M+O Immissionsschutz
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

Verkehrslärm Gewerbelärm Sport- und Freizeitlärm Baulärm Raumakustik Bauakustik Passiver Lärmschutz Luftschadstoffe Lichtimmissionen

M+O Immissionsschutz GmbH • Gewerbering 2 • 22113 Oststeinbek

Stadt Hohen Neuendorf
Der Bürgermeister
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Telefon: 040 / 713 004-0
Telefax: 040 / 713 004-10

Internet: www.moimmissionsschutz.de
eMail: mo@moingenieure.de

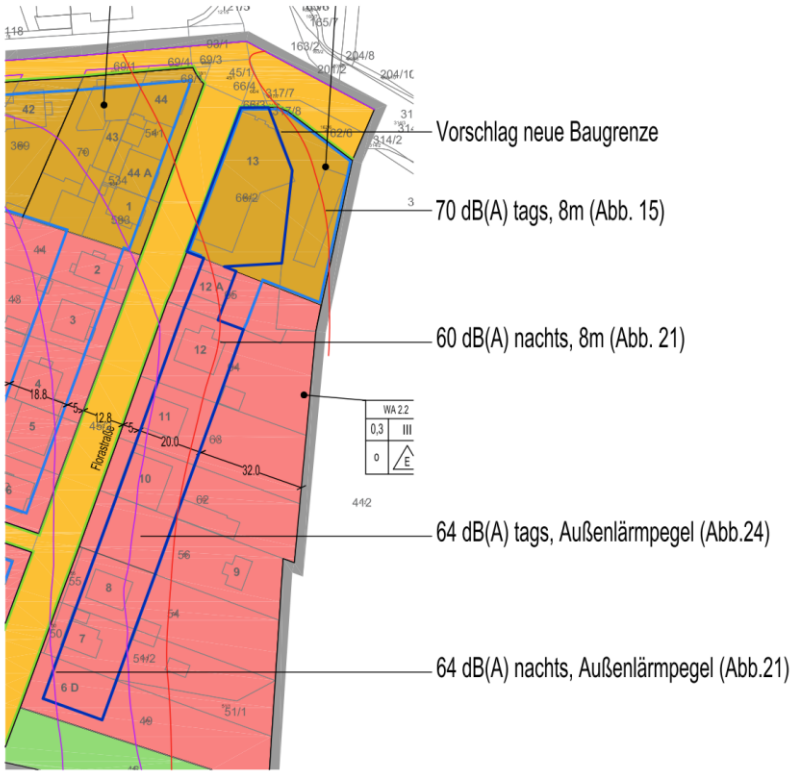
Oststeinbek, 12. Februar 2026

Ihr Ansprechpartner / Durchwahl
Frau Lemke / 040-713004-37
k.lemke@moingenieure.de

KL/26-503 Hohen Neuendorf Osramsiedlung Stellungnahme

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 77„Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf, Stadt Hohen Neuendorf“ vom 07. August 2025 (Projekt-Nr. 25-522)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum, „Bebauungsplan Nr. 77 Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf, Stadt Hohen Neuendorf“ wurde für die östlich der Florastraße gelegene Teilfläche des geplanten Mischgebietes MI 1.2 eine sehr hohe Belastung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm (siehe nachfolgende Abbildung) festgestellt und empfohlen, auf dieser Fläche das Wohnen auszuschließen.



Es besteht nun aber seitens der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf der Wunsch, dennoch auf dieser Fläche das Wohnen zuzulassen.

Wie in der vorigen Abbildung ersichtlich, soll hierfür das ursprünglich angedachte Baufeld verkleinert werden, um zumindest im Tageszeitraum eine Immissionspegelbelastung von unter 70 dB(A), also unterhalb der Gesundheitsschwelle, zu erreichen.

Die Abbildungen Nr. 18, 20 und 22 in der Schalltechnischen Untersuchung zum „Bebauungsplan Nr. 77 Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf, Stadt Hohen Neuendorf“ zeigen jedoch, dass sich auch unter Berücksichtigung eines massiven Gebäudekörpers (hier: vorhandener Gastronomie- und Herbergsbetrieb) keine hinreichend lange und damit qualifizierte lärmabgewandte Fassade mit einem Pegel < 50 dB(A) (SOW für Mischgebiete nach der DIN 18005[1,2]) im Nachtzeitraum findet, an der Schlafräume angeordnet werden könnten. Maßnahme zur Grundrissgestaltung wären daher nicht wirksam.

Um Schlafräume ausreichend zu schützen, verbleibt daher nur noch die Innenpegellösung. Der Festsetzungsvorschlag für die östlich der Florastraße gelegene Teilfläche des geplanten Mischgebietes MI 1.2 ist nachfolgend aufgeführt.

„Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Schlafräume auf der östlich der Florastraße gelegene Teilfläche des Mischgebietes MI 1.2 sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Achtung: Die Festsetzungsempfehlungen zum baulichen Schallschutz (maßgebliche Außenlärmpegel, Außenbereiche) der Schalltechnischen Untersuchung gelten weiterhin!

[1] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2023;

[2] DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07, Schallschutz im Städtebau -Beiblatt 1; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023;

Hinweis: *Bei der derzeit auf der westlich der Florastraße gelegene Teilfläche des geplanten Mischgebietes MI 1.2 vorhandenen Nutzung (Gastronomie- und Herbergsbetrieb) handelt es sich nicht um „Wohnen“, denn „Wohnen“ im Sinne der BauNVO[3] umfasst*

- *eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,*
- *die Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie*
- *die Freiwilligkeit des Aufenthalts.*

Diese Kriterien dienen der Abgrenzung von anderen – wohnähnlichen – Nutzungsformen. Wohnungen im Sinne der BauNVO sind selbstständige Wohneinheiten mit Kochgelegenheit, Bad, Toilette und Abstellraum sowie Wohnheime mit abgeschlossenen Wohnräumen für die einzelnen Bewohner sowie gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume, Toiletten), wie Studentenwohnheime, Schwesternwohnheime oder Seniorenheime.

Beispiele für Nicht-Wohnnutzungen im Sinne der BauNVO sind Ferienhäuser, Herbergen, Hotels, Notunterkünfte, Frauenhäuser, Jugendheime, Schullandheime und Boardinghäuser. Die Dauerhaftigkeit des Wohnens im Sinne der BauNVO ist bei diesen Formen des Unterkommens oder der Unterbringung nicht gegeben, da es sich um übergangsweises, nicht alltägliches oder provisorisches Wohnen handelt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lemke

i.A. Dipl.-Ing. K. Lemke

[3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;