Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	**2016 1085**
Datum:	31.03.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	61 - 0-21/1

M i t t e i l u n g **öffentlich**

Betreff: **Mitteilung - Informationen zur Vorstellung des Entwurfskonzeptes der HELMA Wohnungsbau GmbH zur Bebauung des Grundstücks "Rolandstraße - Alte Gärtnerei"**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	12.04.2016					

Die HELMA Wohnungsbau GmbH wird in der Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2016 ihr Entwurfskonzept zur Bebauung des Grundstücks „Rolandstraße – Alte Gärtnerei" vorstellen.

Nachfolgend gebe ich Ihnen vorab Informationen zum Plangebiet, zum planerischen Entwicklungsstand sowie zu den Schwierigkeiten, die bei der Projektierung dieses Bereiches zu beachten sind.

(Baxmann)

Projektiert wird das **Areal** an der **Rolandstraße –** begrenzt vom Friedhof im Süden, der Rolandstraße im Westen und Norden sowie der Bahnhofstraße im Osten – vgl. anliegenden Kartenausschnitt (Anlage 1) und Luftbild (Anlage 2).

Dazu gilt Folgendes:

- Es bestehen schon seit Beginn der 2000er Jahre Überlegungen dieses **Areal an der Rolandstraße/westlich der Bahnhofstraße** zu entwickeln. Angedacht waren u.a.: Einzelhandels-Nutzung (Lebensmittelmarkt), Parkplatz-Nutzung, Tanzschulprojekt, Wohnbau-Nutzung…
- Für den Bereich gilt der einfache Bebauungsplan (**B-Plan**) Nr. 0-21 „Innenstadt" mit der Festsetzung **Mischgebiet** (MI).
- Das Areal der planerischen Überlegungen hat eine **Größe von rd. 6.260 qm**.
- **Eigentumsverhältnisse**: vorwiegend Privat mit ca. 4.340 qm, Kirche mit ca. 1.360 qm und Stadt mit dem kleinsten Anteil von ca. 560 qm – vgl. anliegende Übersicht (Anlage 3).
- In 2005 hat die Stadtverwaltung zu **grundsätzlichen Entwicklungsüberlegungen** vermerkt, dass Wohnnutzung wegen der **Lärmbelastung** nur bedingt geeignet wäre, dass insofern gewerbliche Nutzungen bzw. die Errichtung von Geschäfts- oder Bürogebäuden eher möglich wären, wenn die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt wird. Aufgrund der Größe wäre ggf. auch eine Einzelhandelsnutzung möglich und bei allen Nutzungsüberlegungen ist das benachbarte Baudenkmal Friedhof zu berücksichtigen.
- Eine **Änderung des B-Plans** kommt ggf. in Betracht, wenn sich ein für die Stadt interessantes Projekt findet, das die politische Zustimmung findet.
- Erforderlich ist ein **Gesamtkonzept**.

Gegenwärtig wurden beginnend im Frühjahr 2014 zunächst auf Veranlassung der privaten Eigentümerseite Gespräche mit einem Bauplanungs- und Ingenieurbüro aus Celle geführt. Nachdem in diesem Zusammenhang im September 2014 auch ein Gespräch mit der Privat-Eigentümerseite stattgefunden hatte, verlief die Planung aus Celle jedoch im Sande.

Aktuell wurden und werden von einem **Projektentwickler**, der sich in der Sitzung am 12.04.2016 vorstellen wird, seit Anfang 2015 Konzept-Entwürfe vorgelegt. Diese wurden in mehreren Gesprächen im FB 3.1 erörtert:

1. Januar 2015 – Vorstellung einer Entwurfs-Zeichnung für ein Wohnprojekt mit bzw. ohne Einzelhandel (Lebensmittel-Discounter) nur auf den Privat-Flächen. – Erläutert wurde, dass eine B-Plan-Änderung über Vorhabenbezogenem B-Plan (VEP) erforderlich würde, dass ein **externes Planungsbüro** das Projekt bearbeiten müsste. Es wurde auf die **Erhaltungs-Satzung** und das Thema **Lärm** hingewiesen.
2. Anfang Februar 2015 – Vorstellung eines veränderten Konzeptes, weiter nur auf den Privat-Flächen: ausschließlich Wohnen. Ein Gespräch des Projektentwicklers mit einem Lebensmittel-Discounter habe ergeben, dass man wenn, das gesamte Areal und eine offene Sichtbarkeit bräuchte, aber man würde lieber am bestehenden Innenstadt-Standort bleiben. Die Einschaltung eines Lärmgutachters sei beabsichtigt. – Es wurde dargelegt, dass für ein Lärmgutachten die Lärmquellen Bahn, Straße (Hochbrücke) und Biergarten zu berücksichtigen sind. Zu überlegen sei, welche **Nutzungen** auf dem westlich verbleibenden, **städt./kirchlichen Bereich** denkbar sind.
3. Ende Februar 2015 – Vorstellung zweier neue, um den westlichen Bereich erweiterte Planungsvarianten mit a) Büro-Gewerbehof bzw. b) nur Wohnen, aber mit Lärmschutzwand.
4. Mitte 2015 wurde ein **neuer Ansatz** vorgestellt: Das letzte Konzept wurde nun als Wohnbau-Konzept für eine Wohnungsbau GmbH weiterentwickelt. Der Kontakt mit einem Lärmgutachter habe ergeben, dass eine 4,5m hohe Wand erforderlich sei; ein Gutachten ist noch nicht beauftragt! – Von Seiten der Stadt wurde dargelegt:

Die Entwicklung des Bereichs ist nur mit den Flächen Stadt+Kirche denkbar. Ob ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und/oder ein Mischgebiet (MI) festsetzbar ist, ist fraglich, auch in Bezug auf Lärm. Die Beauftragung eines Lärm-Gutachtens ist zwingend erforderlich.

5. Am 23.06.15 nächstes Gespräch: Ein **Schallgutachten** sei beauftragt. Ebenso eine Verkehrszählung. – Die dem Fachbereich 3.2 vorliegenden aktuellen Zahlen zu Verkehren auf der Hochbrücke wurden zur Verfügung gestellt. Beim Schallgutachten sind neben dem Lärm der DB-Strecke auch die Kfz-Verkehre, die Diskothek (Biergarten) und auch der benachbarte Friedhof zu berücksichtigen.
   Die **Kirche** sei bereit, ihre ca. 1.350 qm Flächen einem gemeinsamen Konzept mit der Stadt anzuschließen. Sie würden ihre Flächen insgesamt veräußern.
   Die Wohnungsbau GmbH will Eigentumswohnungen schaffen, sie baut keine Keller und keine Tiefgarage. – Perspektivisch wird zur Schaffung der Baurechte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**VEP**) gemäß § 12 BauGB in Aussicht gestellt. Dazu ist der Verwaltung zunächst ein **überzeugendes Gesamtkonzept** vorzulegen, damit die Politik anschließend entsprechende Beschlüsse fassen kann. Zur Übertragung von Planungsleistungen hat der Projektentwickler bereits im Vorfeld mit einem ggf. zu beauftragenden Planungsbüro gesprochen.
   Weiteres Vorgehen: Erarbeitung des Lärmschutzgutachtens, Dokumentation der bestehenden und geplanten Nutzungen im künftigen Geltungsbereich des VEP, Konkretisierung und Beschreibung des Konzeptes. – Es wird angemerkt, dass ein zusätzlicher **Druck auf öffentliche Parkplätze** entstehe.
6. Schriftliche Mitteilung der Wohnungsbau-GmbH im Juli 2015: Das Schallgutachten ist beauftragt den Einfluss der DB und der Straßenverkehre zu untersuchen; eine schalltechnische Betrachtung der Diskothek und des Friedhofs ist nicht beauftragt. Für das B-Plan-Verfahren als VEP möge bitte nach §13a BauGB verfahren werden.
7. Am 04.08.15 nächstes Gespräch: Ein **Lärmgutachten** liegt vor. Es wurde eine 4 m hohe über Bahnschwelle (tatsächlich höher) zu errichtende Lärmschutzwand berücksichtigt. Entsprechend der **Konzeption vom 29.07.15** – welches auch Grundlage der Lärmbegutachtung ist – würde/müsste auf dem „privaten Teil des Areals" Wohnbaunutzung und auf dem Teil „Stadt-/Kirchengrundstück" gewerbliche Nutzung zu realisieren sein. Folgende **Lärmparameter** sind gegeben:
   - Gewerbelärm Diskothek v. a. durch Stellplätze,
   - Verkehrslärm nachts +1 dB(A)-Überschreitung des MI-Orientierungswertes,
   - Schienenlärm tagsüber +5 dB(A) und nachts +12 dB(A) auf „Helma-Grundstück" – auf städtischen und Kirchengrundstück + 18 dB(A) nachts;
   - Lärmpegelbereich VI auf „Helma-Grundstück"
   - Gebäudekörper auf „Stadt-/Kirchengrundstück" reduziert die Lärmwerte auf „Helma-Grundstück" deutlich.

   Die **Ausweisung eines WA**-Gebietes ist **lärmschutztechnisch nicht möglich**, vielmehr müsste zur Realisierung von Wohnnutzungen ein MI festgesetzt werden. Zudem ist eine gewerbliche Bebauung auf der Westseite als Abschirmung des Bahnlärms notwendig.

   Eine **Wohnbaunutzung** erfordert ein **Schallschutzkonzept**.
   Die Wohnungsbau-GmbH konzipiere gern das gesamte Areal, wird aber nur auf dem „privaten Teil des Areals" realisieren. – Für den Teil „Stadt-/Kirchengrundstück" ist eine realisierbare gewerbliche Nutzung zu finden.
8. Nachfolgend besteht verwaltungsseitig Einigkeit, dass es primär **Sache eines Gesamtprojektentwicklers** ist, auch für eine gewerbliche Nutzung einen Investor zu finden. Die Stadt könnte zwar Kontakte herstellen, hat aber keine Möglichkeiten zur Realisierung.
9. Am 23.09.15 erneutes **Gespräch** – Im Ergebnis war festzuhalten:
   - Die Wohnungsbau-GmbH führt Gespräche mit ihrem Vorstand, um zu klären, dass sie ggf. weiter, d.h. das gesamte Areal konzipiert und realisiert.
   - Stadt böte Moderation mit Kirche an.
   - Es ist auch etwas Reales für den Teil „Stadt-/Kirchengrundstück" zu liefern.

Danach wurden im **Februar 2016** die Gespräche wieder aufgenommen. Ein Termin am 04.02.16 hatte folgende Ergebnisse:

1. Die Vorgaben der Stadt, nicht nur die privaten Flächen sondern den **gesamten Bereich** zwischen Rolandstraße und Magdalenenfriedhof unter Einschluss der Flächen von Stadt und Kirche zu entwickeln, wird akzeptiert.
2. Es liegt jetzt ein entsprechendes, von Wohnungsbau-GmbH beauftragtes **Schalltechnisches Gutachten** der AMT Ingenieurgesellschaft mbH vor. Diesem Gutachten liegt eine **neue Planung ohne Lärmschutzwand** zugrunde, die im Inneren des Geländes wie bislang fünf Wohngebäude (ausschließlich für Eigentumswohnungen) vorsieht. Neu ist eine durch drei Gebäude geschlossene **Riegelbebauung** entlang der Westseite der Rolandstraße. Zwei der Gebäude (für Mietwohnungen) sind als Wohngebäude mit abschirmenden Laubengängen und eines als Gewerbeobjekt für Büros, Praxen o.ä. geplant.
3. Eine Lärmschutzwand zwischen Bahn und Rolandstraße, wie bislang diskutiert, wird aufgrund deren nur geringen Wirkung (wie in dem Gutachten nachgewiesen), nicht weiter verfolgt. – Lt. **Schallgutachten** können mit den jetzt vorgeschlagenen Maßnahmen die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichwohl räumen auch die Gutachter ein, dass im Plangebiet nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI weiterhin überschritten werden, vertreten aber die Auffassung, dass die Überschreitung in einem im Rahmen der planerischen Abwägung akzeptablen Maß erfolge.

Nachfolgend fand zur Vorstellung der neuen Planung am 24.02.16 ein weiteres Gespräch im FB 3.1 statt. Folgende Anregungen wurden mit auf den Weg gegeben:

- Die ansatzweise im Konzept vorhandene Grundidee (Anordnung kleinerer, barrierefreier Wohnungen in Kombination mit von Senioren nachgefragten „gewerblichen" Nutzungen) könnte noch viel stärker ausgebaut und auf das gesamte Quartier bezogen werden. – Es wurde auf das Burgdorfer Modell verwiesen.
- Im Lärmschutz-Gebäuderiegel sind weitere gewerbliche Nutzungen vorzusehen (z.B. kleine Bäckerei als Treffpunkt, Mittagstisch).
- Eine einheitliche Gesamtkonzeption hinsichtlich der baulichen Nutzung würde möglicherweise das gesamte geplante neue Quartier als „gemischt genutzt" qualifizieren und ggf. eine Gesamtfestsetzung MI besser begründen.

Wie am 24.02.16 vereinbart, hat am 17.03.2015 bei der Stadt ein weiteres Gespräch mit der Wohnungsbau-GmbH, dem Projektentwickler und dem Schallgutachter stattgefunden.

Von der Investoren-Seite wurde seit dem 24.02.16 das **Konzept** überarbeitet und der **aktuelle Stand** mit Datum vom **15.03.16** vorgelegt. Im Vergleich zum Konzept vom 24.02.16 wurde lediglich der Bereich mit dem Gebäuderiegel der Baukörper 6-8 verändert.

- Der Schallgutachter erläuterte, dass die Fassade des Gebäuderiegels (Häuser 6 bis 8) mit einer gegliederten und absorbierenden Fassade auszuführen ist, da ansonsten durch die Schall-Reflexion auf der Westseite der Bahn mit einer Erhöhung um 2 dB(A) zu rechnen ist.
- Die Investoren-Seite schlägt nun für den Gebäuderiegel das im Gespräch am 24.02.16 vorgestellte „Burgdorfer Modell" als „gewerbliche Nutzung" vor. Diese „Gewerbe-flächen" im Erdgeschoss des Gebäuderiegels hätten insgesamt eine Größe von 660 qm. Damit ist der im aktuellen baulichen Konzept enthaltene Anteil an gewerblicher Nutzung gegenüber dem vom 24.02.16 geringfügig vergrößert (vorher ca. 450 qm).
- Klargestellt wurde, dass die Wohnungsbau-GmbH sämtliche Baukörper errichten würde. Die Wohnnutzungen im Inneren des Plangebietes würde auch von der Wohnungsbau-GmbH als Eigentumswohnungen realisiert werden. Für die Umsetzung der Nutzungen im Gebäuderiegel wäre dagegen entweder noch ein Gesamt-Investor zu finden oder für kleinteilige gewerbliche Nutzungen verschiedene Einzel-Betreiber einzuschalten.

- Für die Nutzungen im Gebäuderiegel (Häuser 6 bis 8) werden mindestens im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen gemäß BauNVO zu finden / zu projektieren sein. Die im Konzept vorgestellten Funktionen (im Sinne vom „Burgdorfer Modell") sind demnach zunächst als optionale Nutzung zu sehen. In den Obergeschossen sieht das Konzept barrierefreies Wohnen vor.

FAZIT:

- Lt. Prüfstandort 1 im Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf (Dezember 2007) liegt dieses Areal städtebaulich-funktional im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (funktionaler Ergänzungsbereich). Er wird mit seiner Nähe zur Hauptlage als Potenzialfläche für die Zentrenerweiterung empfohlen.
- Im Innenstadtkonzept (Oktober 2010) wird beschrieben, dass „diese Fläche ein Entwicklungspotenzial für Handel" darstellt und städtebaulich die Möglichkeit bietet, einen „Endpunkt auszubilden". „Aufgrund des massiven Lärmproblems durch die unmittelbare Lage an der Bahnstrecke erscheint die Kombination mit Wohnen im Sinne einer städtischen Mischung zwar wünschenswert, aber nicht realisierbar."
- Die Häuserzeilen in der Roland- und in der Bahnhofstraße liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (März 2012)
- Das Gebäude Bahnhofstraße 2 steht zudem unter Denkmalschutz.
- Aus Sicht der Stadtplanungsabteilung und des FB 3.1 sollte das Areal einer Entwicklung zugeführt werden. Die Stadt hat in den vergangenen ca. 15 Jahren diese Option eröffnet, offen gehalten und auch befürwortet.
- Es bestehen jedoch planerischen Schwierigkeiten – s.o.
- Ein Einzelhandel-/Lebensmittelvorhaben erscheint unrealistisch.
- Bleibt die Frage, ob die Stadt lieber Zurückhaltung üben möchte im Sinne von Bedingungen Dialogforum Schiene Nord / Bahnlärm / Entwicklungshemmnisse…

Vor diesem Hintergrund bleibt zu überlegen und zu entscheiden, ob hier – im Sinne des Konzeptes, welches am 12.04.16 vorgestellt wird – weiter gearbeitet werden soll. Dabei bleibt Folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um einen Standort mit Bezug zur Innenstadt.
- Mit der unmittelbaren Nähe zur Bahn bestehen Lärmverhältnisse, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eine reine Wohnnutzung nicht zulassen.
- Für die Festsetzung eines Mischgebietes sind im Plangebiet – neben den bereits bestehenden – weitere gewerbliche Nutzungen gemäß BauNVO zu konzipieren.
- Der erforderliche Stellplatznachweis ist auf der Konzeptebene bisher noch ungeprüft geblieben.
- Ansichten und die Volumina der baulichen Massen zur Beurteilung der städtebaulichen Wirkung stehen noch aus.
- Es ist – bei Klärung der Priorität (bisher nicht in Projektliste enthalten) – eine politische Entscheidung über das weitere Vorgehen zu treffen.