



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 1020
Datum:	28.08.2019
Federführung:	61 Stadtplanungsabteilung
Aktenzeichen:	61.026.002- 2018/003363

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-73 "Nordwestlich Weserstraße":
- Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Bezugsvorlage: 2008 0306)
- Beschluss über Lärmschutzvarianten

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	17.09.2019	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	01.10.2019	Entscheidung			

Beschlussvorschlag:

1. Der am 08.04.2008 vom Verwaltungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ wird aufgehoben.
2. Für den im anliegenden Übersichtsplan dargestellten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplan 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Es wird beschlossen,
 - a. den Vorentwurf unter Berücksichtigung der Anlage eines Lärmschutzwalls/ einer Lärmschutzwand auszuarbeiten oder
 - b. den Vorentwurf mit Lärmabschirmung durch Gebäuderiegel auszuarbeiten.

In Vertretung

(Philipps)

Sachverhalt und Begründung:

Der Stadt Burgdorf liegen bereits seit 2005 Planungen für die Entwicklung des Baugebietes im Nordwesten der Kernstadt vor. Unter dem Projektnamen „Wohnen in der Landschaft“ hatten sich Investoren das Ziel gesetzt, an diesem Standort ein Wohngebiet mit gemischten Wohnformen zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan 0-73 „Wohnen in der Landschaft“).

Nach einem langjährigen Stillstand der Planung erklärten die Investoren, dass sie von einer Entwicklung der Fläche Abstand nehmen würden. Die Stadt Burgdorf übernahm daraufhin die Entwicklung des Bereiches nordwestlich der Weserstraße. Aufgrund der unterschiedlichen Geltungsbereiche ist der Aufstellungsbeschluss, der am 08.04.2008 vom Verwaltungsausschuss gefasst wurde, aufzuheben und durch einen neuen zu ersetzen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke östlich und westlich des Ahrbergenwegs sowie das im Osten angrenzende Waldstück (siehe Anlage). Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße 188, im Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an das Baugebiet „Heineckenfeld“ bzw. die Weserstraße und im Osten des Waldstücks an die Flächen des Edeka-Marktes.

Das Waldstück wird in den Geltungsbereich integriert, um durch eine Waldumwandlung im Einverständnis mit dem Eigentümer die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Wäldern gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 reduzieren bzw. festsetzen zu können (Regelabstand: 100 m, in Gesprächen mit der Region auf 35 m reduziert). Dies führt zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Stadt und auch der südöstlich angrenzenden Fläche, die über einen Investor entwickelt werden soll.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde ermittelt, dass insbesondere durch die Lage an der B 188 enorme Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden z.T. deutlich überschritten. An der B 188 betragen die Überschreitungen 13 dB(A). An der Weserstraße sind Überschreitungen bis zu 5 dB(A) möglich. Mit 3 dB(A) sind die Überschreitung im Zentrum des Plangebietes (ca. 90 m südlich der B 188 und 20 m nördlich der Weserstraße) am geringsten. Überschreitungen bis 3 dB(A) sind der Abwägung zugänglich.

Zum Umgang mit den Lärmimmissionen sind zwei Ansätze des aktiven Lärmschutzes denkbar:

1. Errichtung eines Lärmschutzwalls/einer Lärmschutzwand oder
2. Abschirmung des Plangebiets mit einer dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung zur Bundesstraße.

Zu 1.) Bei einer Entscheidung für den Bau einer Lärmschutzwand/eines Lärmschutzwalls muss damit gerechnet werden, dass diese/r mit einer Höhe von maximal 4,80 m errichtet werden muss. Die Errichtung muss möglichst nah an der emittierenden Quelle (Bundesstraße) erfolgen, um den größtmöglichen Schutz zu gewährleisten. Bei einem ca. 5,00 m hohen Lärmschutzwall ist zu berücksichtigen, dass eine Standfläche von etwa 20 m erforderlich wird. Hinzu kommt eine beidseitige Pflegezufahrt von etwa 3,00 m Breite. Die Länge des Lärmschutzwalls ist aufgrund der bestehenden Gasfernleitung auf etwa 300 m begrenzt. Im weiteren Verlauf (von der Gasleitung bis ins östlichen Plangebiet) muss der Lärmschutz über eine ca. 180 m lange Lärmschutzwand realisiert werden. Die Kosten für den Lärmschutzwall liegen bei etwa 950.000 €, mit jährlichen Pflegekosten von circa 16.500 €. Für eine begrünte Lärmschutzwand im östlichen Plangebiet kommen noch etwa 200.000 € dazu, so dass mit Kosten von gut 1,2 Mio. € gerechnet werden muss.

Die Realisierung einer begrünten Lärmschutzwand würde deutlich weniger Fläche in Anspruch nehmen, wobei eine beidseitige Pflegezufahrt von 3,00 m auch hier notwendig wäre. In der folgenden Abbildung ist eine derzeit im Bau befindliche, begrünte Lärmschutzwand in Sarstedt (an der Bundesstraße 6) dargestellt. Die Kosten für eine solche begrünte Lärmschutzwand belaufen sich bei einer Gesamtlänge von 480 m (westlicher und östlicher Bereich) auf etwa 550.000 €. Die Pflegekosten liegen bei etwa 7.000 € im Jahr.



Abbildung: Beispiel einer 5,00 m hohen (künftig begrünten) Lärmschutzwand in Sarstedt (Quelle: NLSTBV)

Die Höhe und damit die Kosten für beide Bauwerke können abhängig vom städtebaulichen Entwurf ggf. reduziert werden. Dies ist in der weiteren Planung gutachterlich zu konkretisieren.

Zu 2.) Im Fall einer Entscheidung gegen den Bau einer Lärmschutzwand/eines Lärmschutzwalls kann das Plangebiet auch durch die Errichtung eines mindestens dreigeschossigen Mehrfamilienhauses vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Mehrfamilienhäuser müssen möglichst als geschlossene Bebauung mit Gebäudelängen von deutlich über 50 m realisiert werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 würden so zumindest auf der dem Lärm abgewandten Seite für Außenwohnbereiche erreicht. Bei diesem Vorgehen ist zu beachten, dass der Bau der Einfamilienhäuser nicht vor Errichtung der Mehrfamilienhäuser zulässig ist (aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Bauleitplanung zunächst Investoren für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser gefunden werden müssen. Erst nach Fertigstellung der Gebäude können die weiter südlich gelegenen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden.

Im Folgenden sollen anhand einer Gegenüberstellung die beiden Varianten miteinander verglichen werden:

	Lärmschutzwall/Lärmschutzwand	Abschirmung durch Gebäude
Vorteile	Schnelle und flexible Veräußerung der Grundstücke möglich	Keine Extrakosten für Lärmschutz
	Flexibilität bei der Gestaltung der Mehrfamilienhäuser (kein Zwang zu Gebäudelängen und -höhen)	
	Weniger Lärmschutzaufgaben für Investoren	
Nachteile	Kosten für Lärmschutz müssen auf Grundstücke umgelegt werden → gleichmäßige Verteilung der Kosten	1. Schritt Investorensuche: zeitliches Risiko und hohe (teure) Lärmschutzaufgaben, restriktive Festsetzungen im B-Plan (Gebäudelängen, -höhen) → negative Auswirkungen auf Baukosten könnten Realisierung von sozialem Wohnungsbau erschweren
	Ortseingang Burgdorf mit 5,00 m hohem (begrüntem) Lärmschutz	2. Schritt Vermarktung EFH/DH: Abhängigkeit von Realisierung der Gebäuderiegel durch die Investoren

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es bei der Entscheidung für oder gegen die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen vor allem darum geht, wie schnell und flexibel die Stadt Burgdorf ein neues Baugebiet entwickeln möchte: Eine schnelle und flexible Veräußerung aller Grundstücke kann nur durch den Bau eines Lärmschutzwalls/einer Lärmschutzwand ermöglicht werden. Die dadurch entstehenden Kosten würden über erhöhte Grundstückspreise gleichmäßig über das gesamte Plangebiet verteilt werden. Im anderen Fall ist nicht klar, wann Investoren gefunden werden können, die bereit sind, die hohen Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen. Die Stadt wäre in diesem Fall abhängig. Die Entwicklung des Plangebietes, insb. der Bereiche für die EFH-/DH-Bebauung könnten sich mitunter mehrere Jahre hinziehen.

Zusätzlich zum vorliegendem Aufstellungsbeschluss soll eine Entscheidung für oder gegen aktive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Anlage:

- Geltungsbereich Bebauungsplan 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“
- Städtebaulicher Entwurf 0-73, mit Lärmschutzwand/-wall
- Städtebaulicher Entwurf 0-73, mit abschirmenden Gebäuderiegeln