

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0047/2019

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Salzsieder, Sabrina

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt: 51110.5625000  
Investitionskosten:  nein  ja Betrag: 50.000 €  
Drittmittel:  nein  ja Betrag:  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.09.2019	öffentlich	Information

**Betreff: Baulandentwicklung auf den städtischen Grundstücken Normand (Sportplatz und ehemaliges Versickerungsbecken)**  
**Hier: Zwischenbericht zur Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Areals**

(Referenz-Vorlage: 2527/2018)

## Information

zum derzeitigen Stand der Machbarkeitsstudie

## Begründung:

Die Stadt Speyer beabsichtigt, das innerstädtische Gebiet „Sportplatz Normand“ entsprechend dem Flächenprogramm Wohnen zu Wohnbauland zu entwickeln.

Um Klarheit über Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes, die bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche, die notwendigen Erschließungsaufwendungen und damit letztendlich auch über die Größenordnung des Grundstückspreises zu bekommen, wurde eine Machbarkeitsstudie für das Gebiet „Sportplatz Normand“ in Auftrag gegeben. Mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen zur Bebauung des Gebietes darzulegen, wurden in der Machbarkeitsstudie folgende grundlegende Punkte untersucht und erarbeitet: Bodenbeschaffenheit, Altlastensituation, Ökologie, Topographie wie auch die aktuelle Erschließungssituation. (siehe Anlage)

Die Machbarkeitsstudie des beauftragten Büros ‚Björnsen Beratende Ingenieure GmbH‘ befindet sich noch in der finalen Bearbeitung. Eine abschließende Bewertung steht noch aus. Folgende Punkte sind zum jetzigen Zwischenstand bereits präsentationsreif:

- Im Untersuchungsgebiet lagern belastete Altablagerungen in Form von Baumischabfällen, die teilweise entsorgt werden müssen.
- Innerhalb des Gebietes sind Kompensationsmaßnahmen umliegender Bebauungsplanverfahren untergebracht. Diese sind bei Inanspruchnahme der Flächen extern auszugleichen.
- Da das Gebiet durch unterschiedliche Sukzessionsstadien verschiedene Habitatstrukturen und Biotoptypen bietet, ist die Erfassung der Fauna im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

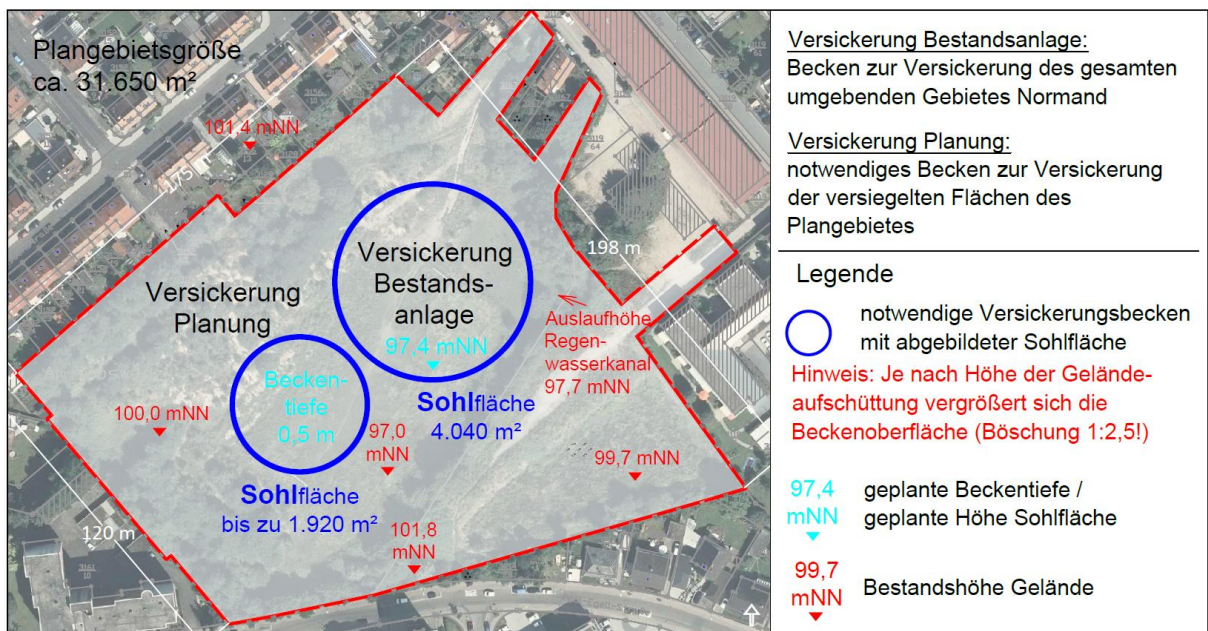
- Die mittleren Geländehöhen des Plangebietes liegen rund drei bis fünf Meter unter den umliegenden Geländehöhen. In der Machbarkeitsstudie werden drei wesentliche Varianten zum Umgang mit der Geländeprofilierung vorgestellt:
  - Nullvariante:  
keine weitere Anlieferung von Bodenmassen, mit Ausnahme von Oberboden
  - Teilanhebung:  
Höhe des Geländes mittig zwischen Nullvariante und Kompletthanhebung
  - Kompletthanhebung:  
Gelände wird auf Höhenlage der angrenzenden Straßen angehoben

Seitens der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde ist die Stadt Speyer dazu aufgefordert, im Speyerer Stadtwald lagerndes Bauschuttrecyclingmaterial bis Ende 2023 rückzubauen. Daher wird in der Machbarkeitsstudie bei den Varianten Teil- und Kompletthanhebung die Nutzung dieses Bauschuttmaterials in Betracht gezogen.

- An das vorhandene Versickerungsbecken östlich des Sportplatzes ist die gesamte Regenwasserbewirtschaftung des bereits bebauten Kasernenareals angeschlossen. Da es weder anderweitige Flächen zur Versickerung gibt, noch andere technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um die Wasserversickerung zu verlagern, muss die Regenwasserbewirtschaftung weiterhin im Plangebiet gesichert werden. Bei einer Bebauung des Plangebietes, muss auch die dafür notwendige Regenwasserbewirtschaftung zusätzlich im Plangebiet verortet werden.

Um das Regenwasser der bestehenden und geplanten Bebauung versickern zu können, ergibt sich ein hoher Flächenbedarf. Die folgende Abbildung stellt schematisch eine beispielhafte Variante der notwendigen Flächenverhältnisse zur Regenwasserversickerung entsprechend der Machbarkeitsstudie dar:

Skizze Versickerungsvariante 1 & 2



Quelle: eigene Darstellung; Flächengrößen aus der Machbarkeitsstudie des Büros BCE übertragen; o.M.

Gegebenenfalls bieten Alternativen, wie beispielsweise eine unterirdische Versickerungsanlage, flächensparendere Lösungen. In der Machbarkeitsstudie werden dazu verschiedene Varianten vorgestellt, die im Folgenden auch finanziell und technisch auf ihre Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin näher zu betrachten sind.

- Aufgrund der bestehenden Auslaufhöhe des Regenwasserkanals wird die Beckensohle, je nach Auffüllung des Plangebietes, ca. vier Meter tief liegen.

Aus den bereits vorliegenden Erkenntnissen ergibt sich die Problemstellung, eine Lösung zum Umgang mit der Geländeprofilierung in Verbindung mit der Versickerungssituation zu finden, die sowohl wirtschaftlich (Flächenverbrauch, Unterhaltskosten, etc.) wie auch städtebaulich und gestalterisch den Anforderungen an die Geländemodellierung und an die Regenwasserbewirtschaftung entspricht.

In der Sitzung wird das Büro ‚Björnsen Beratende Ingenieure GmbH‘ die bisher erarbeiteten Punkte präsentieren. Sobald alle Untersuchungen abgeschlossen sind und alle noch fehlenden Berechnungen vorliegen, werden die Varianten gemeinsam mit den zuständigen Fachabteilungen der Verwaltung und den Stadtwerken bewertet.

Im Rahmen der Fertigstellung der Machbarkeitsstudie sollen insbesondere nachvollziehbare Kostenstrukturen für den jeweiligen Umgang mit der Geländeprofilierung und der Versickerungsthematik unter Betrachtung realisierbarer technischer Lösungen aufgezeigt werden, für die im Folgenden die Wirtschaftlichkeit der Bebauung zu diskutieren sein wird. Auch der Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauschuttrecyclingmaterial ist dabei noch zu klären.

Über das Ergebnis wird berichtet. Darauffolgend können die weiteren Planungsschritte und die Beteiligung im Zusammenhang mit kooperativen Planungsprozessen unter Einbezug der interessierten Akteure, wie den Vertretern des gemeinschaftlichen Wohnprojekts, festgelegt werden. (vgl. Vorlagen-Nr. 2527/2018)

#### **Anlage:**

- Untersuchungsprogramm der Machbarkeitsstudie

## **Anlage: Untersuchungsprogramm der Machbarkeitsstudie**

### Grundlagenermittlung

- Bestandsaufnahme und Analyse mit Sichtung und Auswertung der vorliegenden Gutachten, Genehmigungen und Unterlagen der Erschließungstechnik
- Ermittlung des Geländeverlaufs mithilfe eines Digitalen Geländemodells
- Sichtung Planungsgrundlagen (Flurstückskarten und Pläne), Berichte und Gutachten (Untersuchungen Boden, Entwässerung etc.), Durchführung externer Abfragen (Kampfmittelräumdienst, Stadtwerke, Generaldirektion Kulturelles Erbe usw.)

### Erschließung

- Klärung vorhandener Zwangspunkte (Verkehrliche Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Geländesituation, Wärmeversorgung)
- Untersuchung der Entwässerungssituation Regenwasser und Schmutzwasser (Berechnung und Analyse der Niederschlagswassermengen zur Bewirtschaftung des bestehenden Quartiers Normand und des Plangebietes, Lastfallbetrachtung)

### Boden/Altablagerung

- Sichtung vorhandener Unterlagen
- Aufstellung eines Untersuchungsprogramms
- Durchführung von Kleinrammbohrungen zur Untersuchung des Untergrundaufbaus
- Probenzusammenstellung aus den Kleinbohrungen und Analyse der Proben
- Ergebniszusammenfassung notwendiger Sanierungsmaßnahmen und Kostenschätzung

### Ökologie

- Betrachtung der Ausgleichsflächen
- Querschnittsbegehung zum Artenschutz zur Feststellung der Habitataignung

### Prüfung einer Auffüllung oder Teilauffüllung des Geländes

- Auflistung von Restriktionen und Kosten

### Ergebnisbericht

- Erstellen eines zusammenfassenden und mit den zuständigen Behörden abgestimmten Ergebnisberichts mit Anlagen/Plänen als Grundlage der städtebaulichen Planung
- Aufführung der Erkenntnisse der vorangegangenen Untersuchungen
- Aufzeigen von Zwangspunkten, Restriktionen, Handlungsbedarfen und Lösungsmöglichkeiten
- Aufzeigen von technischen Möglichkeiten zum Umgang mit der Geländeprofilierung und der Versickerungsthematik
- Auflistung nachvollziehbarer Kostenstrukturen zur Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Varianten der Geländeprofilierung und der Versickerungsmöglichkeiten
- Konkrete empfohlene Maßnahmen als Fazit der Betrachtung