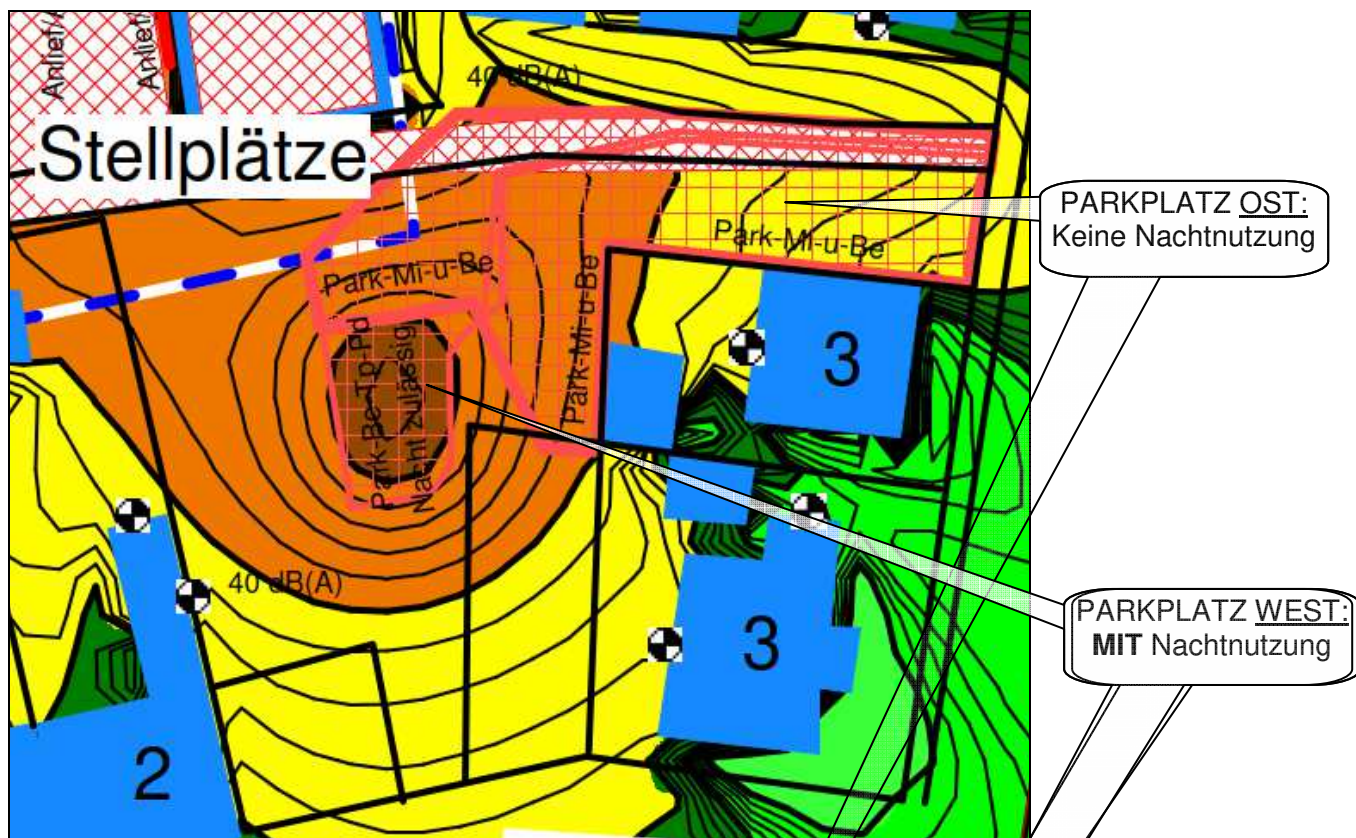


**Abbildung 1: Auszug aus dem Vorhaben- u. Erschließungsplan „Schillerplatz“ vom 17.06.2020**



Wie aus dieser Abbildung bzw. dem Vorhaben- u. Erschließungsplan „Schillerplatz“ ersichtlich ist, sind die östlich gelegenen Stellplätze (Nr. 10 bis 26) von der nächtlichen Nutzung ausgenommen. Das obige Zitat bezieht sich demzufolge alleine auf die westlichen Stellplätze 1 bis 9, die im Schallgutachten (Anhang A 1.2) mit dem Kürzel „Park-Be-Tp-Pd“ bezeichnet sind.

Hierzu ergänzend eine Ausschnittsvergrößerung aus dem Anhang „A 3.2 Immissionsraster Nacht“ des Gutachtens.



**Abbildung 2: Ausschnittsvergrößerung aus dem Anhang „A 3.2 Immissionsraster Nacht“**

In der Rasterdarstellung zeigen sich unmittelbar Ursachen und Wirkungen der Datenlage, die als Tabellen im Gutachten wie folgt dargestellt ist.

**Tabelle 1: Primäre Emissionskenngrößen der Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner (Tabelle 6 im Gutachten) = PARKPLATZ OST**

Zeitraum		Pkw-An- oder Abfahrten	Bewegungen/h
Nacht	22.00 - 06.00	0	0,000
Tageszeit	06.00 - 22.00	84	0,250
<b>Tageszeit insges.</b>	<b>06.00 - 22.00</b>	<b>84</b>	<b>0,250</b>
Nacht*	z.B. 05.00 - 06.00	0	0,000

**Tabelle 2: Primäre Emissionskenngrößen der Stellplätze für Besucher, Tagespflege und Pflegedienst (Tab. 7 im Gutachten) = PARKPLATZ WEST**

Zeitraum		Pkw-An- oder Abfahrten	Bewegungen/h
Nacht	22.00 - 06.00	16	0,095
Tageszeit	06.00 - 22.00	50	0,625
<b>Tageszeit insges.</b>	<b>06.00 - 22.00</b>	<b>50</b>	<b>0,625</b>
Nacht*	z.B. 05.00 - 06.00	2	0,095

\* In der Nacht ist die lauteste Stunde maßgeblich



Wird nun von den Bezeichnungen welcher Parkplatz von wem genutzt wird abgesehen – und auf diese Bezeichnungen verzichtet und stattdessen die eindeutigeren Bezeichnungen PARKPLATZ WEST und PARKPLATZ OST verwendet, lässt sich der Zusammenhang zwischen den Tabellen und der in der Immissionsrasterdarstellung dokumentierten Geräuschbelastung leichter nachvollziehen. In der obigen Abbildung wird dies durch die Pfeildarstellungen noch einmal deutlich gemacht. In knapper Textform ist dementsprechend Folgendes festzustellen:

- PARKPLATZ OST: Nur für diesen ergibt sich die Notwendigkeit einer Nutzungseinschränkung in der Nacht
- PARKPLATZ WEST: **Innerhalb der Nacht (22 bis 6 Uhr) sind 16 Pkw-An- und Abfahrten<sup>2</sup> auf diesem Areal möglich, ohne dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte resultieren.** Dies entspricht innerhalb einer Stunde bzw. der lautesten Nachtstunde (z. Bsp. 5 bis 6 Uhr) 2 Pkw-An- und Abfahrten

**So ist auch bezüglich der „2. Thematik – Nächtliches Parken“<sup>3</sup> festzustellen, dass keine Notwendigkeit besteht das oben genannte Gutachten zu überarbeiten.**

Abschließend sei erwähnt, dass die obigen Ausführungen bereits in einem Telefongespräch mit dem Leiter des Stadtplanungsamts Herrn Schmidt (0340 20411 61) am 22.01.2021 diskutiert wurden, der die Sachverhalte als nachvollziehbar bezeichnete und auf dessen Aufforderung diese hier schriftlich dargelegt wurden. Zum Abschluss dieses Gesprächs wurde zugesagt, dass die Beurteilungsgrundlagen noch einmal genauer anhand der Parkplatzlärmstudie „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz Augsburg, 6. Auflage 2007 geprüft werden sollten. Hier das Ergebnis der Recherche bzw. der Gliederungspunkt 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie:

#### **„10.2.3 Parkplätze in Wohnanlagen**

*Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden. ...“*

---

<sup>2</sup> Gegebenenfalls auch geringfügig mehr.

<sup>3</sup> Als 1. Thematik kann die Analogiebetrachtung für das Altersgerechte Wohnen am Schillerplatz auf der Datenlage „Altenpflegeheim“ bezeichnet werden.



Werden abschließend die Feststellungen der 3 untersuchten Thematiken

- Analogiebetrachtung für das Altersgerechte Wohnen am Schillerplatz auf der Datenlage „Altenpflegeheim“
- Nächtliches Parken
- Beurteilung von Parkplätzen in Wohnanlagen gemäß Parkplatzlärmstudie

**zusammengefasst, ergibt sich kein dringlicher Anlass das oben genannte Gutachten zu überarbeiten.** Sollte jedoch zwischenzeitlich die Datenlage so klar und eindeutig sein, dass keine Analogiebetrachtungen oder sonstige Abschätzungen mehr notwendig sind und entsprechend belastbare Angaben vom zukünftigen Betreiber übermittelt werden können, ist dies ebenfalls möglich.

Ich hoffe mit den obigen Betrachtungen zu einer immissionsschutzrechtlich sicheren und korrekten Beurteilung der Sachverhalte beizutragen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Jörg Kepper,  
Fachlich Verantwortlicher der Messstelle nach  
§ 29b BImSchG für Geräusche und Erschütterungen