

Entscheidungsvorlage

1. Die Regelungen aus dem Baulandbeschluss hinsichtlich Bodenbeschaffenheiten in künftig öffentlichen Flächen – Umsetzung in BP 4635 (Modul 1 und Grün-/Ausgleichsfläche „Lichtenreuth Naturnah“)

Die Regelungen des Baulandbeschlusses vom 27.09.2017 sehen vor, dass an die Stadt Nürnberg zu übertragende Flächen kampfmittelfrei zu übergeben sind. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. Dieser Passus regelt keine naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange.

Gerade in diesem Baugebiet – einem Teil des ehemaligen Südbahnhofs – sind diese Regelungen von Bedeutung, da weite Teile des Untergrunds aus Auffüllungen und stellenweise aus Einbauten bestehen und das gesamte Untersuchungsgebiet an der Brunecker Straße kampfmittelbelastet ist. Die Regelungen minimieren das Risiko der Stadt Nürnberg, belastete Böden in ihr Eigentum übertragen zu bekommen. Damit verbunden ist auch die Minimierung des Kostenrisikos, das belastete Flächen mit sich bringen. Es würden sonst fortlaufend bei jedem Eingriff im Zuge des Unterhalts bzw. bei sonstigen Eingriffen hohe Kosten für Bodenentsorgung und Kampfmittelüberwachung entstehen.

Die Umsetzung der Vorgaben des Baulandbeschlusses ist jedoch hier nicht durchgängig durchzusetzen. Aus diesem Grund sind Zielkonflikte abzuwägen.

2. Abweichungen vom Baulandbeschluss im südlichen Geltungsbereich B-Plan Nr. 4635

Im südlichen Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 4635 be- und entsteht die ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth Naturnah“, die insbesondere auch dem naturschutzrechtlichen und teilweise dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Eingriffe im nördlichen Geltungsbereich dient. Die Fläche soll im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ festgesetzt werden. Im Rahmen der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsplanung sind im zentralen Bereich von „Lichtenreuth Naturnah“ Flächen mit Offenlandstrukturen zum Erhalt von Magerrasenflächen und Eidechsenlebensräumen sowie im östlichen Bereich Flächen zum Erhalt von wertvollen Baumbeständen geplant.

In diesen Flächen sind der ökologisch wertvolle Baumbestand, die – zum Teil auch gem. §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten – Magerrasenflächen sowie die artenschutzfachlich und rechtlich relevanten Eidechsenlebensräume weitestgehend zu erhalten. Bei einer Entfernung der Auffüllungen und Einbauten gemäß den Regelungen des Baulandbeschlusses ist ein solcher Erhalt jedoch nicht mehr möglich, wodurch naturschutzrechtlich ausgleichspflichtige Eingriffe entstünden, die vor Ort nicht mehr zu kompensieren wären, und somit zusätzliche externe Ausgleichsflächen bedingen würden. Aus diesem Grund soll daher in diesen Teilbereichen von den oben genannten Regelungen des Baulandbeschlusses abgewichen werden. Ohne eine Entfernung von Auffüllungen sind Kampfmittelfreimessungen nur bedingt möglich. Mit einer Ausnahme zur Entfernung von Auffüllungen, geht damit auch eine Befreiung der Kampfmittelfreiheit einher. Eine Freimessung ist daher nur eingeschränkt möglich (Bereich 2 und 3).

In Flächen, in denen die (aufwertenden) Ausgleichsmaßnahmen erst noch herzustellen sind und daher zumeist nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, gilt es den Baulandbeschluss umzusetzen (Bereich 1).



Übergeordnete Ziele WGF Landschaft
Quelle: WGF Nürnberg; Pflege- und Entwicklungskonzept

Bereich 1: Dieser Bereich umfasst Flächen, die heute noch mit Gebäuden bestanden oder versiegelt sind bzw. mit Robinien bestanden sind, die nach dem aktuellen Pflege- und Entwicklungskonzept für Lichtenreuth naturnah in Magerstandorte entwickelt werden sollen. Für diese Bereiche sind zur Erreichung des Zielzustandes Eingriffe erforderlich in deren Rahmen auch die Auffüllungen und möglichen Kampfmittel beräumt werden können.

Bereich 2: Dieser Bereich umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Gleisstränge und magere Nebenflächen, die bereits heute Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse ist und daher aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist. Gemäß der vorliegenden Entwicklungsplanung soll dieser Bereich erhalten und natur- und artenschutzfachlich optimiert werden. D.h. mit Ausnahme von notwendigen Pflegemaßnahmen (z.B. Rückschneiden von Robinien) sollen die Strukturen erhalten werden.

Bereich 3: Dieser Bereich umfasst das Wäldchen im Osten und stellt gleichzeitig eine CEF-Maßnahme (Anbringen von Fledermauskästen) dar. Für diese Flächen wird von einem Kompletterhalt ausgegangen, d.h. es soll keine Beseitigung von Auffüllungen und keine Kampfmittelberäumung geben.

Die beiliegenden Prüf- und Entscheidungsschemata "Verbleib von Auffüllungen und Einbauten" (Anlage 1) und "Kampfmittelfreiheit" (Anlage 2) sehen hierfür einen Prüfweg vor, durch welchen im Einzelfall entschieden werden kann, ob eine Ausnahme gerechtfertigt ist und welche zusätzlichen Auflagen (z.B. genauere Untersuchung des verbleibenden Materials; genaue Kartierung der verbleibenden Kampfmittelverdachtsflächen etc.) vom Investor zu erfüllen sind.

3. Abweichungen vom Baulandbeschluss im nördlichen Geltungsbereich B-Plan Nr. 4635

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Baugebietes in Modul 1 ist der Verbleib von Auffüllungen in tieferen Lagen aus technischen und wirtschaftlichen Gründen vorgesehen.



Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg (Stand 07/2018)

Auch hierfür sehen die Prüf- und Entscheidungsschemata "Verbleib von Auffüllungen und Einbauten" (Anlage 1) und "Kampfmittelfreiheit" (Anlage 2) zur Abwägung der Risiken für die Stadt Nürnberg einen Prüfweg vor. Vom Investor ist unter anderem nachzuweisen, dass die verbleibenden Auffüllungen nicht im Versickerungsbereich liegen und bautechnisch geeignet sind. Das verbleibende Material ist zu prüfen und zu dokumentieren.

Hiermit soll ermöglicht werden, Material, von welchem keine Gefährdung ausgeht, zu belassen und damit auch unverhältnismäßige Erdarbeiten zu verhindern.

4. Risikoausgleich für die Stadt Nürnberg

Ausnahmen vom Baulandbeschluss begründen für die Stadt Nürnberg das spätere Risiko von hohen Bodenverwertungskosten. Um das Risiko für die Stadt Nürnberg auf ein verträgliches Maß zu minimieren wurden mit dem Investor für verbleibendes Material, eine Ausgleichszahlung von 10 €/m³ vereinbart.

Flächen, in denen keine Kampfmittelfreiheit hergestellt werden kann, sind seitens des Investors ebenfalls mit einer Ausgleichszahlung von 10 €/m² abzulösen.

5. Entscheidungspapier und weiteres Vorgehen im Bebauungsplangebiet 4635 Modul 1 / Grün-/Ausgleichsfläche „Lichtenreuth Naturnah“

Obwohl auf dem Gesamtgebiet an der Brunecker Straße zahlreiche Untersuchungen zur Ermittlung und zur Bewertung der Boden- und Untergrundverhältnisse stattgefunden haben, ist davon auszugehen, dass im Zuge des Bauablaufs noch mehrere Flächen auftauchen, in denen eine Ausnahme vom Baulandbeschluss sinnvoll bzw. erforderlich sein kann.

Dies ist erst abschließend im Bauablauf zu beurteilen, da erst mit Aushub der Flächen die tatsächlichen Untergrundgegebenheiten ersichtlich werden.

Da eine Unterbrechung des Bauablaufes für mehrere Wochen – für einen (Einzel-)Beschluss des Werkausschusses für Ausnahmen vom Baulandbeschluss – für den Investor ein hohes Zeit- und Kostenrisiko darstellt, müssen Vorgehensweisen festgelegt werden, um kurzfristig über erforderliche Ausnahmen vom Baulandbeschluss entscheiden zu können.

Aus diesem Grund schlägt SÖR vor, auch diese jetzt noch nicht definierbaren Flächen nach dem Prüfschema abzuarbeiten.

Ziel ist hierbei immer eine Risikominimierung für die Stadt Nürnberg.

Einzelne Abstimmungen im Werkausschuss können auf diese Art vermieden werden.

Nach Abschluss der Maßnahme wird seitens SÖR im Werkausschuss über alle tatsächlichen Abweichungen vom Baulandbeschluss nach Durchführung der Maßnahmen berichtet.