Umwelterheblichkeitsprüfung

B-Plan Nr. 4344 - Grabeland - Äußere Sulzbacher Straße, Gemarkung Schoppershof

1. Darstellung der gegenwärtigen Nutzung/Vorhabens- beschreibung

Das B-Plangebiet (Grösse ca. 9200 m²) liegt südlich der Äußeren Sulzbacher Straße zwischen der Löhnerstraße, Deinstraße und Dr. Gustav-Heinemann-Straße. Es handelt sich um das sogenannte Grabeland im Areal des ehemaligen Eisenwerks Nürnberg. Auf den Flächen befinden sich grösstenteils Kleingärten. Kleinere Bereiche werden augenblicklich als Lagerfläche und Bereitstellungsfläche für die Baustellenabwicklung geräumt. Im Süden des B-Plangebietes wird zur Zeit eine Reihenhausbebauung realisiert.

Das o.g. Plangebiet ist Teil des am 11.04.1990 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 4214 Tafelgelände und dort als private Grünfläche festgesetzt. Am 14.04.1994 wurde o.g. B-Planverfahren eingeleitet, um diese Grünfläche zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in Wohnbaufläche (verdichtete Wohnbebauung) umzuwidmen. Auf dieser Beschlussgrundlage wurde ein Rahmenplan mit 80 Wohneinheiten, einem Kindermuseum und einem Westentaschenpark entwickelt (Stpl, Dezember 1994). Nachdem das Verfahren zwischenzeitlich ruhte, wird nun erneut die Bebauung des Geländes angestrebt.

Für den B-Plan ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung laut Stadtratsbeschluss vom 18.05.1994 durchzuführen. Das Umweltamt wurde am 29.06.99 mit der Durchführung der Prüfung beauftragt. Bewertungsgrundlage für die Umwelterheblichkeitsprüfung ist der am 14.04.1994 beschlossene Geltungsbereich und eine Skizze zum Vorentwurf Bebauungskonzept Stufe 2 vom 22.04.1999, die das Architektenbüro Büro Rudolf Scherzer im Auftrag der Messe Nürnberg entworfen hat (erhalten am 21.07.99). Detailliertere Planungen sind dem Umweltamt bis heute nicht bekannt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist die gesamte überplante Fläche als Freifläche, öffentliche und sonstige Grünfläche dargestellt.

Rahmenplan Landschaft

Im Rahmenplan Landschaft ist die Fläche als Baufläche dargestellt.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

Im Regionalplan ist zu Thema Erholung im Teil Fachliche Ziele unter dem Punkt VII Ziffer 1.1 folgendes ausgeführt:

Dem Regenerationsbedürfnis, insbesondere der im grossen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen lebenden Bevölkerung soll durch ein erholungswirksames System von Grün- und sonstigen Freiflächen Rechnung getragen werden.

Ausserdem wird unter Punkt VII Ziffer 1.2 ausgeführt:

In den Siedlungsbereichen insbesondere der zentralen Orte, vornehmlich in den Wohnbereichen mit hoher Verdichtung, soll darauf hingewirkt werden, dass Erholungsmöglichkeiten, insbesondere Grün- und sonstige Freiflächen, am Wohnort selbst in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.

3. Darstellung der Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage vorhandener Daten und Erkenntnisse wird eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt.

3.1 Boden/Grundwasser

Boden

Detaillierte Kenntnisse über den Aufbau des Untergrundes liegen nicht vor. Aufgrund der Bohrbeschreibungen von UA 1988 und der langandauernden kleingärtnerischen Nutzung (seit über 50 Jahren) ist davon auszugehen, dass oberflächlich ca. 50 cm Auftragshumus vorhanden ist. Darunter folgt nach amtlicher geologischer Karte der Coburger Sandstein des mittleren Sandsteinkeupers, der erfahrungsgemäss in den obersten 1 bis 2 m verwittert und damit aufgelockert und mürbe ist.

Altlasten

Bereits 1988 wurden durch UA im Bereich des Planungsbereiches des B-Plan Nr. 4344 an 7 Bohrpunkten Schwermetalluntersuchungen der Böden durchgeführt. Hierbei wurden Werte festgestellt, die im Bereich natürlicher Böden liegen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der weiteren kleingärtnerischen Nutzung die gefundenen Schwermetallgehalte aktuell Bestand haben. Aus diesem Grund bestehen weder altlastenbedingte Nutzungsrestriktionen noch eine Kennzeichnungserfordernis entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Der Eingriff im Bereich Boden wird als **nicht erheblich** bewertet. Einer Bebauung des Planungsbereiches wird unter Bodenschutzaspekten zugestimmt. Eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme sollte über eine ausreichende Durchgrünung sowie die Zulassung einer Geschossigkeit von mindestens III + D im Rahmen einer umweltverträglichen Planung erfolgen.

Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist zunächst grundsätzlich die Erhaltung von Flächen, auf denen Regenwasser versickern kann, anzustreben.

Das o.g. Plangebiet ist hinsichtlich des Grundwasserhaushalts und der kleinklimatischen Situation wesentlich vom nahen Wöhrder See und den umgebenden Grünflächen geprägt.

Es wird von einer mittleren Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen. Der Grundwasserflurabstand in der Grössenordnung von mindestens 4 m erscheint günstig für die Errichtung von entsprechenden Versickerungsanlagen. Eine Überprüfung ist im Einzelfall erforderlich. Der ursprüngliche Planungsvorschlag mit Ausweisung eines "Westentaschenparks", in dem möglicherweise auch zentrale Einrichtungen zur ökologisch verträglichen Niederschlagswasserbeseitigung angeordnet werden können, kommt dieser Zielvorstellung entgegen. Auch dem nun vorliegenden aufgelockerten Bebauungskonzept des Grabelandes ohne Westentaschenpark, jedoch mit insgesamt gleicher Freiflächenbilanz, kann unter dieser Betrachtung noch zugestimmt werden. Dabei können die verbleibenden, privaten Freiflächen innerhalb des Baugebiets auch die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die gemäß der städtischen Entwässerungssatzung vorrangig ist, gewährleisten.

Auf die zukünftige Erhebung von Regenwassergebühren und auf die Möglichkeit der Planung von Regenwassernutzungsanlagen wird in diesem Zusammenhang aufmerksam gemacht. Weiterhin ist zu prüfen, ob dezentrale oder zentrale Versickerungseinrichtungen erstellt werden sollen. Gehwege und Stellflächen sollten versickerungsfreundlich ausgebildet werden. Weitere Einzelheiten sollten nochmals aufgrund der Erkenntnisse aus den Altlasten- und Baugrunderkundungen auf dem Tafelgelände überprüft werden.

Unter der Voraussetzung, dass im Baugebiet die Freiflächen in der Grössenordnung der Planungen vom 14.04.94 erhalten bleiben und eine Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen gewährleistet wird, hat die Realisierung der Planung aus Sicht des Grundwasserschutzes **keine erheblichen**, umweltrelevanten Auswirkungen.

3.2 Oberflächenwasser

Im vorliegenden B-Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

3.3 Vegetation und Fauna

Stadtbiotopkartierung (1986)

Im Planungsbereich sind keine in der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotope vorhanden.

Schutzgebiete nach BayNatSchG

Schutzgebiete nach dem dritten Abschnitt des BayNatSchG liegen nicht vor.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wurden keine flächenbezogenen Aussagen zu den geplanten Bauflächen getroffen.

Gehölzbestand

Auf Grund der kleingärtnerischen Nutzung ist auf der gesamten Fläche eine Mischung verschiedener Obstgehölze vorhanden. Diese erreichen z.T. recht ansehnliche Grössen. Verstärkt wird der Gehölzbestand durch einzelne grosse Bäume wie Birken, Fichten und Nussbaum. Von diesen besitzen zwei Birken am Nordrand des Planungsgebietes sowie ein Nussbaum hohe raumwirksame Bedeutung.

Fauna

Im Planungsbereich sind keine Nachweise von Tierarten vorhanden. Auf Grund des Gehölzbestandes sowie der unmittelbaren Verbindung zu den Gehölzbeständen südlich des Planungsgebietes besteht eine Funktion als Lebensraum für Brutvögel.

Aus Sicht der Schutzgüter Vegetation und Fauna ist das Planungsgebiet bis auf den Umfang des Gehölzbestandes eher von geringer Bedeutung. Die unmittelbaren Auswirkungen der geplanten Bebauung sind daher in diesen Bereichen als **weniger erheblich** einzustufen.

3.4 Landschaft und Erholung

Landschaftsbild/Stadtbild

Nördlich des Planungsgebietes erstreckt sich die Blockbebauung an der Äusseren Sulzbacher Straße, zwischen Deinstraße und Löhnerstraße. Südöstlich grenzt das Bebauungsgebiet Tafelgelände an, das derzeit noch nicht vollständig bebaut ist. Östlich befindet sich vor kurzem fertiggestellte gewerblich genutzte Bebauung, die zur Äusseren Sulzbacher Straße

hin wieder durch Blockbebauung abschliesst. Südlich des Planungsgebietes wird derzeit eine Reihenhausbauung realisiert, die am Südrand teilweise bereits in das Planungsgebiet eingreift. Südlich dieser Baufläche grenzt die Böschung zur Dr.-Gustav-Heinemann-Straße an. Die Böschung ist mit Bäumen z.T. dicht bewachsen.

Eine Raumwirkung zum Pegnitztal ist wegen der dazwischen liegenden Bauwerke des Sebastianspitals und des Einschnitts der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße mit Lärmschutzwall, bei der derzeit vorgesehenen Bebauung, nicht gegeben. Die Auswirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild wird deshalb als **nicht erheblich** eingestuft.

Erholung

Die noch verbliebenen Gartenflächen im Planungsbereich stellen Kleingartenflächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes dar. Die Kriterien für eine kleingärtnerische Nutzung, Gewinn von Gartenbauerzeugnissen und Erholungsfunktion, sind erfüllt. Die Gärten sind eingezäunt, Gartenlauben sind vorhanden und in nahezu allen Gärten befinden sich Obstgehölze oder kleinere und grössere Ziergehölze. Ausserdem liegt nach Auffassung von UWA eine Kleingartenanlage vor, da mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, hier z.B. Erschliessungswege und Aussenzaun, zusammengefasst sind.

Im Gegensatz zu Kleingärten ist Grabeland nach dem Bundeskleingartengesetz (§1 Abs.2 Ziff. 5) ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf. Die Benennung des B-Planes 4344 ist somit unzutreffend.

Die von der Planung betroffenen Kleingärten stellen in einem dicht besiedelten von Blockbebauung charakterisierten Bereich die einzigen Kleingärten dar. Hier sind alle Voraussetzungen erfüllt, die eine Kleingartenanlage erfüllen sollte. Die Flächen sind zu Fuss, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und schnell zu erreichen. Mit 27 Parzellen wird die empfohlene Mindestgrösse einer Kleingartenanlage bereits überschritten (siehe Rahmenplan Freizeit, Kleingartenentwicklungsplan, Fortschreibung 1984). Seitens der Landschaftsplanung wird die Anlage als optimal gelegen eingestuft.

Nach augenblicklichem Kenntnisstand kann nicht eingeschätzt werden, ob bereits von einer gesicherten Nutzung ausgegangen werden muss. Eine Überplanung wäre dann nicht möglich.

Der Verlust der Kleingartenanlage kann, selbst bei Einbeziehung der Bundesbahnkleingärten in Gleißhammer mit dem stark eingeschränkten Pächterkreis, im weiteren Umkreis nicht aufgefangen werden. Die nächsten Kleingartenanlagen sind:

- Rechenberg mit 35 Parzellen
- Ostendstraße Nord mit 45 Parzellen
- Goldbachstraße mit 88 Parzellen.

Wegen der vorsorgenden Vorgaben im Regionalplan, der Bedeutung der Kleingärten für die wohnungsnaher Erholung in einem dicht bebauten Bereich und des Vorliegens einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung für die Erholung als **sehr erheblich** eingestuft.

Eine Minderung der sehr erheblichen Auswirkungen ist wegen der vollständigen Verdrängung der Kleingartennutzung nicht möglich. Selbst wenn auf diesem Gelände Reihenhäuser mit Garten realisiert werden sollten und ein gewisser Freiflächenanteil erhalten bleiben sollte, kann dadurch der Bedarf an Gartenfläche für BürgerInnen aus dem Geschosswohnungsbe-
reich nicht befriedigt werden.

3.5 Ausgleich/Ersatz

Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht

Im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes besteht ein grundsätzliches Interesse, die Flächen des Plangebietes als Freiflächen zu erhalten.

Im Zusammenhang mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass mit der Bebauung der letzten zusammenhängenden Grünfläche eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4214 aufgegeben wird. Im Rahmen der Abwägung ist hier auch zu berücksichtigen, dass ein dringender Wohnflächenbedarf nicht mehr besteht. Die Bebauung dieser letzten grösseren Grünfläche im Plangebiet stehen den Interessen des Naturschutzes und der Erholungsvorsorge am Erhalt der Fläche entgegen.

Die Argumente, die für eine Bebauung angeführt werden, erscheinen seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UwA/3) wenig zwingend.

Zur Beurteilung des o.g. räumlichen Planungsverfahrens hinsichtlich des Baumschutzes (Vollzug der Baumschutzverordnung – BaumSchVO) durch UwA/3 ist die Vorlage folgender Unterlagen erforderlich:

- Kartierung des vorhandenen Baumbestandes mit Eintragung der Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen (ab 80 cm Stammumfang, einen Meter über dem Erdboden gemessen)
- Darüber hinaus sollen wertvolle Gehölzbestände, Bäume und Sträucher, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen, aber einen hohen ökologischen Wert aufweisen, dargestellt werden. Wertvolle Bäume sind zum Erhalt festzusetzen. Grundlage der Kartierung kann der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4214 (Tafelgelände) sein. Eine Nachkartierung des Baum- und Gehölzbestandes erscheint aber sinnvoll, da der Bebauungsplan bereits seit dem 11.04.1990 rechtskräftig ist.

3.6. Ökologische Stadtentwicklung

Aufgrund seiner Lage bietet sich der Standort des ehemaligen Tafelgeländes (B-Plangebiet Nr. 4214) für eine Wohnbebauung – die bereits zum grossen Teil realisiert ist - an, z.B. durch

- die Anbindung an das Stadtzentrum mit dem ÖPNV und auch über kurze Anbindungen an Hauptverkehrsstrassen
- die funktionale Anbindung an die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote an der Äusseren Sulzbacher Straße.
- die räumliche Nähe zum Naherholungsgebiet Wöhrder See.

Die im B-Plan Nr. 4214 vorgesehene hohe bauliche Dichte wurde gerechtfertigt durch das städtebauliche Ziel, in innerstädtischer Lage eine qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu errichten und ein Abwandern der Bevölkerung ins Umland zu verhindern.

Voraussetzung für die Schaffung eines Wohnungsangebotes mit hoher Qualität, insbesondere auch unter ökologischen Gesichtspunkten, war - neben der geplanten Durchgrünung des Gebietes und dem Anlegen von Mieter-/Wohngärten - der Erhalt des sogenannten Grabelandes. Deshalb wurde 1990 diese Fläche im B-Plan Nr. 4214 als private Grünfläche festgesetzt.

Die geplante Durchgrünung und Freiflächennutzung durch Mieter-bzw. Wohngärten wurden durch später beschlossene Nachverdichtungen in dem B-Plan-Gebiet (s. AfS vom

16.09.1993) bereits stark reduziert. Auch ein erheblicher Anteil der zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbestände zur Bahnlinie hin konnte aufgrund neuer bautechnischer Anforderungen nicht erhalten werden.

Der Erhalt des Grabelandes, der die Aufrechterhaltung privatnutzbarer Freiflächen gewährleistet, erscheint aber aus umweltfachlicher Sicht nach wie vor dringlich. Ein dichtes Wohnquartier von der Grösse des B-Planes Nr. 4214 bleibt nur attraktiv, wenn es mit unterschiedlichen Möglichkeiten an Freiflächennutzungen ausgestattet ist. Dazu gehört auch die Möglichkeit für die BewohnerInnen des Quartiers oder ihrer Nachbarschaft, Privat-/Kleingärten zu nutzen. Damit können die Zielsetzungen einer nachhaltigen, ökologischen Stadtplanung und auch einer „Stadt der kurzen Wege“ erfüllt und Abwanderungen ins Umland vermieden werden. Die Bebauung des sogenannten Grabelandes stellt deshalb aus Sicht einer nachhaltigen und ökologischen Stadtentwicklung einen **schwerwiegenden Eingriff** dar.

Sollte die Fläche trotzdem für eine Bebauung vorgesehen werden, so ist für die weitere Planung ein neuer Rahmenplan zu entwickeln. Das vorliegende Konzept vom 22.04.99 (Büro Scherzer) wird abgelehnt. Die augenblicklich vorgesehene Einfamilienhausbebauung entspricht nicht den Anforderungen heutiger Stadtentwicklungsqualität, die auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen setzt. Bei einer Bebauung dieser Flächen im Innenstadtbereich ist unter ökologischen Gesichtspunkten eine umweltverträglichere Dichte anzustreben, z.B. Stadthäuser (II oder III + D).

3.7 Luft/Lärm

anlagenbedingt

Aus lärmschutztechnischer Sicht ergeben sich anlagenbezogen gegen das Projekt keine grundsätzlichen Einwände. Einziger **Gewerbebetrieb** ist das westlich anschliessende Autohaus (Fa. Skof/Mazda). Konfliktsituationen sind hier nicht gänzlich auszuschliessen.

verkehrsbedingt

Wegen des relativ geringen Abstands zur stark befahrenen Dr. Gustav-Heinemann Straße (Ostring) wird mit einem erheblichen **Verkehrslärmaufkommen** zu rechnen sein. Auch aus lufthygienischer Sicht, trotz Niveauunterschied, können Autoabgase die Grundstücke belasten. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Schutzwand entlang der Hauptverkehrsstrasse ist deshalb zu prüfen.

Weitere Details zu diesem Bereich werden – falls notwendig - im laufenden Verfahren nachgereicht.

3.8 Energie

Der Themenkomplex „Energie“ kann **erst** im weiteren B-Plan-Verfahren geklärt werden, wenn konkrete Planungsaussagen vorliegen.

4. Zusammenfassende Bewertung

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung im B-Plangebiet Nr. 4344 auf die Umwelt wurden untersucht. Für die verschiedenen Umweltbereiche ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Unter der Voraussetzung, dass flächensparend gebaut wird und genügend grosse Sickerflächen für Niederschlagswasser geschaffen werden, sind die Beeinträchtigungen in den **Bereichen Boden und Grundwasser** als **nicht erheblich** zu bewerten. Unter Bodenschutzgesichtspunkten ist eine umweltverträgliche Innenentwicklung einer Aussenbereichsbebauung vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme sollte durch eine ausreichende Begrünung und dichtere Bebauung minimiert werden. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das **Stadtbild/Landschaftsbild** werden ebenfalls als **nicht erheblich** eingestuft.
- Die unmittelbaren Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bereiche **Vegetation** (Gehölzbestand) und **Fauna** sind als **weniger erheblich** einzustufen.
- Die im B-Plangebiet liegenden Kleingärten haben eine hohe Bedeutung für die wohnungsnah **Erholung**, insbesondere für die Bürger aus den dichter bebauten Nachbarbereichen. Es handelt sich um eine Kleingartenanlage i.S.d. Bundeskleingartengesetzes. Durch die geplante Bebauung wird diese Art der Kleingartennutzung vollständig verdrängt, der Verlust der betroffenen Flächen kann auch in näherer Umgebung nicht aufgefangen werden. Der Eingriff wird als **sehr erheblich** bewertet.
- Aus **naturschutzfachlicher Sicht** besteht grundsätzlich ein Interesse, die Flächen als Freiflächen zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Bebauung der letzten zusammenhängenden Grünfläche eine wesentliche Zielsetzung des B-Planes Nr. 4214 aufgegeben wird.
- Aus **lärmschutztechnischer Sicht** ergeben sich anlagenbezogen keine grundsätzlichen Einwände. Aufgrund des hohen **Verkehrslärmaufkommens** an der Gustav-Heinemann-Straße und den damit verbundenen **Autoabgaskonzentrationen** sollte die Notwendigkeit einer Schutzwand entlang der **Hauptverkehrsstrasse** geprüft werden.
- Die im B-Plan Nr. 4214 geregelte **Festsetzung** der betroffenen Flächen als private Grünfläche entspricht den Zielsetzungen einer **ökologischen Stadtplanung**. Wohnungsnah Erholungsnutzungen in einem **dichter bebauten Bereich** - wie die private Kleingartennutzung im sogenannten **Grabeland** - **tragen entscheidend** zur Attraktivität des Wohnviertels bei und liefern einen wichtigen **Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“**. Mit einem attraktiven Angebot an unterschiedlichen **Freiraumnutzungen** im nahen Wohnumfeld können die Abwanderungstendenzen von **BewohnerInnen** insbesondere des Geschosswohnungsbaus aufgehalten werden. Die **Bebauung** der Flächen wird aus Sicht einer nachhaltigen, ökologischen Stadtentwicklung **grundsätzlich sehr kritisch** gesehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die **Bebauung** des sogenannten Grabelandes

- den Zielsetzungen des B-Planbereiches Nr. 4214 widerspricht
- aus Sicht einer nachhaltigen, ökologischen Stadtentwicklung kritisch zu sehen ist
- einen sehr erheblichen Verlust an wohnungsnaher Erholungsnutzung darstellt.

Sollte die Fläche dennoch bebaut werden, so ist ein neues Rahmenkonzept zu entwickeln, dass im Vergleich zum vorliegenden **aktuellen** Konzept vom 22.04.1999 eine flächensparendere Bebauung, z.B. mit Stadthäusern vorsieht. Das vorliegende Konzept wird seitens UWA abgelehnt.

Eine weiterführende UVP ist nicht erforderlich.

Stand: 25.08.1999