

Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4490

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GEBÄUDE MIT ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRÜNFLÄCHE
- WALL, H=2m
- LSW, H=4M — LÄRMSCHUTZWAND MIT HÖHENANGABE
- BAUM, GEPLANT
- BAUM, BESTAND
- GEHWEG
- FAHRBAHN, KREUZUNGSBEREICH MIT AUFPFLASTERUNG
- STELLPLÄTZE
- FST — FAHRRADABSTELLPLÄTZE
- MASSE IN METERN

Nürnberg

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG			
STÄDTEBAULICHE PLANUNG NORD		RAHMENPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4490	
ABTEILUNG	Gez. Prochotta	GEBIET SÜDLICH DER HEERWAGENSTR., WESTLICH DER SCHOPPERSHOFSTR. UND NÖRDLICH DER LUDWIG-FEUERBACH-STR. (EHEMALIGES MAMMUTGELÄNDE)	
SACHGEBIET			
BEARBEITUNG	Gez. HS / MÜ		
ÄNDERUNGEN		M = 1:1000	NR. 3N-1/11/2002
DATUM / BEARB. / OBJEKT		NÜRNBERG, AM 16.06.2003	
		Gez. Bandilla	
		AMTSLEITER	

Beilage 5.2

Beilage S.3

Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4490

Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Für ein Gebiet südlich der Heerwagenstraße, westlich der Schoppershofstraße und nördlich der Ludwig-Feuerbach Straße wird zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Planungsgebiet hat eine Größe von knapp 8000 qm und ist im Eigentum der Stadt Nürnberg. Es ist gegenwärtig ungenutzt und befindet sich inmitten eines dicht bebauten Gründerzeitviertels mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung, vorwiegender Wohnnutzung und hohem Freiflächendefizit.

Der nächste und einzige wohnungsnahe öffentliche Spielplatz liegt auf dem vor ca. 10 Jahren umgestalteten Fenitzer Platz in ca. 100m Entfernung. Wegen des generellen Freiflächenmangels im Quartier ist hier eine permanente Übernutzung bei gleichzeitiger Konkurrenz zwischen Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zu beobachten.

Weitere für Kinder attraktive Freiflächen und Spielangebote liegen erst wieder in durch Hauptverkehrsstraßen getrennter Lage im Stadtpark, am Rechenberg und Wöhrder See in 300 bis 800m Entfernung und bilden damit kein wohnungsnahes Spielangebot mehr.

Der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut. Der nächste U-Bahnhof „Schoppershof" befindet sich in ca. 300m Entfernung. An der Welserstraße verkehrt die Buslinie 45 und an der Sulzbacher Straße die Straßenbahnlinie 8.

2. PLANUNGSANLASS UND GENERELLE ZIELSETZUNG

Nachdem die gewerbliche Nutzung der Firma Mammut 1991 aufgegeben wurde, war in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur der näheren Umgebung an eine städtebauliche Ergänzung gedacht. 1994 wurde das Grundstück mit einer Größe von knapp 8000 qm von der Stadt erworben und der Gebäudebestand abgebrochen . Mehrfache Versuche, das Grundstück für eine Wohnbebauung zu veräußern, waren nicht erfolgreich. Zwischenzeitliche Wünsche der Anwohner, das Areal als Freifläche für Kinder provisorisch herzurichten, konnten aufgrund des Zustandes der Fläche von der Verwaltung nicht unterstützt werden.

Aufgrund der angespannten Freiflächensituation im Stadtteil Rennweg und Gärten b. W. entstand im Jahr 2000 die Planungsabsicht, die öffentliche Grünfläche am Berliner Platz als Spielfläche umzugestalten. Die Proteste der Anlieger, aber auch die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht überzeugende Lösung, führten letzthin zu der Entscheidung, auf dem ehemaligen Mammutgelände die Zielsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit Geschosswohnungen aufzugeben und entsprechend der Empfehlung des Jugendhilfeausschusses vom 18.05.2000 auf einer Teilfläche einen Naturspielplatz auszuweisen.

Angesichts der geringen Chancen einer Vermarktung der Restflächen für den Wohnungsbau und des bestehenden Defizits an sozialen Infrastruktureinrichtungen für Kinder- und Jugendliche im Stadtteil werden nunmehr außer dem Naturspielplatz auch weitere Kinder-

und Jugendeinrichtungen und Kinderspielflächen vorgesehen. Nach Untersuchungen des Jugendamtes besteht folgender Bedarf:

Kindergarten

In der Planungszone „Rennweg" beträgt die Versorgungsquote mit Kindergartenplätzen nur 65%. Bis 2004 ist mit einem Fehlbedarf von 134 Plätzen zu rechnen. Das entspricht einer Versorgungsquote von 59%. Durch den Bau eines viergruppigen Kindergartens mit 100 Kindergartenplätzen auf dem Mammutgelände kann die Bedarfsdeckung nachhaltig verbessert werden.

Kinderkrippe

Es werden gesamtstädtisch 900 Kinderkrippenplätze als Zielvorgabe angestrebt, so dass der Bau einer zweigruppigen Krippe auf diesem Standort unverzichtbar ist.

Kinderhort und Angebote für ältere Schüler

Im Schulsprengel Bismarckschule gibt es den Hort in dieser Schule mit 45 Plätzen. Der Versorgungsgrad beträgt hier nur 11,2 % der Grundschüler, so dass nur 50 % der Antragsteller berücksichtigt werden können. Für einen weiteren Hort mit 50 Plätzen besteht somit dringender Handlungsbedarf.

Kinder- und Jugendhaus

Ebenfalls höchste Priorität hat für den Stadtteil ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH). Der bisherige planungsrechtlich gesicherte Standort liegt an der Welserstraße (Bebauungsplan Nr. 4206). Für den neuen Standort sprechen folgende Vorteile:

- Zwischen Kindertagesstätte und insbesondere Kinderhort und KiJH mit Schülertreff ist eine enge Kooperation unter Ausnutzung von Synergieeffekten möglich.
- Die räumliche Nähe zum Fenitzer Platz führt zur Entschärfung von dessen Übernutzung.
- Durch die Nähe zur Bismarckschule und den Wegfall der Barriere Welserstraße ist eine bessere Erreichbarkeit gegeben.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für das „Mammutgelände" kann der Standort Welserstraße aufgegeben und anderweitig genutzt werden.

Öffentliche Spielplätze

Wegen des generellen Mangels an wohnungsnah nutzbaren Freiflächen im Quartier bietet sich die Chance, das Angebot am Fenitzer Platz auf dem „Mammutgelände" sinnvoll zu ergänzen.

3. PLANUNGSRECHT / ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt, d.h. die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, liegen momentan nicht vor.

Künftig soll der Bereich im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der sich in Aufstellung befindet, als Grünfläche mit sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen dargestellt werden.

4. PLANUNGSKONZEPT

Es ist folgende Nutzungsaufteilung vorgesehen:

- Unter Berücksichtigung auch der Nachbarschaftsbelange wird das Gebäude mit zweigruppiger Krippe (24 Plätze), viergruppigem Kindergarten (100 Plätze), einem Hort (50 Plätze), einem Kinder- und Jugendhaus mit Schülertreff sowie einem Aufenthaltsraum für den betreuten Spielplatz so am Blockrand angeordnet, dass es einen gewissen Lärmschutz zu den nächstgelegenen Wohnhäusern bietet. Am Standort Heerwagen-/Ecke Schoppershofstraße dürfte die Nachbarschaftsverträglichkeit am ehesten gegeben sein, da sich in diesem Bereich einige Gaststätten und Gewerbebetriebe sowie ein Gebäudekomplex der NOA befinden. Die Fläche umfasst ca. 2040 qm. Für das Kinder- und Jugendhaus ist keine Außenfläche vorgesehen.
- Der geplante Ballspielplatz für Tischtennis und Streetball (ca. 1530 qm) grenzt an die Brandwand eines Wohn- und Geschäftshauses im Blockinnenbereich an. Die Freifläche des Wohn- und Geschäftshauses kann durch eine Lärmschutzwand vor Lärmimmissionen abgeschirmt werden.
- Ein öffentlicher Gerätespielplatz mit ca. 1530qm ist an der Heerwagenstraße vorgesehen.
- Der im Süden des Geländes geplante betreute Naturspielplatz umfasst eine Fläche von ca. 2840qm.

Das „Mammutgelände" liegt in einem Gebiet, für das großräumig Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt worden sind, d.h. die geplanten Einrichtungen sind verkehrssicher zu erreichen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Das Umweltamt hat bereits eine Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6. LÄRMSCHUTZ

Inwiefern gegenüber der anliegenden Wohnbebauung lärmschützende Maßnahmen erforderlich sind, die über das vorgesehene Maß hinausgehen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. ALTLASTEN

Bei den Altlastenuntersuchungen wurden insgesamt 45 Rammsondierungen niedergebracht und 3 Grundwassermessstellen errichtet. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde im Rahmen der Vorprüfung folgendes empfohlen:

- Da im westlichen Geltungsbereich der Prüfwert für die Anlage von Kinderspielplätzen für den Parameter Blei an 6 Sondierstellen überschritten wird, wird entweder ein Bodenaustausch bzw. Entsorgung/Verwertung oder eine Abdichtung empfohlen.
- Auf Teilflächen wurden Mineralölkohlenwasserstoffe von 400-500 mg/kg gemessen. Die Bodenschutzverordnung sieht für diese Schadstoffgruppe keine Prüfwerte vor. Nach Auffassung des Gesundheitsamtes sollte hier jedoch vorsorglich ebenfalls ein Bodenaustausch oder eine Abdichtung erfolgen.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / KONFLIKTE

Bei Realisierung der Planung kann das bestehende Defizit an Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche gemindert werden.
Die Nachteile einer Konzentration werden dadurch gemindert, dass an Wochenenden und in den ruhebedürftigen Zeiten ein Teil der Einrichtungen geschlossen ist. Außerdem zeigen sich im westlichen Teil Situationen mit geschlossenen Brandwänden, die eine angemessene Berücksichtigung der Wohnsituation bezüglich der Lärmimmissionen zulassen.

Kinder- und Jugendeinrichtungen auf dem „Mammutgelände" an der Heerwagenstraße

hier: Vorschlag für ein künftiges Bebauungskonzept

Anmeldung

zur Tagesordnung der Sitzung des
Jugendhilfeausschusses am 12.12.2002

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und basierend auf Vorentwürfen des Hochbauamtes wird für das „Mammutgelände" ein Konzept zur Bebauung mit Kinder- und Jugendeinrichtungen vorgelegt.

Um die für dieses Stadtgebiet notwendigen jugendhilfe- und sozialpolitischen Kernaufgaben erfüllen zu können, sind aus Sicht der Verwaltung des Jugendamtes folgende Einrichtungen dringendst notwendig:

Kindertagesstätte

Kindergarten

In der JHA-Vorlage vom 17.10.2002 „Tagesbetreuung in Nürnberg" und detaillierter in der Vorlage Kindergartenversorgung in Erlenstegen....ist nachzulesen, dass in den Stadtteilen Wöhrd, Erlenstegen, St. Jobst, Rennweg Schoppershof eine Bedarfsdeckung 2002 bei 934 Plätzen mit 77,8 % vorhanden ist, die aufgrund steigender Kinderzahlen 2004 auf 74,9% sinken wird. In der Planungszone „Rennweg", dort liegt das Mammutgelände, beträgt die Versorgungsquote nur ca. 65 %, die sich infolge steigender Kinderzahl (von 308 derzeit auf ca. 340 bis zum Jahr 2004) noch verringern wird. Bis 2004 ist mit einem Fehlbedarf von ca. 134 Plätzen zu rechnen, das entspricht einer Versorgungsquote von ca. 59 %.

Durch den Bau von je 100 Kindergartenplätzen auf dem Mammutgelände und an der Sibeliusstraße in Jobst könnte die Bedarfsdeckung in den obengenannten Stadtteilen auf ca 90 % nachhaltig verbessert werden.
Es wird deshalb der Bau eines 4-gruppigen Kindergartens auf dem Mammutgelände vorgeschlagen.

Kinderkrippe

In der angesprochenen Vorlage „Tagesbetreuung" werden zunächst 900 Kinderkrippenplätze für Nürnberg als Zielvorgabe angegeben, so dass der Bau einer zweigruppigen Krippe auf diesem Standort sowohl für die unmittelbaren Stadtteile als auch gesamtstädtisch unverzichtbar ist.

Kinderhort, Angebote für ältere Schüler

Im Schulsprengel Bismarckschule gibt es den Hort in dieser Schule mit 45 Plätzen. Die Vorlage „Tagesbetreuung: Teil Horte" stellt fest, dass im Schulsprengel Bismarckstraße der Versorgungsgrad nur 11,2 % der Grundschüler beträgt und nur 50 % der Antragsteller berücksichtigt werden können, so dass für einen weiteren Hort mit 50 Plätzen für Grundschüler dringendster Handlungsbedarf besteht. Ebenso bedarf es eines Schülertreffs für Schüler der Klassen 7-9, der allerdings aufgrund der pädagogischen Inhalte im Kinder- und Jugendhaus realisiert werden sollte.
Die Situation für die Kinder der Bismarckschule und die Hilferufe der Schulleitung sind bekannt.

Der Standort „Mammutgelände" ist dabei zur Deckung dieser Bedarfe aus Sicht der Verwaltung des Jugendamtes mangels anderer Alternativen unverzichtbar.

Es wird folgendes Mengengerüst für die Kindertagestätte vorgeschlagen:

2-gruppige Kinderkrippe mit 24 Plätzen

4-gruppiger Kindergarten mit 100 Plätzen

2-gruppiger Kinderhort mit 50 Plätzen.

Kinder-und Jugendhaus

Ebenfalls höchste Priorität hat für den Stadtteil ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH). Über die Situation am Fenitzerplatz wurde schon öfters im JHA berichtet, letztmals im Zusammenhang mit der Verlagerung des Vorläuferbetriebs Jugendtreff Geuderstraße in die Mathildenstraße und der Übernahme der Trägerschaft durch die Evangelische Jugend.

Als bisheriger Standort für ein Kinder- und Jugendhaus war seit Jahren der Standort an der Welserstraße vorgesehen.
Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, das KiJH ebenfalls auf dem „Mammutgelände" zu realisieren. Nach Aussage des Stadtplanungsamts (Stpl) wird ein Bebauungsplanverfahren für das KiJH notwendig. Stpl erstellt zur Zeit den Einleitungsbeschluss. Der Standort an der Welserstraße ist dagegen planungsrechtlich gesichert, d.h. erst nach rechtskräftigem Abschluß des Bebauungplanverfahrens „Mammutgelände" kann dann der Standort Welserstraße aufgegeben werden.

Für den Standort Mammutgelände sprechen eine Reihe von Vorteilen:

Enge Kooperation zwischen Kindertagesstätte und insbesondere Kinderhort und KiJH mit Schülertreff, dabei Gewinnung von Synergieeffekten;

Die Nähe zur Entlastung des Fenitzerplatzes;

Die Nähe zur Bismarckschule und Wegfall der Barriere Welserstraße.

Spielen

Hier sind folgende Einrichtungen vorgesehen:

Betreuter Naturspielplatz im südlichen Teil mit ca. 2.800 qm

Öffentlicher Ballspielplatz mit Tischtennis und Streetball und öffentlicher Spielplatz im mittleren bzw. nördlichen Teil des Geländes mit je 1.500 qm.

Für den betreuten Spielplatz sind Räume evtl. in Doppelnutzung mit dem Schülertreff im Kinder- und Jugendhaus vorgesehen.

Weitere Bedarfe

Auch die Einbeziehung eines Kulturladens wurde zunächst angedacht, ist jedoch auf der Fläche mit einem Raumbedarf von ca. 600 qm kaum realisierbar und würde zu einer problematischen Verdichtung führen.

Räumlichkeiten für Stadtteil- und Selbsthilfegruppen können durch Doppelnutzung von Räumen wie auch bei anderen Kinder- und Jugendhäusern und Kindertagesstätten bereit gestellt werden.

Gesamtbeurteilung

Das Mammutgelände ist mit mehr als 7000 qm entsprechend groß und würde gerade im verdichteten Gebiet der Nordstadt durch den Bereich Spielen sehr viel an neuen Grünflächen bringen und eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität der Kinder und ihrer Familien bedeuten und ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes und der Verwaltung des Jugendamtes für die genannten Einrichtungen sehr geeignet.

Als Standort für die Kindertagesstätte und das Kinder- und Jugendhaus wurde der Nordosten an der Heerwagen-/Ecke Schoppershofstraße gewählt, da damit der bestmögliche Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft erreicht werden kann.

Die Baumaßnahme könnte in einem Bauabschnitt durchgeführt werden, aber auch in zwei Bauabschnitten- natürlich auch in Abhängigkeit von den Finanzierungsmöglichkeiten.

Die Bedarfe für die Kindertagesstätte und das Kinder- und Jugendhaus haben aus Sicht der Verwaltung beide höchste Priorität.

Die Anlegung des öffentlichen Spielens könnte im Anschluss an die Fertigstellung der Kindertagesstätte erfolgen, während der betreute Naturspielplatz sicher erst nach Bau des Kinder- und Jugendhauses möglich ist.

Finanzierung

Nach ersten Kostenschätzungen des Hochbauamtes werden Gesamtkosten für Kindertagesstätte und Kinder- und Jugendhaus von 4.160.000€ erwartet.
Für das Kinder- und Jugendhaus mit Räumen für den betreuten Naturspielplatz und Schülertreff ist mit 1.430.000€ Kosten zu rechnen, für die Kindertagesstätte mit 2.730.000€.

Im MIP Entwurf 2003 – 2006 ist unter Nr. 4602.2200 das KiJH/Schülertreff Schoppershof mit 250.000€ 2005 und mit 1.284€ Mio 2006 bereits finanziert. Die weitere Finanzierung muss über die Fortschreibung des MIP gesichert werden.

Vorentwürfe mit Kostenschätzungen für den Bereich Spielen wurden noch nicht gefertigt.

Planungsrecht

Für das gesamte Planungsgebiet wird aufgrund der Synergiewirkungen der verschiedenen Einrichtungen ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, wobei einzelne Vorhaben (Kindertagesstätte) bereits im Vorfeld genehmigungsfähig sind. Ein Einleitungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses mit Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird vom Stadtplanungsamt für Anfang 2003 vorbereitet.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung des Jugendamtes wird die Maßnahme anschließend über die Bauinvestionsbesprechung zur Fortschreibung des MIP 2004 – 2007 anmelden.

II. Beilagen

Vorentwurf des Hochbauamtes

III. Beschlussvorschlag

siehe Beilage

IV. **Herrn OBM** K. g. 22. 11. 02 OBM

V. **Frau Ref. V**

Am 21.11.2002
Referat V

Beilage 5.5

Umweltverträglichkeitsprüfung

Vorprüfung nach § 3 UVPG

B-Planverfahren Nr. 4490, Mammutgelände

I. Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant im o.g Gebiet folgende Nutzungsaufteilung:

- ein Kinder- und Jugendhaus auf 2040 qm an der Heerwagen-/Ecke Schoppershoferstraße
- ein Ballspielplatz auf 1530 qm an der Brandwand eines Wohn- und Geschäftshauses im Blockinnenbereich
- ein öffentlicher Spielplatz mit 1530 qm an der Heerwagenstraße
- ein betreuter Naturspielplatz auf 2840 qm im Süden des Geländes

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Umweltamt führte eine Vorprüfung (vgl. § 3 UVPG) durch. Es wurde überschlägig untersucht, inwieweit bei Realisierung der Planung umwelterhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Geprüft wurde nach den „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles" aus Anlage 2 UVPG mithilfe vorhandenen Datenmaterials. Werden aufgrund der Planung umwelterhebliche Beeinträchtigungen erwartet, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Im o.g. B-Plangebiet wurden die Auswirkungen der Planungen auf die verschiedenen Schutzgüter untersucht. Bei der Einschätzung der Beeinträchtigungen wurden die in der Planung bereits vorgesehenen konfliktmindernden Maßnahmen berücksichtigt. Plangrundlage der Vorprüfung waren der Vermerk von Stpl vom 25.10.2002 und der Rahmenplan zum B-Plan, Vorabzug, vom 10.07.2002

Boden und Grundwasser

Das ehemalige Firmengrundstück der Fa. Mammut liegt in einem Stadtgebiet, das überwiegend durch Blockbebauung und relativ hoher Versiegelung gekennzeichnet ist. Es ist derzeit nicht bebaut. Nach vorliegenden Gutachten zu orientierenden Untersuchungen bezgl. der Altlastensituation durch die Fa. Sakosta besteht der natürliche Untergrund im Planungsgebiet überwiegend aus Sanden. Die Sande werden von einer bis zu etwa 2,0 m mächtigen Auffüllungsschicht überdeckt. Die Auffüllungsschicht beinhaltet stellenweise u.a. Brandschutt. Niederschlagswasser kann aufgrund des Fehlens einer Oberflächenversiegelung weitgehend ungehindert durch die Auffüllungsschicht hindurch in die durchlässigen Sande infiltrieren.

Bei den Altlastenuntersuchungen wurden auf dem Grundstück nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es wurden insgesamt 45 Rammkernsondierungen niedergebracht und 3 Grundwassermeßstellen errichtet.

Beurteilung der Untersuchungsergebnisse (soweit möglich nach BBodSchV)

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stammen aus Proben des Tiefenbereiches 0–1 m. Betrachtet wurden die Schadstoffparameter Schwermetalle und PAK (Benzo-a-Pyren als Einzelstoff).

Für den Parameter Benzo-a-pyren ergaben sich keine Überschreitungen der Prüfwerte für die Anlage von Kinderspielplätzen. Überschreitungen ergaben sich jedoch für den Parameter Blei. Der Prüfwert für Kinderspielplätze (200 mg/kg) wird an 6 Sondierstellen überschritten. Die betroffenen Sondierstellen liegen sämtlich im westlichen Bereich des Grundstückes. Für diesen Bereich ist der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung gegeben. Folgende Maßnahmen kommen in Frage:

- Bodenaustausch bzw. Entsorgung/Verwertung
- Abdichtung (Versiegelung).

Bei Realisierung der Planung ergibt sich durch eine geeignete Behandlung bereits nachgewiesener sanierungsrelevanter Bodenbelastungen sowie durch weiterführende Untersuchungen (z.B. Klärung der Versickerungseignung der Böden) eine Verbesserung der Ist-Situation für das Schutzgut Boden. Nachteilige Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden werden nicht erwartet.

Das Grundwasser ist in zwei Tiefenbereichen anzutreffen:

- Flurabstand ca. 5,2 bis 6,2 m, Fließrichtungen von W über SW bis S
- Flurabstand ca. 7 bis 8 m, Fließrichtung nach NW.

Aus den Altlastenuntersuchungen sind Belastungen des Grundwassers mit LHKW dokumentiert. Auf eine Grundwassersanierung wurde jedoch aufgrund der relativ niedrigen Schadstoffkonzentrationen und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet. Aus der Sicht des Grundwasserhaushalts ergeben sich keine wesentlichen Verschlechterungen im Vergleich zur derzeitigen Situation. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet.

Für das Vorhaben liegt derzeit nur ein Rahmenplan vor. Es wird daher vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass für eventuell beabsichtigte Anlagen zur Regenwasserversickerung die Bodenbelastungssituation nochmals detailliert zu prüfen ist.

Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder vegetationskundlich noch faunistisch wertvolle Flächen. Das Gelände befindet sich zum größten Teil in einem Frühstadium der Gehölzsukzession. Dominante Art ist die Salweide, daneben kommen auch Birken und Robinien vor, randlich stehen einige höhere Ahorne. Im Nordwesten der Fläche befindet sich ein mehr oder weniger gehölzfreier Bereich mit höherwüchsige Arten wie Goldrute, Gänsefuß, Feinstrahl und Beifuß. Die gesamte Fläche ist überwiegend sandig grusig und durchwegs von höherem Nährstoffgehalt. Die Planung sieht eine überwiegende Nutzung als Freiflächen vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden nicht erwartet.

Landschaft und Mensch/Erholung

Das ehemalige Firmengelände der Fa. Mammut ist vollständig von einer Mauer bzw. einem Zaun umgeben und steht Erholungszwecken nicht zur Verfügung. Die Planung verursacht keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch/Erholung. Mit der vorliegenden Planung wird das Angebot an wohnungsnahen Erholungseinrichtungen im Stadtteil verbessert.

Das Gelände liegt inmitten einer mehrgeschossigen Blockbebauung im Stadtteil Rennweg. Die Gebäude in der Umgebung werden vorwiegend als Wohnhäuser mit Einzelhandel und Gaststätten im Erdgeschoss und in geringem Umfang von Gewerbebetrieben genutzt. Die Fläche ist inmitten der verdichteten Blockbebauung als eine größere "begrünte" Freifläche von den angrenzenden Wohnhäuser wahrnehmbar. Aufgrund der geringen Ausstattung mit landschaftsbildrelevanten Strukturen werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft.

Luft und Mensch/Lärm

Die künftige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist nach § 6 BauNVO zulässig, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Mensch/Lärm werden nicht erwartet. Berücksichtigt ist hierbei die konfliktmindernde Maßnahme LSW=4 m und Wall=2 m über einen Teilbereich der westlichen Einfriedung. Eine durch die Planung verursachte verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung wird ebenfalls nicht erwartet.

Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 BNatSchG sind gemäß § 1a (3) nicht erforderlich. Aufgrund der Lage wird davon ausgegangen, dass die Fläche bereits gemäß § 34 BauGB im wesentlich größeren Umfang bebaubar wäre.

Fazit

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die aktuell vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen/Bereich Lärm und Erholung, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Luft/Klima und Landschaft verursachen kann. Bei Realisierung der Planung ergibt sich durch eine geeignete Behandlung bereits nachgewiesener sanierungsrelevanter Bodenbelastungen sowie durch weiterführende Untersuchungen (z.B. Klärung der Versickerungseignung der Böden) eine Verbesserung der Ist-Situation für das Schutzgut Boden.

Für die weitere Planung wird aus umweltfachlicher Sicht folgendes empfohlen:

- Da im westlichen Geltungsbereich der Prüfwert für die Anlage von Kinderspielplätzen für den Parameter Blei überschritten wird (an 6 Sondierstellen) und für diesen Bereich der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung gegeben ist, wird entweder ein Bodenaustausch bzw. Entsorgung/Verwertung oder eine Abdichtung empfohlen.
- Auf Teilflächen des Geltungsbereiches wurden Mineralölkohlenwasserstoffgehalte von 400-550 mg/kg gemessen. Die BBodSchV sieht für diese Schadstoffgruppe keine Prüfwerte vor. Nach Auffassung des Gesundheitsamtes wird jedoch aus

Vorsorgeaspekten für diesen Bereich ebenfalls ein Bodenaustausch oder eine Abdichtung empfohlen.

- Für eventuell beabsichtigte Anlagen zur Regenwasserversickerung sollte die Bodenbelastungssituation nochmals detailliert geprüft werden.
- Die größeren heimischen Gehölze (z. B. Ahorne) sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

II. **Stpl**

Am 22.11.2002
Umweltamt/Bereich Umweltplanung

i. A. -3843

Hilker 2319