

BPlan 4543A – AEG-Nordareal

hier: Deponiesicherung und Baumerhalt – Variantenvergleich

Bezug: Antrag der CSU-Fraktion vom 21.06.2021

Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt eine Berichterstattung zum Sachstand und fordert die Verwaltung auf, sich für den Erhalt des Baumbestandes auf dem städtischen Grundstück mit der Flurnummer 898 einzusetzen. Hierzu wird im folgenden der aktuelle Sachstand berichtet.

Hintergrund

- mit Beschluss des AfS vom 04.06.2019 wurde für das fragliche Areal, auf Basis eines im Vorfeld zwischen Investor und Stadt abgestimmten detaillierten Rahmenplans, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen sowie im Stadtrat am 26.06.2019 die Einleitung eines entsprechenden FNP-Änderungsverfahrens. Beides wurde im Amtsblatt vom 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Aus dem Rahmenplan ergibt sich das derzeit festgelegte Baufeld, das im fraglichen Bereich (Übergang zum öffentlichen Freiraum am nordöstlichen Rand) bis zur Grundstücksgrenze des AEG Nordareals reicht.
- Im Untergrund des BPlan-Geländes befindet sich die durch die Stadt Nürnberg ehemals (1938 bis ca. 1950) betriebene Altdeponie Fuchsloch. In nördlicher Richtung verläuft die Grenze der Deponie entlang der Ringbahntrasse und beinhaltet auch die dortige Kleingartenanlage. Nach Nordosten reicht die Altablagerung bis zum Pegnitzufer. Größere Teilbereiche der Altdeponie befinden sich in nordöstlicher Richtung außerhalb des AEG-Baufeldes auf städtischem Grund (Flurnummern 898 und 898/3, Gemarkung Höfen). Diese Teilbereiche sind durch eine landschaftsprägende und erhaltenswerte Baum- und Strauchvegetation bewachsen (s. unten). Die Altdeponie befindet sich in der technischen Überwachung durch das Umweltamt.
- Innerhalb der Deponie liegen flächendeckend, z.T. deutliche Schadstoffbelastungen in der bis zu 12 m mächtigen Aufschüttung vor. Aufgrund teilweise erheblicher Kontaminationen im Ablagerungsmaterial, die sich z.T. auch im Grundwasser abzeichnen, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht die grundsätzliche Notwendigkeit zur Sicherung der Deponiefläche. Aktuell ist die Altdeponie im Bereich des ehem. AEG-Nordareals großteils durch eine Oberflächenversiegelung gesichert. Weitere Deponiebereiche außerhalb des Baufeldes, die aber z.T. noch innerhalb des BPlan-Geltungsbereiches liegen (Bahn-Kleingärten im Norden und die städtischen Grünflächen im Nordosten zwischen der AEG-Grundstücksgrenze und der Pegnitz) sind derzeit unversiegelt und damit aus bodenschutzrechtlicher Sicht ungesichert.
- Die o.e. mächtigen Aufschüttungen sind nicht homogen tragfähig. Um die Tragfähigkeit des Baugrundes qualifiziert herzustellen, besteht daher die Erfordernis, diese durch technische Maßnahmen zu ertüchtigen.
- Auf Grundlage bestehender Verträge zwischen der Stadt Nürnberg und dem aktuellen Grundstückseigentümer (ÖRV 2007, Grundzustimmungserklärung 2019) ist der Investor im Rahmen der geplanten Baumaßnahme (bei der die vorhandene Versiegelung entfernt wird) dazu verpflichtet eine neue technische Deponiesicherung im Bereich des Baufeldes umzusetzen. Anhand des vorgeliegenden Entwurfs eines Sanierungsplans ist ein flächiger Bodenaushub bis ca. 4 m Tiefe geplant (im Wesentlichen Unterkellerung mit Tiefgaragen). Das verbleibende Deponiematerial zwischen 4 m und max. 12 m u. GOK unterhalb des Bauplanums wird durch den Einbau einer Technischen Sicherungsschicht (hier: Kunststoffdichtungsbahn) abgedichtet und somit vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt. Zum Abschluss der Technischen Sicherungsschicht (TeSi) ist ein senkrechter Verbau zur Baugrubensicherung vorgesehen.

- Auf der TeSi erfolgt die Bebauung des Areals sowie die technische Infrastruktur (incl. Sparten). Die TeSi ist qualifiziert zu entwässern. Unter der TeSi wird durch sog. Rüttelstopfsäulen die Tragfähigkeit des Baugrundes im Rahmen der Baumaßnahmen qualifiziert hergestellt. Auch dafür (Herstellung und dauerhafte Tragfähigkeit) trägt der Investor die volle Verantwortung, da dies eine zwingende Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung des Areals ist.
- Für die angrenzenden Kleingartenanlagen im Norden (Bahn) und Westen (Stadtverband) wurden/werden Sicherungsmaßnahmen durch Bodenaustausch und Anbauempfehlungen durchgeführt. Tiefgreifendere Eingriffe sind angesichts des beabsichtigten Erhalts der derzeitigen Kleingartennutzung nicht erforderlich.
- Bei ausgelichteten und freigelegten Flächen außerhalb des Baufeldes erfolgt grundsätzlich ein oberflächennaher Bodenaustausch oder eine Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial.
- Es erfolgt eine laufende Grundwasserüberwachung der unversiegelten Bereiche über vorhandene Grundwassermessstellen; nur bei Verschlechterung der Grundwasserqualität sind u.U. weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Bewertung Baumbestand

In nordöstlicher Richtung wird das Planungsgebiet von einem landschaftsbildprägenden Gehölzbestand eingefasst, der sich auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.-Nr. 898 der Gemarkung Höfen befindet. Der Bestand liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber außerhalb der vorgesehenen Baufelder.

Das Feldgehölz ist Bestandteil eines kartierten Stadtbiotops (N-1083), im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt ist die Fläche als Teil eines regional bedeutsamen Lebensraums verzeichnet. In seiner Gesamtheit weist der Baumbestand im Hinblick auf landschaftsplanerische, klimatische sowie natur-/artenschutzfachliche Belange eine hohe Wertigkeit auf. Gemäß Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ist der Bestand zudem als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) einzustufen.

Als Grundlage für die Planung wurde ein qualifizierter Baum- und Gehölzbestandsplan für das überplante Areal erstellt. Hierbei wurde der Bestand in seiner Gesamtheit bewertet, zudem wurden wertgebende Einzelbäume aufgenommen (Art, Stammdurchmesser, Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie im Hinblick auf Vitalität und Erhaltungswürdigkeit eingestuft.

Eine Bewertung des Gehölzbestandes im Hinblick auf seine artenschutzfachliche Relevanz wurde im Rahmen der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu erfolgte eine Geländebegehung mit Aufnahme der relevanten Strukturen (Höhlen, Spalten, abplatzende Rindenbereiche).

In Bezug auf den Gehölzbestand auf Fl.-Nr. 898 lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- In seiner Gesamtheit ist das Gehölz, welches aus über 200 Einzelbäumen besteht, als sehr erhaltenswert einzustufen.
- Der teils sehr alte und hohe Baumbestand hat eine sehr hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und ist wirksam bis in weit entfernte Bereiche jenseits der Pegnitz.
- Der Bestand beinhaltet 41 Bäume, die im Hinblick auf Art, Größe, Wuchs, Standort und Vitalität als wertgebende Einzelbäume eingeordnet werden; diese sind durchweg als erhaltenswert bis sehr erhaltenswert zu beurteilen.
- Eine artenschutzrechtliche Relevanz wurde für 8 Bäume festgestellt, welche somit als Biotopbäume zu klassifizieren und dementsprechend im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind.

Durch die Altlastensituation und den vorhandenen Baumbestand ergibt sich ein zu klärender Zielkonflikt für unterschiedliche Umweltbelange, die einer Klärung zuzuführen waren. Hierfür wurden die folgenden Varianten für die Belange Deponiesicherung/ -sanierung und Baumschutz/-erhalt für das weitere Vorgehen entwickelt und diskutiert:

Variante 1: Deponiesicherung bis zum Pegnitzufer

- Vorgehensweise analog zum Baufeld (Aushub bis 4 m / Einbau einer TeSi).
- Aus altlastentechnischer Sicht die optimale Lösung durch großflächige Versiegelung.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht worst case Szenario mit Verlust des kompletten Aufwuchses bis zur Pegnitz (beidseitig des bestehenden Fuß-/Radweges).

Variante 2: Einrücken der nordöstlichen Baugrenze (Einhaltung Schutzbereich = Kronentraufbereich + 1,5 m)

- Aus naturschutzfachlicher Sicht die optimale Lösung durch Erhalt des kompletten Aufwuchses auf städtischem Grund.
- Aus altlastentechnischer Sicht schwieriger Lösungsansatz (zusätzlich unversiegelte Bereiche auf einer Fläche von ca. 4.500 m²).
- rechtliche Verantwortlichkeiten teilweise ungeklärt.
- Auswirkungen auf die bestehende Rahmenplanung (Umplanungen von Gebäuden, Ver- und Entsorgung; Rettungswegen etc.).

Variante 3: Deponiesicherung bis zur Grundstücksgrenze

- Aus altlastentechnischer Sicht deutliche Verbesserung zur aktuellen Situation (hochwertige Versiegelung der Deponie im gesamten Baufeld).
- Aus naturschutzfachlicher Sicht Verlust von ca. 70 Bäumen auf öffentlicher Fläche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze durch baubedingte Eingriffe in den Wurzelbereich.
- Erhalt von ca. 145 Bäumen westlich Geh- und Radweg = Grenze Geltungsbereich BPlan.
- Erhalt der kompletten Vegetation östlich des Geh- und Radwegs (Böschungsbereich).
- klare rechtliche Zuständigkeiten für Deponiesicherung und dauerhafte Tragfähigkeit des Untergrundes auf Basis der bestehenden Eigentumsverhältnisse.
- Keine Änderungen des Rahmenplans im fraglichen Bereich erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Nach intensiven Diskussionen wurde in Abstimmung mit allen beteiligten Stellen eine Variante 2a als tragfähige Kompromisslösung mit klaren rechtlichen Verantwortlichkeiten entwickelt.

Diese beinhaltet die folgenden Schwerpunkte:

1. die Baumassen bleiben insgesamt erhalten,
2. der Rahmenplan wird geeignet angepasst in betroffenen Baufeldern und Grünflächen,
3. Sanierungsgrenze und Baufeldgrenze werden verschoben,
4. SÖR übernimmt die entstandene, bisher private, Fläche in öffentliches Eigentum,
5. der öffentliche Baumbestand bleibt erhalten,
6. eine Unterschreitung der Baumfallgrenze wird durch die Verwaltung akzeptiert, wenn durch den Investor bei den betroffenen Gebäuden statisch reagiert wird,
7. die Unterschreitung des Baumschutzbereichs (s. oben) wird in seltenen Einzelfällen (ca. 4 Stück) akzeptiert,
8. vom Investor ist für den Baumstreifen ein Pflegeentwicklungsplan zu erstellen und mit SÖR abzustimmen
9. vor Beginn der Baumaßnahmen ist vom Investor eine Erstpflegemaßnahme als Basis des weiteren Pflegeentwicklungsplans durchzuführen
10. alle nachfolgenden Pflegegänge erfolgen danach durch SÖR auf Grundlage des abgestimmten Pflegeentwicklungsplanes.

Die Veränderungen sind in der beigefügten Anlage als Überlagerung des bisherigen und künftigen Rahmenplans dargestellt.

Das weitere Vorgehen – auch zu anderen Sachverhalten - wurden mit Schreiben von Herrn OBM vom 07.03.2022 dem Investor mitgeteilt. Das entsprechende Schreiben wird hiermit ebenfalls z.K. gebracht.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind – neben der Fortführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 4543A - verschiedene rechtliche Vereinbarungen mit dem Investor zu treffen, insbesondere:

1. Verbindlicherklärung eines Sanierungsplans durch das Umweltamt,
2. Abschluss eines Sanierungsvertrages zwischen Investor und Stadt Nürnberg,
3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Stadt Nürnberg.

Zu 1. befindet sich die Umweltverwaltung im fachlichen Austausch mit dem Investor und dessen beauftragten Ingenieurbüro. Die bislang vorliegenden Entwürfe sind auf Basis der Variante 2a zu überarbeiten. Dabei wird auch die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes gefordert, um Eingriffe zu minimieren, bilanzieren und kompensieren.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Verträge unter 2. oder 3. auch die Folgeregelungen hinsichtlich des bestehenden ÖRV aus 2007 beinhalten soll und damit auch angepasste Regelungen zu Verantwortlichkeiten (incl. Haftungsfragen) für Altdeponie und die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

Um Zustimmung zum vorgestellten Vorgehen wird gebeten.