



03.03.2020

öffentlich

### Tagesordnungspunkt

#### Errichtung eines Lärmschutzwalls an der B 27 / Kärntner Straße

- Grunderwerb
- Entwurfsvorstellung
- Baubeschluss

### Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Ortschaftsrat Boll	09.03.2020	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	11.03.2020	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	12.03.2020	zur Beratung / Entscheidung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	19.03.2020	zur Beratung / Entscheidung

### A. Beschlussvorschlag:

1. Dem Grundstückstausch der kommunalen Waldflächen Flst. 2150/1, 2150/2, 2150/3, 2150/4, 2151, 2152/1, 2152/2 und 2152/3 in Boll, gegen die potenzielle Lärmschutz- und Siedlungsfläche Flst. 3589/4 in Hechingen, wird zugestimmt. Die Haftungsrisiken, insbesondere hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, werden durch den Erwerber übernommen. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstücksgeschäft zu vollziehen.
2. Dem Bau eines Lärmschutzwalls an der B 27 / Kärntner Straße wird zugestimmt und der Baubeschluss gefasst.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Baugenehmigungsverfahren einzuleiten und die weiteren Schritte zur Umsetzung zu veranlassen.

### B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

#### Kontierung:

1. Grundstücksgeschäft: Veräußerung 711330000000 und Erwerb 711330000020
2. Lärmschutzwall Kärntner Straße: Ausgaben: 7541004001-20, Einnahmen: 7541004001-00

#### Betrag:

1. Grundstücksgeschäft: 727.321,62 € zzgl. Nebenkosten
2. Lärmschutzmaßnahmen:

#### HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung

1. Grundstücksgeschäft:  ja  nein
2. Lärmschutzmaßnahmen:  ja  nein

- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:

Deckung durch Entsorgungskosten aus Baumaßnahme Obertorplatz ca. 400.000 €

#### Es fallen Folgekosten an

1. Grundstücksgeschäft:  ja  nein
2. Lärmschutzmaßnahmen:  ja  nein

- (wenn ja) konkret folgende:

Herstellungskosten Lärmschutzwall: Erdschichten aufbringen und verdichten

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich

1. Grundstücksgeschäft:  ja  nein

2. Lärmschutzmaßnahmen:  ja  nein

- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von \_\_\_\_\_ €/Kontierung:

diese fallen  einmalig  dauerhaft/jährlich an.

Mit Baufortschritt des Lärmschutzwalls, durch Einsparung externer Deponiegebühren bei Einbau von Bodenmaterialien mit Klassifizierung bis Z 1.2.

#### C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität

- Ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes

- Wahrung der Sozialverträglichkeit

#### D. Sachverhalt:

##### **GRUNDERWERB:**

Das 30.951 m<sup>2</sup> (~ 3 ha) große Grundstück Flst. 3589/4 eines Großwaldbesitzers liegt zwischen der Wohnbebauung Kärntner Straße und der Bundesstraße B 27 in Hechingen. Das Grundstück ist durch einen Fußweg zur Unterstadt und einen Lärmschutzwall von der B 27 getrennt. Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nach Angaben des Eigentümers nicht bekannt.

In Anbetracht der Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück wird ein/der geforderte Grundstückspreis mit 36,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet. Daraus ergibt sich für 30.951 m<sup>2</sup> ein Grundstückswert in Höhe von insgesamt 1.114.236,00 €.

In den Grunderwerbsverhandlungen kristallisierte sich heraus, dass der Eigentümer nicht bereit ist, das Grundstück zu verkaufen. Bei einem Grundstückstausch mit kommunalen Waldflächen wurde seitens des Eigentümers hingegen die Bereitschaft zur Abgabe dieses Grundstücks unter Ausschluss von Haftungsrisiken, insbesondere hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, signalisiert.

Daraufhin erfolgte in Abstimmung mit dem SG Forst / Natur eine Vorauswahl der für einen Tausch in Frage kommenden kommunalen Waldflächen, wobei natürlich bereits vorab Grundprämissen im Raum standen. Im Ergebnis handelt es sich um die Waldgrundstücke Flst. 2150/1, 2150/2, 2150/3, 2150/4, 2151, 2152/1, 2152/2 und 2152/ in Boll mit einer Gesamtgröße von 110.149 m<sup>2</sup> (~ 11 ha). Die Grundstücke sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan blau umrandet gekennzeichnet. Aus forstwirtschaftlicher Sicht stellt diese Gesamtgröße das Maximum an Waldtauschflächen dar, mehr oder weitere Flächen wären aus städtischer Sicht nicht vertretbar. Auch ist ein Waldtausch in einem solchen gegenständlichen Einzelfall eine einmalige Konstellation. Grundsätzlich gilt es ansonsten, die städtischen Waldflächen zu erhalten oder zu vergrößern.

Nachdem sich der Großwaldbesitzer mit den vorgeschlagenen kommunalen Waldflächen einverstanden zeigte, wurde der unabhängige, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Werner Vogt aus Rottenburg a.N. mit der Erstellung eines Waldwertgutachtens beauftragt. Im Ergebnis wurde ein Gesamtwert der Waldflächen in Höhe von 420.049,00 € ermittelt. Abzüglich von zwei unbestockten Holzbodenflächen (Blößen) konnte sich die Verwaltung mit dem Großwaldbesitzer auf einen Gesamtgrundstückswert in Höhe von 386.914,38 € einigen.

Die beiden Grundstückswerte gegenübergestellt ergibt sich ein durch die Stadt Hechingen zu zahlendes Aufgeld in Höhe von 727.321,62 € für den Grundstückstausch.

Dadurch obliegt die Zuständigkeit in Sachen Grundstücksgeschäft nach § 9, II, 2.9 der Hauptsatzung abschließend dem Gemeinderat. In üblicher Weise ist eine (Vor-)Beratung (analog der Vorberatung in Sachen Lärmschutzwall/Städtebauliche Entwicklung im Bauausschuss) im Verwaltungsausschuss vorgesehen. Infolge der Lage der Waldgrundstücke auf der Gemarkung Boll ist nach §16, II und III, 3.4 der Hauptsatzung der dortige Ortschaftsrat zu hören verbunden mit einem dortigen Vorschlagsrecht.

Die diesbezügliche Ortschaftsratssitzung ist auf den 9.3.2020 terminiert. Die entsprechende Entscheidung wird dem Gremium durch die Verwaltung in der Sitzung bekannt gegeben.

## **ALLGEMEINER SACHVERHALT:**

Die Stadt Hechingen beabsichtigt, entlang der B 27, im Bereich zwischen Heiligkreuzstraße bis östliches Ende der Kärntner Straße, einen Lärmschutzwall zu errichten.

Der geplante Lärmschutzwall dient der Minderung der bereits heute vorhandenen Lärmemissionen ausgehend von der B 27 und deren negativen Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner in diesem Gebiet.

Weiter wird durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls parallel zur B 27 ermöglicht, die Fläche zwischen der B 27 und der Kärntner Straße zukünftig zu Wohnbauland zu entwickeln.

### **Entwicklungsplanung**

Derzeit wird der FNP 2035 fortgeschrieben, bzw. befindet sich in Aufstellung. Im FNP 2035 sind die Flächen zwischen Kärntner Straße und B 27 als zukünftige Wohnbauflächen aufgenommen und gelten als Entwicklungspotential für Siedlungsflächen in der Oberstadt.

Mit der Aufstellung des Lärmaktionsplans 2018/2019 wurde der Bereich der zwischen bestehenden Wohnbebauung Kärntner Straße und der B 27, aufgrund der hohen Lärmwerte durch die B 27, für eine zukünftige Wohnbebauung als ungeeignet eingestuft. Das Gebiet lässt sich jedoch zum Wohngebiet entwickeln, wenn passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Bau eines Lärmschutzwalls, umgesetzt werden.

### **Ausführung Lärmschutzwall**

Daten zum geplanten Lärmschutzwall:

Länge ca. 430 m, Sohlbreite ca. 23 m, Kronenbreite ca. 2,50 m

Höhe gesamt: ca. 7 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn B 27

Bruttorauminhalt: ca. 27.000 m<sup>3</sup>.

Möglich ist der Einbau von Bodenmaterial mit einer Klassifizierung bis Z 1.2.

Generell ist der Einbau von unbelastetem Bodenmaterial ebenfalls möglich.

Durch den Einbau von Bodenaushub bis zu einer Klassifizierung von Z 1.2 in den zukünftigen Lärmschutzwall, können erhebliche Kosten durch Entfall der Deponiegebühren bei den einzelnen städtischen Baumaßnahmen eingespart werden. Ebenfalls entfällt der Transport und Anfahrtsweg auf eine weiter entfernte Deponie und wirkt sich daher auch positiv hinsichtlich der CO-2 Einsparung aus.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalls an der Kärntner Straße / B 27 ist Grunderwerb erforderlich.

Es handelt sich um das Flurstück Nr. 3589/4 mit einer Fläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup>.

### **Kosten/Nutzen**

Für die Errichtung des Lärmschutzwalls an der B 27 / Kärntner Straße wird der Erwerb eines Grundstücks Flurstücks Nummer 3589/4, mit einer Fläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Ein Teilerwerb der Fläche, allein für die Errichtung des Lärmschutzwalls, ist nicht möglich und nicht sinnvoll.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalls wird eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> benötigt (ca. 430 m Länge, Sohlbreite ca. 23 m).

Der städtebauliche Testentwurf des FB 3 Bau und Technik zeigt, dass sich auf dem verbleibenden Grundstücksteil, ca. 24-26 Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von jeweils 500 m<sup>2</sup> realisieren lassen. Netto Wohnbauflächen: ca. 12.000 m<sup>2</sup> bis 13.000 m<sup>2</sup> (s. Anlage 3 Städtebaulicher Testentwurf, Lageplan und Schnitte). Zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem Fußpunkt des Lärmschutzwalls ist eine öffentliche Grünfläche mit ca. 12 m Tiefe über die gesamte Länge berücksichtigt.

Bis zu der tatsächlichen Entwicklung des Gebiets zu Wohnbauland, können die verbleibenden Grundstücksflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet werden.

### **Vorplanungen und Gutachten**

Die Vorplanungen, Überprüfung der Machbarkeit und Realisierung eines Lärmschutzwalls, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Entsorgung vorgebracht.

Zur Überprüfung der Machbarkeit und Realisierung eines Lärmschutzwalls an der B 27, wurden seitens des FB 3 vorbereitende Planungen und Gutachten veranlasst:

- Vermessungsarbeiten, Höhenaufnahmen
- Schalltechnisches Gutachten/Ersteinschätzung, Auftragnehmer: Modus Consult, Bruchsal
- Machbarkeitsstudie IMS Ingenieure GmbH, Hechingen

- Geologie-Hydrogeologie-Abfallrecht, Auftragnehmer: Umweltconsult Dieck e.K. Rottweil
- Baugrundgutachten, Auftragnehmer: GeoTech Kaiser, Rottweil
- Planungsgrundlagen für Machbarkeitsstudie, Zusammenfassung: IMS Ingenieure GmbH, Hechingen

Die Vorplanungen und Gutachten sind der Drucksache als Anlage 4, Objektbeschreibung, beigelegt.

### **Abstimmung übergeordnete Behörden, LRA ZAK**

Bereits während der Vorplanungen wurde seitens der Verwaltung Kontakt mit dem LRA ZAK, Umweltamt, Grundwasser- und Bodenschutz aufgenommen und erste Gespräche geführt, um die Voraussetzung für die rechtliche Zustimmung zum Bau eines Lärmschutzwalls zu klären. Seitens des LRA ZAK besteht die Aussicht auf Zustimmung, sofern die bodenrechtlichen Voraussetzungen durch Gutachten belegt und bei der baulichen Umsetzung eingehalten werden. Die bodenrechtlichen Voraussetzungen gelten als erfüllt, wenn z.B. eine 2 m mächtige Bodenschicht aus einem tonig-schluffig-lehmigen Material als Basisabdichtung hergestellt, oder die Abdichtung der Oberfläche des Lärmschutzwalls durch Kunststoffdichtungsbahnen oder geosynthetische Tondichtungsbahnen (Bentonitmatten) erfolgt. Bei beiden Möglichkeiten wird der Lärmschutzwall bei der Fertigstellung humusiert und bepflanzt.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene abschnittsweise Realisierung des Lärmschutzwalls, verteilt über einen Zeitraum von mehreren Jahren, wird vom LRA ZAK begrüßt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Ausführung konkretisiert und mit dem LRA ZAK abgestimmt.

### **Synergien**

Mit der Errichtung eines Lärmschutzwalls an der B 27 / Kärntner Straße ist die Möglichkeit gegeben, Bodenmaterial aus den stadteigenen Baustellen, mit einer Klassifizierung bis Z 1.2, einzubauen. Ebenfalls kann aus dem zukünftigen Wohngebiet an der Kärntner Straße, Aushubmaterial aus Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Kanäle) und Aushubmaterial aus Hochbaumaßnahmen in den Lärmschutzwall eingebaut werden (aus den Bodengutachten geht hervor, dass der Boden insgesamt geogene Belastungen aufweist. Bei einer Entsorgung von Aushubmaterialien außerhalb dieses Gebietes würden erhebliche Kosten für die Entsorgung des Aushubmaterials entstehen).

Laut vorliegenden Gutachten und Bodenbeprobungen, ist der Einbau von Materialien bis zu einer Bodenklasse von Z 1.2 möglich, wenn die entsprechenden bodenrechtlichen Voraussetzungen gegeben oder geschaffen werden.

Der Einbau von unbelastetem Bodenmaterial ist generell möglich.

Zu den vorbereitenden Bodenarbeiten zur Schaffung der bodenrechtlichen Voraussetzungen zählt die Herstellung einer Basisabdichtung des zukünftigen Lärmschutzwalls, durch eine 2 m mächtige tonig-schluffige Erdschicht. Alternativ zur Herstellung einer Basisabdichtung ist eine Abdichtung der Oberfläche des Lärmschutzwalls möglich.

Beide Voraussetzungen können erfüllt werden. Die endgültige Ausführung wird in Abstimmung mit dem LRA ZAK festgelegt.

### **Zeitliche Umsetzung und Realisierung**

Die Errichtung des Lärmschutzwalls bedarf einer baurechtlichen Genehmigung.

Der geplante Lärmschutzwall soll in mehreren Abschnitten, über einen Zeitraum von mehreren Jahren, realisiert werden. Mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts muss zeitnah begonnen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorarbeiten für die Errichtung des Lärmschutzwalls (z.B.

Untergrundvorbereitung) können mit Vorlage der Baugenehmigung unmittelbar erfolgen.

Die öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen Neugestaltung Obertorplatz, beinhaltet für die Herstellung eines Lärmschutzwalls entsprechende Positionen für Erdbau- und vorbereitete Arbeiten, so dass hier die vergaberechtlichen Voraussetzungen bereits erfüllt sind und die Preisgestaltung definiert ist.

### **Ausführung**

Der geplante Lärmschutzwall soll in zwei Abschnitte, Lärmschutzwall Teil 1 und Lärmschutzwall Teil 2 aufgeteilt werden:

a. Lärmschutzwall Teil 1, ca. 130 m Länge, Volumen ca. 8.000 bis 10.000 m<sup>3</sup>,

Geeignet für den Bodenaushub aus dem zukünftigen Wohngebiet, das bei der verkehrlichen und technischen Erschließung (Straßenbau, Kanalarbeiten) und Bodenaushub bei Gebäuden anfällt.

Der Boden weist geogene Belastungen auf, dessen Entsorgung im Gebiet (Einbau in Lärmschutzwall) möglich ist.

b. Lärmschutzwall Teil 2, ca. 300 m, Länge, Volumen ca. 17.000 m<sup>3</sup>  
mit Abdeckung aus geosynthetischen Tondichtungsbahnen (Bentonitmatten) geeignet für den Einbau von Erdaushub mit einer Klassifizierung bis Z 1.2.

**Für Lärmschutzwall geeignetes Aushubmaterial aus aktuellen Baumaßnahmen:  
aus „Neugestaltung Obertorplatz“:**

Erster Bauabschnitt: ca. 3.000 m<sup>3</sup> belasteter Bodenaushub Z 1.2 (LV Preis liegt vor)  
(davon 1.500 m<sup>3</sup> bereits in Haufwerken mit Z 1.2 beprobt, weitere 1.500 m<sup>3</sup> sind in Beprobung).

Zweiter Bauabschnitt: ca. 2.000 m<sup>3</sup> belasteter Bodenaushub Z 1.2 (LV Preis liegt vor)  
(vorbeprob 2012, exakte Beprobung erfolgt bei der Haufwerksbeprobung nach Ausbau).

Für die Kosten der Entsorgung des mit Z 1.2 klassifizierten Bodenaushubs liegen LV -Preise vor.  
Aus Bieterschutzgründen werden die kalkulierten LV-Preise nicht öffentlich bekanntgegeben.  
(Die Angaben zu den Entsorgungskosten sind in Anlage 5, nichtöffentlich, dargestellt).

**Aus „Sanierung Tübinger Straße“, zweiter Bauabschnitt:**

voraussichtlich zu erwartendes Aushubmaterial:

1. Straße: ca. 2.500 m<sup>3</sup> Z 1.1 / Z1.2 belasteter Bodenaushub Z 1.2 (LV Preis liegt vor)
2. Kanal: ca. 1.250 m<sup>3</sup> Z 1.1 / Z1.2 belasteter Bodenaushub Z 1.2 (LV Preis liegt vor)  
(exakte Klassifizierung des Aushubs erfolgt bei der Haufwerksbeprobung nach Ausbau).

Für die Kosten der Entsorgung des mit Z 1.2 klassifizierten Bodenaushubs liegen LV-Preise vor.  
Aus Bieterschutzgründen werden die kalkulierten LV-Preise nicht öffentlich bekanntgegeben.  
(Die Angaben zu den Entsorgungskosten sind in Anlage 5, nichtöffentlich, dargestellt).

Es ist nicht auszuschließen, dass auch bei zukünftigen Straßensanierungen weiteres Z 1.2 Bodenmaterial beim Aushub anfällt. Bei entsprechenden Voraussetzungen kann auch dieses Material für den Bau des Lärmschutzwalles verwendet werden.

Straßensanierungen in Planung sind z.B.:

- Erlenstraße in Stetten (Baubeginn 2020)
- Zollernstraße in Hechingen (Planung 2020, Ausführung 2021/2022)

**Finanzierung Errichtung Lärmschutzwall**

Für die Herstellung des Lärmschutzwalls fallen Kosten an, wie z.B. schichtenweiser Einbau von Bodenmaterialien, Verdichtung, Humusierung, Begrünung und Bepflanzung, Herstellung eines Wirtschaftsweges, etc. Diese anfallenden Herstellungskosten können mit den potentiellen Entsorgungskosten aus den einzelnen Bauprojekten gedeckt, bzw. kompensiert werden.  
Im Haushaltsjahr 2020 stehen z.B. aus der Baumaßnahme Neugestaltung Obertorplatz, für die Entsorgung von Erdaushub, Mittel in Höhe von ca. 400.000 € zur Verfügung.

**Kosten-Nutzen-Bilanzierung**

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts „Lärmschutzwall B 27 / Kärntner Straße“ in Verbindung mit dem „zukünftigen Wohngebiet Kärntner Straße“ ist gegeben. Eine detaillierte Kostendarstellung ist in der Nichtöffentlichen Anlage 5, Erläuterung zu Kosten, dargestellt.

**Weiteres Vorgehen:**

- Grunderwerb
- Bauantrag Lärmschutzwall
- Abstimmung mit LRA ZAK

E. Anlagen:

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan Flst. 3589/4, Gem. Hechingen   |
| Anlage 2 | Lageplan Waldflächen Gem. Boll  |
| Anlage 3 | Testentwurf, Städtebauliches Konzept, FB 3 Bau und Technik,<br>Lageplan und Schnitte, Seiten 1 und 2  |
| Anlage 4 | Objektbeschreibung<br>mit Anlagen<br>- Schalltechnische Ersteinschätzung Modus Consult, Bruchsal<br>- Bewertung Geologie-Hydrogeologie-Abfallrecht, Umweltconsult Dieck e.K. Rottweil |

- Baugrundgutachten, GeoTech Kaiser, Rottweil
  - Machbarkeitsstudie IMS Ingenieure GmbH, Hechingen
  - Planungsgrundlagen für Machbarkeitsstudie, IMS Ingenieure GmbH, Hechingen
- Lageplan Lärmschutz  
Schnitte Lärmschutz  
Systemschnitte

**Nichtöffentlich**

Anlage 5

Nichtöffentlich: Erläuterungen zu Kosten, Seiten 1 bis 3  
Plananlage Lärmschutzwall Teil 1 + 2, Seite 4