

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG · Am TÜV 1 · 45307 Essen

Kontakt Vorhabenträger

**TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG**

Am TÜV 1  
45307 Essen

per E-Mail an:

Kontakt Ansprechpartner  
des Vorhabenträgers

Tel.: 0201 825-3368  
[umwelt@tuev-nord.de](mailto:umwelt@tuev-nord.de)  
[tuev-nord.de](http://tuev-nord.de)

TÜV®

Unser/Ihr Zeichen  
820SST173

Ansprechpartner/in  
Dipl.-Phys.Ing. Knut Lenkewitz

Kontakt  
klenkewitz@tuev-nord.de  
+49 (0)201 825-3259

Datum  
1. Dezember 2025

## Projekt Nr.: 820SST173 Bebauungsplan 1a-19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße", Bad Kreuznach

Sehr geehrte Name Ansprechpartner  
Vorhabenträger

die Roda Projektentwicklung GmbH beabsichtigt die Fertigstellung des Salinenquartiers mit verschiedenen Nutzungen. Geplant ist ein Einzelhandelsgeschäft, eine kleine Bäckerei, 24 Wohneinheiten, davon 12 geförderter Wohnungsbau sowie ein Hotel mit 119 Zimmern.

TÜV NORD hat zum Bebauungsplan 1a-19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" in Bad Kreuznach mit Stand Februar 2022 aus den damaligen Nutzungen ein Schallschutzkonzept erstellt:

*[1] Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 1a-19 der Stadt Bad Kreuznach "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße", Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen Salinenstraße Bad Kreuznach, BKN 3, TÜV NORD, 8000673803 / 820SST173, Datum 17.02.2022*

### Die Untersuchung

*[2] Aktualisierung des vorhandenen Verkehrsgutachtens (SHG Ingenieure GmbH, Koblenz, Stand Februar 2022) zum Bebauungsplan 1a-19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" der Stadt Bad Kreuznach (AG: Wohn- und Geschäftshaus Salinenstraße GmbH & Co. KG, Schleusnerstraße 100, 63263 Neu-Isenburg) unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungen für das Salinenquartier in Bad Kreuznach, VERTEC, 24.11.2025*

Sitz der Gesellschaft  
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG  
Große Bahnstraße 31  
22525 Hamburg

Tel.: 040 8557-2491  
Fax: 040 8557-2116  
[umwelt@tuev-nord.de](mailto:umwelt@tuev-nord.de)  
[tuev-nord.de](http://tuev-nord.de)

Amtsgericht Hamburg  
HRA 96733  
UST.-IDNr.: DE 813376373  
Steuer-Nr.: 45/663/02859

HRB

Komplementär  
TÜV NORD Umweltschutz  
Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

HRB 82195

Amtsgericht Hamburg  
HRB 82195  
Geschäftsführung  
Dr.-Ing. Peter Heidemann

Commerzbank AG, Hamburg  
BIC (SWIFT-Code): COBADEHXXX  
IBAN-Code: DE83 2004 0000 0409 0403 00

Zertifikat seit 2012  
audit berndschmidt



zeigt, dass sich die Verkehrsstärken in den Spitzentunden des Vor- und Nachmittags im Vergleich zum Verkehrsgutachten Stand 2022 im Wesentlichen nicht verändert haben und lediglich geringfügige Abweichungen nach oben oder unten aufweisen. Entsprechend liegen auch die DTV-Werte, die als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung dienen, unter den im bestehenden Verkehrsgutachten angesetzten Werten. Die in [1] benannten Schallschutzvorkehrungen im Plangebiet bedingt durch Straßenverkehrslärm gemäß den Normen DIN 18005-1 sowie DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 ändern sich durch die aktuelle Planung „Hotelbetrieb“ daher nicht. Die Fassadenlärmpegelkarten in [1] stellen somit weiterhin im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile planen zu können. Durch die passiven Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgebend von den Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen und der Gebäudegeometrie weiterhin sichergestellt.

Mitarbeiter, Besucher und Gäste des Hotelbetriebs sollen zukünftig die Tiefgarage nutzen. In der ursprünglichen Planung [1] ist die Nutzung insbesondere den Bewohnern und Besucher der Wohneinheiten vorbehalten. Die Geräuschimmissionen der Anwohnerstellplätze im Plangebiet, inkl. der Pkw-Zu- und Abfahrten, an der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung sowie der geplanten Wohneinheiten wird in [1] gemeinsam mit den Anlagengeräuschen durch die geplanten Gewerbeeinheiten betrachtet und nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt (üblicherweise wird die TA Lärm nur für gewerbliche Geräusche herangezogen, hier wurde hilfsweise in [1] die TA Lärm auch zur Beurteilung der Anwohnerstellplätze herangezogen). In der Summe ist durch die Planung „Hotelbetrieb“ nicht mit zusätzlichen Fahrzeugbewegungen im Bereich der Tiefgarage gegenüber [1] zu rechnen. Auf Grund der veränderten Nutzung „Hotelbetrieb“ verschieben sich lediglich die in [1] benannten Fahrzeugbewegungen innerhalb der 24h-Tagesganglinie. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde ist gegenüber [1] mit geringfügig mehr Verkehrsaufkommen im Bereich der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt durch Hotelgäste zu rechnen (im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung durch Bewohner). Im Bereich des maßgeblichen Immissionspunktes IP4, der der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt gegenüber liegt, wird gemäß Tab. 21 [1] der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert um mindestens 4 dB(A) sicher unterschritten, so dass durch die o.g. Erhöhung nicht mit einer Überschreitung des Richtwertes zu rechnen ist. Tagsüber und nachts werden, unter Berücksichtigung der festgelegten Schallschutzmaßnahmen (vgl. [1], Abs. 7), die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm weiterhin eingehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

Dipl.-Phys. Ing. Knut Lenkewitz  
Fachverantwortlicher für den Bereich  
Schall- und Schwingungstechnik