

11. Grundschule Mitte, Jahnstraße

. Grundstücksverfügbarkeit

- Kommunaleigentum

. Infrastruktur/Erreichbarkeit/Erschließung/ Parkplätze

- Anbindung über Jahnstraße
- Parkplätze sind nicht ausreichend vorhanden

. Baugenehmigungsfähigkeit/ Planungsrecht

- Baugenehmigung erforderlich/ Bauvoranfrage unter umfangreichen Auflagen positiv erteilt
- Planungsrechtliche Erfordernisse nicht zu erwarten
- Umfangreiche Nachforderungen für zusätzliche Begutachtungen zu Altlasten, Grundwasserverunreinigung, Lärmschutz, Störfallbetriebe notwendig / Ausführliche Auswertung sh. Beschlusslage Bau-148

. Fördermöglichkeiten

- Die Einbeziehung in das Stadtumbauprogramm ist zu erwarten.

. Umgebungslärm/ Lärmschutz

- Lärmschutzanforderungen sind zu erwarten

. Denkmalschutz

- Flächendenkmal bei Baugrundeingriffen beachten

. Finanzierungsmöglichkeiten und Kostenbetrachtung

- Der Kostenrahmen ist, nach bisheriger Machbarkeitsstudie, in Höhe von 4,00 Mio € ermittelt worden. Auf Grund der Vorkenntnisse zu Baugrund und Altlasten ist von einer nicht unerheblichen Erhöhung auszugehen. Der konkrete Kostenansatz dazu ist erst nach Vorlage der zusätzlich geforderten Gutachten zu ermitteln.
- Auf Grund der Auflagen aus der baurechtlichen Bewertung sind umfangreiche Begutachtungen zu beauftragen, die je nach Konkretisierung der Genehmigungsbehörden einen Aufwand von 20,00 – 43,00 T€ bereitzustellen.

Grundsätzliche Vor- und Nachteile zum Standort

- Zusätzliche, umfangreiche Begutachtungen erforderlich, auf Grund der ermittelten Altlasten, Grundwasserbelastungen, Lärmschutzanforderungen und Abstandsunterschreitung zu Störfallbetrieben
- Kostenerhöhung zu erwarten
- Keine ausreichende Parkplatzbereitstellung
- Störung umliegender Nutzung
- positive Fördermöglichkeiten
- Doppelnutzung Mensa möglich



Beschlussvorlage

2014-2019/Bau-148

Status: nicht öffentlich

Fachbereich FB Bau/Stadtentwicklung
Verfasser Dagmar Turian

Erstellungsdatum: 16.08.2018
Aktenzeichen

Betreff:

Gutachtenbeauftragung Bebauungsfläche Jahnstraße

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
27.08.2018	Bau- und Vergabeausschuss	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

☐ beschlossen ☐ abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss unterstützt die fachliche Einschätzung zur Belastung des Grundstücks GS-Mitte in der Jahnstraße.

Die vorhandenen Annahmen lassen eine abschließende Bewertung zu.

Weitergehende Gutachten sind nicht auszulösen.

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
Bürgermeister

Zum Nachweis der Lärmschutzgrenzwerte bedarf es ebenfalls einer weitergehenden Untersuchung, um die Einhaltung der Grenzwerte einschätzen zu können.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Umgebungslärm zu richten. Die umgebenden Wohnnutzungen sind als schutzbedürftig zu betrachten. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass geräuschintensive Veranstaltungen bei geschlossenen Türen und Fenstern stattzufinden haben.

Anforderungen zu Geruchsimmissionen sind durch eine olfaktometrische Messung nachzuweisen.

Die vorhergehende Stellungnahme der Abfallbehörde findet sich in dem Vorbescheid wieder. Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn die Angaben zu der Einstufung, Verwertung und Entsorgung der anfallenden Abfälle erbracht werden.

Damit besteht nach wie vor die Verpflichtung zur weitergehenden Begutachtung.

Die Gefährdungsabschätzung wird für das geplante Baufeld erforderlich, auch für Wege und Befestigungen.

Die Nichtüberschreitung der Grenzwerte ist nachzuweisen.

Es wird auch weiter eine Einschätzung zu dem vorhandenen Gefährdungspotential verlangt und darüber hinaus Empfehlungen zur Sanierung, Überwachung und Sicherung.

Mögliche Fördermittelbeantragungen zur Sanierung sämtlicher Altlasten werden vorerst nicht weiter betrachtet, da damit auch ein enormer Zeitaufwand zu berücksichtigen ist.

Eine Bebauung kann erst durchgeführt werden, wenn Gutachten oder Untersuchungsergebnisse zu diesem Standort vorgelegt werden können, die eine abschließende Bewertung ermöglichen und notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen aufzeigen, welche die geplante Nutzung zulassen.

Die immissionsschutzrechtliche Zustimmung zum Vorbescheid erfolgt nur unter der Maßgabe, dass die Nebenbestimmungen und Hinweise eingehalten werden können.

Mit der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes- Immissionsschutz und Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vorgetragen, dass keine qualifizierte Stellungnahme zum Störfallrecht nicht möglich ist, da dazu detaillierte Angaben vorzulegen sind.

Es wurde aber bereits aufgezeigt, dass der Achtungsabstand zu den Störfallbetrieben im Bereich des Chemieparks deutlich unterschritten wird und damit die Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben wäre. U.U. können mit einem gesonderten Gutachten denkbare Störfallszenarien sowie passive Gefahrenabwehrmaßnahmen erarbeitet werden und damit kein planerischer Konflikt mehr zwischen den Störfallbetrieben und der geplanten Halle besteht.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass zwar ein positiver Vorbescheid erstellt wurde, der allerdings mit umfangreichen Auflagen und zusätzlichen Nachweisen belegt ist, so dass keine uneingeschränkte Bestätigung daraus abzuleiten ist.

Anhand der vorliegenden Bewertungsdaten und Katasterausführungen aus den Fachbehörden, ist eindeutig nachzuweisen, dass für diesen Standort kein unbeschränktes Baurecht nachgewiesen werden kann und allein zur abschließenden Bewertung diverse Gutachten zu erstellen sind. Inwieweit bzw. in welchem Umfang dann eine Altlastensanierung erfolgen muss, lässt sich ebenfalls erst nach Vorlage weiterer Gutachten ermitteln.

Im Vergleich zu anderen Baufeldern im Umkreis lässt sich aber herleiten, dass das in Rede stehende Grundstück im Besonderen betroffen ist, da die ehemalige Müllkippe genau in diesem Bereich in Ost-West-Richtung verläuft.

Auf Grund der Tiefe der tragfähigen Baugründe von ca. 4,50 m und der Grundwasserschichten in einer Tiefe zwischen 2,92 m und 4,40 m muss definitiv von einer Störung des belasteten Grundwassers ausgegangen werden. Die Grundwasserbelastung ist in diesem Bereich auch als besonders hoch einzustufen.

Auch die Störung der Böden ist anzunehmen, da die Auflagen der Bodenschutzbehörde bereits bei oberflächlichen Bauarbeiten wie Wegeanlagen und Bordsteinsetzungen bestehen.