

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

Bauvorhaben und Altlastensituation Neumannstraße, ehem. Hornfabrik

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Übersichtsplan (Genehmigungsplanung)
 Lageplan

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Die nebeneinander liegenden Grundstücke Fl. Nr. 1080 und 1080/3 Gemarkung Fürth sollen durch zwei verschiedene Bauträger bebaut werden. Beide Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegen derzeit brach. Die Grundstücke grenzen an das Landschaftsschutzgebiet und die engere Schutzzone des Wasserschutzgebietes der infra fürth gmbh. Für beide Grundstücke wurden Anträge auf

Vorbescheid beim Baureferat der Stadt Fürth gestellt. Diese baurechtlichen Verfahren werden derzeit durchgeführt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1080 mit dem im Landschaftsschutzgebiet und in der engeren Wasserschutzzone liegenden Grundstück 274/2 Gemarkung Dambach bildeten das Betriebsgelände der ehemaligen Hornfabrik. Das Fabrikgebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Auf der West- und Südseite des Betriebsgeländes am Hang zum Rednitztal wurde bei verschiedenen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmten Untersuchungen eine auffüllungs- und nutzungsbedingte Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen, die sich in Säulenversuchen als eluierbar zeigte. Zusätzlich wurden zum Teil erhebliche Grundwasserbelastungen mit PAK, MKW, Kupfer, Selen, Benzol, Nitrat und Sulfat festgestellt. Eine zusammenfassende Bewertung erfolgte in einem Gutachten vom 07.08.2008. Der Bauherr beabsichtigt, entsprechend der Empfehlung des Gutachters, die Auffüllungen im Zuge der Bebauung zu beseitigen. Eine Alternative (z.B. die Abdeckung) ist wegen der Hanglage sowie im Hinblick auf die Bebauung und die damit verbundenen Erdarbeiten nicht möglich. Der Bauherr möchte erreichen, dass das Grundstück aus dem Altlastenkataster entlassen wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat sich der Bewertung des Gutachters angeschlossen und bestätigt, dass der Aushub des belasteten Materials aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes, gerade auch im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet, zwingend erforderlich ist. Neben dieser quellenorientierten Sanierung wurde festgelegt, dass hinsichtlich der Belastungen des Grundwassers noch Beweissicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die mit der künstlichen Auffüllung überdeckte Fläche im Hangbereich zum Tal beträgt nach Einschätzung des Gutachters etwa 2.900 m². Bei einer angenommenen Mächtigkeit von 1,0 bis 1,5 m ist mit einem Aushubvolumen von ca. 2.900 m³ bis ca. 4.350 m³ zu rechnen. Wegen der Sanierung des Betriebsgeländes muss der gesamte Bewuchs sowohl auf dem Grundstück Fl.Nr. 1080 Gem. Fürth als auch auf dem Grundstück 274/2 Gemarkung Dambach entfernt werden. Der Bauherr beabsichtigt, einige Alteichen zu erhalten, d.h. die Abtragung der Auffüllungen im Stammbereich wurzelschonend und teilweise in Handarbeit durchzuführen.

Die mögliche Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1080 und 1080/3 wurde am 08.05.2008 im Rahmen einer Sitzung des Naturschutzbeirates der Stadt Fürth diskutiert. Der Naturschutzbeirat hatte als Ergebnis der Diskussion folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Grundstück Fl.Nr. 274/2 Gem. Dambach in der engeren Schutzzone der infra fürth gmbh sowie das Landschaftsschutzgebiet sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
2. Die Bebauung soll auch im Hangbereich innerhalb der Grundstücke Fl.Nr. 1080/3 und 1080 Gem. Fürth nicht zugelassen werden.
3. Die Baulinie sollte sich an der nördlich angrenzenden Bebauung orientieren.

Das Ordnungsamt hatte sich diesen Forderungen inhaltlich angeschlossen und in einer ersten Stellungnahme zum Antrag auf Vorbescheid mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine maßvollere Bebauung wünschenswert wäre.

Wegen der Sanierungserfordernis für die Grundstücke Fl.Nr.1080 Gem. Fürth und Fl.Nr. 274/2 Gem. Dambach, die abschließend erst durch Untersuchungen im Juli 2008 definiert werden konnte, ist eine veränderte Ausgangssituation eingetreten. Die Durchsetzung der Forderungen

des Naturschutzbeirates erscheint nun unverhältnismäßig, da nach der gebotenen Sanierung der Grundstücke auch im Hangbereich die vorhandene Vegetation weitestgehend entfernt sein wird. Dementsprechend beabsichtigt der Bauherr eine Bebauung auch der Hänge (s. Übersichtsplan vom 12.06.2008). Das Grundstück Fl. Nr. 274/2 Gem. Dambach wird nach den vorgelegtem Plan von der Bebauung frei gehalten, gehört jedoch zum Planungsbereich. Für dieses Grundstück beabsichtigt das Ordnungsamt eine Bepflanzung zu fordern, die zum Gebietscharakter passt. Allerdings ist - wie in vergleichbaren Fällen - zu befürchten, dass die zukünftigen Bewohner andere Nutzungen (Aufstellen von Spielgeräten, kleingärtnerische Nutzung etc.) versuchen werden. Hier sollten von vornherein Regelungen getroffen werden, die diese Nutzungen ausschließen.

Die abschließende Entscheidung über Art und Umfang der Bebauung trifft das Baureferat. Diese Vorlage dient zur Information des Umweltausschusses.

Wie bereits oben erwähnt, soll auch das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1080/3 Gem. Fürth von einem anderen Bauträger bebaut werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen erstreckt sich die Altablagerung nicht auf dieses Grundstück. Die Bauherrschaft hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Im Ergebnis, das von der Regierung von Mittelfranken bestätigt wurde, wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind.

Der Bauherr beabsichtigt den Umfang der Bebauung mit den Fachbehörden in der 41. KW zu erörtern. Inwieweit die Forderungen des Naturschutzbeirates, die naturschutzfachlich unterstützt werden, rechtlich umsetzbar sind, muss im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. III

Fürth, 06.10.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
Frau Flurer	1444