



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 27.03.2019

Hinweis: XVI/2047

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "ehemaliger Sportplatz Schraderstraße": Zustimmung über die weitere Entwicklung der Fläche

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Auf der Fläche „ehemaliger Sportplatz Schraderstraße“ wird ausschließlich eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.
2. Diese Zielsetzung wird für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

In seiner Sitzung am 06. Dezember 2017 (vgl. DRS XVI/2047) beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliger Sportplatz Schraderstraße“. Gleichzeitig stimmte er den Überlegungen über die künftige Nutzungen der Fläche zu.

1. Damalige Nutzungsüberlegungen

Geplant war auf der Fläche sowohl einen Lebensmittelmarkt, eine Kindertagesstätte als auch bezahlbaren Wohnraum anzusiedeln.

Lebensmittelmarkt:

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wird die Entwicklung der Fläche mit einer Verkaufsflächengröße von max. 1.000 m² befürwortet. Inclusive der dafür notwendigen Stellplätzen sowie Zufahrten würde zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes eine Fläche von ca. 6.500 m² benötigt.

Kindertagesstätte:

Noch immer wird von Seiten der Verwaltung nach Standorten zur Errichtung von städtischen Kindertagesstätten gesucht. Hierbei kommt/kam auch die Fläche des ehemaligen Sportplatzes in Betracht.

Bezahlbarer Wohnraum:

Wie bereits 2017 besteht in Frankenthal die Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum, dieser könnte zu Teilen auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes entwickelt werden.

2. Bodenuntersuchung

Aufgrund der bekannten Boden- bzw. Altlastenproblematik wurde die Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Dieses sollte unter anderem auch dazu dienen, zu prüfen ob die angedachten Nutzungen tatsächlich auf der Fläche realisiert werden können. Die Fläche wurde zu Zeiten der Zuckerfabrik als Gradierwerk genutzt, aus diesem Grund existierte noch bis 1943 eine ca. 4 Meter tiefe Grube, welche fast das gesamte Grundstück umfasste. Diese wurde nach Ende des zweiten Weltkrieges mit unterschiedlichsten Materialien aufgefüllt, bevor ab 1950 die Fläche dann als Sportplatz genutzt wurde.

Kampfmittelbelastung:

Im Rahmen der historischen Erkundung wurden ca. 60 % der Fläche auf Basis der Luftbildauswertung aus kampfmitteltechnischer Sicht freigegeben. Hierbei wurden jedoch mögliche Problematiken im Zusammenhang mit den im Rahmen der Luftbildauswertung erkennbaren Stellungsgräben sowie der unklaren Herkunft der späteren Auffüllung des Geländes (hier könnten beispielsweise Artilleriegranaten, Luftabwehr, Munitionsrest usw. vorhanden sein) nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund wären im Rahmen einer späteren Bebauung der Fläche weitere Untersuchungen sowie Maßnahmen zu erbringen. Die Kosten hierfür würden sich nach ersten Schätzungen auf ca. 240.000 Euro belaufen.

Wirkungspfade:

Die umwelttechnische Untersuchung zeigt wenige Prüfwertüberschreitungen

(BBodSchV und ALEX) für einzelne Parameter. Aus Sicht des Gutachters lässt sich ein Erfordernis zur Sicherung oder Sanierung daraus nicht erkennen. Bodenluftuntersuchungen und Untersuchungen auf Deponiegasen erbrachten ebenfalls keine Bestätigung für eine erhöhte Gefährdung.

Bei Aufschüttung des Geländes um ca. 0,3 m sowie einer Versiegelung von rund 50 % der Fläche käme es aus gutachterlicher Sicht zu keinen Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Pflanzen. Auch bei der Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Wasser konnten keine Hinweise auf mögliche weitere Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt werden. Auch ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung des Geländes oder einer anderweitigen Versiegelung die Grundwasserneubildung verringert werden kann und dadurch ein möglicher Transport von gelösten Schadstoffen aus der bestehenden Altablagerung ins Grundwasser verkleinert wird. Dennoch wird von Seiten der SGD Süd ein weiteres Grundwassermonitoring gefordert.

Baugrundsituation:

Aufgrund durchgeführter Rammsondierungen sowie Plattendruckversuchen konnte gutachterlich aufgezeigt werden, dass eine schlechte ungleichmäßige Verdichtung der Altablagerung vorliegt. Dies wiederum hat Auswirkungen auf Bauteile oder Verkehrswege, dadurch werden erhöhte Anforderungen an die Gründung von Gebäuden und Verkehrsflächen gestellt. Hierbei ist aus technischer als auch wirtschaftlicher Sicht die Aushubmaßnahmen zur Baugrundverbesserung auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bei einer flächigen Baugrundverbesserung würden sich die Kosten auf ca. 240.000 Euro belaufen.

Da es sich nicht vermeiden lässt einen Teil der bestehenden Auffüllung auszuheben, wären hierfür Entsorgungsmaßnahmen für das zu entnehmende Material notwendig. Diese würden sich nach ersten Schätzungen auf ca. 320.000 Euro belaufen.

Zusammenfassung der bisherigen Bodenuntersuchung:

Die bisherigen Untersuchungen ergaben, dass keine gesundheitlichen als auch fachlichen Einwände bestehen, die eine Überplanung der Fläche grundsätzlich ausschließen. Jedoch müssten zur Entwicklung der im Dezember 2017 beschlossenen Überlegungen boden- bzw. altlastenverbessernde sowie kampfmitteltechnische Maßnahmen durchgeführt werden, welche sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 800.000 Euro belaufen würden. Hierbei würde die Stadt einen Großteil der Kosten tragen bzw. im Zuge der Veräußerung der Fläche müssten die Kosten wertmindernd angesetzt werden.

3. Lärmtechnische Untersuchung

Neben der Erstellung eines Bodengutachtens wurde auch eine Lärmtechnische Untersuchung beauftragt, welche auf Grundlage der beschlossenen Überlegungen notwendige schalltechnische Maßnahmen aufzeigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl im Zeitraum Tag (bis zu 4 db(A)) als auch Nacht (bis zu 15 db(A)) die Orientierungswerte nach DIN 18005 teilweise deutlich überschritten werden. Dies hat zur Folge dass für Wohngebäude Schallschutzfenster sowie nicht öffentbare Fenster an der Nord-, Süd- und Westfassade der ursprünglich geplanten Wohnbebauung notwendig wären.

Auch wäre die Errichtung einer 6 Meter hohen Lärmschutzwand notwendig, wie dies

bereits in den Überlegungen dargestellt war. Die Kosten für die Bebauung mit Wohngebäuden und Kita würden verteuert.

4. Zukünftige Entwicklung / Nutzung

Aufgrund der Ergebnisse der Lärmuntersuchung, der Bodenuntersuchung sowie den zu erwartenden hohen Kosten für notwendige boden- bzw. altlastenverbesserte sowie kampfmitteltechnische Maßnahmen wurden von Seiten der Verwaltung in Abstimmung mit dem Gutachter alternative Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche geprüft. Durch die Entwicklung der Fläche als Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes könnten aufgrund der großflächigen Flächenversiegelung als auch der Gründung der Bauwerke (Flächenfundament) die notwendigen Kosten für bodenrelevante Maßnahmen gesenkt werden. Eine Änderung der Nutzungen würde sich ebenfalls auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen auswirken.

Lebensmittelmarkt:

Denkbar ist weiterhin die Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort. Die Verwaltung ist nach wie vor in Abstimmung mit einem Interessenten. Zur Realisierung des Marktes müsste eine Fläche von ca. 6.500 m² vorgehalten werden.

Nutzungen für restl. Fläche:

Nach Abzug des Flächenbedarfes für den Lebensmittelmarktes bleibt eine Fläche von ca. 5.000 m² übrig. Diese könnte für weitere gewerbliche Ansiedlungen genutzt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Sollte das Gremium den geänderten Entwicklungsideen zustimmen, wird im nächsten Schritt der Rechtsplanentwurf für eine gewerbliche Nutzung bzw. für ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt erarbeitet. Gleichzeitig sollen die noch notwendige vertiefende Bodenuntersuchung beauftragt werden. Die Ergebnisse fließen anschließend gemeinsam mit dem artenschutzrechtlichen sowie lärmschutztechnischen Gutachten in den Rechtsplanentwurf ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:
Städtebauliches Konzept zur zukünftigen Nutzung der Fläche