

**Anlage 2** zum Vertrag über Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ vom 30.05.2018

**Kostenerstattung für passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund  
planbedingter Verkehrslärmerhöhungen  
- Anspruchsvoraussetzungen -**

**Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Schutz baulicher Nutzung**
- 2. Erfasste Bestandsbauten**
- 3. Umfang passiver Schutzmaßnahmen**
- 4. Anspruchsberechtigter**
- 5. Umfang des Anspruchs**
- 6. Antragstellung**
- 7. Frist zur Antragstellung**
- 8. Feststellung des Schalldämm-Maßes**
- 9. Prüfung des notwendigen Lärmschutzes**
- 10. Abwicklung**
- 11. Ausschluss oder Minderung**

## 1. Schutz baulicher Nutzung

- (1) In baulichen Anlagen werden Aufenthaltsräume geschützt, die ganz oder überwiegend zum Wohnen, Unterrichten, zur Kranken- oder Altenpflege oder zu ähnlichen, in gleichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen bestimmt sind (z.B. Räume in Kur- oder Kinderheimen, Krankenhäusern). Passiver Lärmschutz für Wohnraum wird gewährt, soweit der Tagwert überschritten ist; für den Schutz von Schlafräumen ist hingegen die Überschreitung des Nachtwertes maßgeblich.
- (2) Nicht schutzbedürftig sind Räumlichkeiten, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hierzu zählen Bäder, Toiletten, Treppenhäuser und Flure, Küchen (soweit keine Wohnküche) und Lagerräume. Nicht schutzbedürftig sind zudem gewerblich genutzte Räume, z.B. Büro-, Praxis- und Laborräume, Aufenthalts- oder Schlafräume in Übernachtungs- und Beherbergungsbetrieben.
- (3) Ansprüche auf Kostenerstattung bestehen ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsbauten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ bereits vollständig errichtet und hinsichtlich der jeweils in ihnen ausgeübten Nutzung genehmigt oder auch ohne Genehmigung zulässig waren. Maßgeblich ist im Übrigen die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich ausgeübte zulässige Nutzung. Diese muss auch plausibel sein. Die zulässige Nutzung ist vom jeweiligen Anspruchsberechtigten nachzuweisen; dafür genügt auch die Erteilung des Einverständnisses zur Einsichtnahme in die jeweilige bei der Stadt geführte Bauakte.

## 2. Erfasste Bestandsbauten

- (1) Dem Grunde nach anspruchsberechtigt können die Eigentümer folgender Grundstücke sein:

**Kreuzungsbereich Burgdorfer Straße / Ulmenallee**

Ulmenallee Nr. 9, 9a

**Ortsteil Aligse**

Dammfeldstraße Nrn. 4, 5, 6, 8, 9, 14, 15, 15A, 16, 18 und

Im Grund 2

**Ortsteil Röddensen**

Celler Straße Nrn. 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23 und 30

Sandbergweg Nr. 1

Röddenser Dorfstraße 1<sup>1</sup>

Eine Anspruchsberechtigung besteht nur, wenn nicht durch straßenverkehrliche Maßnahmen (insbes. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) eine Bewältigung des Lärmkonfliktes bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 – Erweiterung“ erreicht werden kann.

- (2) Ansprüche können bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für die Erstattung von Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den im Lageplan (Anhang 1) farbig markierten Gebäudefronten

---

<sup>1</sup> Bereinigt auf der Grundlage des Nachtrages zum Vertrag mit Datum vom 26.02.2021

geltend gemacht werden. Die Ermittlung der schutzbedürftigen Gebäudefronten basiert auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“. Erfasst sind solche Gebäudefronten, die einer relevanten planbedingten Lärmzunahme im Bereich von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts oder höher ausgesetzt sind.

### **3. Umfang passiver Schutzmaßnahmen**

Die vorhandenen bewerteten Schalldämm-Maße der einzelnen Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, sind nach § 3 der 24. BImSchV unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte so zu verbessern, dass die gesamte Außenfläche des Raumes das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß nicht unterschreitet. Auch ist der nachträgliche Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, erfasst. Die insofern betroffenen Gebäudefronten lassen sich aus der als Anhang 1 beigefügten Übersicht für Beurteilungspegel ermitteln.

### **4. Anspruchsberechtigter**

Anspruchsberechtigter ist der Eigentümer des Grundstücks mit der baulichen Anlage. Ihm gleichgestellt sind der Wohnungseigentümer und der Erbbauberechtigte. Mieter und Pächter sind nicht anspruchsberechtigt.

### **5. Umfang des Anspruchs**

- (1) Der Anspruch umfasst eine Kostenerstattung für die ermittelten notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin, der durch die Stadt abgewickelt wird. Ersetzt wird in der Regel der Einbau von Kunststofffenstern, die – sofern für ein einheitliches Bild geboten – optisch der Fassade / den übrigen nicht zu ersetzenden Fenstern der jeweiligen Gebäudefront angepasst werden (z.B. entsprechend farbige Oberfläche). Die Parteien gehen davon aus, dass der Einbau von Kunststofffenstern, insbesondere unter Berücksichtigung des Absatzes 2 lit. e) grundsätzlich angemessen ist.
- (2) Erstattungsfähige Kosten:
  - (a) Zu den Kosten, die im Falle einer Erstattung zugrunde zu legen sind und nur für tatsächlich durchgeführte Maßnahmen erstattet werden, gehören
    - die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen, das bedeutet unter Bezugnahme auf Ziff. 3 insbesondere: Die Kosten des Einbaus neuer Fenster bzw. von Fensterelementen einschließlich der hierfür notwendigen Arbeiten (z. B. Verputz- und Malerarbeiten, Maurerarbeiten), die Kosten des Ausbaus der Altfenster und deren Abtransport sowie umweltgerechte Beseitigung.
    - die durch Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen bzw. den betreffenden Gebäudeseiten ausgelösten Mehrkosten, die nach anderen Vorschriften rechtlich vorgeschrieben sind, z. B. Wärmeschutzverordnung, Denkmalschutzgesetze

- die Kosten einer ggf. erforderlichen Genehmigung sowie für die Beiziehung eines bautechnischen Fachberaters in besonderen Ausnahmefällen, wenn die Durchführung genehmigungsbedürftig ist oder besondere Anforderungen (z.B. wegen Denkmalschutzes) zu erfüllen sind oder besondere persönliche Gründe (Alter, Behinderung) vorliegen. Die Beiziehung eines Fachberaters bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Es sind marktübliche Preise einzuhalten.
- (b) Zu den erstattungsfähigen Kosten zählen nicht die Kosten einer Rechtsberatung, ferner nicht die Unterhaltungs-, Erneuerungs-, Versicherungskosten sowie Betriebskosten von Lüftern und Rollläden soweit sie nicht von Absatz (a) erfasst sind. Ein Abzug möglicher Vorteile (z. B. „neu für alt“, bessere Wärmeisolierung) erfolgt nicht.
- (c) Trifft der Eigentümer andere geeignete bauliche Maßnahmen als nach Ziff. 3, z. B. Errichtung lärmschützender Anbauten oder Einfriedungen, so werden Kosten bis zur Höhe der Aufwendungen, die für die nach Ziff. 9 ermittelten notwendigen Maßnahmen erforderlich geworden wären, erstattet, sofern mit diesen Maßnahmen ein vergleichbares Schallschutzniveau erreicht wird. Der Umfang des Ersatzes für passive Schallschutzmaßnahmen ist also auf das gutachterlich ermittelte Erforderliche beschränkt.
- (d) Mehrkosten, die nicht durch den erforderlichen Lärmschutz bedingt sind (z. B. Leichtmetall- statt bisher Holzfenster, Einbau größerer Fenster), können bei der Berechnung der der Erstattung zugrunde zu legenden Kosten nicht berücksichtigt werden.
- (e) Die Erstattung soll den Sachwert der betroffenen baulichen Anlage nicht überschreiten (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit).

## **6. Antragstellung**

- (1) Der Anspruch richtet sich gegen die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Herten. Zuständig für die Abwicklung der Ansprüche namens und auf Rechnung der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Herten ist die Stadt. Sie ist Ansprechpartner für die dem Grunde nach Anspruchsberechtigten. Die Stadt wird die dem Grunde nach berechtigten Eigentümer oder die ihnen gleichgestellten Personen nach Ziff. 4 über ihre mögliche Anspruchsberechtigung schriftlich informieren.
- (2) Die Anerkennung eines Anspruchs setzt den schriftlichen Antrag des Eigentümers oder eines Gleichberechtigten im Sinne von Ziff. 4 bei der Stadt voraus. Die darauf erfolgende gutachterliche Untersuchung notwendiger Maßnahmen und diesbezügliche Angebotseinholung richtet sich nach Ziff. 9. Die Kostenübernahmeerklärung erfolgt vor Auftragsvergabe auf der Basis der ermittelten Kosten nach Ziff. 9 i.V.m. Ziff. 5. Der Antrag ist in jedem Fall zu stellen, bevor die Lärmschutzmaßnahmen an der baulichen Anlage durchgeführt werden und bevor ein Auftrag zur Durchführung der Maßnahmen erteilt wird. Anderweitig besteht kein Anspruch.
- (3) Dem Antrag sind die für die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Unterlagen beizufügen (in der Regel: Grundbuchauszug oder ein vergleichbarer Nachweis der dinglichen

Berechtigung im Sinne der Ziff. 4, Lageplan des Gebäudes und Ansicht des Gebäudes in Bezug auf die relevanten Lärmquellen (Foto oder Bauzeichnung).

- (4) Über etwaige anderweitig laufende oder bereits abgeschlossene Erstattungsverfahren und deren Ergebnis ist im Rahmen der Antragstellung Auskunft zu geben. Es sind sämtliche Unterlagen solcher Verfahren einzureichen. Es genügt die Vorlage von Fotokopien.

## **7. Frist zur Antragsstellung**

Der Antrag auf Erstattung von Schallschutzmaßnahmen ist innerhalb von drei Jahren nach ortsüblicher Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte – Nord 3 – Erweiterung“, beginnend ab dem Ende des Jahres, in dem die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt ist, zu stellen. Für die Fristwahrung genügt ein den Formerfordernissen nach Ziff. 6 genügender Antrag bei der Stadt.

## **8. Feststellung des Schalldämm-Maßes**

- (1) Zur Ermittlung, ob und ggf. welche Schutzmaßnahmen notwendig sind, ist festzustellen
  - vor Ort das vorhandene bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile nach § 3 Abs. 2 der 24. BImSchV sowie
  - das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile nach § 3 Abs. 3 und 4 der 24. BImSchV.
- (2) Die Feststellungen sind wegen der Obergrenze der Erstattung (vgl. Ziff. 5 Abs. 2) auch erforderlich, wenn der Eigentümer andere geeignete Maßnahmen trifft.
- (3) Die Feststellungen erfolgen durch die Stadt bzw. ein beauftragtes Gutachterbüro.
- (4) Zum Zwecke der Ermittlung der Ist-Situation, der notwendigen Maßnahmen sowie zur Prüfung der durchgeführten Arbeiten nach deren Vornahme ist den Mitarbeitern/innen der Stadt bzw. den mit der Begutachtung beauftragten Gutachtern das zeitnahe Betreten der Wohnung/des Hauses zu gestatten. Der Zutritt erfolgt im Einvernehmen nach Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer und anderweitig Nutzungsberechtigten.

## **9. Prüfung des notwendigen Lärmschutzes**

- (1) Anhand der Feststellungen bzw. weiterer Erhebungen (z. B. Prüfung der Bauakte) ist zu prüfen, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Feststellungen, die bei der Ortsbesichtigung getroffen wurden, sind aktenkundig zu machen.
- (2) Das Ergebnis der sachverständigen Feststellungen und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Art/Klasse der Lärmschutzfenster) werden dem Eigentümer mitgeteilt. Dem Eigentümer wird zugleich ein Unternehmen vorgeschlagen, welches die

notwendigen Lärmschutzmaßnahmen qualifiziert durchführt. Außerdem wird dem Eigentümer der Entwurf einer Vereinbarung zugesandt, die mit der Vorhabenträgerin zu schließen ist. Das weitere Verfahren richtet sich nach Ziffer 10.

## **10. Abwicklung**

### **(1) Durchführung der passiven Lärmschutzmaßnahmen**

- (a) Die Lärmschutzmaßnahmen sind vom Eigentümer bzw. ein von ihm beauftragtes Unternehmen gegen Kostenerstattung durchzuführen. Der Eigentümer ist zur vollumfänglichen Mitwirkung und Unterstützung bei der Bestimmung und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen verpflichtet. Über relevante bauliche Besonderheiten oder Schäden hat er Auskunft zu geben. Er gestattet den Gutachtern – sofern erforderlich – die Anfertigung von Fotoaufnahmen.
- (b) Der Eigentümer ist nach Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Sinne von Ziff. 9 verpflichtet, drei detaillierte bzw. im Hinblick auf das Leistungsbild nachvollziehbare Angebote von Fachfirmen einzuholen und der Stadt zur Prüfung der Angemessenheit und Auswahl des durchführenden Unternehmens zur Verfügung zu stellen. In begründeten und mit der Stadt abzustimmenden Einzelfällen kann die Anzahl von drei Angeboten unterschritten werden. Die Angebote werden auf Grundlage der getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung des Umfangs der Erstattung auf ihre Angemessenheit durch die Stadt geprüft. Die Stadt teilt das Ergebnis der Prüfung dem Eigentümer und der Vorhabenträgerin mit und übersendet der Vorhabenträgerin eine Kopie der Unterlagen.

Liegt nach Prüfung kein angemessenes Angebot vor, kann dem Eigentümer der einzuhaltende Preisrahmen mitgeteilt werden. Die Stadt kann auch selbst Vergleichsangebote einholen. Auch die Vorhabenträgerin kann in vorbenanntem Fall Angebote einholen und die Kostenerstattung auf das günstigste Angebot, das die notwendigen Maßnahmen vollständig erfasst, beschränken, sofern die Leistungsfähigkeit eines Vergleichsanbieters im Hinblick auf die Durchführung der Arbeiten vor Ort nicht in Zweifel steht.

### **(2) Vereinbarung**

Über die Erstattung der Kosten für die Schallschutzmaßnahmen ist zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer vor Durchführung der Schutzmaßnahmen eine Vereinbarung zu schließen – siehe Anhang 2.

Sie soll insbesondere enthalten

- eine kurze Beschreibung der Lärmschutzmaßnahmen,
- die Höhe des veranschlagten Erstattungsbetrages,
- die Festlegung, dass die Erstattung nach Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen und Vorlage der Originalrechnung mit sachlicher Freizeichnung des Eigentümers nach Maßgabe des geprüften Rechnungsbetrages erfolgt,

- die Verpflichtung des Eigentümers, die Fertigstellung der Schutzmaßnahmen anzuzeigen und der Vorhabenträgerin oder den von ihr beauftragten Gutachtern zu gestatten, nach vorheriger Terminabsprache die fertig gestellten Schutzmaßnahmen zu prüfen.
- das Einverständnis zur Einsichtnahme der Vorhabenträgerin in alle für die Anspruchsabwicklung und Kostenerstattung erforderlichen Unterlagen, soweit nach Ziff. 1 Abs. 3 keine Vorlage der Unterlagen durch die Anspruchsberechtigten erfolgt ist.

Sie hat darüber hinaus zwingend die hier vorliegende Anlage 2 zum Vertrag über Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ zum Gegenstand.

(3) Zahlung

Der Erstattungsbetrag wird nach Fertigstellung der Schutzmaßnahmen und Prüfung der Originalrechnungen gezahlt. Die Vorhabenträgerin bzw. die Stadt können die ordnungsgemäße Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen örtlich und zeitnah nach vorheriger Terminabstimmung überprüfen. Abschlagszahlungen können geleistet werden, wenn die Umstände des Falles sie rechtfertigen (z.B. abgeschlossene Teilleistungen oder Vorlage von Zwischenrechnungen des beauftragten Unternehmens). Der Werkunternehmer hat vor Schlusszahlung die ordnungsgemäße Herstellung zu bestätigen.

(4) Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 02/17

Wird gerichtlich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ festgestellt und entfällt damit die planbedingte Verkehrslärmzunahme, hat dies keine Auswirkungen auf eine nach Ziff. 10 Abs. 2 bereits geschlossene Vereinbarung mit Erstattungsverpflichtung, wenn und soweit bereits mit der Durchführung der Schallschutzmaßnahmen begonnen wurde, mithin bereits eine Fachfirma mit der Durchführung der Maßnahmen ohne Möglichkeit der schadlosen, vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses beauftragt worden ist. In den übrigen Fällen entfällt der Erstattungsanspruch infolge fehlender Schutzbedürftigkeit mangels planbedingter Lärmzunahme. Gleiches gilt, wenn der Bebauungsplan Nr. 02/17 vor Umsetzung des planerisch zugelassenen Logistikzentrums aufgehoben wird und es aus diesem Grund nicht mehr zu einer planbedingten Lärmzunahme kommt.

## 11. Ausschluss oder Minderung

- (1) Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sind nicht erforderlich und werden daher weder erstattet noch seitens der Vorhabenträgerin durchgeführt, wenn eine bauliche Anlage zum baldigen Abbruch bestimmt ist oder dieser bauordnungsrechtlich gefordert wird (vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 1 der 24. BImSchV), z. B. formell und materiell rechtswidrige oder den öffentlichen Sicherheitsanforderungen nicht genügende Anlagen, deren ordnungsgemäßer Zustand nicht hergestellt werden kann,
- (2) Ansprüche auf Erstattung nach diesem Vertrag sind auch ausgeschlossen, soweit

- mit der Ausführung der Maßnahmen bereits vor Antragstellung und erfolgter Bewilligung begonnen wurde, als Maßnahmenbeginn gilt die Auftragserteilung an Bau- oder Handwerksbetriebe;
- der vorhandene Schallschutz entsprechend den Regeln der 24. BImSchV ausreicht
- der Anspruchsberechtigte anderweitig eine Erstattung erlangen kann bzw. konnte, insbesondere nach anderen Regelwerken wie der VLärmSchR 97 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes) eine Erstattung erhalten kann bzw. konnte. Nur wenn solche Erstattungsverfahren erfolglos durchgeführt und dies nachgewiesen wurde, kann eine Kostenerstattung nach vorstehenden Regelungen gefordert werden. Als erfolglos durchgeführt gilt ein solches Verfahren, wenn der Stadt durch die, für das anderweitige Erstattungsverfahren zuständige, öffentliche Stelle schriftlich mitgeteilt wird, dass ein Anspruch nach den jeweiligen anderweitigen Regularien nicht besteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein anderweitiger Anspruch aufgrund der Lage an der Bundesstraße 443 vielfach nach den VLärmSchR 97 grundsätzlich geltend gemacht werden kann. Um eine schnelle Abwicklung zu garantieren, wird den dem Grunde nach Anspruchsberechtigten nach Ziff. 4 geraten, sich unmittelbar mit der Stadt in Verbindung zu setzen, die weitere Informationen zum Verfahren nach den VLärmSchR 97 zur Verfügung stellt. Zudem sollte die Antragstellung auf der Grundlage der hier vorstehenden Regelungen ungeachtet anderer Erstattungsverfahren unmittelbar erfolgen, so dass die Frist nach Ziff. 7 eingehalten wird. Unabhängig davon wird sichergestellt, dass der planbedingte Lärmkonflikt rechtzeitig bewältigt und damit den Schutzerfordernissen der Betroffenen Rechnung getragen wird.

(3) Eigenleistungen am Bau sind nicht erstattungsfähig.

Anhang 1 – Lageplan mit den betroffenen Gebäudefronten (in rot gekennzeichnet) und Beurteilungspegeln

Anhang 2 – Muster Vereinbarung