

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Prüfung der Stellungnahmen und erneute Billigung**

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Die Flächen am südlichen Ortsrand von Großgründlach, die derzeit im Außenbereich liegen und landwirtschaftlich genutzt sind, sind im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellten Flächen sollen jetzt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Investor beabsichtigt eine Bebauung mit ca. 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen. Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befindet sich entweder bereits im Eigentum des Investors oder deren Verfügbarkeit ist mittels Optionsvertrag vorläufig gesichert. Im zentralen Bereich befindet sich ein Grundstück, das in absehbarer Zeit noch nicht zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan wurde am 12.12.2019 auf Grundlage des Rahmenplans eingeleitet, der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.12.2022 gebilligt.

2. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen ca. **264** Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, 2 Stellungnahmen von Vereinen sowie 53 Unterstützerschreiben. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Knoblauchsland, Artenschutz, Grundwasserschutz, Klimaschutz, Innenentwicklung, ökologischer Ausgleich, Verkehr (insbesondere Durchbindung zur Würzburger Straße, ruhender Verkehr, ÖPNV), soziale und kulturelle Infrastruktur, Entwässerung, Grün- und Spielflächen, Ortsbild und geplante Bebauung, Baustellensituation, bezahlbarer Wohnraum, Hochwasserschutz und Immissionsschutz. Darüber hinaus wurde in zwei Fällen auch die private Betroffenheit durch (Nicht-)Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen geltend gemacht.

Die Stellungnahmen sowie der Umgang damit sind inhaltlich stark gekürzt wiedergegeben. **Zur detaillierten Aufzählung der Einwände und deren Umgang damit wird auf die Anlage verwiesen.** Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Bürgerin 1 weise auf die landwirtschaftliche Nutzung des im Geltungsbereich befindlichen eigenen Grundstücks hin und die Absicht, diese auch weiterhin auszuführen. Dadurch entstehe eine Gemengelage mit Unverträglichkeiten zwischen Wohnen und Landwirtschaft. Weiterhin werde die einseitig überproportionale Überplanung des Grundstücks mit öffentlicher Grünfläche abgelehnt, die Größenordnung entspreche nicht dem Baulandbeschluss, darüber hinaus sei auf dem westlich angrenzenden Grundstück keine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin stelle es eine Ungleichbehandlung dar, dass das südlich angrenzende Grundstück im Laufe des Verfahrens aus dem Geltungsbereich genommen wurde, das eigene Grundstück aber nicht. Weiterhin sei die geplante Bauweise wenig individuell und qualitativ, man fordere einen Architektenwettbewerb. Man zweifle an, ob das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, tatsächlich erreicht werden könne. Weiterhin weise man auf das Defizit an Wohnfolgeinfrastruktur hin, insbesondere Ärzte und ambulante Pflege, Einkaufsmöglichkeiten seien zu Fuß nicht erreichbar. Dahingehen habe sich die Anzahl der Wohneinheiten erhöht, mit einer Zunahme des Pkw-Verkehrs sei zu rechnen, insbesondere aufgrund des schlechten ÖPNVs. Die Volkacher Straße sei bereits jetzt überlastet, der Mehrverkehr würde die Situation verschärfen. Der Stellplatzschlüssel sei zu gering.

Zum Einwand – Bürgerin 1

Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück der Bürgerin 1 genießt Bestandsschutz und ist weiterhin auch langfristig zulässig. Die geplante Bebauung weist ausreichend Abstände zur landwirtschaftlichen Nutzung auf, insbesondere durch die vorgesehene öffentlich nutzbare Grünfläche. Eine Unverträglichkeit mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung wird nicht gesehen, da sich auch jetzt schon unmittelbar angrenzend Wohnnutzungen befinden. Zudem geht von zu Gemüse- und Getreideanbau genutzten Ackerflächen kein erhöhtes Immissionspotenzial aus, da nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten auf der Fläche stattfinden. Dies wird als wohngebietsverträglich gesehen. Zudem muss bei der Lage der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Siedlung damit gerechnet werden, dass durch die Neuausweisung von Baugebieten die Wohnbebauung näher rückt, insbesondere wenn die Grundstücke im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich. In Bezug auf die Überplanung des Grundstücks mit öffentlicher Grünfläche ist der Bürgerin 1 stattzugeben. **Es erfolgte eine Umplanung des Entwurfs. Auf die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche wird nun verzichtet. Aus Gründen der Grünordnung erfolgt lediglich die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.**

Die Einbeziehung des Grundstücks der Bürgerin 1 in den Geltungsbereich ist erforderlich, um die städtebaulich geordnete Entwicklung zu wahren. Ohne eine Einbeziehung würde bei Umsetzung des Bebauungsplans ein unbepannter Bereich zurückbleiben. Das Grundstück erhält nun ein Baurecht, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Da dies für das südlich an den Geltungsbereich grenzende Grundstück nicht der Fall ist und hier zwar Festsetzungen zur Grünordnung, jedoch ohne Baurechtschaffung getroffen worden wären, das Grundstück aber nicht im Eigentum des Investors ist, würde hier bei Überplanung ebenfalls eine einseitige Belastung und Ungleichbehandlung entstehen. Das Grundstück wurde somit gegenüber dem Rahmenplan aus dem Geltungsbereich genommen. Die Umsetzung von gefördertem Wohnraum ist zum einen in der Satzung fixiert, zum anderen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest; hier sind unter anderem Arztpraxen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig. Dies gilt im Übrigen auch für den gesamten Stadtteil Großgründlach. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen kann über den Bebauungsplan allerdings nicht forciert werden. Entgegen der Meinung der Bürgerin 1 ist der Stadtteil gut an den ÖPNV angebunden. Eine Zunahme des Pkw-Verkehrs aufgrund der neuen Bebauung kann durch das bestehende Verkehrsnetz gut aufgenommen werden. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Nürnberger Stellplatzsatzung (StS). An der Planung wird unter Berücksichtigung der Änderung festgehalten.

Bürger 2 habe erst zum Zeitpunkt der Auslegung von Bauvorhaben erfahren. Das Flurstück im Eigentum grenze unmittelbar an den Geltungsbereich an. Ein Verkauf an den Investor sei nicht beabsichtigt, vielmehr bestünde die Absicht das Grundstück bei Baureife selber zu bebauen. Man erhebe Einspruch gegen die geplante 4-geschossige Bebauung, die die Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde. Man stelle den Antrag, das Grundstück sei mit in den Geltungsbereich aufzunehmen, da es sich in das Gesamtbild einfügen würde und auf der anderen Seite bereits der Aussiedlerhof mit einem Wohnhaus (II+D) läge.

Zum Einwand – Bürger 2

Das betroffene Flurstück ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Bauvorhaben beurteilen sich daher hier nach § 35 BauGB, zudem muss die Erschließung gesichert sein. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Baufläche ist nicht beabsichtigt, da der Bebauungsplan dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Die Schaffung von Baurecht beschränkt sich auf die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen. Dies ist auch mit dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ vereinbar. Der Aussiedlerhof stellt eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung dar, zu der im Übrigen auch Abstände aufgrund möglicher Immissionskonflikte einzuhalten sind. Die geplante Bebauung grenzt nicht unmittelbar an das betroffene Grundstück an. Es ist durch eine mind. 15 m breite öffentliche Grünfläche abgetrennt. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Aufgrund der Lage westlich vom Plangebiet und des Abstands zur Bebauung führt eine Verschattung nicht zu erheblichen Nachteilen.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** lehne das Vorhaben generell ab, denn es stelle einen Eingriff in einen der wertvollsten Teile des Knoblauchsland mit überdurchschnittlich hohen Ertragspotenzialen und Bedeutung für die regionale Nahversorgung zugunsten einer Wohnnutzung dar. Dies stehe nicht im Einklang mit der Ausweisung als Weltagrarerbetitels. Die Versiegelung beeinträchtige die Grundwasserneubildung, die Bebauung zerstöre Katluftentstehungsbereiche und leiste damit einen weiteren Beitrag zum Klimawandel. Darüber hinaus seien zuerst Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen, die Leerstandsquote sei mit 1,8 % beträchtlich hoch. Zudem solle flächensparender gebaut werden. Durch das Vorhaben sei unverzichtbarer Lebensraum bedrohter Arten betroffen, neben Bodenbrütern auch Zauneidechsen; die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sei dahingehend zu überarbeiten. Zudem sei für die betroffenen Tierarten kein Ausgleich oder Ersatz möglich, die Planung trage zu Vernichtung zentraler artenschutzrelevanter Populationen von überregionaler Bedeutung bei. In Summation mit weiteren Verfahren im Knoblauchsland stelle der Eingriff eine essenzielle Bedrohung der genannten Populationen dar und sei nicht mehr genehmigungsfähig. Weiterhin begrüße man die Aufhebung der Durchbindung der Volkacher Straße, da diese ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sei; das Gründlachtal sei zu schützen.

Zum Einwand – BUND e.V.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für dringend benötigten Wohnraum ist im FNP bereits mit der entsprechenden Darstellung als Wohnbaufläche vorbereitet und auch 2017 im Rahmen der Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands berücksichtigt. Eine Abwägung der Zielkonflikte ist bereits auf diesen Ebenen erfolgt. Die Planung nimmt das Knoblauchsland nur in geringem Umfang in Anspruch. Zudem ist die mediale Diskussion zum Weltagrarerbetitel nicht mit einer Ausweisung gleichzusetzen. Eine Leerstandsquote von 1,8 % (Stand 2018) ist entgegen der Auffassung des Einwenders nicht enorm, sondern für eine Großstadt wie Nürnberg sogar noch als Fluktuationsrate zu gering, um Umzüge innerhalb der Stadt sowie vorübergehend für Sanierungen erforderliche Leerstände abdecken zu können. Im Plangebiet wurden Maßnahmen des Flächensparens umgesetzt, z.B. durch Tiefgaragen sowie einer Verdichtung bei gleichbleibender Geschossfläche und gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine unterirdische Versickerung nicht möglich, gemäß Entwässerungskonzept ist auf unversiegelten Flächen anteilig eine oberirdische, breitflächige Retention möglich. Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse sind möglich, es

wurden aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft festgestellt. Bezüglich der Bodenbrüter fanden umfangreiche Kartierungen statt, die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) abgestimmt. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Nutzung keine Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen auf. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von einem unabhängigen Gutachter erstellt und von der Verwaltung geprüft. Auf Grund dessen sind Anpassungen an der saP nicht veranlasst. Die Summationswirkungen wird im Umweltbericht thematisiert, es ergeben sich keine sich gegenseitig verstärkenden Effekte. Bei jedem einzelnen Verfahren sind die Inanspruchnahmen von Fläche in die Abwägung bzw. die artenschutzrechtliche Bewertung einzustellen.

Der **Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V.** weise in seiner Stellungnahme auf die Verkehrssituation in Großgründlach hin. Das Straßennetz sei regelmäßig überlastet, es sei schon eine Einbahnstraßenregelung eingeführt worden, um den Busverkehr abwickeln zu können. Durch das neue Wohngebiet werde Mehrverkehr aus neuen Bewohnern und den zugehörigen Ver- und Versorgungsdiensten dazukommen. Es sei nicht ersichtlich, warum die Durchbindung zur Würzburger Straße verhindert werden solle, denn Lärm, Abgase und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer nehme zu, eine Entlastung sei erforderlich. Weiterhin sei der Baustellenverkehr nicht berücksichtigt worden. Darüber hinaus weise der FNP und der Umweltbericht auf ökologische Konfliktpotenziale hin. Es sei unverständlich, warum der Ausgleich nicht wie in anderen Bebauungsplänen auch im Gebiet erfolgen könne. Man lehne das Entwässerungskonzept ab, eine Versickerung sei trotz Bodenverhältnissen im Vereinsgebiet machbar. Durch Ableitung würde der Natur und den Äckern das Wasser entzogen, der Grundwasserspiegel würde sinken. Aussagen zum Grundwasser seien im Gutachten nicht enthalten. Im Bereich soziale Infrastruktur sei darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Kitaplätzen in Großgründlach nicht ausreiche. Dem Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung der Grundschüler ab 2026 sei hier keine Rechnung getragen. Man fordere eine weitere Krippengruppe, eine weitere Kindergartengruppe sowie zwei weitere Hortgruppen. Weiterhin werden die Kapazitäten der Schulen in Frage gestellt. Auch im Bereich der Pflege sei ein Mangel an Betreuungsplätzen vorhanden, das Bebauungsplangebiet würde weitere Bedarfe auslösen, ohne Defizite abzubauen. Bei vorhanden Pflegeeinrichtungen könnten auch Bestandsbauten freigemacht werden. Auch seien Begegnungsräume und Räume für Vereine nicht vorhanden, das noch vorhandene Engagement würde dadurch nicht gefördert. Man weise auf das Defizit an öffentlichen Grünflächen hin, das durch den Bebauungsplan nicht verringert worden sei. Die neue Bebauung füge sich nicht ins Ortsbild ein, insbesondere die Geschossigkeit werde als zu hoch empfunden. Derart flächensparendes Bauen werde nur durch das Mitwachsen der nötigen Infrastruktur mitgetragen. Generell stehe der Bebauungsplan in Widerspruch zum Konzept der Stadt der kurzen Wege. Neben dem Wohnungsbau müsse auch die Infrastruktur geschaffen werden, um Defizite der Vergangenheit auszugleichen und diese nicht noch zu verschärfen.

Anmerkung: 136 Personen schließen sich der Stellungnahme des Vorstadtvereins an.

Zum Einwand – Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V.

Großgründlach weist seit vielen Jahren eine gleichbleibende Verkehrsmenge mit geringem Schwerlastverkehr auf. Der Verkehr ist in erster Linie Quell- und Zielverkehr des Stadtteils selbst, da die Ortsdurchfahrt aufgrund der beengten Verhältnisse und der Tempo-30 Regelung für Durchfahrtsverkehr unattraktiv ist. Das Baugebiet bringt eine relativ geringe zusätzliche Verkehrsmenge mit, die je nach Straßenabschnitt im Tagesschwankungsbereich der bestehenden Verkehrsmenge liegen wird. Die Erschließung sowohl der bestehenden als auch der geplanten Bebauung ist auch ohne die Durchbindung gewährleistet. Mit einer Durchbindung entsteht eine zusätzliche interessante Route für gebietsfremden Durchgangsverkehr, es wäre mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs im Quartier zu rechnen mit negativen Auswirkungen in Hinblick auf Lärm und Abgabe. An der Planung ohne Durchbindung zum jetzigen Zeitpunkt wird daher festgehalten. **Um jedoch eine ggfs. zukünftig erforderliche Durchbindung nicht zu verhindern, erfolgt eine Umplanung des Entwurfs; das Baugebiet wird im Bereich der**

potenziellen Durchbindungstrasse zurückgenommen. Eine Durchbindung zum jetzigen Zeitpunkt wird durch die Darstellung als Hinweis im Plan von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbegleitgrün zwar unterbunden, sie bleibt aber langfristig planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4174 auf die für eine Verkehrsverbindung erforderlichen Bereiche reduziert; im südlichen Abschnitt wird die Aufhebung nicht weiterverfolgt und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 reduziert. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.

Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden und über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen werden im Bauantragsverfahren behandelt.

Das erwähnte hohe Konfliktpotenzial ergab sich aus dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, das nunmehr nicht mehr vorhanden ist. Zudem wurden umfangreiche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert, rechtlich aber nicht erforderlich und scheitert hier an der Flächenverfügbarkeit im Plangebiet. Sowohl untere Naturschutzbehörde als auch höhere Naturschutzbehörde haben der Ausgleichskonzeption zugestimmt. Das Entwässerungskonzept stellt keine Abweichung, sondern eine gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtlich und fachlich zulässige Möglichkeit der Entwässerung von Niederschlagswasser dar. Auf Grund der hohen Grundwasserstände sind Rigolen nicht zulässig. Auf den unversiegelten Flächen ist eine breitflächige oberirdische Entwässerung dennoch möglich, so dass die Auswirkungen auf das notwendige Maß reduziert werden. Zum Entwässerungskonzept gab es keine Einwände von Seiten der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. dem Wasserwirtschaftsamt. Trotz der aktuellen Planungen der Stadt besteht im Ortsteil ein Ausbaubedarf von 12 weiteren Krippenplätzen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist gedeckt. Die Stadt Nürnberg arbeitet mit Hochdruck daran, kurzfristig den Bedarf an Krippen-, aber auch an Hortplätzen / Mittagsbetreuung decken zu können. Langfristig können Grund- und Mittelschule sowie auch die Kindertagesstätten durch zusätzliche Einrichtungen in Buch (ehem. Hefefabrik) entlastet werden. Für Seniorenpflegeeinrichtungen gilt hingegen nicht das Wohnortprinzip. Dennoch ist die Stadt bemüht, im Statistischen Stadtteil 7 eine Pflegeeinrichtung zu etablieren. Eine Verpflichtung des Investors zum Bau einer Einrichtung im Planungsgebiet ist nicht möglich. Bauplanungsrechtlich sind Pflegeeinrichtungen in Großgrundlach generell zulässig. Dies gilt auch für Begegnungs- und Vereinsräume. Gegenüber Einzelvorhaben gibt es im Bebauungsplan mehr Spielräume zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Bei verdichteten Bauweisen steht nicht das Einsparen der Infrastruktur im Vordergrund, sondern der sparsame Umgang mit der Ressource Fläche. Der dringend benötigte Wohnraum kann durch die gewünschte aufgelockerte Bauweise nicht nachhaltig gedeckt werden, daher wurde unter Einhaltung einer für allgemeine Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 eine verdichtete Bauweise gewählt. Entgegen der Meinung der Einwender erfolgt neben der Ausweisung des Wohngebiets auch ein eine auf die Planung angepasste Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Im Ortsteil sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, der Ortsteil ist zudem gut durch den ÖPNV angebunden. Dies entspricht einer der Lage des Stadtteils gerechten Umsetzung der Stadt der kurzen Wege. An der Planung wird unter Berücksichtigung der ausgeführten Änderung in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen festgehalten.

Aufgrund der Vielzahl der übrigen 264 Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt erfolgt im weiteren eine thematische Prüfung.

Verkehr (ÖPNV, ruhender Verkehr, Durchbindung)

Das bestehende Straßennetz sei zu eng, Engstellen wie Bäume, parkende Autos, Busse, Baustellen würden die Situation verschärfen. Die Folge seien Stau und Gefahrensituationen für Fußgänger durch Ausweichmanöver. Die Situation sei für Anwohner unerträglich. Das Netz könne keinen weiteren Verkehr aufnehmen. Gehwege seien kaum vorhanden, diese würden zugeparkt und seien kaum begehbar und nicht barrierefrei. Die aktuell geltende Einbahnregelung werde nicht als zielführend angesehen sondern führe zur Mehrbelastung der Anwohner. Man

fordere ein Verkehrskonzept zur Reduzierung der Verkehrsbelastung in Großgründlach. Man fordere ein komplettes Parkverbot für den Ortsteil. Der Stellplatzschlüssel für das Baugebiet sei zu niedrig bemessen, man fordere weitere Stellplätze, auch für Bestandsbebauung. Der ÖPNV sei zwar verbessert, dennoch mit langen Fahrtzeiten und mehreren Umstiegen verbunden. Die Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße sei erforderlich, wie auch bereits vor 40 Jahren schon. Die ökologischen Folgen des Verkehrs bei Nichtdurchbindung würden die ökologischen Folgen des Straßenbaus überwiegen.

Demgegenüber werde von einem Teil der Stellungnahmen die Aufhebung der Durchbindung befürwortet. Die Trasse ziehe massiv Transitverkehre an und dürfe nicht umgesetzt werden. Sie zerschneide Lebensräume und berge hohe initiale und langfristige Kosten. Man solle stattdessen nachhaltigere Maßnahmen (ÖPNV, StUB) fördern.

Zum Einwand – Verkehr

Großgründlach weist seit vielen Jahren eine gleichbleibende Verkehrsmenge mit geringem Schwerverkehrsanteil auf. Der Verkehr in Großgründlach ist in erster Linie der Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils. Die Ortsdurchfahrt, auf der der Verkehr gebündelt wird und die die Hauptschließung für den Stadtteil darstellt, ist aufgrund der historisch bedingten engen Straßenverhältnisse und aufgrund der geltenden Tempo 30-Regelung für gebietsfremden Durchgangsverkehr unattraktiv. Die angrenzenden Wohngebiete sind verkehrsberuhigt und als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, es gilt rechts vor links und es gibt auch hier keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr. Mit einem Anschluss der Volkacher Straße an die Würzburger Straße wäre mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs im Quartier zu rechnen, da eine interessante Route von der östlichen Würzburger Straße über die Volkacher Straße und die Veitshöchheimer Straße zu den nördlichen Bereichen von Großgründlach, nach Kleingründlach, Eltersdorf und nach Tennenlohe entstehen würde. Dieser zusätzlich zum Gebietsverkehr entstehende Durchgangsverkehr würde über die westliche Reutleser Straße zur Brucker Straße fahren und sich je nach Ziel weiter verteilen. Die selbe Route ist auch in umgekehrter Fahrtrichtung für gebietsfremden Durchgangsverkehr interessant. Zur Erschließung der neuen Wohnbebauung wird die Durchbindung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße nicht benötigt. Die Erschließung sowohl der bestehenden als auch der geplanten Bebauung ist auch ohne die Durchbindung gewährleistet. Mit einer Verbindung zur Würzburger Straße würde aber quartiersfremder Durchgangsverkehr angezogen, statt eine Verkehrsreduzierung zu erreichen. Es würde also genau der gegenteilige Effekt zu der von den Anwohnerinnen und Anwohnern erwünschten Verkehrsberuhigung im Quartier eintreten.

Für das Baugebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg mit dem dort festgelegten Stellplatzschlüssel. Darüber hinaus werden 19 öffentliche Stellplätze im Baugebiet nachgewiesen. Der vom Stadtrat im Januar 2021 gefasste „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ hat zum Ziel, mit den verschiedensten Maßnahmen den Kfz-Verkehr in der Stadt deutlich zu verringern. Grundsätzlich könnte eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs auch in Großgründlach erreicht werden, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes bzw. von Großgründlach so oft wie möglich auf die Nutzung des Kfz verzichten würden. Untersuchungen zeigen, dass sich viele Wege auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Rad bzw. innerhalb Großgründlachs sogar zu Fuß zurücklegen ließen.

Großgründlach ist mit den drei Buslinien 31, 179 und 290 und den damit bestehenden Verbindungen bis zum U-Bahnhof Herrnhütte, bis nach Fürth Süd, bis nach Am Wegfeld und bis Erlangen Waldkrankenhaus entsprechend der Leitlinien zur Nahverkehrsplanung in Bayern gut erschlossen. Somit besteht für Großgründlach eine gute umstiegsfreie Direktanbindung an zentrale Punkte sowie wie die Nürnberger U-Bahn und Straßenbahn und an die Hauptbahnhöfe von Fürth und Erlangen. Mit der Verlängerung der Straßenbahn als Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen entsteht in kurzer Entfernung eine zusätzliche attraktive ÖPNV-Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und nach Erlangen. Die Haltestellen der verlängerten Straßenbahn können mit dem Bus oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden. Großgründlach hat soziale Einrichtungen, Nahversorgungsmöglichkeiten und Ärzte, so dass nicht für alle Wege ein Auto benötigt wird, sondern viele Wege auch zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. **Um jedoch eine ggfs. zukünftig erforderliche Durchbindung nicht zu verhindern, erfolgt eine Umplanung des Entwurfs; das Baugebiet wird im Bereich der potenziellen**

Durchbindungsstrasse zurückgenommen. Eine Durchbindung zum jetzigen Zeitpunkt wird durch die Darstellung als Hinweis im Plan von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbegleitgrün zwar unterbunden, sie bleibt aber langfristig planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4174 auf die für eine Verkehrsverbindung erforderlichen Bereiche reduziert; im südlichen Abschnitt wird die Aufhebung nicht weiterverfolgt und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 reduziert. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.

Infrastruktur

Infrastrukturelle Belange seien ungenügend berücksichtigt. Es fehle an Senioreneinrichtungen, Vereinsräumen, Jugendtreffs, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie Einrichtungen der Kinderbetreuung (Hort, Krippe, Kindergarten). Weiterhin bestehe Erweiterungsbedarf für die Grundschule. Die vorhandene Infrastruktur sei nicht auf weitere Bewohner ausgelegt.

Zum Einwand – Infrastruktur

Dem Investor kann hier nur zur Erfüllung des durch sein Vorhaben ursächlichen Bedarfs verpflichtet werden. Im Übrigen ist es Aufgabe der Stadt für eine Versorgung in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit zu sorgen. Trotz der aktuellen Planungen der Stadt besteht im Ortsteil ein Ausbaubedarf von 12 weiteren Krippenplätzen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist gedeckt. Die Stadt Nürnberg arbeitet mit Hochdruck daran, kurzfristig den Bedarf an Krippen-, aber auch an Hortplätzen / Mittagsbetreuung decken zu können. Langfristig können Grund- und Mittelschule sowie auch die Kindertagesstätten durch zusätzliche Einrichtungen in Buch (ehem. Hefefabrik) entlastet werden.

Für Seniorenpflegeeinrichtungen gilt hingegen nicht das Wohnortprinzip. Dennoch ist die Stadt bemüht, im Statistischen Stadtteil 7 eine Pflegeeinrichtung zu etablieren. Eine Verpflichtung des Investors zum Bau einer Einrichtung im Planungsgebiet ist nicht möglich, diese Thematik ist auch nicht über den Baulandbeschluss abgedeckt. Bauplanungsrechtlich sind Pflegeeinrichtungen in Großgründlach generell zulässig. Dies gilt auch für Begegnungs- und Vereinsräume. Ein neuer Spielplatz wird mittels Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Baustelle

Die Baustelle werde eine zusätzliche Belastung für den Ortsteil darstellen, es bestünden Unklarheiten und Bedenken bezüglich der Zu-/Abfahrt der Baufahrzeuge aufgrund der bestehenden Tonnagebeschränkungen.

Zum Einwand – Baustelle

Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden und über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen werden im Bauantragsverfahren behandelt.

Geplante Bebauung / Ortsbild

Die Mehrung der Wohneinheiten um 50 % werde kritisch gesehen, das Baugebiet sei zu groß dimensioniert, Geschosswohnungsbau an dieser Stelle wäre ungeeignet. Die Geschossigkeit füge sich nicht ins Ortsbild ein, insbesondere die 4-Geschosser. Die Geschossigkeiten und das Flachdach würden den dörflichen Charakter verfehlen.

Zum Einwand – Geplante Bebauung / Ortsbild

Die Mehrung der Wohneinheiten erfolgt bei gleichbleibender Geschossfläche durch andere Bauformen (mehr Geschosswohnungsbau). Der Grünflächenanteil konnte dabei vergrößert werden, dabei werden die Orientierungswerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten. Die Größe wird als verträglich erachtet. Um sparsam mit Grund und Boden auch im dörflichen Bereich umzugehen, ist unter anderem auch in die Höhe zu planen. Eine Planung

mit Einfamilienhäusern ist auch in dieser Lage vor diesem Hintergrund und der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht sinnvoll. Die Geschossigkeiten orientierten sich in Größe und Struktur an schon teilweise vorhandenen Strukturen in Großgrundlach. Durch die Mischung unterschiedlicher Geschossigkeiten soll eine angepasste Eigenentwicklung und Ortsabrundung erreicht werden. Der Hochpunkt – 4 Geschosse - ist durch das begrünte Flachdach abgemildert. Es erhält einen Alleinstellungscharakter/Erkennbarkeit was städtebaulich gewünscht ist (Nutzungsvielfalt).

Entwässerung / Abwasserbeseitigung

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Überlastung des Kanals befürchtet werde. Bereits jetzt seien Faulgase wahrnehmbar. Weiterhin werde das Entwässerungskonzept abgelehnt, es solle das Prinzip der Schwammstadt mit Versickerung auf den eigenen Grundstücken verfolgt werden.

Zum Einwand – Entwässerung / Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung wurde eng mit den zuständigen Dienststellen und Fachbehörden abgestimmt und von der Stadtverwaltung und externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Überlastungen des Kanals sind nicht zu befürchten, da das Regenwasser über ein Regenüberlaufbecken gedrosselt in die bestehende Grabenverrohrung eingeleitet wird. Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Im Rahmen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können aber auch andere Möglichkeiten ergriffen werden, dies ist hier der Fall. Auf unversiegelten Flächen kann zudem dennoch eine breitflächige, oberflächennahe Rückhaltung und Versickerung erfolgen. Lediglich das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Volkacher Straße angeschlossen. Dieser ist ausreichend groß dimensioniert, bei Trockenheit sogar zu groß, so dass es aktuell wie auch hervorgebracht zu Ablagerungen mit Geruchsbildung kommen kann. Durch den Anschluss des Baugebiets wird eine bessere Spülwirkung erwartet.

Artenschutz

Die Maßnahmen zum Schutz des Kiebitz seien wenig geeignet, die Vergrämnungsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss seien kritisch zu betrachten. Der Schutz der bedrohten Arten habe Vorrang vor Wohnungsbau.

Zum Einwand – Artenschutz

Die Vergrämnungsmaßnahmen wurden von der höheren Naturschutzbehörde (HNB) genehmigt; aber bereits vorzeitig aufgrund der absehbaren Verfahrensverzögerungen durch die Einwände zur Verkehrssituation und den direkt betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer beendet. Der Artenschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und auch nicht abwägbar. Die hier getroffenen Maßnahmen entsprechen dem rechtlich und fachlich gebotenen Rahmen und sind mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) und Höherer Naturschutzbehörde (HNB) abgestimmt.

Ausgleich

Der Ausgleich sei nur unzureichend berücksichtigt, der Ausgleich im Süden des Stadtgebiets werde abgelehnt, er sei im Ortsteil zur Schaffung von Freiflächen umzusetzen.

Zum Einwand – Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich entspricht dem fachlich und rechtlich gebotenen Rahmen. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert, rechtlich aber nicht erforderlich und scheitert hier an der Flächenverfügbarkeit im Plangebiet. Sowohl UNB als auch HNB haben der Ausgleichskonzeption zugestimmt.

Bezahlbarer Wohnraum

Es sei fraglich, ob der Wohnraum später tatsächlich bezahlbar sei. Man fordere weiteren bezahlbaren Wohnraum, um der Mittelschicht / jungen Familien ein Haus im Knoblauchsland zu ermöglichen.

Zum Einwand – Bezahlbarer Wohnraum

Die Umsetzung des förderfähigen Wohnraums ist zum einen in der Satzung fixiert, zum anderen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Schlüssel orientiert sich am Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg.

Flächeninanspruchnahme

Man lehne eine weitere Versiegelung von Grünflächen und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ab. Leerstände seien zuerst zu nutzen. Die Nachteile der Planung überwiegen die wenigen Vorteile bei weitem.

Zum Einwand – Flächeninanspruchnahme

Es erfolgt hier keine Versiegelung einer Grünfläche, sondern einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zudem ist die Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Abwägung der Flächeninanspruchnahme hat bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Die Stadt Nürnberg ist bestrebt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzen, so auch auf AEG, der Brunecker Straße, der Siegelsdorfer Straße, Von der Tann-Straße, Hainstraße oder Lochnerstraße. Dennoch reichen diese Potenziale nicht aus, den Wohnraumbedarf zu decken, insbesondere vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der niedrigen Leerstandsquote an bestehenden Wohnbauflächen. An der Planung wird festgehalten.

Landwirtschaft

Man fordere den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im Knoblauchsland zur regionalen Gemüseproduktion. Die Bewirtschaftung angrenzender Flächen müsse weiterhin möglich sein, dies sei bei den geplanten Einfriedungen zu beachten.

Zum Einwand - Landwirtschaft

Es wird nur ein geringer Teil des Knoblauchslands durch die Planung in Anspruch genommen, die Flächen sind zudem im FNP sowie in den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands bereits als Wohnbauflächen enthalten und stehen in Einklang mit dem Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist weiterhin möglich, durch die Ortsrandeingrünung erfolgt eine Vergrößerung des Abstands zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung. Geplante Einfriedungen stehen dem nicht entgegen.

Grün-, Spielflächen

Die Lage der öffentlichen Grünflächen solle zugänglich an der Volkacher Straße liegen. Grün- und Spielflächendefizit würden nicht abgebaut, man fordere mehr Grün.

Zum Einwand – Grün-, Spielflächen

Es besteht ein geringes Defizit an Spielflächen (1.237 m²), welches durch den Bebauungsplan nicht vergrößert wird, da hier ein öffentlicher Spielplatz planungsrechtlich gesichert wird. Die Lage der öffentlichen Grünfläche orientiert sich zum Ortsrand hin. Das Planungsgebiet ist hinsichtlich öffentlicher, öffentlich-nutzbarer und privater Grünflächen gut ausgestattet, der ursächliche Bedarf wird gedeckt. Der Investor kann nicht zur Reduzierung des im Planungsbereich gem. Spielen in der Stadt (Masterplan Freiraum) bestehenden Defizits an öffentlichen Grün- und Spielflächen verpflichtet werden, jedoch wird dieses auch durch das Vorhaben nicht vergrößert.

Grundwasser

Es fehlte an Aussagen, welche Folgen das Bauvorhaben auf das Grundwasser habe. Eine Absenkung führe zu negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und Beregnungsbrunnen.

Zum Einwand - Grundwasser

Es liegt ein Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser vor. Dieses lag im Rahmen der öffentlichen Auslegung aus und war für alle einsehbar. Der

Einfluss der Bebauung auf das Grundwasser wird insgesamt als vernachlässigbar bewertet. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse oder die benachbarten Grundstücke/Bebauungen sind nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Es sei unklar, welche Auswirkungen die Durchbindung der Volkacher Straße auf das Hochwasserschutzgebiet der Gründlach habe.

Zum Einwand – Hochwasserschutz

Die Verlängerung der Volkacher Straße ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht geplant, die Trasse wird aber für die Zukunft offen gehalten. Es handelt sich hier nicht um ein „Hochwasserschutzgebiet“, sondern ein Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem). Für den Eingriff in den Bereich besteht bereits Baurecht aufgrund des Bebauungsplans Nr. 4174; ggfs. erforderliche Maßnahmen in Hinblick auf den Hochwasserschutz sind vorhabenbezogen zum Zeitpunkt der Planung der Straße zu beachten.

Immissionsschutz

Die Kindertagesstätte auf Höhe des Garagenhofes ziehe Lärm nach sich.

Zum Einwand – Immissionsschutz

Kinderlärm ist nach BImSchG nicht zu berücksichtigen, zudem sind die Freiflächen der Kindertagesstätte nach Westen zum Ortsrand / freien Landschaft hin orientiert und weitgehend von Bestandsbebauung und durch geplante Bebauung abgeschirmt.

Kampfmittel

Man frage sich, ob Gefahr von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg bestünde.

Zum Einwand - Kampfmittel

Aufgrund der Lage des Baugebiets ist der Geltungsbereich nicht als Verdachtsfläche einzustufen. Mit Blindgängern ist grundsätzlich immer zu rechnen, für die Maßstabebene des Bebauungsplans besteht hier kein Regelungsbedarf. Dies ist vorhabenbezogen zu beachten.

Klima

Durch den Verbau von Ackerflächen seien Temperatursausgleichszonen verbaut. Durch die steigende CO₂-Belastung seien die Sandsteingebäude gefährdet. Man frage sich, wie das Vorhaben mit dem Ziel der klimaneutralen Stadt zusammengehe.

Zum Einwand – Klima

Ackerflächen werden hier nur in erforderlichem Maß in Anspruch genommen, dabei erfolgt auch die Festsetzung von klimawirksamen Grünflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Die Städtebauliche Entwicklung (Stadt der kurzen Wege) geschieht hier im Einklang mit landschaftsplanerischer Entwicklung mittels umfangreicher grünordnerischer Festsetzungen. Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse sind möglich, es wurden aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft festgestellt. Bei Neuvorhaben gelten generell auch die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG).

Naturschutz/Umweltschutz/Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit und Umweltschutz würden nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Zerstörung von Flora und Fauna könne nicht im gleichen Maße ausgeglichen werden, es brauche Jahre um das jetzige Niveau zu erreichen. Man frage sich, warum man trotz negativer Auswirkungen auf Schutzgüter an der Planung festhalte.

Zum Einwand - Naturschutz/Umweltschutz/Nachhaltigkeit

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als Ackerfläche mit wenig Entwicklungspotenzial bestehen bleiben. Weiterhin könnte kein (geförderter) Wohnraum

entstehen, auch keine öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen sowie keine Kindertagesstätte, die es dringend in Großgrundlach braucht. Die Zerstörung wird auf das erforderliche Maß reduziert, dabei erfolgt auch ein naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich im gebotenen Rahmen und unter Zustimmung von UNB und HNB. Mit Grund und Boden wird durch die verdichtete Bauweise sparsam umgegangen. Die Bushaltestelle direkt vor Ort zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel, die Kindertagesstätte vor Ort, geringe Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und darüber hinaus umfangreiche grünordnerische Festsetzungen über die Begrünungssatzung hinaus, die Sicherung von Grün- und Spielflächen, soziale Nachhaltigkeit auch durch die Ausweisung und Sicherung von gefördertem Wohnraum leisten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Bauvorhabens.

Generell

Man lehne das Vorhaben nicht ab, fordere aber angepasste infrastrukturelle Bedingungen. Man fühle sich nicht gehört und ernstgenommen. Die Investorenplanung dürfe nicht zu Lasten der Anwohner gehen. Die Lebensqualität werde durch das Baugebiet verschlechtert, es gefährde den sozialen Frieden im Ort.

Zum Einwand – Generell

Es erfolgt eine Nachverdichtung mit einem Mitziehen der Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, öffentlichen Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Im Ortsteil sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, der Ortsteil ist gut durch den ÖPNV angebunden. Diese Aspekte tragen zudem zur Lebensqualität bei. Aufgrund der Einwände aus der Bevölkerung kommt es zu Änderungen der Planung, durchaus auch zum Nachteil des Investors (Verringerung der Baufläche zu Gunsten des Trassenerhalts).

3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen dreizehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon fünf Stellungnahmen ohne Einwendungen. Fünf weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen drei Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung/Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** weise auf den Verlust landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen im Knoblauchsland hin. Die Verluste ergäben sich aus der Inanspruchnahme besonders ertragreicher Böden - auch für die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche - , aber auch durch die mögliche Erschließung dieser Flächen als Berechnungsflächen mit Auswirkungen auf die Weiterentwicklung umliegender Betriebe. Die Inanspruchnahme sei auf das erforderliche Maß zu begrenzen, es sei auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) verwiesen. Dabei sei die Bedeutung für die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln besonders in die Abwägung einzustellen. Weiterhin rege man eine Abstimmung mit den Forstbehörden zu der Ausgleichsfläche in Reichelsdorf an. Das AELF weise zudem auf den Aussiedlerhof und die Einhaltung eines Mindestabstands hin. Auch auf vorhandene Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich werde hingewiesen, sowie die

Nutzbarkeit und uneingeschränkte Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Auflösung der klaren Grenze zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen genutzten Flächen führe zu weiteren Problemen mit Landwirten. Zu beachten sei auf die Entschädigung der Landwirte für weggenommene Pachtflächen.

Zum Einwand - AELF

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund des dringenden Bedarf an Wohnraum erforderlich. Die Entwicklung steht im Einklang mit dem FNP sowie den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands sowie des Beschlusses des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“. Die Abwägung zu Eingriffen ins Knoblauchsland hat also bereits 2006 stattgefunden und wurde 2017 sowie 2019 und zuletzt 2022 bestätigt. Der Wasserverband Knoblauchsland wurde beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben. Auswirkungen auf Beregnungsflächen wurden im gesamten Verfahren nicht geltend gemacht. Zudem sind die Eigentümer an der Entwicklung ihrer Flächen gemäß des Bebauungsplans interessiert. Aufgrund der nur geringen Größe des Baugebiets haben die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln. Da die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche auch weiterhin als Wald genutzt und im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten ist, ist die Abstimmung mit der Forstbehörde nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist ohnehin aufgrund der Nutzung als Brachstreifen bzw. Blühfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, der Eigentümer hat diese bereits für einen Ausgleich vorgesehen. Auch jetzt schon besteht im Planungsbereich ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft. Durch die nun erstmalig vorgesehene Ortsrandeingrünung kann eine Trennung von Wohnen und Landwirtschaft erreicht werden. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe wurde im Verfahren ebenfalls nicht geltend gemacht, die Flächen befinden sich nun überwiegend im Eigentum eines Investors. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind auch weiterhin erreichbar; der ruhende Verkehr wird im Plangebiet abgewickelt und stellt keine Behinderung für die Landwirtschaft dar. An der Planung wird festgehalten.

Die **VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg** fordere eine Verbreiterung der Volkacher Straße aufgrund der Busbefahrung. Weiterhin wünsche man eine Detailplanung zur Lage der Haltestelle, diese sei barrierefrei auszubauen. Aufgrund der Endhaltestelle der Linie 31 seien zwei Haltepositionen nötig, um einen Endaufenthalt abhalten zu können.

Zum Einwand - VAG

Die Volkacher Straße wurde aufgrund der beengten Verhältnisse und der Befahrung durch Busse seit dem Frühjahr, zunächst probenhalber begrenzt auf ein Jahr, als Einbahnstraße geführt. Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4651 weist die Volkacher Straße eine ausreichende Breite auf, eine Verbreiterung ist hier nicht veranlasst. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags liegt eine mit der zuständigen Dienststelle abgestimmte Straßenplanung vor, die auch Details zur Bushaltestelle (Lage, Ausführung als Kasseler Bord) umfasst. Weitere Details sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.

Dass **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)** weise auf die Verwendung des aktuell geltenden Arbeitsblatts DWA A-102 hin. Das WWA bedauere die nur untergeordnete Verwirklichung von Maßnahmen der natürlichen Abwasserverzögerung (Schwammstadtprinzip). Weiterhin sei der Geltungsbereich noch nicht im abwassertechnischen Entwurf und Schmutzfrachtberechnung der Stadt Nürnberg enthalten, eine Beurteilung daher nicht möglich. Auch sei das Rückhaltebecken noch nicht errichtet, die Erschließung sei damit nicht gesichert. Weiterhin sei auf die Überflutung bei Starkregenereignissen hingewiesen; die Vorsorge beginne auf Ebene der Bauleitplanung, dabei stehe insbesondere der Schutz bestehender Baugebiete im Vordergrund.

Zum Einwand - WWA

Der Nachweis zur Entwässerung nach DWA A-102 wurde nachgereicht. Mittlerweile liegt dem WWA auch der abwassertechnische Entwurf und die Schmutzfrachtberechnung für den Geltungsbereich vor. Das Regenrückhaltebecken wird erst im Zuge der Erschließung des

Baugebiets hergestellt, die Herstellung ist im städtebaulichen Vertrag gesichert. Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete und der Gewässer bei Starkregenereignissen ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 230 m³ an der Volkacher Straße vorgesehen. Dort findet eine gedrosselte Einleitung in die bestehende Grabenverrohrung im Kreuzungsbereich Volkacher Straße/Hansengarten statt. Das restliche Wasser wird in dem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert.

4. Kosten

Mit dem Investor wird für Grundstücke in seinem Eigentum bzw. seiner sonstigen Verfügungsmöglichkeiten ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Kosten getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag wurde bereits unterzeichnet. Aufgrund der Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind auch geringfügige Anpassungen des Städtebaulichen Vertrags erforderlich. Diese sind notariell zu beurkunden.

5. Zeitliche Umsetzung

Nach der erneuten Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

6. Fazit

Der Entwurf 2. Fassung als Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.