

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 01.02.2024

Campusplanung und alternative Standorte für eine neue Grundschule Weiterstadt

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Plausibilitätsprüfung (Anlage 1) bzgl. des vom DA-Di-Werk des Landkreises Darmstadt-Dieburg beauftragten TÜV-Gutachtens bestätigt hat, dass ohne zusätzliche Geruchsminderungsmaßnahmen an der Kläranlage die Bauleitplanung in wesentlichen Teilen des Bebauungsplanes „Campus am Klein-Gerauer-Weg“ (Campus Nord, Anlage 2) nicht möglich sein wird.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Prüfung der Alternativstandorte für den Neubau einer Grundschule im Bereich des Campus zwei Bereiche (Anlage 3) ergeben hat, die dem Schulträger mit allen Restriktionen übermittelt werden.

Sachverhalt:

zu 1.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. Juni 2023 wurde in der Drucksache 11/0278/3 der Magistrat beauftragt, ein eigenes Geruchsgutachten in Auftrag zu geben, um die Plausibilität des TÜV-Gutachtens, das das DA-Di-Werk des Landkreises Darmstadt-Dieburg beauftragt hatte, zu überprüfen. Diese Plausibilitätsprüfung vom 19. Oktober 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass das Gutachten des TÜV in wesentlichen Teilen nicht zu beanstanden ist. Weiterhin wird in der Plausibilitätsprüfung darauf hingewiesen, dass ohne zusätzliche Minderungsmaßnahmen (gemeint sind geruchsmindernde Maßnahmen an der Kläranlage) die Bauleitplanung in wesentlichen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Campus am Klein-Gerauer-Weg“ (Campus Nord) nicht möglich sein wird. Insofern muss nach gegenwärtigem Stand davon ausgegangen werden, dass auf den hier arrondierten, stadt-eigenen Grundstücken keine Grundschule oder Kita errichtet werden kann.

zu 2.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juli 2023, Drucksache 11/0278/4, wurde der Magistrat beauftragt, alternative Standorte für die geplante neue Grundschule (4-zügig) zu finden und zur Beratung vorzulegen. Hintergrund des Beschlusses war die Tatsache, dass auch die Plausibilitätsprüfung des TÜV-Gutachtens den Bau einer Grundschule auf dem Gelände Campus Nord vermutlich negativ einschätzen wird. Der vom Schulträger für eine Grundschule mit Sporthalle gewünschte Flächenbedarf liegt bei ca. 16.500 m².

Deshalb wurden zwei Bereiche aus dem Umfeld des Campus betrachtet, die zum heutigen Zeitpunkt noch keine massive Bebauung aufweisen und deshalb zunächst als vermeintlich geeignet erschienen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist im Gegensatz zu den Grundstücken des Bebauungsplanes „Campus am Klein-Gerauer-Weg“ jedoch nicht gegeben, worauf im Folgenden eingegangen wird:

Drucksache 11/0278/6

a) Bereich I - zwischen Büttelborner Weg und der B 42

- ca. 14.500 m²
- z.T. noch in privater Hand
- Nachzahlungsforderungen der Alteigentümer von heute städtischen Grundstücken noch unter Umständen zu erfüllen
- verpflichtende Zuteilung der hier vorhandenen Stellplätze per Baulast für die ADS und die Adam Danz Halle im Rahmen der betreffenden Baugenehmigungsverfahren
- Fläche dient in weiten Teilen der naturschutzrechtlichen Kompensation
- Abstand der Bebauung zur B 42 ist einzuhalten, damit eingeschränkte Nutzbarkeit
- ungünstiger Zuschnitt
- Skater Bahn und Pumptrack betroffen
- eventuell Bodenverunreinigungen (regelmäßig bspw. Bodenablagerungen und Materialzwischenlager auf Teilflächen im Zuge diverser Baumaßnahmen,...)

b) Bereich II – Bolzplatz und Gelände der BMX Abteilung TSV Braunshardt

- ca. 20.000 m²
- BMX Gelände in Erbpacht langfristig an den TSV Braunshardt übereignet
- Verlagerung unrealistisch nach Gespräch mit der BMX Abteilung (Kosten für Verlagerung tendenziell ca. 1,0 Mio. €, mit Ausnahme einer weiteren Bahn in Norddeutschland die beste Bahn in Deutschland, Grundstück optimal mit 200 m Nord-Süd Ausdehnung - nördlich des Klein-Gerauer-Weges sind die Grundstücke kürzer)
- teilweise Hochspannungsfreileitung über Bolzplatz und BMX Bahn
- Ersatzfläche für die Veranstaltungen auf dem Bolzplatz notwendig (bspw. Filmfest, Rock am Tännchen oder Nachfolgeveranstaltungen mit ähnlichem Charakter, Musikkonzerte der SGW, Campinggelände bei BMX Veranstaltungen...), von der Nutzbarkeit des Geländes „Campus am Klein-Gerauer-Weg“ kann aus Gründen des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgegangen werden (siehe unten)

Fazit:

Weder Bereich I noch Bereich II bieten unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte eine empfehlenswerte Option zur Ausweisung einer Grundschule (4-zügig) mit ggf. einer angegliederten Sporthalle. Ob der Bolzplatz alleine mit seiner Fläche von ca. 6.500 m² zu der Errichtung einer Grundschule ausreicht, wäre zu prüfen. Allerdings macht diese Option nur Sinn, wenn verlässlich gesichert wäre, dass die dauerhafte Verlagerung der dortigen Veranstaltungen (Filmfest, Rock am Tännchen oder Nachfolgeveranstaltungen mit ähnlichem Charakter, Musikkonzerte der SGW, Campingnutzung bei BMX Veranstaltungen...) auf das Gelände „Campus am Klein-Gerauer-Weg“, insbesondere auch mit Blick auf die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung, überhaupt möglich wäre. Hiervon kann aus Sicht der Verwaltung nicht ausgegangen werden. Der Sachverhalt müsste gesondert geprüft werden.

Das „integrierte städtebauliche Konzept Campus“ wäre für beide Fälle anzupassen. Es käme zu Nutzungsverlagerungen und Funktionsänderungen von Flächen und das Verkehrskonzept wäre neu zu überdenken.

Drucksache 11/0278/6

Der Sachverhalt wurde am 23. Januar 2024 im Magistrat beraten und der Magistrat empfiehlt den Beschlussvorschlag ebenfalls zu beschließen.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen (insgesamt 13 Seiten):

Anlage 1: Plausibilitätsprüfung des TÜV Gutachtens

Anlage 2: Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Campus am Klein-Gerauer-Weg“
(Campus Nord)

Anlage 3: Lageplan der beiden Alternativstandorte