

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0315/2020

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Salzsieder, Sabrina

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 51110
 Investitionskosten: nein ja Betrag:
 Drittmittel: nein ja Betrag:
 Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:
 Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja Fundstelle:
 Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	16.06.2020	öffentlich	Information
Stadtrat	18.06.2020	öffentlich	Information

Betreff: Baulandentwicklung auf den städtischen Grundstücken Normand (Sportplatz und ehemaliges Versickerungsbecken)

Sachstand:

Die Stadt Speyer prüft derzeit, ob sich das innerstädtische Gebiet „Sportplatz Normand“ für eine Wohnbaulandentwicklung eignet.

2018 wurde bereits im Rat darüber informiert, dass sich eine Interessengruppe für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes gegründet hat. Bei der Entwicklung der Prozessstruktur wurde festgelegt, dass zunächst Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen zur Erschließung des Gebietes ermittelt werden sollen – nicht zuletzt aufgrund der bekannten Problematiken der Versickerungs- und Altlastensituation bestehen erhebliche Unsicherheiten.

Entsprechend der Vorlage Nr. 2527/2018 wurde daher eine Machbarkeitsstudie für das Gebiet „Sportplatz Normand“ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Studie liegen nun vor.

In der Machbarkeitsstudie wird zunächst die Bestandssituation (Geländehöhen, Wasserbewirtschaftung, Artenschutz, etc.) erläutert. Daraufhin folgen Untersuchungen zu den Randbedingungen der Erschließung (Flächeninanspruchnahme, Bebauung, Wärme- und Energieversorgung). Zuletzt werden Empfehlungen des Gutachters zum weiteren Vorgehen ausgesprochen.

Machbarkeitsstudie:

Die Ergebnisse der Studie werden im Folgenden zur Übersicht zusammengefasst. Hintergründe und Detaillierungen der aufgelisteten Punkte sind im Gutachten nachzulesen (siehe Anhang).

Da zum Teil mehrere Realisierungsvarianten im Gutachten vorgeschlagen werden, die bei der Präzisierung des Planungsverlaufes zu entscheiden sind, werden in der Zusammenfassung die unterschiedlichen Entscheidungsmöglichkeiten mit einem

❖ als Aufzählungszeichen gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten teilweise bereits Präferenzen bei den Entscheidungsmöglichkeiten aus dargelegten Gründen vorgenommen werden, diese sind nachzuvollziehen.

Eckdaten der Machbarkeitsstudie:

Fläche: ca. 31.670 m²

Angenommene städtebauliche Kenndaten:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- im Mittel ca. 90 m² pro Wohneinheit
- im Mittel ca. 4 Vollgeschosse

Geländeverlauf:

- das Plagebiet liegt bis zu 5,2 m unter den umliegenden Geländehöhen
- Senke mit einem Volumen von rd. 44.000 m³

Grundwasserstände: ca. 93,75 bis 94,25 mNN

Bodenbelastung:

- Abfallsammelstelle (Nutzung 0011) Einstufung als Altlast
- Belastete Ablagerungen im südlichen Bereich des Sportplatzes
(Einteilung in Bodenqualitätsstufen, Z0 ist die Gruppe mit der geringsten Belastung)
 - > Z2 2.200 m³ → Sonderabfall auf Deponie
 - Z2 1.500 m³
 - Z1.2 4.500 m³
 - Z1.1 1.500 m³

→ Entscheidungsmöglichkeit:

- ❖ Sicherung der Verdachtsflächen durch Versiegelung
- ❖ Belastungen > Z2 verbleiben unangetastet,
Materialien ≤ Z2 werden unter versiegelten Flächen eingebaut
- ❖ Alternativ: Entsorgung Materialien > Z2

Regenwasserbewirtschaftung

- Abflusswirksame Fläche bebautes Kasernenareal: 40.540 m²

→ Entscheidungsmöglichkeit: Optionen zur Reduzierung des Flächenbedarfs:

- ❖ Anhebung der Sohle
- ❖ Bypass
- ❖ Rückhaltevolumen und Regenwasserpumpwerk
- ❖ Unterirdische Versickerungsanlage

→ Entscheidungsmöglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (Regenwasser-Varianten)

- ❖ RW1: separate Anlage Bestand & Planung, nur Anschluss der öffentlichen Flächen, Privatgrundstücke sind selbst zu versickern
- ❖ RW2: separate Anlage Bestand & Planung, Anschluss aller Flächen

- ❖ RW3: unterirdisches Speichervolumen & neues Versickerungsbecken, nur Anschluss der öffentlichen Flächen, Privatgrundstücke sind selbst zu versickern
- ❖ RW4: unterirdisches Speichervolumen & neues Versickerungsbecken, Anschluss aller Flächen
- ❖ RW5: gemeinsame Anlage Bestand & Planung, nur Anschluss der öffentlichen Flächen, Privatgrundstücke sind selbst zu versickern
- ❖ RW6: gemeinsame Anlage Bestand & Planung, Anschluss aller Flächen

Starkregen

- Abflusswirksame Fläche gesamt: 6,27 ha
- Volumenforderung 4.500 - 6.000 m³
- Tiefliegende Bebauung ist auszuschließen (ansonsten weitergehende konstruktive Sicherungen notwendig)

Ausgleichsflächen und Kompensationsbedarf

- Kompensationsflächen anderer Bebauungsplanverfahren werden überplant und müssen extern kompensiert werden.
- durch Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein höherer Kompensationsbedarf erforderlich

Artenschutz

- Eidechsen vorhanden, Ersatzhabitate und Umsiedlung notwendig
- Habitateignung für Vögel aufgrund der vorhandenen Gehölze
- Habitateignung für Falter durch unterschiedliche Sukzessionsstadien vorhanden
- Offenlandbereiche bieten Heuschreckenarten geeignete Flächen
- Bestandserfassung der Arten notwendig

Kampfmittel

- Luftbildauswertung steht aus

Verkehrliche Erschließung

- Zweispurige Erschließungsstraße als Wohnstraße angestrebt
daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 4.200 m²

→ Entscheidungsmöglichkeiten zur Erschließung:

- ❖ Zwei Möglichkeiten der Anbindung von der Seekatzstraße
- ❖ Erschließung von der Paul-Egell-Straße

Stellplätze

- Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angestrebt

→ Entscheidungsmöglichkeiten der Anordnung

- ❖ oberirdisch:
GRZ 0,6; vergleichsweise kostengünstig; ca. 180 - 200 Wohneinheiten möglich
- ❖ Tiefgarage:
GRZ für unterbauten Raum; teurer in der Herstellung, verdrängt Erdvolumen, ca. 210 - 235 Wohneinheiten möglich
- ❖ Quartiersparkhaus:
Sicherung der ausgebauten Ablagerungen möglich, ähnliche Anzahl der Wohneinheiten wie bei der Variante Tiefgarage möglich

Geländeprofilierung

- Ausdrückliches Abraten von einer tiefliegenden Bebauung insbesondere aufgrund der Regenwasserbewirtschaftung, aber auch aus städtebaulichen und verkehrlichen Erschließungsgründen

→ Entscheidungsmöglichkeit Umgang mit Sanden:

- ❖ Sickerkörper unterhalb der Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung herstellen
- ❖ Gewinnbare Sande vollständig bis zum Grundwasser entnehmen (begehrter Rohstoff, Einbau größerer Liefermengen)

→ Entscheidungsmöglichkeiten Profilierung:

- ❖ Nullvariante (Status quo)
- ❖ Teilanhebung
- ❖ Komplettanhebung

Auffüllmaterial

→ Entscheidungsmöglichkeit Materialnutzung:

- Sandig-kiesiges Material (von Baustellen oder Sand- und Kiesgruben)
- Bauschuttrecyclingmaterial (BRS) (95.000 m³ vorrätig, Rückbau gefordert, nicht sickerfähig!)

Wärme- und Energieversorgung

- Anbindung an das Fernwärmenetz möglich
- Nahwärmenetz verfügt über keine ausreichenden Reserven
- Möglichkeiten zusätzlicher Wärmeeinspeisung
- ❖ Karbonisierungsanlage
- ❖ Wärmepumpenanlage
- ❖ Blockheizkraftwerke
- ❖ Fotovoltaikanlagen
- Überlegungen eines energieautarken Quartiers

Schmutzwasser

- kann außerhalb des Gebietes im vorhandenen Kanalnetz abgeführt werden
- Komplettanhebung: Anbindung im freien Gelände
- Nullvariante/Teilanhebung: Schmutzwasserpumpwerke erforderlich

Gutachterempfehlung

(mit geminderter Berücksichtigung der Erschließungskosten und der Wirtschaftlichkeit)

- Areal mit BRS-Material auffüllen, Altlasten rückbauen
- Regenwasserbewirtschaftung der Bestandsbebauung über zwischenzeitlich verfülltes Sickerbecken, welches vergrößert und eingezäunt werden muss
- Regenwasserbewirtschaftung des Neubaus durch Klimainseln (mit Wasser versorgte Vegetation, Baumrigolen nach dem „Stockholmer Modell“ → gemeinsame Bewirtschaftung privater und öffentlicher Flächen notwendig)
- Extensive Begrünung der Dachflächen
- höherliegende Geländezüge
- Quartiersparkhaus

Auf die **Anzahl möglicher Wohneinheiten** wird in der Studie im Kapitel der Flächenbilanzierung eingegangen. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Regenwasserversickerungsvarianten wie auch der Varianten der Geländeprofilierung und der verschiedenen Möglichkeiten der Anordnung der Parkplätze wird die jeweils bebaubare Fläche und die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten dargelegt. In der Anlage A-4.4 sind die Berechnungen zum Nachvollzug ausführlicher dargelegt. Unter Annahme der Komplettanhebung und der in Frage kommenden Regenwasserbewirtschaftungsvarianten lassen sich etwa 180 bis 230 Wohneinheiten verwirklichen. Die bebaubare Fläche liegt etwa im Bereich zwischen 4.100 bis 5.300 m².

Durch die ermittelten bebaubaren Flächen lassen sich die **Kosten je nach Profilierungsvariante** berechnen. Diese sind in der Anlage A-4.5 aufgelistet. Hier ist darauf hinzuweisen, dass im oberen Teil der Berechnungen die Einsparungen der Deponierungskosten bei Auflösung der BRS-Deponie durch die Verwendung des BRS-Materials gegengerechnet sind.

Kostenberechnung

Die unteren Zeilen der Kostenaufstellung der Anlage A-4.5 legen die Klarkosten dar. Hier ergibt sich bei der Nullvariante mit der Altlastensicherung die geringste Gesamtsumme. Die Erschließung des tiefliegenden Areals ist aus Gründen der Starkregenvorsorge gemäß dem Gutachten jedoch auszuschließen. Die Komplettanhebung mit Altlastenentsorgung und Verwendung des BRS-Materials ergibt eine Gesamtsumme von etwa 5.064.000 €. Geteilt durch die dann bebaubare Fläche von ca. 4.300 m² ergeben sich Kosten von rd. 1.180 €/m² bebaubarer Fläche.

Kostenberechnung unter Berücksichtigung eingesparter Entsorgungskosten des BRS-Materials

Bei der Kostenberechnung unter Berücksichtigung der Verwendung des BRS-Materials sollte gemäß dem Gutachten aus wirtschaftlicher Sicht:

- das Areal aufgefüllt werden,
- zur Auffüllung das lokale verfügbare BRS-Material genutzt werden und
- die vorhandenen Altlasten rückgebaut werden.

Bei dieser Variante liegen die spezifischen Erschließungskosten unter Gegenrechnung der Ersparnis bei Entsorgung des BRS-Materials bei rd. 300 €/m² bebaubarer Fläche. Diese Berechnung kann jedoch bei der Gesamtkostenermittlung zur Beantragung einer Förderung nicht als Ansatz gebracht werden, da tatsächliche Kosten für das Einbringen des Materials in die Grube entstehen. Die Einsparungen ergeben sich an anderer Stelle.

Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie im ASBK

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion wird der Bearbeiter der Studie, Herr Dr.-Ing. Probst vom Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH die Ergebnisse der Studie kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Weiteres Vorgehen

Wie aus den Ergebnissen der dargelegten Studie zu entnehmen ist, sind die Kosten für die Erschließung so hoch, dass eine finanzielle Förderung zur Entwicklung der Fläche unabdingbar ist. Nach Rücksprache mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion ist eine Förderung in dreifacher Höhe des eigentlichen Bodenwertes jedoch nicht vertretbar. Die Kosten sind daher aufgrund der projektspezifischen Anforderungen mit der aktuellen Planung der flächigen Wohnbaulandentwicklung des gesamten Gebietes nicht zu stemmen. Um diese innerstädtische Potentialfläche trotzdem entwickeln zu können, müssen im Folgenden alternative Konzeptionen erarbeitet und rechnerisch dargelegt werden. So könnte beispielsweise lediglich eine Randbebauung der Fläche vorgenommen oder eine Entwicklung der leichter bebaubaren Bereiche erzielt werden. Das Leitthema zur Entwicklung der Fläche könnte die stadt(teil)bezogene Grünversorgung beinhalten oder es werden sich Kombinationslösungen daraus ergeben. Unterschiedliche Varianten und Zielsetzungen müssen daher im weiteren Verfahren detailgenauer untersucht werden um der Fläche und den Anforderungen daran weitestgehend gerecht werden zu können und eine finanzielle Machbarkeit ggf. durch Unterstützung einer Förderung zu gewährleisten. So sollen im Folgenden die Flächenansprüche aus der Bevölkerung und Interessenten der Fläche ermittelt werden um eine gemeinsame Zielsetzung zu erarbeiten. (s. angehängtes Schema zum geplanten Verfahrensablauf)

Um sich ein Bild von der Fläche machen zu können, wird die Stadtverwaltung (unter Einhaltung der aktuellen Corona-Richtlinien) einen Ortstermin anbieten.

Anlagen:

- Machbarkeitsstudie inklusive aller zugehörigen Anlagen (s. Anlagenverzeichnis der Studie)
- Schema Verfahrensverlauf

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.