

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPAK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Amt für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und Städtische Forste:</u></p> <p><u>Altasten:</u> Nach Überprüfung der Berichte der Sakosta Euro Consult vom 07.02.01 und 06.11.02 fällt der Wohnpark „Rednitzau“ mit einer Grundfläche von ca. 42.000 m² unter die 10 größten Altablagerungen der Stadt Fürth. Diese war zuvor nicht bekannt und wird daher mit der Kenn- Nr. 032.4 und der Bewertung „Derzeit kein weiterer Handlungsbedarf“ in die Verdachtsflächenkarte aufgenommen. Die Bewertung ergibt sich daraus, dass eine weitgehende Versiegelung der Fläche mit nur gewerblicher Nutzung vorliegt und somit für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und bedingt auch Boden-Grundwasser derzeit keine Gefahren bestehen. Weitere Sachstandsermittlungen und eine Neubeurteilung sind bei Nutzungsänderung bzw. Infrastrukturmaßnahmen (insb. Tiefbauarbeiten) aber erforderlich. In dieser Angelegenheit wurde zuletzt am 26.11.02 Stellung genommen. Wenngleich eine abschließende Bewertung aufgrund des eingeschränkten Proben- und Analysenumfangs nicht möglich ist, ist nach den Voruntersuchungen bei einer Auffüllungsmächtigkeit von durchschnittlich 2,1 m und max. 4,8 m eine große Ablagerungsmasse (ca. 150.000 t) mit z. T. außergewöhnlich hohem Fremdstoffanteil (v. a. Bauschutt und Schlacke) sowie erheblichem Schadstoffpotential (v. a. PAK) zu konstatieren, das bei unkontrollierter Flächenentsiegelung in Verbindung mit Niederschlägen zu bedenklichen Emissionen in das Grundwasser führen kann. Darauf war schon in o. g. Stellungnahme hingewiesen worden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Einschätzung in der ausstehenden Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes bestätigt wird. Nach amtlicher Mitteilung in der Stadtzeitung vom 26.02.03 wurde die Änderung Nr. 84 des FNP zum Tucher- Areal von der Regierung von Mfr. am 08.10.02 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB u.a. mit der Auflage genehmigt, „den bestehenden Altlastenverdacht entsprechend Nr. 6.2 des Erläuterungsberichtes als redaktionelle Änderung im Plan zeichnerisch darzustellen und zu erklären“. Es wird daher empfohlen, die Kennzeichnung auch in den Bebauungsplan Nr. 467 zu übernehmen. In d. Z. wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. IX, Vacher Straße 188, hingewiesen, dort erfolgte nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.</p>	<p><u>Altasten:</u> Zur Klärung der Problematik Altlasten fand am 09.04.2003 ein Gespräch mit dem Amt für Umweltplanung, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Gutachterbüro Sakosta Euro Consult sowie Vertretern der Patrizier Grundstücks GbR und Planer statt. Bei diesem Termin wurde die Problematik der Altlasten gesamtheitlich erörtert. Entsprechend der Stellungnahme der Umweltplanung wurde festgestellt, dass solange keine Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Bodenentsiegelung vorgenommen werden, kein Handlungsbedarf besteht. In den Bebauungsplan Nr. 467 wird eine Kennzeichnung aufgenommen, welche das Plangebiet als altlastenverdächtig entspr. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB einstuft. Der Anregung des Amtes für Umweltplanung wird somit entsprochen. Die vom Umweltplanungsamt vorgeschlagene Vorlage eines gesamtheitlichen Sanierungs- und Entsorgungskonzept wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet. Weitere Detailuntersuchungen werden im Zuge der Erstellung von Entsorgungs- und Sanierungskonzepten bei den Einzelbaumaßnahmen abgestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden ebenfalls mit einem Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Rückbau- und Aushubmaterialien und zur Vermeidung einer Emission von Schadstoffen in das Grundwasser im Zuge der Entsiegelungsmaßnahmen ergänzt. Die Anregungen des Amtes für Umweltplanung werden somit berücksichtigt.</p> <p><u>Grünordnungsplan / Eingriffs- Ausgleichsbilanz</u> Aufgrund der Lage im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte (Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Fürth) sollen in geeigneten, möglichst unbeschatteten Teilbereichen sandige Rohbodenstandorte zur Entwicklung von Sandmagerrasen geschaffen werden (Hinweis H8). Diese lassen sich auch im Rahmen von Abstandsgrünflächen und Tiefgaragenoberflächen in Erholungsräume für die Wohnbevölkerung integrieren. Der Anregung wird somit entsprochen.</p>

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPAK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Deren Ablagerungsvolumen und Versiegelungsgrad als auch das Schadstoffpotential sind mit dem Tucher- Areal nach bisherigem Kenntnisstand vergleichbar.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die geplante Wohnbebauung des Tucher-Areals folgende Konsequenzen abzuleiten:

- die nutzungsspezifischen Mindestanforderungen der BBodSchV sind im Zuge der Neubebauung zu gewährleisten (Prüfwerte nach Anhang 2 Nr. 1 für Wohngebiete und Kinderspielflächen);
- eine Emission von Schadstoffen in das Grundwasser im Zuge der Entsiegelung und ggf. durch spätere Regenwasserversickerung ist mittels geeigneter Vorkehrungen auszuschließen;
- eine abfallbestimmungsgemäße Verwertung / Entsorgung von Erdaushub und Materialien aus Gebäudeabbrüchen ist sicherzustellen;
- alle bodenbezogenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und dokumentieren (Aushubbereiche/ -massen, Schadstoffgehalte, Wege der Verwertung bzw. Entsorgung, ggf. verbleibende Restbelastung etc.);
- sämtliche altlastenrelevanten Erkenntnisse über das Tucher- Areal sind der Stadt Fürth nach Art. 1 BayBodSchG unverzüglich mitzuteilen und o. g. Dokumentation(en) vorzulegen.

Upl geht davon aus, dass die vollständige Beseitigung oder zumindest dauerhaft wirksame Sicherung der schadstoffbehafteten Auffüllungen erforderlich ist. Über die Minimalforderung der Prüfwerte nach Anhang 2 Nr. 1 und 2 BBodSchV hinaus ist bei empfindlichen Nutzungen nach h. E. die Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 anzustreben. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass (große) Teile des anfallenden Erdaushubs bedingt durch bodenfremde Bestandteile und z. T. erhebliche Schadstoffgehalte voraussichtlich nicht als konventioneller Erdaushub entsorgt werden können. Die Vorlage eines Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes ist deshalb, in Anbetracht des Flächenausmaßes und der sensiblen Folgenutzung des Tucher- Areals dringend zu empfehlen.

Grünordnungsplan / Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird mit der Umwandlung der Gewerbefläche in Misch- und Wohnnutzung der Bereich des ehem. Tucher- Areals nachhaltig aufgewertet. Die im integrierten Grünordnungsplan festgesetzten Vermeidungs-/ Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen tragen hierbei wesentlich zur Kompensation

Lärm-/ Luftimmissionen

Die Anmerkung bezüglich des derzeit verlaufenden Luftgüte- Messprogrammes im Stadtgebiet Fürth wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist zum derzeitigen Zeitpunkt nichts zu veranlassen.

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPAK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

der zu erwartenden Umweitauswirkungen bei.

Zwar gehen mit der Beplanung des Areals etwa 40 % des alten Baumbestandes und damit dessen vielfältige ökologische Qualitäten (Lebensraumpotential für Tiere, klimatische Ausgleichswirkung, positive Wirkung auf Landschafts- und Stadtbild) verloren, gesamtökologisch gesehen erfährt das Plangebiet durch die geplante großzügige

Durchgrünung (deute. Erweiterung der Grünflächen, Quartiersgärten, Fassadenbegrünung, Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern) eine deutliche Aufwertung. Dies spiegelt sich insbesondere in dem positiven Saldo der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wieder. Mit den im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen wird nahezu eine Verdoppelung des Planungswertes der Biotop- und Nutzungstypen gegenüber dem Bestandswert erzielt.

Als sehr positiv für die ökologische Gesamtbilanz, insbesondere im Hinblick auf den Boden-, Grundwasser- und Bodenschutz, ist die Reduzierung der versiegelten Flächen zu bewerten. Damit wird auch den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth Rechnung getragen (ABSP Stadt Fürth, 2001, Kapitel Boden, S. 27): „Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen mit Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen zur Förderung der Erholungseignung und der standorttypischen Lebensgemeinschaften, der Grundwasserneubildung sowie der Klimaregeneration mit vorrangiger Priorität im hoch versiegelten Bereich.“

Für den Bereich des ehem. Tucher- Areals lassen sich aus dem Stadt- ABSP noch weitere Ziele und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz ableiten, die im Grünordnungsplan noch nicht berücksichtigt sind und aufgegriffen werden sollten:

Das Plangebiet befindet sich auf den sandigen Hauptterrassen der Rednitz, die ein Schwerpunktgebiet für Sandstandorte darstellen. Im Hinblick auf einen wirksamen Biotopverbund der Sandlebensräume entlang der Rednitzachse ließen sich insbesondere auf Abstandsgrünflächen und Tiefgaragenoberflächen über geeignete Pflege- und Biotopentwicklungsmaßnahmen Sandmagerrasen entwickeln, die nicht nur Pflanzen und Tieren wertvolle Lebensräume bieten, sondern auch attraktive Erholungs- und Erlebnisräume für die Wohnbevölkerung. Geeignete Standortbedingungen ließen sich auf den anthropogen stark veränderten Böden durch Bodenaustausch mit sandigem Substrat im Zuge der Altlastensanierung sowie den Verzicht auf Humus und Pestiziden erzielen.

Lärm-/ Luftimmissionen

Den vorliegenden Gutachter Berichte Nr. 01080925 A und Nr. 01080925 C zum Schallim-

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPARK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

<p>missionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung ist soweit nichts hinzuzufügen. Es wird auch auf die Upl- Stellungnahme vom 15.04.2002 hingewiesen. Bezüglich der Luftimmissionen ist - wie in der Begründung erwähnt - momentan eine Quantifizierung aufgrund mangelnder Erkenntnisse für diesen Bereich nicht möglich. Derzeit läuft im Stadtgebiet Fürth ein Luftgüte- Messprogramm, dessen Ergebnisse bis Ende des Jahres 2003 / Anfang 2004 vorliegen werden und auch das Areal Schwabacher Straße berücksichtigen werden.</p>	
--	--