Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

20.07.2023

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente
* TOP Ö 5.1 Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Sitzungsvorlage Stpl/027/2023 3
Antrag_SPD_Vereins-_und_Stadtteiltreffpunkt_sowie_Kita-Plätze_für_Großgründlach Stpl/027/2023 7
4651_Sachverhalt Stpl/027/2023 8
4651_Bebauungsplan_Rechtsplan Stpl/027/2023 21
4651_Bebauungsplan_Satzung Stpl/027/2023 22
4651_Tabelle BLB Stpl/027/2023 30
4651_Begründung Stpl/027/2023 31
4651_Stellungnahmen und Einwendungen Stpl/027/2023 76
4651_Umweltprüfung Stpl/027/2023 116
* TOP Ö 7 Photovoltaik auf Denkmälern
Berichtvorlage BoB/004/2023 163
Antrag_Photovoltaik-Anlagen auf Dächern_Grüne vom 16.01.2023 BoB/004/2023 167
Antrag_Erneuerbare Energien und Denkmalschutz CSU vom 19.06.2023 BoB/004/2023 169
Entscheidungsvorlage BoB/004/2023 171
Schreiben des BayStM vom 27.03.2023 BoB/004/2023 174
* TOP Ö 9.1 Wohnbauentwicklung im Bereich Pretzfelder Straße/ Zeisigweg
Berichtvorlage Stpl/026/2023 177
Bericht Stpl/026/2023 181
Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung M 1:500 Stpl/026/2023 184
Plan Plangebiet mit Baumassen M 1:1.000 Stpl/026/2023 185
Plan Darlegung der Grünflächen Stpl/026/2023 186
* TOP Ö 9.2 Neuplanung der P53 Stromtrasse
Berichtvorlage Ref.VI/010/2023 187
Antrag_Stromtrasse_SPD Ref.VI/010/2023 189
Antrag_Planungen_Stromtrasse_P53_CSU Ref.VI/010/2023 191
* TOP Ö 9.3 Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße Nürnberg; Hainstraße 32-34, 90461 Nürnberg
Berichtvorlage Stpl/028/2023 192
Bericht Stpl/028/2023 195

Beschlussvorlage
Stpl/027/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Prüfung der Stellungnahmen und erneute Billigung
- T i s c h v o r l a g e -

Anlagen:
Antrag_SPD_Vereins-_und_Stadtteiltreffpunkt_sowie_Kita-Plätze_für_Großgründlach
4651_Sachverhalt
4651_Bebauungsplan_Rechtsplan
4651_Bebauungsplan_Satzung
4651_Tabelle BLB
4651_Begründung
4651_Stellungnahmen und Einwendungen
4651_Umweltprüfung

Sachverhalt (kurz):
Am 12.12.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße", der im nördlichen Stadtgebiet, Gemarkung Großgründlach, liegt, eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.12.2022 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen ca. 300 Stellungnahmen zu den Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Knoblauchsland, Artenschutz, Grundwasserschutz, Klimaschutz, Innenentwicklung, ökologischer Ausgleich, Verkehr (insbesondere Durchbindung, ruhender Verkehr, ÖPNV), soziale und kulturelle Infrastruktur, Entwässerung, Grün- und Spielflächen, Ortsbild und geplante Bebauung, Baustellensituation, bezahlbarer Wohnraum, Hochwasserschutz und Immissionsschutz von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Träger öffentlicher Belange ein, die in die Abwägung einzustellen sind.

Aufgrund der Prüfung der Stellungnahmen sind Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich wurde verkleinert, die Aufhebung der Durchbindung der Volkacher Straße soll nicht weiterverfolgt werden. Somit ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4174 (Durchbau Volkacher Straße), sofern erforderlich, zukünftig möglich. Weiterhin erfolgt im Bereich der privaten Grundstücke, die nicht im Eigentum des Investors sind, eine Anpassung der Verteilung von Baugebieten und Grünflächen. Die zuvor dort geplante öffentliche Grünfläche entfällt.

Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen. Die Änderungen am Entwurf berühren Grundzüge der Planung. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind deshalb ohne Einschränkungen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen und der Entwurf erneut auszulegen. Nach der nun nötigen 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. Dies soll beschlossen werden.

Um im Verfahren keine Zeit zu verlieren und dem erheblichen Mangel an Wohnraum im Stadtgeebiet zu begegnen, soll die erneute Auslegung noch vor der Sommerpause beschlossen und diese Sommerpause zur erneuten Auslegung genutzt werden.

Auf die Abwägungen zu den weiteren Einwendungen wird verwiesen.

Der zugehörige städtebauliche Vertrag wurde bereits am 22.12.2022 beschlossen, er bleibt in allen wesentlichen Aspekten unverändert.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Uwa**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4651 "Volkacher Straße".

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ so eingeschränkt und erweitert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf 2. Fassung vom 12.07.2023 ergibt.

3. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ auf Grundlage des Plans vom 12.07.2023, der Begründung vom 12.07.2023 und dem Umweltbericht vom 11.07.2023.

4. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des gebilligten Entwurfs 2. Fassung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 5.1

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 21. Juni 2021
Antragsteller: Brehm

Vereins- und Stadtteiltreffpunkt sowie Kita-Plätze für Großgründlach

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in Großgründlach mangelt es an Räumen, in denen sich Vereine, Parteien und Initiativen treffen können. Durch das geplante neue Baugebiet an der Volkacher Straße (B-Plan 4651) besteht nun die Möglichkeit, dieses Defizit an sozialer Infrastruktur zu beheben und dort einen entsprechenden Treffpunkt im Bebauungsplan vorzusehen. Auch gibt es dort Platz, um den durch die Verwaltung ermittelten und wachsenden Kita-Bedarf im Stadtteil zu decken.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft im laufenden Bebauungsplanverfahren auch entsprechende Flächen für die genannte soziale Infrastruktur des Stadtteils vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Stadtratsfraktion Nürnberg
SPD

Beilage

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, dass 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 widergegeben. **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 qualitätsvoll, 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 unbeplanter Bereich zurückbleiben. Das Grundstück erhält nun ein Baurecht, dass 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 Wohbaufläche 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 Weltargrarerbetitel 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 Plangebebiet 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 Entsorgungsdiensten 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 notwenige 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 Großgründlach 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 benötige 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 Haupterschließung 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. Drüber 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

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.

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 Großgründlach. 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 Vergrämungsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss seien kritisch zu betrachten. Der Schutz der bedrohten Arten habe Vorrang vor Wohnungsbau.

Zum Einwand – Artenschutz
Die Vergrämungsmaßnahmen 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 gebotenem 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 überwägen die wenigen Vorteile bei weitem.

Zum Einwand – Flächeninanspruchnahme
Es erfolgt hier keine Versieglung 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 Maßstabsebene des Bebauungsplans besteht hier kein Regelungsbedarf. Dies ist vorhabenbezogen zu beachten.

Klima
Durch den Verbau von Ackerflächen seien Temperaturausgleichszonen verbaut. Durch die steigende CO_2-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 Großgründlach 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 Beregnungsflächen 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 probehalber begrenzt auf ein Jahr, als Einbahnstraße geführt. Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4651 weist die Volkacher Straße eine ausreichende Breite auf, eine Verbreitung 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.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4651 "VOLKACHER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

NÜRNBERG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

PLANNAME: 4651_ENTW2_20230714-UE

21

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4651„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4651

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Volkacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 4)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend davon darf die Länge der Gebäude im Gebiet WA 2.1 maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 maximal 35 m betragen.

3.3. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Hausgruppen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen in Erscheinung treten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Summe der Balkonlängen ist auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Auf den privaten Terrassen sind Terrassentrennungen (Sichtschutzwände) ggfs. in Verbindung mit Schränken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

In den hinweislich dargestellten Flächen für Carports und Garagen ohne eigene Abstandsflächen, sind abweichend von Punkt 5.1 diese Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, einschließlich Fahrradboxen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Fahrradboxen sind bis zu einer Größe von 4 m² je Wohngebäude zulässig. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

6.2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und Hauseingangsseite).

6.3. Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.4. Nebenanlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung darf die Höhe von technischen Aufbauten sowie notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007

(Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436).

7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens für diese Zwecke vorgesehenen Flächen zulässig.

7.3. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2 sowie WA 4 sind Zufahrten nur an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

7.4. Carports und Garagen sind mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.

7.5. Aneinandergrenzende überdachte Stellplätze sind entweder als Garagen oder als Carports auszuführen.

7.6. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

7.7. Der Zu- und Abfahrtsbereich von Tiefgaragenrampen ist einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.

7.8. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

8. Geförderter Wohnraum

8.1. Im Gebiet WA 1 ab dem 2. Vollgeschoss sowie im Gebiet WA 3.1 sind gemäß mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen Wohnungen bzw. Wohngebäude so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Versorgungsleitungen

9.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Zu pflanzende Gehölze

10.1. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 3 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die zu pflanzenden Bäume in der öffentlichen Grünfläche sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.2. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planteil heimische Bäume der Wuchsklasse I und II und

Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume im Ortsrand sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand 1 m, Pflanzreihenabstand 1,5 m) mit beidseitigem artenreichen, standortgerechten Krautsaum zu pflanzen.

10.4. Private Freiflächen

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

In den Gebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m abweichen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Für die in den Hausgärten zu pflanzenden Bäume im WA 2.2 und im WA 3.2, die dem Ortsrand zugeordnet werden, sind heimische Laubbäume zu verwenden.

10.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 18 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt zu verwenden.

10.6. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken in einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt einzugrünen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

10.7. Wurzelraum

Der durchwurzelbare Bodenraum der Bäume darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten ist spartenfrei herzustellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Dabei darf der durchwurzelbare Bodenraum weiterhin ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

10.8. Ersatzpflanzungen

Bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes sind diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

11. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

11.1. Freiflächen

Es sind 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden.

Versiegelungen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß (Wege/Zufahrten/Terrassen) erfolgen. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen sind grundsätzlich nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

11.2. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

11.3. Dachbegrünungen

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser), sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

11.4. Fassadenbegrünungen

Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit

Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1. Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb der Geltungsbereiche.
.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet.

Die im 1. Geltungsbereich enthaltenen Festsetzungen für den ökologischen Ausgleich sind:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand/Grünzug)

Die im 2. Geltungsbereich enthaltenen Festsetzungen für den ökologischen Ausgleich sind:

-Flächen für Wald

Ausgleich auf einer Teilfläche von 3.970 m² des Flurstücks Nr. 536 Gmkg. Reichelsdorf. Entwicklungsziel ist ein typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a- 135 c BauGB (KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

12.2. Versickerungsfähige Beläge

Private, befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

13. Artenschutz

13.1. Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

V5: Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen: Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

V4: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist unzulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte

sowie ohne Anteile von UV- und Infrarotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Dächer, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind bis maximal 5° Neigung zulässig.

14.2. Dächer, die als Satteldächer ausgeführt sind, sind von 15° bis maximal 40° Neigung zulässig.

14.3. Im Plangebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen i. S. v. Punkt 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

14.4. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Dachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung.

14.5. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Zwerchgiebel zulässig, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

14.6. Technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Schornsteine von technischen Anlagen.

Sie dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

15. Einfriedungen

15.1. Einfriedungen sind in den Baugebieten nur in Form von Hecken oder von mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stablatten-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehende Sockelleisten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig. Einfriedungen von Stellplätzen sind an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

Die privaten Freiflächen sind gegenüber den mit Geh- und Nutzungsrechten belegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hin gem. Punkt 15.1 der Satzung einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Jegliche Einfriedung der mit Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Mindestabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan 4174 genehmigt mit R.E. Nr. 220/4622N-15/83 vom 20.01.1984 (Amtsblatt Nr. 4 vom 29.02.1984, S. 38), außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beilage

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

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss – bezogen auf Vertragsflächen gem. stbV

1. Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzung	Bruttogeschossfläche (BGF)	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
Wohnen im Geschosswohnungsbau	11.409 m²	100	200
Wohnen im Familienhausbau	4.604 m²	37	115
Kindertagesstätte	981 m²		
Insgesamt:	16.013 m²	137	315

2. Umsetzung Vorgaben Baulandbeschluss

☐ Gebietsumwandlung nach B 4.6 BLB ☒ „reine Lehre“

Bedarfe nach BLB		Soll	Ist	+/-	Begründung (kurz)
sozialer Wohnungsbau	WE	41	34	**- 7**	• Erfüllung EOF im Bereich Familienhausbau • Minderung des EOF im Bereich der Mehrfamilienhäuser durch Kindertagesstätte
	BGF	4.803 m²	3.872 m²	**- 931 m²**	
öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen	gesamt	5.147 m²	5.031 m²	**- 116 m²**	•
	davon Spielflächen	1.070 m²	1.212 m²	**+ 142 m²**	
soziale Folgebedarfe Plätze gesamt		28	87	**+ 59**	• zur Deckung Kita-Bedarf in Großgründlach bzw. Planungsregion ist Kindertagesstätte über ursächlichen Bedarf hinaus erforderlich
davon Krippe		5	12	**+ 7**	
davon Kindergarten		11	25	**+ 14**	
davon Hort		12	50	**+38**	
Kunst am Bau		17.500m² x 2 Euro	17.500 m² x 2 Euro	**+/- 0**	

3. Fazit:

Für die Grundstücke im Eigentum bzw. der Verfügung des Investors werden die Maßgaben des Baulandbeschlusses hinsichtlich der Grünraumversorgung nahezu vollständig erfüllt. Die Maßgaben hinsichtlich geförderten Wohnraums wurden für den Bereich des Familienhausbaus voll erfüllt. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden die Maßgaben zugunsten einer über den ursächlichen Bedarf hinausgehenden, für den Bedarf des Planungsbereichs erforderlichen Kindertagesstätte unterschritten.

Aufwertungspotential	nicht erfüllt	teils erfüllt	erfüllt	übererfüllt
soziale Infrastruktur				x
öffentliches Grün		x		
neuer Wohnraum			x	
Durchlässigkeit			x	
geförderter Wohnungsbau		x		

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651

„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

Stand: Juli 2023

Luftbild@ Stadt Nürnberg 2020

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651 „VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 7
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 7
I.3.1.3. Verkehr 8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 8
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 9
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 11

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 11
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 14
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 14

I.4. PLANUNGSKONZEPT 14

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 14

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 15

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / Mobilitätskonzept 15

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 16

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 16

I.4.6. GRÜNORDNUNG 17

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 17
I.4.6.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 19
I.4.6.3. Begrünungssatzung 19

I.4.7. ARTENSCHUTZ 19

I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ 20

I.4.8.1. Lärmimmissionsschutz 20

I.5. Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen 21

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 21

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 21

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 22

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 22

I.5.5. NEBENANLAGEN 23
I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, Carports, Garagen und TIEFGARAGEN mit ihren einfahrten 23
I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 24
I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN 24
I.5.9. VERSORGUNGSANLAGEN 24
I.5.10. FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN 25
I.5.11. ZU PFLANZENDE GEHÖLZE 25
I.5.12. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN UND PRIVATER FREIFLÄCHEN 28
I.5.13. GEH- UND NUTZUNGSRECHTE 31
I.5.14. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 31
I.5.15. ARTENSCHUTZ 31
I.5.16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 32
I.5.17. EINFRIEDUNGEN 32

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 33

I.7. BETEILIGUNGEN 35

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäss § 3 Abs. 1 BauGB 35
I.7.2. Frühzeitige beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB 36
I.7.3. Öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 36
I.7.4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäss § 4 Abs. 2 43

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 44

I.9. KOSTEN 45

II. UMWELTBERICHT, Stand 11.07.2023 als gesonderter Textteil

III. QUELLEN / FACHGUTACHTEN

- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abruf der Homepage am 24.06.2021
- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“
- Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2020, IVL (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie), 16.10.2020
- Bodengutachten (Schulze & Lang, 18.05.2018)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“, wgf Landschaft, 17.05.2019
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 17.03.2021

- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015
- Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung, 01.09.2013, zuletzt geändert am 03.12.2019
- Mobilisierung von Wohnbauflächen. Bericht an die Fraktionen, Baureferat Stadtplanungsamt, Nürnberg, November 2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, 26.10.2021
- Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter (IVL, 09/2018)
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung. ifB Sorge, Nürnberg, 24.08.2021
- Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung. Schulze und Lang, Spardorf, 15.06.2022
- Umweltatlas. Lärmbelastungskataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017
- Entwässerungskonzept, IB Siegle & Grosser-Seeger & Partner, 27.07.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651 „VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für das Gebiet südlich der Volkacher Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße" aufgestellt werden. Das maßgebliche Plangebiet des ersten Geltungsbereichs befindet sich im Nordwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Großgründlach und ist ca. 3,37 ha groß. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden in einem 2. Geltungsbereich gesichert. Dieser ist ca. 0,4 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Nürnberg, Gemarkung Reichelsdorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 12.12.2019 eingeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 12.12.2023 gebilligt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Wiedernutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Nachverdichtungen etc.) durchgeführt werden. Eine Innenentwicklung wird in der Stadt Nürnberg bereits vollzogen (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Stadt Nürnberg kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen im Außenbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg als solche dargestellt sind, herangezogen werden müssen.[1]

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Die verhaltene Neubautätigkeit ist dabei nicht auf das fehlende Investitionsinteresse der Bau- und Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ursächlich sind in erster Linie fehlende Wohnbauflächen. In der Konsequenz hat sich in den letzten Jahren ein hoher Nachfrageüberhang aufgebaut. Da auch in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen ist und kurzfristig kaum größere Potenzialflächen zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen.

Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit

[1] vgl. hierzu das Resümee (S. 11) im Bericht des Stadtplanungsamtes „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ (Stand November 2011).

einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Seit 2010 ist die Bevölkerung um mehr als 34.000 Personen gewachsen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim. Auch für den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung ein Faktor, den es zu berücksichtigen gilt. Zur genauen Betrachtung wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt.

Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

Die Stadt Nürnberg steht damit vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Sollte dies nicht gelingen, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. Die Folgen sind eine anhaltende dynamische Preisentwicklung, eine verstärkte Abwanderung ins Umland und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem und zunehmend auch mittlerem Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren und damit den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4651 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt, die auch eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die im B-Plan Nr. 4174 vorgesehene Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Durchbindung der Straße wird nicht mehr als erforderlich gesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4174 werden in diesem Teilbereich aufgehoben. Eine Entwicklung des gesamten Bereiches ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Bei der Erstellung des Planungskonzeptes wurde auch darauf geachtet, dass unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse eine abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes möglich ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll in diesem Bereich mit dem Bau

von ca. 150 neuen Wohneinheiten begegnet werden. Am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs soll – der FNP-Darstellung entsprechend – eine adäquate Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Es entsteht ein multifunktionaler Ortsrand, mit integrierter Wegeführung, welcher für die Bevölkerung eine Erholungsfunktion beinhaltet.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der erste Geltungsbereich befindet sich großräumig betrachtet im Nordwesten der Stadt Nürnberg, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und der Autobahn BAB 73.

Der erste Geltungsbereich liegt im Südosten des Siedlungsbereichs von Großgründlach. Die Ortschaft wurde 1972 in die Stadt Nürnberg eingemeindet und ist ein Ortsteil im Knoblauchsland. Großgründlach bildet mit Reutles im Nordosten eine geschlossene Siedlung. Im Süden grenzt unmittelbar die Schmalau an.

Der erste Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Volkacher Straße und die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Anschlussstelle an die Würzburger Straße
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der erste Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Großgründlach die Flurstücke mit den Nummern 104/2 (tlw.), 145/30 (tlw.), 145/31 (tlw.), 145/36, 168, 168/3, 169, 170/1, 171/1, 173/1, 174/1, 175/2, 175/3, und in der Gemarkung Boxdorf die Flurstücke mit den Nummern 302/1 (tlw.), 303, 304/1, 305/1, 306/1, 307 (tlw.), 307/1, 315 (tlw.), 319 (tlw.), 322 (tlw.), 323/3 (tlw.) und 323/4.

Die Topographie steigt im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs von ca. 295 m ü. NHN im äußersten Westen auf ca. 299 m ü. NHN südwestlich des mittig verlaufenden Feldwegs und bildet dort eine leichte Kuppe aus. Östlich des Feldweges fällt die Topographie von ca. 299 m ü. NHN nach Süden ab, nach Osten steigt sie leicht an. Der Höhenunterschied beträgt hier max. 2 m. Die höchsten Punkte liegen im Zentrum des Plangebiet des ersten Geltungsbereichs sowie im östlichen Bereich mit jeweils ca. 299 m ü. NHN. Der tiefste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 294,6 m ü. NHN. Zur Würzburger Straße hin fällt das Gebiet des ersten Geltungsbereichs auf ca. 295 m ü. NHN.

Der 2. Geltungsbereich befindet sich im Süden von Nürnberg, südlich des Hafens zwischen Vorjurastraße und Main-Donau-Kanal. Er umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf, im Umfang von 3.970 m².

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der erste Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Nordosten verläuft ein Feldweg von Ost nach West, der im Bebauungsplan Nr. 4174 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die im Norden angrenzende Wohnbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Einzelhäusern. Die Dächer sind als Satteldächer, teilweise mit Gauben, ausgeführt. Garagendächer sind überwiegend als Flachdächer ausgeführt und teils auch in Garagenhöfen zusammengefasst.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Volkacher Straße. Diese ist im Westen über die Großgründlacher Hauptstraße oder die Schweinfurter Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 4, Kreisstraße N 3) angeschlossen.

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 Haupterschließung 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.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Norden des Plangebiet des ersten Geltungsbereichs liegt die Bushaltestelle „Hansengarten“. Von hier verkehren im Einrichtungsbetrieb Richtung Osten die Linien 31 (Herrnhütte-Großgründlach), 179 (Fürth Süd-Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld-Waldkrankenhaus) und N10 (Nürnberg Hauptbahnhof-Erlangen Hugenottenplatz). Die Linien 31 und 290 fahren die Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ an. Von dort verkehrt die Straßenbahnlinie 4 in Richtung Nürnberger Zentrum. Gemäß der Leitlinien zur Nahverkehrsplanung in Bayern ist das Planungsgebiet sowie der Ortsteil insgesamt gut erschlossen. Somit besteht für Großgründlach eine gute umstiegsfreie Direktanbindung an zentrale Punkte 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 bzw. Herzogenaurach. Die Haltestellen der verlängerten Straßenbahn können mit dem Bus oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden. Am Halt der geplanten Stadt-Umland-Bahn in Reutles wird außerdem eine Park & Ride-Anlage entstehen, die auch den Umstieg vom Auto auf die Straßenbahn ermöglicht. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei allen Straßenbahnlinien und den stärker nachgefragten Buslinien das Taktangebot zu verbessern.

Radverkehr

Die Volkacher Straße liegt in einer Tempo 30-Zone, in der keine gesonderten Radverkehrsanlagen benötigt werden. Durch den zentralen Bereich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs verläuft in Nord/Süd-Richtung ein als „öffentlicher Feld- und Waldweg" gewidmeter Weg, der von Zufußgehenden und Radfahrenden genutzt werden kann und eine wichtige Geh-/Radwegverbindung zwischen Großgründlach und der Würzburger Straße herstellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird weitgehend auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

<u>Altlasten</u>

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor (ABuDis, Abfrage 13.11.2018).

Lärm

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs befinden sich keine klassifizierten Straßen. Lärmimmissionen im Gebiet von stärker befahrenen Straßen im weiteren Umfeld des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs (Würzburger Straße in ca. 400 m Entfernung zur geplanten Baufläche im Süden und Erlanger Straße (B 4) in ca. 750 m Entfernung im Osten) bleiben gemäß Lärmkartierung Bayern (LFU 2012) mit ihren gemittelten Immissionspegeln für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A). Daher sind zunächst keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs durch Verkehrslärm zu erwarten. Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4174 (Weiterführung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße), die durch den Bebauungsplan Nr. 4651 nicht möglich ist, ist die Situation anders zu beurteilen.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Südwestlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Es handelt sich dabei um einen Nebenerwerbsbetrieb. Die dortige Tierhaltung beschränkt sich aktuell auf die Haltung von nur wenigen Hühnern.

Darüber hinaus kommt es durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder zu temporären Geräuscheinwirkungen aus der Landwirtschaft. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Grundstücken im Geltungsbereich, die nicht dem Investor gehören, (Flst. Nrn. 168 und 168/3, Gmkg. Großgründlach) kommt es bis zur Umsetzung des Vorhabens hier auch zu temporären Geräuscheinwirkungen.

Da im Umfeld keine relevanten Emissionsquellen gewerblicher Betriebe bestehen, sind auch Gewerbelärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP – Ziele der Raumordnung, Regionalplanung Region Nürnberg)

Im LEP 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als (europäische) Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2020 ist eine Entwicklung der europäischen Metropolregionen in wirtschaftlicher, verkehrlicher, wissenschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht anzustreben. Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region Nürnberg sieht für die Entwicklung von Siedlungen eine Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit vor. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden. In der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen eine Verbesserung der Wohnungsversorgung erzielt werden. Im Regionalplan ist südlich an das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs angrenzend ein regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4651 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs, mit Ausnahme eines knapp zehn Meter

breiten Streifens im Südosten des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans eine stärker verdeutlichende Planstufe darstellt, wird von den räumlichen Abgrenzungen des parzellenunscharfen FNP abgewichen und die dargestellte Wohnbaufläche geringfügig weiter ausgelegt. Dieser Streifen ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und hat sonst keine besondere Bestimmung.

Im Süden und Westen des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Um diese Ortsrandeingrünung in ausreichender Breite zu errichten, ist es im Südosten des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs notwendig von der räumlichen Abgrenzung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abzuweichen. Die durch den FNP vorgesehene städtebauliche Entwicklung von Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung auf der einen und landwirtschaftlicher Fläche auf der anderen Seite wird durch die Abweichung der räumlichen Abgrenzung nicht beeinträchtigt. Damit erfüllt die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf ein hohes Konfliktpotential mit Ökologie und Landschaft im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs hingewiesen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Belange des Immissionsschutzes bzgl. des Aussiedlerhofes westlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs, auf die kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit, die gegebene Nähe zu Naherholungsbereichen, die Möglichkeit der Schaffung von Ladenstrukturen und die besondere Eignung für Einfamilienhausbebauung. Das im FNP angesprochene landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist im aktuellen Regionalplan nicht mehr enthalten, da hier nur noch das Landschaftsschutzgebiet weiter im Süden übernommen ist. Es besteht somit kein hohes Konfliktpotenzial mit Ökologie und Landschaft mehr, zudem wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur weiteren Minimierung des Konfliktpotenzials getroffen. Die im FNP angesprochene kleinteilige Eigentümerstruktur konnte durch den Erwerb des Großteils der Flächen durch einen Investor bereits behoben werden.

In Bezug auf Landwirtschaft und Freiraum finden sich folgende Hinweise im FNP: Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Ackerbau in der historischen Kulturlandschaft Knoblauchsland mit geringem Naherholungspotential. Die Ausstattung mit naturnahen Biotopstrukturen ist gering, es finden sich aber teilweise Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für einen Teilbereich des Plangebiet des ersten Geltungsbereichs liegen planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vor. Im Nordosten und im zentralen Bereich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs liegen Feldwege und Teile der Volkacher Straße im Geltungsbereich des am 29.02.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Diese Festsetzungen werden im Zuge im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ verdrängt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Planbereich zählt, mit Ausnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4174 liegenden Flächen, zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die überlagernden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, Bauflächen sind in den betreffenden Bereichen keine vorhanden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden in ca. 10 m bzw. von den geplanten Bauflächen in ca. 150 m und im Norden in ca. 250 m Entfernung liegen Teilgebiete des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Gründlachtal-Ost (LSG-00536.13). Innerhalb des LSG an Mühlbach und Schlottareuthgraben liegen mehrere Teilflächen kartierter Biotope der Stadtbiotopkartierung. Die dem Plangebiet des ersten Geltungsbereichs am nächsten liegenden Teilflächen sind den Biotopen N-1507, N-1561, N-1562, N1564 und N1565 zugeordnet. Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder auch geschützte Lebensräume nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 23 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs vor (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abfrage vom 02.11.2021). Es gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen. Laut Flächennutzungsplan Nürnberg vom 08.03.2006 reicht der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg lediglich bis an die Südgrenze des angrenzenden Ortsteils Boxdorf heran. Der Ortsteil Großgründlach und insbesondere das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs sind nicht betroffen. Durch die Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014 wurde diese Zone neu abgegrenzt, doch auch hier liegt der Geltungsbereich außerhalb der Zonen.

I.3.2.2.d. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Grundwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Gründlach mit ihren Nebengewässern, er liegt aber in ca. 190 m Entfernung zu einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Diese beschreibt das Ausmaß der betroffenen Fläche eines Extremhochwassers (i.d.R. 1000-jährliches Hochwasser). Es sind auch keine Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Abs. 1 WHG vorhanden.

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Der erste Geltungsbereich ist entsprechend der Bevölkerungsdichte im Knoblauchsland in die soziale Infrastruktur eingebunden.

<u>Kindertagesbetreuung</u>

Die Versorgungslage im Stadtteil Großgründlach ist aktuell angespannt und durch das Neubaugebiet kommen noch weitere Bedarfe hinzu. Bereits heute übersteigt die Nachfrage das

direkt vor Ort verfügbare Angebot an Betreuungsplätzen. Ungedeckte Betreuungsbedarfe für geltende Rechtsansprüche im Krippen- und Kindergartenalter konnten aber bislang durch das gut ausgebaute Versorgungsangebot der direkt angrenzenden Stadtteile im Knoblauchsland weitestgehend bedient werden. Dies gilt aber nicht für die stark gestiegene Nachfrage nach Hortplätzen, welche weder durch das Angebot vor Ort noch in den angrenzenden Stadtteilen vollumfänglich abgedeckt werden kann.

Mit der im Herbst 2021 neu eröffneten Kindertageseinrichtung in der Großgründlacher Hauptstr. 41 wurde das Betreuungsangebot mit zusätzlichen 12 Krippen- und 75 Kindergartenplätzen schon deutlich verbessert.

- *Betreuung unter 3 Jähriger (Krippenalter)*

  Im Krippenalter geht die Stadt Nürnberg mittel- bis langfristig von einem Betreuungsbedarf im Umfang von 48% aller Kinder im Alter von unter 3 Jahren aus. Demnach besteht über die Planung der 12 Krippenplätze in der Volkacher Straße noch ein weiterer Ausbaubedarf im Umgang von mindestens einer Gruppe (=12 Plätze). Aufgrund des Mangels an weiteren Grundstücken bzw. Immobilien zum Ausbau der Kita-Plätze in Großgründlach, sucht die Stadt Nürnberg zur Schließung der Betreuungslücken bereits nach weiteren Ausbaumöglichkeiten in den angrenzenden Stadtteilen im Knoblauchsland (=Planungsregion „Nordwestliche Vorstadtgebiete“), die dann auch für Kinder aus Großgründlach zur Verfügung stehen sollen.

- *Betreuung von Kindern ab 3 Jahren bis zur Einschulung (Kindergartenalter)*
  In den Neubau der Kindertageseinrichtung in der Volkacher Straße soll künftig die Kindergartengruppe der AWO-Einrichtung aus der Georg-Horner-Str. 13 umziehen (der Hortbetrieb am Standort Georg-Horner-Str. 13 bleibt aber erhalten). Mit dem dann verfügbaren Angebot an Kindergartenplätzen in Großgründlach und angrenzenden Stadtteilen im Knoblauchsland kann der Bedarf mittelfristig erstmal bedient werden. Weitere Kindergarten-Plätze werden aber im Zuge der Aufsiedelung weiterer Neubaugebiete im Knoblauchsland noch geschaffen.

- *Betreuung von Grundschulkindern (Hort)*
- Mit den 35 Hortplätzen der AWO in der Georg-Horner-Straße, den rund 35 Plätzen in der Mittagsbetreuung sowie zusätzlichen 50 Hortplätzen in der neuen Kindertageseinrichtung in der Volkacher Straße stünden in Summe 120 Betreuungsplätze für Grundschulkinder aus Großgründlach zur Verfügung. Der kommunale Kinderhort in der Kronacher Straße wird in den Sommerferien 2026 geschlossen. Die dort aus Großgründlach bisher untergebrachten Hortkinder sollen in der neuen Kindertageseinrichtung in der Volkacher Straße dann ein alternatives Betreuungsangebot erhalten.
  Einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz im Grundschulalter gibt es ab dem Schuljahr 2026/2027 beginnend mit den ersten Klassen. Zur Bedienung der Rechtsansprüche wird eine Versorgungsquote von 90% angestrebt. Langfristig soll dieses Versorgungsziel durch den Neubau einer Grundschule im Knoblauchsland mit integriertem auskömmlichen Betreuungsangebot sichergestellt werden. Dabei werden weitere Entwicklungen im Knoblauchsland, wie z.B. Wohnraumprojekte in Boxdorf und Buch, berücksichtigt.
  Um die bis dahin bestehenden Betreuungslücken für Grundschulkinder zumindest teilweise schließen zu können, sollen in Großgründlach über das städtische „Hort-Notprogramm 2023“ weitere Betreuungsplätze in Großgründlach kurzfristig geschaffen werden. Momentan arbeitet die Stadt Nürnberg unter Hochdruck und in enger Abstimmung mit der Schule und den Trägern der Mittagsbetreuung und des Hortes an einer konkreten Lösung für das kommende Schuljahr. Sobald Details zu den Möglichkeiten in Großgründlach kommuniziert werden können, werden die betroffenen Eltern über die Servicestelle Kitaplatz direkt kontaktiert.

Wie bereits erwähnt, ist ein wichtiger Baustein zur Bedienung der steigenden Nachfrage nach Kita-Plätzen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Neubau einer Kindertageseinrichtung mit 12 Krippen-, 25 Kindergarten- und 50 Hortplätzen. Damit werden Plätze in einem Umfang geschaffen, die weit über den ursächlichen Bedarf des Neubaugebiets (28 Plätze) hinausgehen. Die Kindertageseinrichtung kommt somit dem gesamten Ortsteil zugute und leistet einen wichtigen Beitrag zur Schließung von bereits bestehenden Versorgungslücken.

Schulen

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von insgesamt 150 Wohneinheiten teilweise im Geschosswohnungsbau, teilweise im Einfamilienhausbau vor. Hierdurch ist ein Bedarf von 16 Grundschulplätzen sowie 14 Mittelschulplätzen zu erwarten.

In ca. 800 m Entfernung befindet sich die Grundschule Großgründlach in der Reutleser Straße 6. Die Grundschule ist zweizügig, bereits im bestehenden Schuljahr wird diese Kapazität überschritten. Im kommenden Schuljahr ist von einer weiteren Mehrung der Klassen auszugehen. Die Entwicklung der Schülerzahlen im Grundschulalter können nicht nur für einen Schulsprengel (hier Großgründlach) solitär betrachtet werden. Daher werden im Rahmen der Schulraumentwicklungsplanung die weiteren Zusammenhänge im gesamten „Knoblauchsland“ übergreifend analysiert und beplant. Um für die „Gesamtregion Knoblauchsland“ eine langfristig tragbare und finanzierbare Lösung zu erreichen, ist die Errichtung einer neuen Grundschule im Knoblauchsland geplant – voraussichtlich auf dem Areal der ehemaligen Hefe-Werke in Buch. Dadurch kann langfristig auch der Sprengel der Grundschule Großgründlach entlastet werden.

Die weiterführenden Schulen sind mit Bussen, U-Bahn oder Straßenbahn in 15 bis 50 min. Fahrzeit erreichbar. Die nächst gelegenen, weiterführenden Schulen sind die Friedrich-Staedtler-Mittelschule, die Geschwister-Scholl-Realschule, die Peter-Vischer-Realschule sowie das Peter-Vischer-Gymnasium.

Hinsichtlich der Mittelschule ist das Raumangebot der Friedrich-Staedtler-(Grund- und) Mittelschule, in deren Sprengel das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs liegt, angespannt und es kommt bereits heute zu Klassenmehrungen. Auch im Bereich der Mittelschulen kann die Entwicklung der Schülerzahlen nicht nur für einen Schulsprengel solitär betrachtet werden. Daher werden im Rahmen der Schulraumentwicklungsplanungen Zusammenhänge und Abhängigkeiten zu benachbarten Mittelschulen sowie zu den Grundschulen analysiert und beplant. Um für die „Gesamtregion Knoblauchsland“ eine langfristig tragbare und finanzierbare Lösung zu erreichen, ist die Errichtung einer neuen Grundschule im Knoblauchsland geplant – voraussichtlich auf dem Areal der ehemaligen Hefe-Werke in Buch. Dadurch kann langfristig auch die Friedrich-Staedtler-Grundschule entlastet werden, wodurch Kapazitäten für die Erweiterung der Schüleranzahlen der Mittelschule möglich sind

Pflegebedarfsplanung

Laut Pflegebedarfsplanung gemäß Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) besteht für die Stadt Nürnberg ein Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen (Pflegeheimen). Insbesondere im Nürnberger Norden (Planungszone Statistischer Stadtteil 7), zu dem auch Großgründlach gehört, mangelt es an stationären Pflegeplätzen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren. Eine entsprechende Einrichtung mit etwa 80 bis 120 Plätzen im Umgriff des Bebauungsplans ist daher als bedarfsgerecht anzusehen. Eine Pflegeeinrichtung ist zum aktuellen Zeitpunkt im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs nicht vorgesehen, die Errichtung wäre jedoch in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

Spielplätze / Grünflächen / Sport

Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs in 700 m bis 850 m Entfernung. Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46) besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) derzeit ein Spielflächendefizit von 1.237 m². Durch die ca. 150 geplanten Wohneinheiten würde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.207 m² Spielflächen entstehen (50 WE im Einfamilienhausgebiet x 3,1 EW + 100 WE im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 EW x 3,4 m² Spielfläche).

Gemäß Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planungsbereich Großgründlach (Nr. 46) ein ungedeckter Bedarf an 2,9 ha öffentlicher Grünflächen. Der Planungsbereich gilt damit als stark unterversorgt. Durch die Planung entsteht ein neuer Bedarf an öf-

fentlichen Grünflächen von ca. 5.550 m². Nördlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs in ca. 150 m Entfernung befinden sich der Schlottareuthgraben und südlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs in ca. 40 m Entfernung die Gründlach sowie in ca. 60 m Entfernung der Mühlbach. Der Schlottareuthgraben ist im Siedlungsbereich verrohrt.

Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs (ca. 1,6 km Entfernung) sind u.a. in Form von Tennis-, Fußball- und Hockeyplätzen vorhanden.

sonstige Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten des Grundbedarfs befinden sich in Großgründlach selbst in ca. 1 km Entfernung.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Investor hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ gelegenen Grundstücke mit Ausnahme von drei Flurnummern sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt Nürnberg stehen, grundsätzlich angekauft und wird deren Eigentümer. Auf Grundstücken, bei denen dies nicht der Fall ist, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der Infrastrukturmaßnahmen, abschnittsweise und auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung sind folgende Stadtratsbeschlüsse zu beachten:

- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“, wonach für Einwohner in einem Einfamilienhausgebiet 10 m² öffentliche Grünfläche und für Einwohner im Geschosswohnungsbau 20 m² vorgehalten werden müssen. Die Belegungsdichte der Wohnungen wird im Geschosswohnungsbau mit 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und im Einfamilienhausbau mit 3,1 Einwohnern je Wohneinheit angesetzt. Dieser Beschluss wurde 2017 im Baulandbeschluss berücksichtigt und ist auch in dessen aktueller Fassung enthalten.
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)
- Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg: Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Februar 2020. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
- Mobilitätsbeschluss für Nürnberg vom 27.01.2021: Der Beschluss hat zum Ziel, mit den verschiedensten Maßnahmen den Kfz-Verkehr in der Stadt deutlich zu verringern.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plankonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 150 WE sowie einer Kindertagesstätte im Nordwesten vor. Die Kindertagesstätte wird, abweichend vom ursächlichen Bedarf des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs selbst, mit insgesamt 87 Betreuungsplätzen errichtet, wovon 12 Kinderkrippen-, 25 Kindergarten- und 50 Hortplätze sind.

Die Nutzungsfläche der Einrichtung beträgt 527 m², bestehend aus Haupt- und Nebenräumen, Werk-/Therapieraum, Kinderwagenraum und Ruheraum. Außerdem sind Lager-, Leitungs-, Personal-, Elternwarte-, Mehrzweck- und Speiseräume sowie eine Küche enthalten. Für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte wird eine Mindestgröße von 805 m² angesetzt.

Von den Wohneinheiten sind 100 WE im Geschosswohnungsbau und 50 WE im Einfamilienhausbau vorgesehen. Im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs sind auch mehrere öffentliche bzw. private Grünflächen mit Nutzungssicherheit für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeiten vorgesehen. Im Westen ist eine Grünfläche mit Spielplatz in Form einer Aufweitung der Ortsrandeingrünung und im Zentrum eine Grünfläche beidseitig der das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung durchlaufenden Erschließungsstraße vorgesehen. Die Ortsrandeingrünung fasst das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs im Süden und Westen. Aufgrund der Eigentümerstruktur ist die Umsetzung der Planung abschnittsweise vorgesehen, sodass auf den Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden kann.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die geplanten Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs nehmen die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße teilweise auf und variieren diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Außerdem brechen diagonal angeordnete Baukörper diese Struktur auf. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen. Dabei unterscheidet sich die Ausrichtung im nördlichen und im südlichen Teil. Im Geschosswohnungsbau sind drei bzw. vier Vollgeschosse vorgesehen. Die Reihenhäuser haben zwei bis drei Vollgeschosse. Für das KiTa-Gebäude im Nordwesten sind ein bzw. vier Vollgeschosse vorgesehen, wobei dort neben der Unterbringung der KiTa hier ebenfalls Wohnungen vorgesehen sind.

Der ruhende Verkehr für den Geschosswohnungsbau wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Die Einfahrten befinden sich an der Volkacher Straße sowie am Wendehammer im Westteil. Die Tiefgarageneinfahrt zum Geschosswohnungsbau im Ostteil befindet sich in der Verlängerung der Volkacher Straße Richtung Süden. Im Einfamilienhausbau sind Garagen, Carports bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Garagen sind jeweils auf der der Ortsrandeingrünung abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht alle Grundstücke verfügbar sind, ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes geplant.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / MOBILITÄTSKONZEPT

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordwesten und Osten über die Volkacher Straße. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass sie auch bei abschnittsweiser Umsetzung des Bebauungsplanes funktioniert.

Die Erschließung im östlichen Teil ist für beide Entwicklungsstufen gleich. Die Erschließung erfolgt zentral von Osten und schließt im zentralen Bereich einen Ring zur Volkacher Straße. Die dort bereits vorhandene Feld- bzw. Radwegeverbindung durch das Plangebiet des ersten Geltungsbereichs nach Süden bleibt erhalten und wird ausgebaut. Zur Geschwindigkeitsreduktion weist die Straße mehrere leichte Verschwenkungen sowie Einengungen auf.

Der westliche Teil des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs wird von Norden über eine Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten in einem Wendehammer endet. Dieser ist für ein Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt. Ein weiterer Teilbereich ist direkt über die Volkacher Straße erschlossen. Sowohl von der Volkacher Straße, als auch von der neu zu errichtenden Stichstraße aus soll die Anfahrbarkeit einer Tiefgarage ermöglicht werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhausbebauung werden über Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplätze für den

Geschosswohnungsbau werden entweder in Tiefgaragen und/oder mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Volkacher Straße vorgesehen.

Durch die hinweisliche Festsetzung von Stellplätzen und Straßenbegleitgrün im Bereich des südlichen Abschlusses der Volkacher Straße ist eine Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4174 und damit eine Durchbindung der Volkacher Straße hin zur Würzburger Straße aktuell nicht möglich. Aufgrund der Ausführungen in Kapitel I.3.1.3 ist die Durchbindung aus verkehrlicher Sicht aktuell nicht erforderlich. Auch bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4651 ist aufgrund der nur geringen Größe des Baugebiets nur mit einer relativ geringen zusätzlichen Verkehrsmenge zu rechnen, die je nach Straßenabschnitt im Tagesschwankungsbereich der bestehenden Verkehrsmenge liegen wird. Eine eigene Erschließungsstraße bis zur Würzburger Straße ist nicht erforderlich.

Die Überlegungen für die Verlängerung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße stammen aus einer Zeit, als grundsätzlich autogerecht geplant wurde. Sie wurde weder vor 40 Jahren noch heute für die Erschließung von Großgründlach benötigt. In der Zwischenzeit sind die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs bekannt und es muss mit viel Aufwand versucht werden, den Kfz-Verkehr zu verringern, um die Luftschadstoff- und Lärmbelastungen zu reduzieren und die Lebensqualität in der Stadt zu erhalten. Die deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist die verkehrspolitische Zielsetzung des Nürnberger Stadtrates, der im Januar 2021 den „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ gefasst hat, in dem dieses Ziel definiert und vielfältige Maßnahmen zum Erreichen des Ziels festgelegt sind.

Um eine möglicherweise in Zukunft benötige Durchbindung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 4174 nicht zu verhindern, wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfs 2. Fassung das Teilbaugebiet WA .2.2 im östlichen Bereich zurückgenommen, der Geltungsbereich hier verkleinert.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht unter anderem geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen sowie öffentliche Grünflächen inklusive Spielplatz vor. Auch eine Kindertagesstätte ist vorgesehen. So sind unterschiedliche Generationen in der Planung berücksichtigt. Im Hinblick auf die demographischen Entwicklung, insbesondere die Alterung der Stadtgesellschaft, können Einrichtungen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets umgesetzt werden. Die Freiflächen sind an gut einsehbaren Orten angesiedelt, um Angsträume zu vermeiden.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote, wie die Sportanlage der Sport-Freunde Großgründlach e.V. mit dem Fahrrad zu erreichen.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist aufgrund der teilweise hohen Grund-wasserstände und der geringen Versickerungseignung des Bodens (k_f-Wert < 2,9 x 10^{-7}) nicht möglich (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Auch der FNP der Stadt Nürnberg (Karte Wasserhaushalt) bewertet die Versickerungseignung der Böden im Geltungsbereich als mittel bis schlecht. Es ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser zu sammeln, über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs zu leiten und gedrosselt in den Schlottareuthgraben einzuleiten. Zum zusätzlichen Schutz der umliegenden Wohngebiete und der Gewässer ist das Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 230 m³ vorgesehen. Ein geringer Teil der Niederschlagswässer kann durch begrünte Flachdächer im Gebiet zurückgehalten werden. Es wird auf das Entwässerungskonzept (IB Siegle & Grosser-Seeger & Partner, 27.07.2022) verwiesen. Das Entwässerungskonzept steht in Einklang mit § 55 WHG.

Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Volkacher Straße abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Der bestehende Mischwasserkanal in der Volkacher Straße ist ausreichend groß dimensioniert, um die aus dem Baugebiet in nur geringem Maße anfallende Menge an Schmutzwasser aufzunehmen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept setzt sich aus den folgenden Teilen zusammen:

1. Grünfläche im Südwesten mit Übergang zur Ortsrandbegrünung (Spielplatz)
2. Grünfläche östlich der Nord-Süd-Verbindung
3. Ausbildung des Ortsrands
4. Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen (Durchgrünung)

Im gesamten Geltungsbereich gibt es derzeit keinen Baumbestand. Im Osten des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs befinden sich Bäume auf den privaten Nachbargrundstücken im Norden. Diese werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt. Lediglich ein Baum an der Volkacher Straße, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, muss aufgrund der Herstellung der neuen Erschließung gefällt werden.

Die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind für das Regenwasser durchlässig zu gestalten und gärtnerisch zu begrünen.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche und westliche Ortsrand soll über einen mindestens 15 m breiten, neu anzulegenden strukturreichen Grünzug umgesetzt werden. Dort sind locker bis geschlossen einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die die Bauflächen zur freien Landschaft hin eingrünen.

Eine adäquate Eingrünung der Ortsränder dient insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Geschosshöhen am Rand des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs der Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Knoblauchsland weist in der näheren Umgebung Großgründlachs nur eine schwach bewegte Topographie auf, weshalb insbesondere von Süden und Osten her weitreichende Sichtachsen mit Blickbeziehungen zu markanten Punkten, wie dem Kirchturm von St. Lorenz im Ortskern, bestehen. Jegliche Bauvorhaben entfalten daher eine hohe Fernwirksamkeit. Die entsprechenden Baumpflanzungen innerhalb der Ortsränder werden daher im Planteil standörtlich festgesetzt.

Der sich beidseitig an die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) anschließende Ortsrand soll mit der Ausgestaltung als strukturreicher Grünzug vielfältige Funktionen, wie Eingrünung, Spielen, Aufenthalts-/Erholungsfläche, Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität erfüllen.

Die Eingrünung soll mit gestaffelten Baum- und Strauchpflanzungen ausgebildet werden. Zwischen den Pflanzungen sollen Bänke als Ruheelemente vorgesehen werden. Zur dauerhaften Sicherung der Ortsrandeingrünung bzw. -gestaltung in der gewünschten Form ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Nutzungssicherung für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeit geeignet.

Zur Pflege der Ortsrandeingrünung ist ein ca. 1,5 m breiter Pflegeweg im Bereich der Ortsrandeingrünung erforderlich. Um die funktionale Trennung zwischen privaten Hausgärten und dem multifunktionalen öffentlich nutzbaren Grünzug zu betonen, soll der Pflegeweg entlang der Grenze am Übergang von Hausgärten und Grünzug verlaufen.

Im östlichen Bereich dieser Ortsrandeingrünung verschmälert sich der Ortsrand aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf ca. 5 m Breite; auch ist eine Nutzung für die Allgemeinheit nicht mehr gegeben.

Entlang der Volkacher Straße und den Erschließungsstraßen werden Großbäume gepflanzt. Die Gestaltung kann sich an der schon bestehenden Bepflanzung im östlichen Teil der Volkacher Straße orientieren. Die städtischen Standards für Straßenbaumpflanzungen sind zu beachten (u.a. zu Substrat, Pflanzqualität).

Gemäß Baulandbeschluss sollen in Bebauungsplänen ausreichend öffentliche Grünflächen bereitgestellt werden. Der Bedarf für das Planungsgebiet wurde folgendermaßen ermittelt:

Bedarf an öffentlichen Grünflächen:

50 Wohneinheiten im Einfamilienhausgebiet	x 3,1 Einwohner x 10 m² :	ca. 1.550 m²
100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet	x 2,0 Einwohner x 20 m² :	ca. 4.000 m²
	Summe:	ca. 5.550 m²

- davon Bedarf Spielflächen (3,4 m² x 357 Einwohner) ca. 1.207 m²

Aufgrund der Eigentümerstrukturen teilt sich der Bedarf an öffentlichen Grünflächen in ca. 5.150 m² für den Bereich, der im Eigentum des Investors steht sowie 400 m² im Bereich der Fremdgrundstücke (Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach).

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) weist in Großgründlach ein Defizit von 2,9 ha öffentlicher Grünflächen nach. Der Planungsbereich Nr. 46 Großgründlach/Reutles gilt damit als stark unterversorgt. Das grünordnerische Konzept sieht für das gesamte Plangebiet des ersten Geltungsbereichs Grünflächen - einschließlich der Ortsrandeingrünung mit einer integrierten, öffentlich nutzbaren Wegeführung - mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.030 m² vor. Damit wird der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.550 m² nach Herstellung um knapp 520 m² unterschritten. Der auf den Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.150 m² wird dabei nahezu vollständig auf den eigenen Flächen gedeckt. Der Bedarf der Fremdgrundstücke kann dagegen nicht gedeckt werden.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1.210 m², so dass dort der nach den Maßgaben des Baulandbeschlusses für das gesamte Plangebiet des ersten Geltungsbereichs erforderliche Spielflächenbedarf von mind. 1.207 m² hergestellt werden kann. Das im Planungsbereich Nr. 46 bestehende Spielflächendefizit von ca. 1.237 m² kann damit zwar nicht abgebaut werden, es wird aber auch nicht vergrößert.

Ziel für die geplante private Grünfläche (Grünanlage) mit Dienstbarkeit zur öffentlichen Nutzung für die Allgemeinheit im östlichen Teil des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs ist die Herstellung einer Erholungsfläche als sozialer Treffpunkt, sowie als Rast- und Ruhepunkt für Spaziergänger und Radfahrer. Eine Gestaltung mit Bänken und standortheimischen Bäumen soll zur Funktionserfüllung beitragen. Daneben ist die Fläche geeignet für die Errichtung von Infotafeln o.ä. zu aktuellen landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Themen der näheren Umgebung z.B. Auenlandschaft Gründlachtal oder zu dort vorkommenden Bodenbrütern.

I.4.6.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung gem. § 1a III BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. Der Eingriff in die bestehende Ausgangssituation mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kann durch die Anlage von Grünflächen und einer Ortsrandeingrünung ,einer Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen teilweise gemindert und ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen reichen aber zur Deckung des Kompensationsdefizits nicht aus, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung erforderlich werden.

Das Kompensationsdefizit wird in einem zweiten Geltungsbereich durch die Anlage eines voll ausgebildeten Waldrandes mit gestuftem Waldmantel (incl. Strauchschicht) und vorgelagertem Krautsaum auf 3.970 m² südlich der Wiener Straße auf dem Flst. Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf, nahezu vollständig ausgeglichen. Ein leichtes Defizit kann hingenommen werden, da in der Eingriffsbilanzierung von strukturarmen Gärten ausgegangen und weiterhin nur Baumpflanzungen berücksichtigt wurden. Weitere begrünende Elemente, wie Strauchpflanzungen wurden nicht berücksichtigt, sind aber zu erwarten (vgl. hierzu § 3 Abs. 1 BegrS).

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht bzw. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

I.4.6.3. Begrünungssatzung

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans halten die Vorgaben der Begrünungssatzung im Wesentlichen ein. In den Gebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 können die zeichnerisch zur Pflanzung vorgesehenen Bäume auf § 3 Abs. 3 BegrS angerechnet werden.

I.4.7. ARTENSCHUTZ

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Lebensräume bodenbrütender Vogelarten notwendig. Daher wurden zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte Unterlagen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Grosser-Seeger & Partner; Fassung vom 26.10.2021). Eine Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und des Rebhuhns (*Perdix perdix*) wurde erkannt und hierfür Maßnahmen vorgeschlagen. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind dem Gutachten zur saP bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Eine Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist dagegen nicht gegeben, dennoch wurden auch hier vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen definiert.

Folgende Vorkehrungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen (Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) zu vermeiden:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- V 4 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
- V 5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

- CEF 1 Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache

Da der räumliche Zusammenhang (hier: Knoblauchsland) für die CEF-Maßnahme aufgrund der Entfernung der Ausgleichsfläche zum Eingriffsbereich nicht gewahrt werden kann, kann diese nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgen, sondern ist als sog. FCS-Maßnahme umzusetzen. Dazu ist die Herstellung einer Ackerbrache/Blühstreifen auf mind. 10.000 m² vorgesehen, die auf Teilflächen des Flst Nr. 681, in der Gemarkung Haundorf (Stadt Herzogenaurach), umgesetzt wird. Daher wird auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken notwendig.

Alle Maßnahmen sind im Rahmen einer fachkundigen Umweltbaubegleitung (V 1) im Sinne einer Funktionskontrolle zu überwachen (erforderliches Monitoring, siehe Umweltbericht).

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht bzw. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.8.1. Lärmimmissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind mehrere Lärmarten zu unterscheiden: der Verkehrslärm der Volkacher Straße und der umgebenden Hauptverkehrsstraßen, Gewerbelärm sowie evtl. auftretender Betriebslärm des Aussiedlerhofes.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung (ifB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, 15087.3, 24.08.2021) durchgeführt, die die Lärmimmissionen von der Volkacher Straße ermittelte. Verkehrslärmimmissionen weiterer Straßen waren aufgrund der eingehaltenen Entfernungen nicht relevant. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum im gesamten Plangebiet des ersten Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird mit einer Ausnahme fast im gesamten Plangebiet des ersten Geltungsbereichs eingehalten. Lediglich an einem Gebäude an der Volkacher Straße ist eine Überschreitung des Orientierungswerts von 1 bzw. 2 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) (von tags/nachts 59/49 dB(A)) wird sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet des ersten Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an einer Fassade werden Schallschutzmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen. Gerade aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) wären hier unverhältnismäßig und städtebaulich nicht erwünscht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sichergestellt. (ifB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, 15087.3, 24.08.2021).

Der Bebauungsplan orientiert sich an Prognosen. Für den Prognosenullfall ist eine Durchfahrt durch die Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorgesehen. Im Prognoseplanfall kommt zwar die geplante Bebauung dazu, dafür wird die Durchfahrt aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisiert. Beim Vergleich von Prognoseplanfall zu Prognosenullfall ist also mit einer geringeren Verkehrsbelastung zur rechnen. Damit wird durch das Planvorhaben die prognostizierte Verkehrslärm-Belastung der bestehenden Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs reduziert.

Zum Aussiedlerhof südwestlich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs hält die geplante Wohnbebauung einen größeren Abstand (ca. 75 m) ein, als bereits bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen. Die Tierhaltung des Betriebes beschränkt sich aktuell auf die Haltung von wenigen Hühnern. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Auf den im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs liegenden Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach soll die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Einzelne landwirtschaftliche Flächen stellen keine Anlagen im Sinne des Immissionsschutzrechts dar. Unwesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher hinzunehmen. Daher steht die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Betriebsfläche eines Gartenbaubetriebs einer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets aus Sicht des Immissionsschutzes nicht entgegen. Im Übrigen ist im Bestand sowie auch künftig außerhalb des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs landwirtschaftliche Nutzung direkt benachbart.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit vier Teilbaugebieten (Gebieten) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die durch das Plankonzept vorgesehen Nutzungen zu ermöglichen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die zulässigen Nutzungen auch auf die vorgesehenen Nutzungen zu beschränken werden abweichend von § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Weiter wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund der regelmäßig damit einhergehenden Versammlungsräume und des sich hieraus ergebenden größeren Ziel-/Quellverkehrs soll die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke eingeschränkt, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch den Investor ist eine Mischung von verschiedenen Wohnformen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Deren Zulässigkeit ist nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als „Anlagen für soziale Zwecke“ geregelt.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. In den Gebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 wird diese mit einem Höchstmaß von 0,5 und in den Gebieten WA 2.1 und WA 4 mit einem Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Gebiete WA 2.1 und WA 4 eingehalten, jedoch für die Gebiete WA 1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 überschritten.

Die Überschreitung ist im Gebiet WA 1 erforderlich, um sowohl z.T. geförderten Geschosswohnungsbau, als auch eine Kindertagesstätte in ausreichendem Umfang errichten zu können. Die Überschreitung in den Gebieten WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 ist erforderlich, um in diesen Bereichen eine angemessene Dichte im Sinne der planerischen Zielsetzungen der dringenden Wohnraumschaffung zu erreichen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird durch die Festsetzung von öffentlichen sowie privaten Grünflächen im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs teilweise ausgeglichen. Insbesondere die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden auf den privaten Grünflächen hätte die Einhaltung der Orientierungswerte der Obergrenzen ermöglicht, wenn diese Flächen in die Bauflächen einbezogen worden wären. Die Abstandsflächen (0,4 H) zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im gesamten Plangebiet des ersten Geltungsbereichs, mit Ausnahme von Carports bzw. Garagen im WA 3.1 (vgl. Kapitel I.5.4), eingehalten.

Darüber hinaus wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese variiert im Gebiet WA 1 zwischen ein und vier Vollgeschossen. Dabei ist das zeichnerisch festgesetzte „+D“ ebenfalls ein Vollgeschoss, dass jedoch als Dachgeschoss auszuführen ist.

Im Gebiet WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) variiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwischen drei (II+D) und vier Vollgeschossen (III+D), wobei zur Bestandsbebauung nördlich der Volkacher Straße hin drei Vollgeschosse zulässig sind. Damit wird sowohl ein ausreichender Abstand als auch eine ausreichende Besonnung der Bestandsbebauung gewährleistet. Im Gebiet WA 3.1 sind im Ostteil des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs aus demselben Grund zur Bestandsbebauung hin zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Es sind hier nur zwei Vollgeschosse zulässig, da die geplanten Gebäude hier näher an die Bestandsbebauung heranrücken als im Westteil. Nach Süden hin sind im Gebiet WA 3.2 drei Vollgeschosse (II+D) zulässig. Im Gebiet WA 4 sind ebenfalls drei Vollgeschosse (II+D) zulässig. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.2 ist in den mit „II+D“ bzw. „III+D“ festgesetzten Baufenstern jeweils das mit „D“ bezeichnete dritte bzw. vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.

Hinsichtlich der „erweiterten GRZ“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass diese im Gebiet WA 2 (also WA 2.1 und WA 2.2) gemäß Nr. 3 für bauliche Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, 0,9 betragen darf. Hier soll zur Unterbringung eines Teils der nachzuweisenden privaten Stellplätze die Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage ermöglicht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragenoberfläche erfolgt auch hier eine Kompensation.

Hinsichtlich der Nutzungskennziffern ist immer auch die Geschossflächenzahl (GFZ) zu betrachten, auch wenn diese, wie im vorliegenden Fall, nicht festgesetzt wird, da die Höhe der Gebäude durch die Geschossigkeit geregelt ist. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete beträgt gem. § 17 BauNVO 1,2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 4 wird diese durch die Festsetzung der GRZ in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse eingehalten bzw. unterschritten. In den Gebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.2 wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die GFZ überschritten. Bei der Betrachtung der GFZ über das gesamte Plangebiet des ersten Geltungsbereichs wird der Orientierungswert ebenfalls überschritten, jedoch bei der Betrachtung der GFZ über das gesamte Plangebiet des ersten Geltungsbereichs mit Einbezug der Grünflächen sowie des Ortsrands unterschritten. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist durch die umfangreiche Festsetzung der Grünflächen daher vertretbar.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass im Gebiet WA 2.1 Gebäude mit einer Länge von maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 Gebäude mit einer Länge von maximal 35 m zulässig sind. Die Variation in der Gebäudelänge soll ein abwechslungsreiches Ortsbild schaffen.

Im Gebiet WA 3 (also WA 3.1 und WA 3.2) wird festgesetzt, dass entsprechend des Bebauungskonzepts Hausgruppen zulässig sind. Ausnahmsweise können dabei Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen im Sinne der BauNVO in Erscheinung treten. Diese Regelung wird getroffen, wenn eine Realteilung der Grundstücke der einzelnen Häuser der Hausgruppe nicht möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind in den Gebieten WA 1 bis WA 3 relativ knapp bemessen und bieten nur geringfügige Spielräume für die Gebäudepositionierung. Daher wird festgesetzt, dass Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist jedoch die Summe der Balkonlängen auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Sichtschutzes sind auf privaten Terrassen Terrassenabtrennungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Diese können mit Schränken kombiniert werden.

Im Gebiet WA 4 sind die Baugrenzen zur Erhaltung einer größtmöglichen Flexibilität, großzügiger gefasst, da hier noch kein konkretes Bebauungskonzept besteht.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind bei der Errichtung von Gebäuden, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

Im Gebiet WA 3.1 wird davon abweichend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen und Carports festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Bereichen Carports und Garagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden errichtet werden. Damit wird ermöglicht, dass an den südlichen Giebelseiten der dort vorgesehenen Gebäude kein direktes Anbauen der Garagen und Carports erforderlich ist.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Zur Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität auf den privaten Freiflächen wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 bis WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig sind. Für die Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern – Fahrradboxen – wird darüber hinaus eine Größenbeschränkung von bis zu 4 m² je Wohngebäude und einer Höhe von bis zu 2,7 m festgesetzt. Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs sind die Boxen so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist hier außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche - Hauseingangsseite).

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen im Gebiet WA 4 sind die vorgenannten Festsetzungen hier nicht erforderlich.

Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung (z.B. Trafostationen, Wärmepumpen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Alle Nebenanlagen sind in der Höhe auf 2.7 m beschränkt um einen untergeordneten Charakter zu wahren. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung dürfen technische Aufbauten und notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten. Dies ist aufgrund von Wartungsarbeiten der geplanten Wärmepumpenanlage erforderlich.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Gebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze an der neu zu errichtenden Stichstraße vorgesehen. Im Gebiet WA 2.1 sind zum Teil oberirdisch Stellplätze im Bereich des Wendehammers vorgesehen. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen vorgesehen. Aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass aneinandergrenzende überdachte Stellplätze entweder als Garagen oder als Carports auszuführen sind. Zur Vermeidung einer gebäudegleichen Wirkung wird festgesetzt, dass Carports und Garagen nur mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig sind. Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Oberkante der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.

Da in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 nicht alle Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können, sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen vorgesehen, daher

wird festgesetzt, dass hier Tiefgaragen sowie deren Zufahrten in diesen Baugebieten in den Bauflächen zulässig sind. Zu den öffentlichen Grünflächen ist zum Schutz der vorgesehenen Bepflanzungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Tiefgaragenzufahrten werden im Planteil festgesetzt. Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgaragenrampen sind zum Schutz der Wohnnutzung einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden aufgrund der Lage der Grundstücke an den Straßenverkehrsflächen aufgrund der Haltestelle und zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken festgesetzt.

Zur Förderung des Radverkehrs sind von den gemäß Stellplatzsatzung herzustellenden Fahrradabstellplätzen in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. Von diesen 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind wiederrum 50 % zu überdachen und so vor Witterung zu schützen und die Benutzungsfreundlichkeit zu erhöhen.

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat bezahlbarer Wohnraum für viele Bürgerinnen und Bürger einen wachsenden Stellenwert. In den kommenden Jahren wird die Zahl an geförderten Wohnungen aufgrund zahlreicher Bindungsausläufe weiter zurückgehen. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Somit werden, auch entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg, Festsetzungen zum geförderten Wohnraum im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs getroffen. Da sich aus diesen Festsetzungen nach § 9 BauGB allein keine Pflicht ergibt, tatsächlich geförderte Wohnungen zu errichten, wird der geförderte Wohnungsbau für Flächen im Eigentum des Investors im städtebaulichen Vertrag geregelt. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 wird bestimmt, dass in den Gebieten WA 1 sowie WA 3.1 gemäß zeichnerischer Festsetzung und nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrags Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Lage der geförderten Wohneinheiten bestimmt sich dabei aus den zeichnerischen Festsetzungen, die Größe (Geschossfläche) nach den Maßgaben des städtebaulichen Vertrags. Aufgrund der Situierung der Kindertagesstätte Erdgeschoss im Gebiet WA 1 erfolgt die Festsetzung da für alle Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss. Hier werden Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. Im Gebiet WA 3.1 erfolgt die Festsetzung für drei der fünf Bauräume, hier sind geförderte Eigenheime (Hausgruppen) vorgesehen.

I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN

Der erste Geltungsbereich schließt im Norden an die Volkacher Straße an, die soweit im Geltungsbereich liegend, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Zur inneren Erschließung des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs wird die Verlängerung der Veitshöchheimer Straße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - bzw. im Nordosten als - Geh- und Radweg - festgesetzt.

I.5.9. VERSORGUNGSANLAGEN

Zur Versorgung des Gebiets ist die Errichtung einer Transformatorenstation (Trafohaus) erforderlich. Diese wird im zentralen Bereich des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs angeordnet und ist mit einer eigenen Fläche (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt. Wegen der Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche wird eine Eingrünung festgesetzt.

Abhängig von der Flächenaufteilung sowie der Lastintensität der künftigen Bebauung können noch weitere Trafostationen benötigt werden. Diese sind in den Baugebieten auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden diese freistehend errichtet, sind sie ebenfalls einzugrünen.

I.5.10. FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Zur Sicherung der Qualität der Straßen und Freiräume sind Versorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs unterirdisch zu verlegen.

I.5.11. ZU PFLANZENDE GEHÖLZE

Öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind unverzichtbarer Bestandteil eines grünordnerischen Konzepts. Grünflächen dienen der Naherholung und haben neben vielfältigen ökologischen Funktionen eine gesundheitsfördernde Wirkung.

Bäume haben in ihrer stadtbild- bzw. landschaftsbildprägenden Funktion eine herausragende Bedeutung. Zudem erfüllen sie wichtige und vielfältige Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch Anpflanzung von Bäumen strukturiert. Die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünflächen dienen je nach ihrem Standort verschiedenen Zwecken. So binden sie beispielsweise durch den Ortsrand die Wohnsiedlung in die umgebende Kulturlandschaft ein, gliedern das Wohngebiet in unterschiedliche Nutzungen und fungieren als Übergänge zur freien Landschaft.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen werden daher öffentlich nutzbare Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind drei Bäume gemäß der im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Auch hier sind aus den genannten Gründen standortgerechte Laubbäume zu verwenden. In der öffentlichen Spielfläche sind die Bäume am Ortsrand zu situieren, um so eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu erreichen und gleichzeitig die Nettospielfläche möglichst wenig zu reduzieren. Für die zu pflanzenden Bäume sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Durch die Verwendung von Bäumen in der genannten Qualität soll ein schnelles und gutes Anwachsen gewährleistet werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden, da viele der heimischen Tierarten (v.a. der Wirbellosen) nur an heimische Pflanzenarten angepasst sind und so zur Sicherstellung der Biodiversität beitragen.

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind sechs Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auch hier gewährleisten diese Qualitäten ein gutes Anwachsen. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden. Für die private Grünfläche werden aus den oben genannten Gründen die gleichen Anforderungen an die Pflanzungen gestellt, da diese private Grünfläche auch von der Öffentlichkeit genutzt werden soll. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen.

öffentlich nutzbare sowie private Ortsrandeingrünung

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen sowie zur Eingrünung des Ortsrandes werden neben öffentlichen auch private (z.T. öffentlich nutzbare) Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Pflanzgebote für die privaten Grünflächen festgesetzt:

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die standörtlich festgesetzten heimischen Bäume zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen, so dass eine abwechslungsreiche Abfolge von Gehölzen entsteht, die dem Charakter einer Baumhecke entspricht. Der Zugang zum Grünzug und der darin eingebetteten Spielfläche erfolgt durch einen entlang der Grenze zu den Hausgärten verlaufenden Pflegeweg.

Da der Ortsrand sich im Übergang zur freien Landschaft befindet, wird als Anforderung die Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten definiert. Aufgrund der im Bereich der Ortsrandeingrünung besseren Standortbedingungen (z.B. geringere Versiegelung als im Straßenraum) wird hier auch für diese Arten ein guter Wuchserfolg gesehen. Um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Gehölzen zu ermöglichen, kann die Wuchsklasse der Bäume zwischen I und II variieren (Staffelung, Biodiversität, Landschaftsbild). Als Mindeststammumfang werden 18/20 cm festgesetzt, da sich diese jüngeren Bäume noch besser an die jeweils vorherrschenden Standortbedingungen (Bodenverhältnisse, Entwicklung des Wurzelwerks etc.) anpassen können.

Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten für Sträucher orientieren sich an der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg und werden folgendermaßen festgesetzt, es sind Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80-100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.

Als Zielzustand einer Eingrünung werden gestaffelte Baum- und Strauchpflanzungen in locker bis geschlossenen Pflanzungen als geeignet für die Eingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft hin angesehen.

Die Mindestbreite für Ortsrandeingrünungen beträgt 5 m.

Bei der Ausgestaltung als strukturreicher Grünzug gem. Baulandbeschluss, mit Multicodierung (Spiel, Erholung, Biodiversität, Eingrünung/Landschaftsbild, Klimaanpassung) ist hingegen eine Mindestbreite von 15 m erforderlich.

Die Ortsrandflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auch als Ausgleichsflächen (T-Flächen) gem. § 1a III BauGB festgesetzt und dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Private Hausgärten

Zur Begrünung der privaten Freiflächen werden Pflanzgebote für großkronige Bäume festgesetzt.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung ist in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbaute Flächen (z.B. durch Tiefgaragen) zählen dabei als nicht überbaute Flächen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 3 Abs.3 der Begrünungssatzung (BegrS). Im Gebiet WA 2.1 sind gemäß Planteil bereits Bäume zeichnerisch festgesetzt und damit standörtlich fixiert. Diese können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

In den Gebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind die Planungen schon konkreter und die erforderlichen Baumpflanzungen können zum Teil standörtlich fixiert und zeichnerisch festgesetzt werden. Die Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m vom Planzeichen abweichen.

Im Gebiet WA 4 sind 10 Bäume standörtlich festgesetzt, um die großen Baufelder WA 4 und WA 2.1 räumlich zu gliedern und untereinander abzuschirmen.

Die zu pflanzenden Bäume können auf die nach § 3 Abs. 3 BegrS erforderlichen Anzahl angerechnet werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem

Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich, sind die Bäume auf der Tiefgarage zu pflanzen (vgl. hierzu die Festsetzung zu Tiefgaragenoberflächen unten).

Die Festsetzung dient dazu, die Durchgrünung des Wohngebiets sicherzustellen oder eine räumliche Gliederung der Grünstrukturen festzulegen. Zudem wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Süden des WA 3.2 die Ortsrandeingrünung ergänzt und gestärkt.

Das Neubaugebiet wird durch Gehölzpflanzungen aufgewertet und in seine direkte Umgebung eingebunden. Innerhalb der einzelnen Baustrukturen sind die Pflanzungen ein wichtiger Identifikationsfaktor, der das Wohnumfeld qualitativ aufwertet.

Bäume wirken sich durch diverse Eigenschaften positiv auf das ökologische System aus. So erzielen sie vorteilhafte Wirkungen auf örtliche Klimaverhältnisse, da die Maximaltemperatur innerhalb des Kronenschattens deutlich verringert wird. Sie sind Sonnenschutz, filtern Staub und daran angelagerte Schadstoffpartikel aus der Luft und verzögern den Wasserabfluss. Gehölze sind wichtige Sauerstofflieferanten, die gleichzeitig eine große Menge Kohlendioxid binden. Zudem üben sie vielfältige Habitatfunktionen aus und sind Grundlage für den Erhalt und die Verbesserung des ökologischen Haushalts.

Die Verwendung heimischer Bäume im Bereich der Hausgärten in den Gebieten WA 2.2 und WA 3.2 fördert die Biodiversität aufgrund der Schaffung hochwertiger Nahrungs- und Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tier- und Pflanzenarten.

Standortgerechte Gehölze bilden die optimale Basis für einen dauerhaften Erhalt und einen geringeren Pflegeaufwand.

Bei der Verwendung von qualitativ hochwertiger, großer und kräftiger Pflanzware entsteht in neuen Bebauungsgebieten in kurzer Zeit eine ökologisch wertvolle und attraktive Durchgrünung. Ein so geschaffenes Grünvolumen erzielt bereits kurzfristig einen deutlichen klimatisch positiven Effekt.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

<u>öffentliche Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün</u>

Im Straßenraum der Volkacher Straße sowie der neu zu errichtenden Straßen sind die mittels Hinweis eingetragenen Bäume – 18 Stück - zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume zu pflanzen. Sind die Pflanzungen im Einzelfall aufgrund von geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten nicht umsetzbar, sind die Pflanzungen möglichst ortsnah durchzuführen, um die mit den Baumpflanzungen beabsichtigten Wirkungen nach wie vor erzielen zu können. Die Anzahl der im Planteil eingetragenen Bäume darf nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass für die Pflanzungen im Straßenraum standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden sind. Mit der Wahl von standortgerechten und gleichzeitig klimaangepassten Laubbäumen, die eine hohe Trockenheitsresistenz und Temperaturtoleranz aufweisen, wird dem Umstand der besonderen Wuchsbedingungen im Straßenraum und den Anforderungen an den Klimawandel Rechnung getragen. Durch die Verwendung von Bäumen in der genannten Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet werden, sowie eine schnelle Raumwirksamkeit und eine Erfüllung der übrigen angestrebten Funktionen erzielt werden. Außerdem besitzen robuste Gehölze eine höhere Widerstandskraft gegenüber anthropogener mutwilliger oder versehentlicher Zerstörung. Bei Straßenbäumen sorgt die festgesetzte Qualität als Alleebaum bereits ab der Pflanzung für die Freihaltung des Lichtraumprofils.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist eine standortnahe Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Stellplatzanlagen

Aus Gründen des Ortsbildes sowie der Beschattung von Stellplätzen sind Stellplatzanlagen mit Sträuchern mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 100/150 cm, 3x verpflanzt, einzugrünen. Für je 5 Stellplätze ist, abweichend von der Stellplatzsatzung, mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, um den Wuchserfolg der Bäume sicherzustellen Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung zur Anzahl der im jeweiligen Gebiet zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraums. Bäume benötigen ein Mindestmaß an intensiv durchwurzelbarem Boden, um unter günstigen Bedingungen wachsen zu können. Großkronige Bäume bilden ein tiefgründiges und weitreichendes Wurzelwerk aus und sind zur Versorgung mit ausreichend Wasser, Luft und Nährstoffen auf ein großes Bodenvolumen angewiesen.

Da die Neupflanzung eines Baums beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird analog zur FLL-RL Dachbegrünung (2008) sowie den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 (2010) eine Mindestgröße von 16 m² für eine spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindesttiefe von 1,20 m pro Baum für notwendig erachtet und so festgesetzt. Dies ergibt ein Volumen von ca. 19 m³, welches nicht unterschritten werden darf.

Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 – 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben bzw. durchwurzelbaren Raums wünschenswert. Dies kann durch wasserdurchlässige Pflasterung der Gehwege im Bereich der Baumscheiben erfolgen..

Für den Fall, dass die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen muss. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindesttiefe von 1,20 m haben um die o.g. Funktionen sicherzustellen.

Ersatzpflanzungen

Zur Sicherstellung der dauerhaften Durchgrünung des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs sind bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen, um die mit den Baumpflanzungen beabsichtigten Wirkungen nach wie vor an Ort und Stelle zu erreichen.

I.5.12. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN UND PRIVATER FREIFLÄCHEN

Private Freiflächen

Um eine angemessene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern der Bauflächen zu gewährleisten sind mindestens 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Dies dient der Bereitstellung von vielfältigen Ökosystemleistungen, wie z.B. der Klimaregulierung.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden.

Die Vorgartenzonen bilden den städtebaulichen Übergang zwischen privaten zum öffentlichen Raum und bedürfen daher einer besonderen Gestaltung und Begrünung.

Dabei ist aus Gründen des Insektenschutzes und des Wasserhaushaltes die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen, grundsätzlich nicht zulässig. Möglich ist die Einbringung natürlicher Materialien wie Rohboden, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel spezielle Pflanzen, bzw. Pflanzengesellschaften anzusiedeln (z.B. Alpinum, Mager- und Ruderalfluren). Unzulässig hingegen sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten sind unzulässig, um die Biodiversität zu fördern und die Ökosystemleistungen zu gewährleisten.Weiterhin wird festgesetzt, dass private, befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind, um in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Wasserdurchlässige Oberflächen sind beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Ausnahmen sind möglich, wenn Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes dem entgegenstehen. Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die oberflächige Ableitung verringert.

<u>Tiefgaragenoberflächen</u>

Zur Vermeidung von Wärmeinseln sowie zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auch Tiefgaragendecken, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es wird bestimmt, dass die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen mindestens 80 cm betragen muss, um ausreichend durchwurzelbaren Raum für eine Begrünung zu haben und die Funktion für den Wasserrückhalt zu verbessern. Bei Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht herzustellen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Die erhöhten Bereiche sind so anzulegen, dass Regenwasser nicht vom Baum weggeleitet wird.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

<u>Dachbegrünung</u>

In stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Daher sind Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden (Neigung bis 20°) ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein um ausreichend Nährboden für die Pflanzen vorzuhalten. Somit wird sowohl eine

extensive, wie auch eine intensive Begrünung grundsätzlich ermöglicht. Eine intensive Dachbegrünung bietet den Vorteil von verbesserten Rückhaltemöglichkeiten von Niederschlagswasser, was insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse (Klimawandel) immer bedeutender wird. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen um Lebensräume für Insekten und andere Wirbellose zu schaffen.. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von PV-Anlagen im Zuge des Klimaschutzes sind diese als Kombinationslösung mit der Dachbegrünung auszuführen.

Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen, sowie Tiefgaragenzufahrten sind zur Verbesserung des Mikroklimas ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss, abweichend von den Dächern der Hauptgebäude, mindestens 6 cm stark sein, was für die Größe und Statik von Nebengebäuden angemessen ist.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

Eine Dachbegrünung – auch auf kleinen Flächen – leistet einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung und zum klimatischen Ausgleich im Gebiet. Gerade für Insekten stellt sie auch einen zusätzlichen Lebensraum dar.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs wird weiter festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen sind. Durch die Begrünung der baulichen Anlagen soll eine Verbesserung des jahreszeitlich wechselnden, erforderlichen Wärme- bzw. Kälteschutzes sowie ein Schutz vor Witterungseinflüssen erreicht werden. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen um ausreichend Wurzelraum zu schaffen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen um ein rasches Anwachsen sicherzustellen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Wirkungen. So wirken Begrünungen schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daneben können Fassadenbegrünungen im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs- und Lebensräume dienen, erfüllen Trittstein- und auch gestalterische Funktionen. Die Schaffung vertikaler Grünräume („*Grünflächen der 2. Dimension“*) trägt zudem zur Gliederung und Auflockerung von Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem Wohnquartier.

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (z.B. Trafoanlagen) an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern oder Hecken mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer

Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen, um auch hier die positiven Effekte auf das Mikroklima zu nutzen.

I.5.13. GEH- UND NUTZUNGSRECHTE

Die Nutzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie die Ortsrandeingrünung im Westteil des Plangebiets des ersten Geltungsbereichs (bis auf den Bereich auf Flurstück 168/3, Gemarkung Großgründlach) durch die Allgemeinheit wird über Geh- und Nutzungsrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg gesichert. Damit sollen die privaten Grünflächen gemäß Baulandbeschluss der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

I.5.14. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht erfolgte eine Bilanzierung nach der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Es wurde hierbei die aktuelle Bestandssituation mit der Planungssituation auf Basis der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen.

Im vorliegenden Fall werden im Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ Festsetzungen für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen können. Dies sind v.a. die Dachbegrünung, die Anlage der Ortsrandeingrünung oder die festgesetzten Baumpflanzungen. Insbesondere die Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird überlagert mit einer Signatur zur Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da der erforderliche baurechtliche Eingriffsausgleich nicht vollständig im Plangebiet des ersten Geltungsbereichs erbracht wird, erfolgt ein zusätzlicher Ausgleich in einem zweiten Geltungsbereich auf Flächen im Süden des Nürnberger Stadtgebiets.

Vorgesehen ist als Entwicklungsziel die Anlage eines naturnahen Waldrandes auf 3.970 m² südlich der Wiener Straße auf dem Flst. Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für Wald., überlagert mit einer Signatur zur Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

I.5.15. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten werden Festsetzungen nach Maßgabe der saP getroffen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen, wird festgesetzt, dass Glasfassaden entsprechend vogelschonend auszubilden sind. Dies kann durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) erreicht werden.

Aus Gründen des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass Außenanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren sind. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte sowie ohne Anteile von UV- und Infrarotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

I.5.16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Zur Harmonisierung der Dachlandschaften und einer gefälligen Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flach- und Satteldächer zulässig sind. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° im Gebiet WA 1 und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 sowie WA 4 zulässig. Dächer von Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen bzw. Einrichtungen sind mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

Bezüglich von Dachaufbauten wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 4 Dachgauben zulässig sind. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung. Weiter wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 4 Zwerchgiebel zulässig sind, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Um die Wirkung eines weiteren Geschosses zu vermeiden, sind technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen. Dies gilt nicht für notwendige Schornsteine von technischen Anlagen. Die technischen Aufbauten dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Darüber hinaus sind technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante Fußboden des Daches sind, einzuhausen und zu begrünen. Weiter wird festgesetzt, dass je Gebäude Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig sind. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind zur Vermeidung einer unruhigen Fassadengestaltung an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig. Da nur im Gebiet WA 1 Flachdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind, sind diese Festsetzungen auch nur für das WA 1 relevant.

I.5.17. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind in den Baugebieten grundsätzlich nur in Form von Heckenpflanzungen oder mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stablatten-, Stabgitter oder Maschendrahtzäune) zulässig. Damit bleiben aufgrund ihrer Massivität störende Elemente wie Mauern oder sog. Gabionenzäune ausgeschlossen. Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass sichtdurchlässige Zäune nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Die Höhe ist ausreichend, um sowohl dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen, als auch ein offenes Erscheinungsbild des Gebietes zu erzielen.

Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen und eine minimale Bodenfreiheit von 12 cm vorgeben.

Um beim Einfahren auf private Stellplätze den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu behindern, sind außerdem Einfriedungen von Stellplätzen an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

Zur Schaffung einer klaren Trennung zwischen privaten Gärten und öffentlich nutzbarer Ortsrandeingrünung sind die privaten Bauflächen gegenüber den Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern mit überlagernder Festsetzung zu Geh- und Nutzungsrechten für die Allgemeinheit einzufrieden. Die Einfriedungen sind, wie oben aufgeführt, zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Gartentüren bzw. Zauntoren in dieser Einfriedung bleibt weiterhin zulässig. Darüber hinaus ist jegliche Einfriedung der mit Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig, dies gilt auch für gliedernde / teilende Einfriedungen innerhalb des Ortsrands.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Zur Schaffung von Wohnraum wurde für den B-Plan Nr. 4651 das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen. Der 1. Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,37 ha auf und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, zum Teil aber auch angrenzende Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße) und Feldwege, aber auch die im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen (geplante Durchbindung Volkacher Straße zur Würzburger Straße). Im 2. Geltungsbereich werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Planung werden im 1. Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant und können zukünftig bebaut werden. Aufgrund der Fläche des Bebauungsplanes und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug betroffen, sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer sind im 1. Geltungsbereich von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Vorflut abgeleitet. Die geplanten Gebäudekörper binden aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände teils in den Grundwasserkörper ein, ohne dass es zu einer relevanten Auswirkung auf diesen kommt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung daher nicht ausgeschlossen werden.

Im 1. Geltungsbereich befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im 1. Geltungsbereich und seines Umfeldes ist eine Betroffenheit dieser Artengruppe gegeben. Innerhalb des 1. Geltungsbereichs brütete 2018 ein Feldlerchen-Brutpaar, 2020 ein Rebhuhn-Brutpaar. Weitere Brutpaare befinden sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Feldlerche und das Rebhuhn wären vorlaufende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Auswirkungen auf diese Arten werden zwar grundsätzlich ausgeglichen, aber nicht mehr im räumlichen Zusammenhang Somit sind für das Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Der 1. Geltungsbereich ist Teil des Knoblauchslandes. Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Planungsgebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, auch wenn die hohen Gebäude zunächst das Landschaftsbild verändern.

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind im 1. Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet treten durch den Verkehr auf der Volkacher Straße auf, jedoch noch in beschränktem Umfang. Lediglich nachts gibt es im Norden eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Immissionsschutzfestsetzungen nach sich

ziehen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung bestehen nicht.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung im 1. Geltungsbereich nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund der aktuellen günstigen lokalklimatischen Ausgangsvoraussetzungen als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist eine CO2-neutrale Energieversorgung vorgesehen, sowie weitere Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet (1. Geltungsbereich) im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im 1. Geltungsbereich nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	nicht erheblich nachteilig
Erholung	nicht erheblich nachteilig
Lärm	nicht erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Es erfolgten im Bebauungsplan verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen u.a. zur Grünordnung, um negative Auswirkungen der Planung zu begrenzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes mit Waldmantel und -saum auf einer Fläche von insg. 3.970 m² im Süden des Nürnberger Stadtgebietes.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der speziellen arten-schutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogelarten sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutz-rechtliche

Ausnahme erforderlich, die bereits erteilt wurde, und die Umsetzung von sog. FCS-Maßnahmen. Hier werden für Feldlerche und Rebhuhn in der Gemarkung Haundorf der Stadt Herzogenaurach Brache-/Blühstreifen angelegt.

Aufgrund der Entfernungen des Planungsgebietes des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Innerhalb des 1. Geltungsbereichs wurden Alternativen zur Dachform (ausschließlich Flachdächer) und zur Geschossigkeit geprüft. Vor allem aus Gründen des Ortsbildes wurde die nun gewählte Variante weiterverfolgt, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft von Großgründlach zu erzielen. Der Nullfall (Nichtdurchführung der Planung) würde der Ausgangssituation entsprechen.

2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich umfasst eine 3.970 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 536, Gmkg Reichelsdorf. Es handelt sich um einen ca. 17 m breiten und ca. 225 m langen Streifen am Rand des Nürnberger Reichswalds, südlich der Wiener Straße. Die Fläche ist im Bestand unversiegelt und umfasst einen Streifen forstwirtschaftlich geprägten Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, ca. 2.407 m², und einen vorgelagerten Streifen ruderale Wiese, ca. 1.563 m², geprägt. Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima sind nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind im 2. Geltungsbereich keine vorhanden.

Die Planung sieht vor, im 2. Geltungsbereich einen typischen, gestuften Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum zu entwickeln, um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen. Es ist zu erwarten, dass sich die Umsetzung der waldbaulichen Maßnahmen auf keines der Schutzgüter nachteilig auswirkt. Zu erwarten sind allerdings erheblich positive Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Vegetation, Tiere, Biodiversität.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.12.2019 im Stadtplanungsausschuss beschlossen und fand in der Zeit vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 auf der Grundlage des Rahmenplans statt.

Die vorgebrachten Äußerungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich auf die Verkehrsplanung, insbesondere auf den Wegfall der bisher geplanten Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße, die sowohl positiv als auch negativ bewertet wurde. Weiterhin wurde eine möglichst hohe Versorgung mit Kita-Flächen für den gesamten Ortsteil angeregt, sowie eine gute soziale Durchmischung auch mit geförderten Wohnungen. Es wurde die städtebauliche Ausrichtung der Bauformen stärker nach Süden angeregt und die Höhenstrukturierung des Rahmenplanes mit 3 Vollgeschossen in der Anbindung an bestehende Reihenhausstrukturen hinterfragt. Weiterhin wurden aus den Belangen von Grünplanung / Artenschutz verschiedene Hinweise zur Begrünung, zu Gehölzarten, Zaunausbildung, Beleuchtungstypologien etc. gegeben. Auch wurden die mittig gelegenen Flächen des Drittgrundstückes bezüglich einer Fortführung der jetzigen Nutzung als auch zur Festsetzung der künftigen Nutzung thematisiert. Ferner wurden Stellungnahmen zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und möglichen Immissionskonflikten (u.a. Aussiedlerhof im Westen) vorgetragen.

Die Stellungnahmen wurden gesichtet und geprüft. Soweit möglich und erforderlich wurden diese in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

So wurde eine über den durch das Vorhaben induzierten Bedarf hinausgehender Kita-Standortmit zugehörigen Freiflächen im Teilbaugebiet WA 1 vorgesehen und die öffentlichen sowie öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen neu geordnet und Festsetzungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich getroffen. Der städtebauliche Entwurf wurde

überarbeitet und der Übergang zur Bestandsbebauung in Teilen harmonischer gestaltet. Die Geschossigkeiten im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung südlicher der Volkacher Straße wurde reduziert, und im überwiegenden Teil des Gebietes die Ausbildung von Dachgeschossen mit Satteldach vorgesehen.

Die Durchbindung der Volkacher Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich und wird verworfen; der Bebauungsplan Nr. 4714 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben und anstelle der Straße werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 auf der Grundlage von drei Planungsvarianten statt.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde auf die schwierigen Versickerungsmöglichkeiten vor Ort sowie das Erfordernis eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes inkl. dem Vorsehen von Zwischenspeichern / angemessener Bauausführung hingewiesen.

Für die N-ERGIE sind neben dem Vorsehen einer Transformatorenstation für das Baugebiet die Leitungstrassen sowie die Baumstandorte abzustimmen. Darüber hinaus gab es redaktionelle Anmerkungen.

Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

Insbesondere wurden die Entwässerungsoptionen gutachterlich untersucht und deren Machbarkeit nachgewiesen.

I.7.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

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, 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 private Betroffenheit durch (Nicht-)Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer geltend gemacht.

<u>Zum Einwand – Bürgerin 1</u>

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 unbeplanter Bereich zurückbleiben. Das Grundstück erhält nun ein Baurecht, dass 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.

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.

Zum Einwand – BUND e.V.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für dringend benötigten Wohnraum ist im FNP bereits mit der entsprechenden Darstellung als Wohbaufläche 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 Weltargrarerbetitel 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 Plangebebiet 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.

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 notwenige 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 Ver-

pflichtung des Investors zum Bau einer Einrichtung im Planungsgebiet ist nicht möglich. Bauplanungsrechtlich sind Pflegeeinrichtungen in Großgründlach 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 benötige 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.

<u>Zum Einwand – Verkehr</u>

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 Haupterschließung 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. Drüber 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 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.

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.

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.

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 Großgründlach. 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).

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.

Zum Einwand – Artenschutz

Die Vergrämungsmaßnahmen 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.

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.

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.

Zum Einwand – Flächeninanspruchnahme

Es erfolgt hier keine Versieglung 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Zum Einwand - Kampfmittel

Die Fläche ist nicht als Verdachtsfläche für Kampfmittel bekannt. Mit Blindgängern ist vorhabenbezogen grundsätzlich immer zu rechnen, für die Maßstabsebene des Bebauungsplans besteht hier kein Regelungsbedarf.

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).

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 Großgründlach 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.

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).

I.7.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

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.

<u>Zum Einwand - AELF</u>

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. 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. 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 in 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 des ersten Geltungsbereichs abgewickelt und stellt keine Behinderung für die Landwirtschaft dar. An der Planung wird festgehalten.

<u>Zum Einwand - VAG</u>

Die Volkacher Straße wurde aufgrund der beengten Verhältnisse und der Befahrung durch Busse seit dem Frühjahr, zunächst probehalber begrenzt auf ein Jahr, als Einbahnstraße geführt. Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4651 weist die Volkacher Straße eine ausreichende Breite auf, eine Verbreitung 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.

<u>Zum Einwand - WWA</u>

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.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

Eigentumsverhältnisse:

Im Geltungsbereich befinden sich Grundstücke, die nicht im Eigentum des Investors liegen und nicht im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags liegen („Fremdgrundstücke“). Dennoch wird die Einbeziehung dieser Grundstücke für erforderlich erachtet, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsbereich zu gewährleisten. Die Entwicklung der Flächen entspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die bauliche Entwicklung der Fremdgrundstücke ist zudem zur Deckung der Wohnraumnachfrage gewünscht und erforderlich. Ohne Einbeziehung in den Geltungsbereich könnte sich eine planungsrechtlich ungeklärte Situation ergeben, die ein Planerfordernis nach sich ziehen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen als Teilbaugebiet eines allgemeinen Wohngebiets und den Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und sonstigen Festsetzungen wird den Grundstückseigentümern ein großzügiger Rahmen geschaffen, um verschiedene Entwicklungsvarianten zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Grundstücks 168/3, Gemarkung Großgründlach, am Ortsrand, erfolgen hier grünordnerische Festsetzungen zur Umsetzung der im FNP dargestellten Ortsrandeingrünung. Die Breite des Ortsrands wird dabei auf das Minimum von 5 m festgesetzt, die Flächen bleiben in Privateigentum ohne Nutzungsrecht für die Allgemeinheit. Die Festsetzungen entsprechen denen für den Ortsrand im östlichen Plangebiet des ersten Geltungsbereichs.

Die im Rahmen des Planungsprozesses angefallenen Kosten, insbesondere für Erschließung sowie artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleich, wurden durch den Investor getragen.

Die Fremdgrundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich können die Grundstücke durch die Eigentümer nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nach Maßgabe des Bebauungsplans bebaut werden. Bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt diese bestandsgeschützt. Eine Unverträglichkeit mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung wird nicht gesehen, da sich auch jetzt schon unmittelbar angrenzend Wohnnutzungen befinden. Zudem geht von Gemüse- und Getreidebau genutzten Ackerflächen kein erhöhtes Immissionspotenzial aus, da nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten auf der Fläche stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht. 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 zudem im Flächennutzungsplan seit 2006 vorbereitend dargestellt sind, die Wohnbebauung näher rückt. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich.

I.9. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum BP 4651

- 263 Einzelstellungnahmen aus der Öffentlichkeit
- 2 Stellungnahmen von Vereinen, Verbänden
- 53 Unterstützerschreiben der Stellungnahme des VV Alt-Gründlach sowie Unterschriftenliste mit > 600 Unterschriften

1

Einzelstellungnahmen, die separater Abwägung bedürfen (Eigentümer, Vereine, Verbände)

2

EinwenderIn	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen	
Eigentümer XXX	• Mein Grundstück Flur-Nr. xxx soll weiter landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben und nicht in den Bebauungsplan integriert werden. • Eine einseitige überproportionale Überplanung meines Grundstückes mit einer öffentlichen Grünfläche stellt eine unzulässige Benachteiligung eines Grundstückseigentümers dar. Die Grünfläche dürfte entsprechend der Grundstücksgröße und einer Bebauung mit Einheiten im Familieneigenheimbau 160m2 nicht übersteigen. Das Grundstück Flur-Nr. xxx, im Westen an mein Grundstück angrenzend, wird mit keinem Quadratmeter Grünfläche überplant. Auch hier handelt es sich um eine nicht zulässige ungleiche Verteilung der öffentlichen Bedarfsflächen auf die Eigentümer.	• Kenntnisnahme, landwirtschaftliche Nutzung kann weiter ausgeübt werden, Integration in den Bebauungsplan jedoch städtebaulich erforderlich • es erfolgte eine Umplanung, auf die Festsetzungen von (öffentlichen oder privaten Grünflächen) wird gänzlich verzichtet, aus Gründen der Grünordnung und gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ortsrandeingrünung), die Festsetzung erfolgt in Überlagerung mit der Baufläche, so dass die Bezugsfläche zur Ermittlung der GRZ weiterhin das gesamte Baugrundstück bleibt, bei einer GRZ von 0,4 sind ca. 1000 qm des Baugrundstücks frei von Versiegelung zu halten; die Fläche zum Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist darauf anrechenbar. **Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen**.	
	• Ebenso unzulässig ist, dass das Grundstück Flur-Nr. XXX, im Süden an mein Grundstück angrenzend, im aktuellen Plan nicht mehr mit einer Grünfläche überplant wird. Dies stellt eine bevorzugte Behandlung eines in das gesamte Bauprojekt maßgeblich involvierten Eigentümers dar. Und es stellt sich die Frage, warum in diesem speziellen Fall einer gesetzlich gebotenen städtebaulichen Entwicklung nicht Rechnung getragen werden muss, wie in meinem Fall argumentiert wird. (s. Schreiben vom 31.01.2023 Herr Oberbürgermeister König in Bezug auf mein Grundstück Flur-Nr. xxx). Es ist zu prüfen, ob der Korruptionsbekämpfungsrichtlinie Sorge getragen wird. • Falls eine gütliche Einigung nicht erreicht wird, werde ich nach § 47 VwGO ein Normenkontroll- verfahren anstreben.	• Das Grundstück Nr. XXX ist nicht im Geltungsbereich enthalten; im Gegensatz zur Einwenderin erhält das Grundstück auch kein Baurecht, so dass eine Festsetzung von Grünfläche ebenso eine einseitige Belastung und unzulässige Benachteiligung darstellen würde	

3

Eigentümer XXX, vertreten durch Rechtsanwalt	• Das Grundstück Fl.Nr. XXX, bezüglich dessen hier eine Stellungnahme abgegeben wird, steht im Miteigentum von Frau XXX, und zu jeweils einem Fünftel im Miteigentum XXX. • Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist noch auf mehrere Jahre verpachtet. Eine Veräußerung des Grundstücks durch meine Mandantschaft an die Firma Schultheiss oder an eine andere Baufirma, die im künftigen Planbereich Gebäude errichten möchte, ist nicht beabsichtigt. Meine Mandantschaft hat vor, die ausgeübte Nutzung fortzuführen.	• Kenntnisnahme	
	• Die Grundstücke sollen, zumindest teilweise, durch die Firma Schultheiss bebaut werden • Die Bauweise ist im Wesentlichen immer die Gleiche, wenig individuell und qualitätvoll • Gestaltung des neu zu entwickelnden Quartiers mittels Architektenwettbewerb • Entwicklung wird aber vollständig dem Investor überlassen	• Grundlage für den Bebauungsplan war der Rahmenplan des Architekturbüros Bäumler + Schellenberg. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erforderlichen Festsetzungen auf Grundlage des Rahmenplans nach BauGB getroffen, dies gilt auch für die Gestaltung der baulichen Anlagen. Darüber hinaus sollen den Bauherrn aber Spielräume bei der Architektur ermöglicht werden.	
	• Das Grundstück wird ausweislich des aktuellen Bebauungsplanentwurfs auf ca. 50 % seiner Fläche mit öffentlicher Grünfläche beplant • Auf Nachbargrundstück Fl.Nr. xxx findet sich jedoch keine öffentliche Grünfläche, vielmehr ist dieses Grundstück nahezu vollständig bebaubar • Entwertung des Grundstücks, sowohl in Hinblick auf Nutzung, als auch finanziellen Wert • Fläche ist um die Hälfte zu verringern, der Rest anderswo im Plangebiet auszuweisen, 200m² sind ausreichend • Umplanung wird offenbar erfolgen, Information der Eigentümerin gewünscht und zugesagt	• es erfolgte eine Umplanung • auf die Festsetzungen von (öffentlichen oder privaten Grünflächen) wird gänzlich verzichtet • aus Gründen der Grünordnung und gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ortsrandeingrünung) • die Festsetzung erfolgt in Überlagerung mit der Baufläche, so dass die Bezugsfläche zur Ermittlung der GRZ weiterhin das gesamte Baugrundstück bleibt • bei einer GRZ von 0,4 sind ca. 1000 qm des Baugrundstücks frei von Versiegelung zu halten; die Fläche zum Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist darauf anrechenbar • **Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen**.	

4

	• Fraglich ist, ob das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, tatsächlich erreicht werden kann • Festsetzungen betriffen nur WA 1 und WA 3.1, Verpflichtung ist nicht enthalten • inwieweit stbV ausreicht, ist unklar	• Die Situierung des förderfähigen Wohnraums ist im Bebauungsplans festgesetzt, die Festsetzungen betreffen zwar nur das WA 1 und WA 3.1, resultieren aber in einer gesamtheitlichen Betrachtung. Es ist zweckmäßig, den geförderten Wohnraum in einzelnen Gebäuden zusammenzufassen. Die Sicherung, auch mit Bürgschaften, erfolgt im städtebaulichen Vertrag.	
	• Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig nicht erreichbar • keine Einkaufsmöglichkeiten für Senioren, auch keine ambulante Pflege und keine Ärzte • mit Ansiedlung ist nicht zu rechnen	• Einkaufsmöglichkeiten, Pflegeeinrichtungen und auch Ärzte sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Eine Ansiedlung kann im Rahmen eines Bebauungsplans nicht forciert werden, ebenso wie auch keine Steuerung über die Ansiedlung von Ärzten und Pflegeeinrichtungen im übrigen Siedlungsbereich von Großgründlach erfolgen kann. Auch da wären derartige Einrichtungen nahezu überall zulässig.	
	• dahingegen Zunahme der Wohneinheiten um 50 % • Zunahme des Pkw-Verkehrs • jeder wird PKW haben, auch aufgrund schlechten ÖPNVs • erhebliche zusätzliche Verkehrsströme • Volkacher Str. bereits jetzt überlastet, Mehrverkehr wird Situation verschärfen • Stellplatzschlüssel zu gering, daher noch mehr Parksuchverkehr in der Zukunft	• Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Pro Wohneinheit sind also in Abhängigkeit der Wohnungsgröße ein oder zwei Stellplätze vorzusehen. Darüber hinaus werden auch weitere 22 öffentliche Stellplätze für Besucherverkehr im Plangebiet festgesetzt. • im Übrigen wird auf die Ausführungen weiter unten zum Verkehr verwiesen	

5

	• Verkauf nicht beabsichtigt, landw. Nutzung soll weitergeführt werden • damit entsteht Gemengelage, keine räumliche Trennung zwischen LW und Wohnbebauung • Entwurf befasst sich nicht mit etwaigen Unverträglichkeiten der Nutzungen • Planung weist Probleme auf, die gelöst werden müssen, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und LW sicherzustellen	• Kenntnisnahme, landwirtschaftliche Nutzung ist auch weiterhin möglich, geplante Bebauung weist Abstände zu Flurstück auf; insbesondere durch die vorgesehene öffentlich nutzbare Grünfläche; es ist also eine räumliche Trennung vorhanden. Im Übrigen erfolgt im Kapitel I.8 der Begründung bereits eine Abwägung der Belange. Eine Unverträglichkeit mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung wird nicht gesehen, da sich auch jetzt schon unmittelbar angrenzend Wohnnutzungen befinden. Zudem geht von Gemüse- und Getreidebau genutzten Ackerflächen kein erhöhtes Immissionspotenzial aus, da nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten auf der Fläche stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht. 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 Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich.	
	• Darüber hinaus wurde, im Vergleich zum vorherigen Entwurf, das Plangebiet insoweit verkleinert, als die nördliche Spitze des Grundstücks Fl.Nr. XXX, die seinerzeit im Planbereich lag, nun aus dem Planbereich herausgenommen ist. Der ursprünglich vorgesehene Grünstreifen, der südlich des Plangebiets verlaufen sollte, wird dadurch gleichsam zerrissen. • Die Herausnahme der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.XXX aus dem Planbereich wird nicht näher begründet; sie erfolgte dem Vernehmen nach offensichtlich allein aufgrund eines Wunsches des Eigentümers des betreffenden Grundstücks. Städtebauliche Gründe gibt es hierfür nicht. • Eine Herausnahme des Grundstücks meiner Mandantschaft soll jedoch offenbar nicht erfolgen; insoweit liegt eine Ungleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer vor.	• Das Grundstück Nr. XXX ist nicht im Geltungsbereich enthalten, es ist städtebaulich auch nicht erforderlich; da dieses Teilgrundstück nicht zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets beiträgt • im Gegensatz zur Einwenderin erhält das Grundstück auch kein Baurecht, so dass eine Festsetzung von Grünfläche eine einseitige Belastung und unzulässige Benachteiligung darstellen würde	

6

Grundstücks-eigentümer Flurst. Nr. XXX	• Erbengemeinschaft, seit 15.05.2021, erst jetzt Kenntnis vom Bauvorhaben Volkacher Str. erlangt • Flur Nr XXX, grenzt unmittelbar an BP an • wurde nicht an Bauträger verkauft, sobald das Baugrundstück baureif wird, gab es die Absicht, die Grundstücke selber zu bebauen • Erbengemeinschaft legt Einspruch gegen 4geschossige Bebauung ein • Nutzung des Grundstücks wird erheblich beeinträchtigt • Erbengemeinschaft stellt Antrag, das Grundstück XXX mit in Geltungsbereich einbezogen wird • liegt exakt an grenze und würde sich in Gesamtbild einfügen • auf der anderen Seite liegt Aussiedlerhof mit Wohnhaus II+D	• Flurstück ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, Bauvorhaben beurteilen sich nach § 35 BauGB; zudem muss die Erschließung gesichert sein, was durch die nur kleine Grundstücksgrenze entlang der Volkacher Str. fragwürdig erscheint, öfftl. Feld- und Waldweg nicht ausreichend zur Erschließung • Einbeziehung in den GB war zu keiner Zeit ein Thema, zumindest nicht als Baufläche • Aussiedlerhof stellt privilegierte Nutzung dar, zu der im Übrigen auch immsch. Abstände einzuhalten sind • Geplante Bebauung grenzt nicht direkt an Flurstück an, abgetrennt mit mind. 15 m breiten öfftl. Grünfläche, Abstandsflächen sind allemal eingehalten, auch Verschatten ist aufgrund der Lage nicht relevant- eine Beeinträchtigung der Nutzung des Flurstücks XXX kann nicht nachvollzogen werden	
BUND e.V.	**Grundsatzposition:** • Einspruch von BUND Naturschutz Nürnberg und Ortsgruppe Knoblauchsland gegen BP • fordert Einstellung des Verfahrens • sieht wesentlichen Eingriff in einen der wertvollsten Teile des Nürnberger Knoblauchlands • Böden mit überdurchschnittlich hohen Ertragspotenzial" betroffen • unverzichtbarer Lebensraum zahlreicher akut von Aussterben bedrohter Bodenbrüter, wie Kiebitz und Rebhuhn • Knoblauchsland als zentraler Bestandteil der Kulturlandschaft • Konflikt mit „Weltagrarerbe“	• Inanspruchnahme aufgrund des dringend benötigten Wohnraums erforderlich, Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt • Ortsrandlage bei Großgründlach zählt nicht zu den wertvollsten Teilen des Knoblauchlandes • Bodenbrüter sind nachgewiesen, aber keine Auswirkungen auf Kiebitz • Mediale Diskussion nicht mit Ausweisung gleichzusetzen, Planung nimmt Knoblauchsland nicht vollständig in Anspruch	

	Zerstörung wertvoller Agrarflächen • wertvolle agrarflächen zur ökologischen und regionalen Nahversorgung mit Direktvermarktung und kurzen Transportwegen gehen verloren • in Hinblick auf Klimawandel und innereuropäische Konflikte drohen gewaltige Produktionsflächen wegzufallen, Wegfall hier zugunsten der Wohnnutzung ist nicht akzeptabel und zukunftsfähig	• Inanspruchnahme aufgrund des dringend benötigten Wohnraums erforderlich • Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt, hier Abwägung der Zielkonflikte erfolgt	
	Schutz des Grundwassers und des Stadtklimas • Versiegelung beeinträchtigt Grundwasserneubildung • In Zeiten des Klimawandels sollte das verhindert werden • UB beurteilt Bebauung auch als nachteilig • Klimawandel bedingt mehr Hitze und Starkregen, • Negative Auswirkungen des Klimawandelns werden gesteigert • Wichtige Bereiche für Kaltluftentstehung werden zerstört	• In Entwässerungskonzept berücksichtigt • Bodenverhältnisse lassen zwar keine unterirdische Versickerung zu • auf unversiegelten Flächen erfolgt dennoch eine anteilige oberirdische, breitflächige Versickerung bzw. Retention (z.B. Grünflächen, Ortsrand, private Gärten) • Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse möglich, aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft festgestellt	
	Bessere Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale • markante Leerstandsquote in Nürnberg (2018, 2,5%) • aufgrund des Leerstands und des vorhandenen Flächen- und Immobilienangebots ist erneute Bodenversiegelung unnötig • bessere Nutzung vorhandener Flächen ist geboten, in die Höhe und Tiefe bauen • neue Baugebiete müssen flächensparend geplant werden, ist dies nicht möglich, muss darauf verzichtet werden • BUND hält Standort für ungeeignet	• Fluktuationsreserven für funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich (Umzüge, Sanierungen etc.), aktuell sogar eher 1,8 % • Wohnungsmarkt heute deutlich angespannter als 2018 • Maßnahmen zum Flächensparen im Plangebiet umgesetzt, z.B. Unterbringung von Stellplätzen teilweise in Tiefgaragen, Wohnungsbau über Kita, sowie Verdichtung bei gleichbleibender Geschossfläche und gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils um 1.140 m² auf 5.550 m² im Vergleich zum Rahmenplan	

	Gefährdung der biologischen Vielfalt (insbesondere Avifauna und Zauneidechse) • Laut Umweltbericht wirkt sich das Bauvorhaben ebenfalls „erheblich nachteilig" auf die biologische Vielfalt aus, BP-Verfahren ist daher einzustellen, Schutzwürdigkeit gibt klares Bild, was bei Bauentscheidung ignoriert wird • Knoblauchsland hat erhebliche Bedeutung für Vogelwelt, drittgrößte Kiebitzpopulation Bayerns, größte in Sekundärlebensraum, Lebensraum für Rebhuhn und andere wichtige Bodenbrüter, saP nennt Arten korrekt, gibt aber Betroffenheit nur ungenügend wieder, Bodenbrüterkartierung aus 2018 ist veraltet und zu wiederholen • Sollten aktuell im Baugebiet aufgestellte Flatterbänder der Vergrämung von Bodenbrütern dienen, so sieht der BUND Naturschutz darin einen schwerwiegenden Verstoß gegen Artenschutzrecht, mögliche Maßnahmen könnten erst nach finalem Beschluss des Bebauungsplans umgesetzt werden, sollten entsprechende Genehmigungen der Behörden vorliegen, sind diese aus Sicht des BUND Naturschutz als klar widerrechtlich zu werten • im BN-Biotop Reutles, dass unmittelbar an das Untersuchungsgebiet der saP angrenzt, konnte der BUND Naturschutz im Lauf der Jahre wiederholt Zauneidechsen nachweisen, die Tierart für das Untersuchungsgebiet kategorisch auszuschließen ist naturschutzfachlich eindeutig falsch, saP ist diesbezüglich zu überarbeiten und erneut vorzulegen	• Ausgleich für Bodenbrüter erfolgt in der Region, aber nicht mehr im räumlichen Zusammenhang, Erhaltungszustand für die Arten wird daher auf der Bewertungsebene nicht verschlechtert • Unterlagen zur saP geprüft worden, Genehmigung der HNB liegt vor • Auf den Kiebitz hat die Planung hier gar keine Auswirkungen, auch keine mittelbaren, da dieser erst im weiteren Umfeld brütet • Nicht alle genannten Arten hier mit Brutvorkommen, Plangebiet für Haubenlerche ungeeignet • Siehe oben, Prüfung durch Behörden erfolgt • Investor hat 2018 kartieren lassen, Erfassung daher noch valide; zusätzliche Erfassungen im Auftrag der Stadt 2020, die die Ergebnisse der älteren Kartierung im Wesentlichen bestätigt hat, daher nicht angezeigt, nach 3 Jahren erneut kartieren zu lassen • Baubeginn war für Sommer 2023 zu erwarten, daher vorlaufende Vergrämung gemäß saP-Gutachten, Vergrämungsmaßnahme wird beendet • Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung nicht als Lebensraum für Zauneidechsen zu erwarten, Abstimmung mit UwA zuvor erfolgt, keine Nachweise hier, Lebensraumsituation mit BN-Biotop überhaupt nicht vergleichbar, daher hier Abschichtung aufgrund des Lebensraumpotenzials sachgerecht, kein Anpassungsbedarf	

9

	Kein ökologischer Ausgleich für Eingriffe möglich • Für alle besonders betroffenen gefährdeten Tierarten ist aus Sicht des BUND Naturschutz kein Ausgleich oder Ersatz möglich • Ersatzlebensräume für den Kiebitz sind aufgrund der hohen Brutplatztreue der Alttiere schwer umsetzbar, kleinflächige Aufwertung andere Biotope kann eine flächenhafte Zerstörung des Knoblauchslandes nicht ersetze • Umsiedlung oder gezielte Abwanderung von Tieren in Ersatzlebensräume in anderen Stadtteilen (Katzwang) oder Kommunen (Wolkersdorf /Schwabach) ist aufgrund der Entfernung nicht realistisch, Es können nur dort vorhandene und deutlich kleinere Populationen sekundär gefördert werden • Der BUND Naturschutz lehnt den Eingriff daher ab, weil er zu einer nachhaltigen Vernichtung zentraler artenschutzrelevanter Populationen von bayernweiter oder zumindest überregionaler Bedeutung führt.	• Ausnahmegenehmigung der HNB liegt vor	
	Summation der Eingriffe • Weitere BP-Verfahren, wie Durchbindung Bamberger Straße, 4649, 4641 – entspricht ca. 600.000 qm Fläche im Knoblauchsland • Daneben Hefefabrik, 4575 zu Lasten von landwirtschaftl. Nutzflächen • Die Populationen wichtiger Bodenbrüter im Knoblauchsland wie Rebhuhn und Kiebitz sind in sich geschlossen und haben nur wenig Austausch mit anderen Lebensräumen • artenschutzrechtliche Bewertung kann daher nur in der Summation der Brutrevierverluste stimmige Ergebnisse liefern • Der BUND Naturschutz geht hier davon aus, dass die Vielzahl paralleler Eingriffe eine existenzielle Bedrohung der genannten Populationen darstellen und daher nicht genehmigungsfähig sind	• Durchbindung Bamberger Straße aktuell nicht vorgesehen / gibt keine Planung und kein Baurecht • BP 4649 ist eingestellt • bei BP 4641 ist aktuell nur A-Teil weiter im Verfahren, Teile des GB werden nicht mehr weiterverfolgt • Schmalau ist seit X Jahren in Planung und sichert weitere Teile landwirtschaftlicher Flächen (entgegen der Darstellung im FNP) für Artenschutz • Hefefabrik ist bereits versiegelt • Prüfung Artenschutz in saP-Gutachten erfolgt, HNB hat zugestimmt • Summationswirkungen in Umweltbericht thematisiert, keine sich gegenseitig verstärkenden Effekte • in jedem einzelnen Verfahren sind Inanspruchnahmen von Fläche in die Abwägung bzw. die artenschutzrechtliche Bewertung einzustellen	

	Verkehrssituation • Begrüßt Aufhebung der Verbindungsstraße zur Würzburger Straße • Durchbindung sei ökologisch wie ökonomisch nicht sinnvoll und daher zu verhindern • Gründlachtal sei zu schützen • Alternativ Förderung des ÖPVN vorgeschlagen, es bestehe Verbesserungsbedarf insbesondere bzgl. der Zuverlässigkeit und Auslastung der Busse für Schulwege	• Kenntnisnahme • Bushaltestelle im Plangebiet vorhanden	
Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V. **Plus Unterschriftenliste mit >600 Unterschriften**	• Wohnraumdruck ist bekannt und Wohnraumentwicklung wird unterstützt • Jedoch sind infrastrukturelle Defizite in Planung vorhanden • Positiver Lebensraum für BewohnerInnen muss gewahrt und auch für neue BewohnerInnen gesichert werden – dafür steht Bürgerverein ein • Verweis auf Sondersitzung am 04.10.2022 mit OBM König	• Kenntnisnahme	

	Verkehr: • Straßennetz von GG ist regelmäßig überlastet, daher erfolgte auch Einbahnregelung, um Linienverkehr weiter regelkonform beizubehalten • durch neues Wohngebiet werden 400 Pkw-Fahrten hinzukommen, diese Zahl wird in Hinblick auf Kita und die Fahrten von Post, Paketdiensten, Müllabfuhr und Möbellieferungen angezweifelt • es erschließt sich nicht, wie nun auch noch die Durchbindung zur Würzburger Str. verhindert werden soll • Straßennetz benötigt eine Entlastung, keine weitere Belastung • Baustellenverkehr wird nicht betrachtet • Lärm, Abgase, Gefährdung der Verkehrsteilnehmer nimmt zu • neue Straße würde Wohnbaudruck auslösen wird nicht mitgetragen, da dies maßgeblich in städt. Steuerung liegt • Aufhebung der Straße soll Eingriff durch Baugebiet ökol. kompensieren • Verkehrssituation ist aber nicht hinnehmbar • BP 4174 soll nicht aufgehoben werden, Option soll offenbleiben, Trasse nicht mit Haus überplanen, Umplanung des BP • Baustellenverkehr für Straßen nicht geeignet (Tonnagebeschränkung, Engstellen etc)	• Großgründlach weist seit vielen Jahren eine gleichbleibende Verkehrsmenge mit geringem Schwerverkehrsanteil auf • Verkehr in Großgründlach ist in erster Linie der Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils • Ortsdurchfahrt, auf der der Verkehr gebündelt wird und die die Haupterschließung für den Stadtteil darstellt, ist aufgrund der historisch bedingten engen Straßenverhältnisse und aufgrund der geltenden Tempo 30-Regelung für gebietsfremden Durchgangsverkehr unattraktiv • angrenzenden Wohngebiete sind verkehrsberuhigt und als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, es gilt rechts vor links und es gibt auch hier keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr • BP-Gebiet 4651 bringt relativ geringe zusätzliche Verkehrsmenge mit sich, die je nach Straßenabschnitt im Tagesschwankungsbereich der bestehenden Verkehrsmenge liegen wird • BP-Gebiet benötigt keine eigene Erschließungsstraße bis zur Würzburger Straße. • 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 • gilt auch für entgegengesetzte Fahrtrichtung	

12

		• 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 – mit genau gegenteiligem Effekt für Anwohnerinnen und Anwohnern, Verkehrsberuhigung kann nicht erzielt werden • Überlegungen für die Verlängerung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße stammen aus einer Zeit, als grundsätzlich autogerecht geplant wurde, wie wurde weder vor 40 Jahren noch heute für die Erschließung von Großgründlach benötigt • in der Zwischenzeit sind die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs bekannt und es muss mit viel Aufwand versucht werden, den Kfz-Verkehr zu verringern, um die Luftschadstoff- und Lärmbelastungen zu reduzieren und die Lebensqualität in der Stadt zu erhalten • die deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist die verkehrspolitische Zielsetzung des Nürnberger Stadtrates, der im Januar 2021 den „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ gefasst hat, in dem dieses Ziel definiert und vielfältige Maßnahmen zum Erreichen des Ziels festgelegt sind. • 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 wie die	

13

		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 bzw. Herzogenaurach. Die Haltestellen der verlängerten Straßenbahn können mit dem Bus oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei allen Straßenbahnlinien und den stärker nachgefragten Buslinien das Taktangebot zu verbessern. • An der Planung ohne Durchbindung zum jetzigen Zeitpunkt wird daher festgehalten. • im Übrigen dient die Aufhebung nicht der ökol. Kompensation des Baugebiets, da der südliche Abschnitt nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen ist. • **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 aber durch die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen unterbunden.** • **Weiterhin wird die Aufhebung des BP 4174 auf die erforderlichen Bereiche reduziert; im südlichen Abschnitt wird die Aufhebung nicht weiterverfolgt** • **Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen**.	

	Konfliktpotenzial Ökologie / Landschaft • FNP weist auf hohes Konfliktpotenzial mit Ökologie und Landschaft hin, UB bestätigt dies • Ausgleich im Süden Nürnbergs ist nicht nachvollziehbar • Hinweis auf Bodenbrüter und artenschutzrechtl. Ausgleich in anderer Gemeinde; soll wie in anderen Bebauungsplänen (BP 4612) auch im Gebiet erfolgen	• hohe Konfliktpotenzial resultierte in landschaftl. Vorbehaltsgebiet, das aber nunmehr nicht mehr vorhanden ist • das hohe Konfliktpotenial ist also so nicht mehr einshclägig, zudem wurden Maßnahmen der Konfliktbewältigung aufgezeigt, u.a. eine intensive Eingrünung, die hier mittels Grünordnungsplan auch erfolgt ist • Ausgleich muss im selben Naturraum erfolgen; die Stadt Nürnberg fordert auch regelmäßig einen ökologischen Ausgleich im Stadtgebiet; ein Ausgleich direkt im oder anschließend an das Baugebiet ist sicherlich wünschenswert, aber nicht immer möglich – so auch hier, insbesondere da dafür auch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen worden wären • dies gilt auch für den Artenschutz – hier gilt es, die Population zu schützen und dem kann durch eine externe Ausgleichsfläche Rechnung getragen werden • die UNB und HNB haben zugestimmt	
	Entwässerungskonzept • Regelfall ist Versickerung auf Grundstück (Stadt Nbg., WHG) • eine Abweichung in diesem großen Maße ist nicht vertretbar • Möglichkeit der Versickerung wurde im Vereinsgebiet trotz schlechter Versickerungswerte mit Rigolen und Drainagen etc. vollzogen • Entwässerungskonzept ist anzuzweifeln • vorhandene Netz soll durch Vorfluter und Dachbegrünung mit Rückhaltefunktion entlastet werden, letztlich erfolgt doch nur Ableitung und das Wasser wird der Natur, der Umwelt und den verbleibenden Äckern entzogen, Grundwasser wird so abgesenkt • keine Aussagen zu Auswirkungen auf Grundwasser im Gutachten	• es handelt sich nicht um „Abweichung“, sondern um rechtlich und fachlich zulässige Möglichkeit nach § 55 Abs. 2 WHG, Niederschlagswasser wird über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet • auf Grund der hohen Grundwasserstände sind Rigolen hier nicht zulässig • Entwässerungskonzept wird von Fachdienststelle und WWA mitgetragen • Gründächer erfordern Flachdach, wurde hier aus städtebaulichen Gründen abgelehnt	

	Kindertagesstätten / Schule • Datengrundlage veraltet, Quote von 48 % im Krippenbereich unrealisitisch • bei dieser Grundlage ist absehbar, dass Versorgung mit Kitaplätzen gesamtstädtisch und in GG nicht ausreicht • Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung im Grundschulalter ab 1.8.2026 – wird hier keine Rechnung getragen • Schließung der Hortgruppe im August 2026 in Kronacher Str und Umzug in Volkacher Str, real werden nur 25 Plätze geschaffen, für Planungsregion nicht ausreichend, für 2023/24 sind 40 Erstklässler ohne Betreuung • zudem kommen weitere Wohneinheiten in Boxdorf ohne eigene Einrichtungen, Druck wird auch auf Volkacher Str. steigen • Forderung nach einer weiteren Krippengruppe, einer weiteren Kigagruppe und zwei weiteren Hortgruppen • die Grundschule soll durch den Umzug des AWO Kiga erweitert werden, über Mittelschule ist nichts bekannt	• die Quote basiert auf regelmäßig durchgeführten repräsentativen Elternumfragen zur Ermittlung des künftigen Betreuungsbedarfs, welche in Nürnberg zuletzt im Jahr 2021 in allen Stadtteilen durchgeführt wurde, an der Quote wird festgehalten • dennoch besteht für Krippenkinder noch ein Ausbaubedarf von 12 weiteren Plätzen, die weder im Baugebiet noch im Ortsteil mangels Grundstücken / Immobilien gedeckt werden können • Stadt sucht intensiv nach weiteren Ausbaumöglichkeiten in den angrenzenden Stadtteilen des Knoblauchslands (Planungsregion nordwestliche Vorstadtgebiete), die dann auch für Kinder aus GG zur Verfügung stehen sollen • Rechtsanspruch für Hort ab 2026/27, man plant mit Versorgungsquote von 90 %, um kurzfristig Bedarf decken zu können, arbeitet die Stadt Nürnberg unter Hochdruck und in enger Abstimmung mit der Schule und den Trägern der Mittagsbetreuung und des Hortes an einer konkreten Lösung für das kommende Schuljahr	
	Schule • 2023/34 über 60 neue Erstklässler, sollten alle Korridorkinder eingeschult werden, ist Schulgebäude bereits jetzt unzureichend • in kommenden Jahren werden geburtenstarke Jahrgänge eingeschult, es steigt der Platzbedarf • auch bei Mittelschule Friedrich-Staedler kann nur rechtzeitige Baumaßnahme große Klassenmehrungen abfedern	• für die Mittelschule kann nur langfristig und mittelbar eine Entlastung über die Errichtung einer weiteren Grundschule im Knoblauchsland (ggfs. Buch) mit dadurch freiwerdenden Kapazitäten für weitere Mittelschulklassen geschaffen werden • somit kann auch Grundschule in Großgründlach entlastet werden • Klassenmehrung auf 10 Klassen wird erwartet	

	Pflege • Mangel an Betreuungsplätze/ stationären Pflegereinrichtungen im Gebiet • wird durch Baugebiet weitere Plätze auslösen • jedoch erfolgt kein Abbau des Defizits, Bestandsbauten könnten so freigemacht werden, wenn ältere Menschen eine Betreuungsmöglichkeit hätten	• für Seniorenpflegeeinrichtungen gilt nicht das Wohnortprinzip, d.h. es gibt auch kein Anrecht der Bewohnerinnen und Bewohner auf eine solche Einrichtung in der unmittelbaren Nachbarschaft (anders als bei Schulen) • Im Einzelfall muss immer geprüft werden, ob die (bau)rechtlichen Möglichkeiten es zulassen, Investoren verpflichten zu können, eine Pflegeeinrichtung zu bauen. Dies ist leider nur selten der Fall, im vorliegenden Fall war es nicht möglich – der Investor hat sich zur Errichtung einer im Ortsteil ebenfalls dringend benötigen Kindertagesstätte verpflichtet • darüber hinaus sind in Großgründlach, auch hier im neuen Baugebiet, Pflegeeinrichtungen grundsätzlich zulässig • Stadt ist dennoch bemüht im Statistischen Stadtteils 7 eine Pflegeeinrichtung zu etablieren	
	Grünflächen • Defizit von 2,9 ha im Planungsbereich • im GB wird nur ursächlicher Bedarf nahezu gedeckt (-100 qm) • wieder eine Chance vertan, das Defizit abzubauen	• Kenntnisnahme, Flächen sind in Privateigentum, somit sind Quoten des BLB anzuwenden, diese werden erfüllt, der ursächliche Bedarf kann gedeckt werden • Planungsbereich umfasst Großgründlach, Schmalau, Reutles - es gibt also auch noch andere Bereiche, in denen Abbau angestrebt werden kann • zudem besteht auch durch das Vorhandensein landwirtschaftlicher Flächen mit übergeordneten Freiraumverbindungen durchaus eine Naherholungsfunktion, auch wenn es sich nicht um öfft. Grünflächen in Form von Grünanlagen und Parks handelt	

	Ortsbild • es wird auf Anlage verwiesen (wobei es da um eine planungsrechtliche Begutachtung nach § 34 / Einfügegebot geht) • Geschossigkeit fügt sich nicht ein, ist höher als Bestand, zweigeschossig wird als einfügbar empfunden, abzuflachen zum Ortsrand hin • Verweis auf BP 4612 • Bewertung im UB wird durch Wegfall der Straße und Ortsrandeingrünung relativiert, dies wird nicht mitgetragen • flächensparendes Bauen (in die Höhe) kann nur bedingt mitgetragen werden • das bei Bebauung notwenige Mitwachsen der Infrastruktur ergibt sich nicht aus bebauter Fläche, sondern Einwohnerzahl • dies sollte hier mitgedacht werden • Nachverdichtung der letzten Jahre hat seinen Teil dazu beigetragen, ohne das Infrastruktur mitgewachsen ist	• es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, nicht um die Anwendung des Einfügegebots des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich • BP hat hier durchaus mehr Spielraum, da er eben auch Beteiligungsprozessen unterliegt • es geht nicht um Einsparen der Infrastruktur, sondern um Einsparungen von Grund und Boden • bei aktuellen Bodenpreisen kann sich diese gewünschte, aufgelockerte, niedrige Bauweise niemand mehr leisten, der dringend benötigte Bedarf so also nicht gedeckt werden	
	Begegnungsorte / Räume für Vereine • keine Raumangebote für ehrenamtlich tätige Verbände, Vereine oder Jugendtreffs • noch vorhandenes Engagement wird dadurch nicht gefördert • anderswo wird Quartiersmanagement etabliert, um künstlich Ersatzstrukturen aufzubauen • Forderung, dies hier zu berücksichtigen	• Kenntnisnahme • Vereinsräume sind in Großgründlach grundsätzlich überall zulässig • Festsetzung dazu im Bebauungsplan nicht möglich	
	Generelle Entwicklung • ein Dorf in der Stadt / Stadt der kurzen Wege als Ziel der Stadtplanung, auch in Nürnberg • geplante Bebauung wiederspricht diesem Konzept, beeinträchtigt die Entwicklung des Ortsteils zum lebenswerten Raum, Nachverdichtung ohne ausreichende Infrastruktur; hält Menschen nicht lange am Ort • falsche Werbeslogans der Bauentwickler für Baugebiete in Ortsteilen • diese decken sich nicht mit der Realität berufstätiger Eltern, um sich den Wohnraum leisten zu können, ohne vorhandene Kinderbetreuung vor Ort • Stadtplanung sollte für alle BürgerInnen und Stadtteile wirken	• es erfolgt eine Nachverdichtung mit einem Mitziehen der 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 gut durch den ÖPNV angebunden • dem Einwand kann daher nicht gefolgt werden	

	Fazit: Neben dem Wohnungsbau muss in diesem geplanten Gebiet auch Infrastruktur für diesen historischen und schützenswerten Stadtteil geschaffen werden, um Defizite der Vergangenheit aufzuholen und diese nicht auch noch zu verschärfen	• wie oben ausgeführt, kann dem Einwand nicht gefolgt werden, an der Planung wird generell festgehalten • **um zukünftige Entwicklungen nicht zu beeinträchtigen, wird die Planung so umgestaltet, als dass eine Durchbindung der Volkacher Straße zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein kann** • **der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut zu beteiligen**	

Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt

häufige Nennungen farbig markiert, SN decken sich inhaltlich zum großen Teil mit SN des VV Alt-Gründlach:

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
Abwasserbeseitigung	• alte Kanal muss nun noch mehr Fäkalien aufnehmen		- das Neubaugebiet wird nur das Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal einleiten - der bestehende Mischwasserkanal in der Volkacher Straße ist ausreichend groß dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser des Neubaugebiets aufzunehmen - bei Trockenheit ist Abwassermenge im Kanal zu gering, es entstehend Ablagerungen, die zur Geruchsbelästigung führen können - durch die zusätzliche Einleitung des Schmutzwassers des Neubaugebiets wird eine bessere Spülwirkung des Abwassers erwartet, ohne dem Kanal die Kapazitäten für künftige Regenereignisse zu entziehen - Geruchsbelästigung wurde dem Kanalbetrieb gemeldet. Es wird geprüft, ob künftig in diesem Bereich Sonderreinigungen des Mischwasserkanals erforderlich sind - das Regenwasser des Neubaugebiets wird im Trennsystem über Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt über die bestehende Grabenverrohung dem Schlottareuthgraben zugeführt - ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Volkacher Str. erfolgt nicht	
	• vor 3 Jahren wurde Kanal erneuert, "Überdimensionierung"			
	• Überlastung des Kanals in Volkacher Straße mit nassen Kellern befürchtet	2		
	• vermehrt Gasgeruch in Volkacher Straße, es handle sich um Faulgase • durch weitere 150 Wohneinheiten mit Abwasser wird Zustand sehr gefährlich • es wird ein Gutachten gefordert, um Kanal in Volkacher Str. bis zur Hauptstraße einzubeziehen			

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			- durch die Drosselung kommt es auch nicht zur Überlastung der Grabenverrohrung - da unabhängig von dem geplanten Neubaugebiet mit vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen ist, sind die privaten Rückstausicherungen wie z.B. Rückstauklappen zu überprüfen	
Artenschutz	• Vergrämungsmaßnahmen Bodenbrüter kritisch betrachtet • vor Billigungsbescheid bzw. ohne Baugenehmigung	5	Ausnahme von HNB lag vor, UNB über Maßnahme informiert – da es sich um vorgezogene Maßnahmen handelt, ist es üblich/möglich, diese vor Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens nach Billigung durchzuführen – aufgrund des weiteren Verfahrens wurden die Maßnahmen aber zu Ende April hin gestoppt.	
	• Schutz der bedrohten Arten sollte vordringlich sein, jedoch scheinen Interessen des Baugewerbes zu überwiegen	2	dem Artenschutz wurde Rechnung getragen, zudem hier nur geringe Betroffenheit aufgrund der Siedlungsnähe / Vorprägung,	
	• Maßnahmen für Kiebitz wenig geeignet		es gibt keine Maßnahmen für Kiebitz, da dieser nicht betroffen ist	
Ausgleich	• Ausgleich im Süden Nürnbergs wird abgelehnt, dieser wird im Ortsteil gefordert analog zu anderen Bebauungsplänen, um Freiflächen zu erhalten	6	Kenntnisnahme, Ausgleich kann im selben Naturraum erfolgen und muss nicht im gleichen Geltungsbereich erbracht werden; er wurde im Stadtgebiet erbracht, was zulässig und mit UwA abgestimmt ist	
	• Gibt es einen Landschaftspflegerischen Begleitplan?		Nein, da dieser im Rahmen eines Bebauungsplans nicht vorgesehen ist; es gibt einen integrierten Grünordnungsplan sowie einen Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung – die Unterlagen lagen vollständig aus	
	• Wieviel Ausgleich nach BayKompV muss Investor leisten?		die BayKompV wird im Nürnberger Stadtgebiet nicht angewendet, da hier die Kostenbetragserstattungssatzung gilt, die Höhe des Ausgleichs ist dem Umweltbericht zu entnehmen	
	• Ausgleich nur unzureichend berücksichtigt		Die Auffassung wird nicht geteilt, es erfolgte eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, der Ausgleich im Stadtgebiet ist abgestimmt und vertraglich gesichert	
Baustelle	• Unklarheiten und Bedenken bezüglich der Zu-/Abfahrt der Baufahrzeuge • es bestehen Tonnagebegrenzungen der Straße / Brücke • zusätzliche Belastung im Ortsteil	28	Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden werden. Für Fragen zum Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen, sind die Kolleginnen und Kollegen bei SÖR Ansprechpartnerinnen und -partner.	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
bezahlbarer Wohnraum	• ob Wohnraum bezahlbar wird, ist fraglich - scheint nur für Besserverdiener zu sein	3	der erforderliche förderfähige Wohnraum ist im StbV gesichert, besichert und nachzuweisen	
	• mehr bezahlbarer Wohnraum, um Mittelschicht / jungen Familien ein Reihen-/Doppelhäuschen im Knoblauchsland zu ermöglichen	4	Der Investor kann nur an die im Baulandbeschluss geforderten Richtwerte (30%) gebunden werden und auch hier besteht Abwägungsspielraum; dieser wurde flächengleich im Bereich des Geschosswohnungsbaus zugunsten der Errichtung einer Kita (Hort) gewährt	
Durchbindung	• Durchbindung Würzburger Straße ist erforderlich • wurde bereits vor 40 Jahren geplant • ist in Stadtplan abgedruckt • Anbindung im Süden bereits ausgebaut und mit Ampelkreuzung versehen • Durchbindung ermöglicht Erreichen des Baugebiets ohne Ortsdurchfahrt direkt von B4 • Durchbindung wird durch BP sogar verhindert, da teilweise bebaut = man sollte sich Option offenhalten • ökologische Folgen des Verkehrs überwiegen ökol. Eingriff durch Straße • verkehrstechnisch- und umwelttechnisch bessere Wahl, als Umweg durch Ortschaft • Ablehngründe der Stadt nicht glaubhaft / nachvollziehbar • weitere Siedlungsentwicklung liegt in Hand der Stadt und wird durch Straße nicht begünstigt • wieso ist Straße bei aktuell höherem Verkehr als vor 40 Jahren nicht mehr erforderlich	199	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. Heute ist der Verkehr im Gebiet der Ziel- und Quellverkehr des Quartiers selbst und die Verkehrsmengen sind insgesamt sehr gering. 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. 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 Haupterschließung 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	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			sind verkehrsberuhigt und als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, es gilt rechts vor links und es gibt auch hier keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr. Das kleine Bebauungsplangebiet, das eine relativ geringe zusätzliche Verkehrsmenge erzeugen wird, die je nach Straßenabschnitt im Tagesschwankungsbereich der bestehenden Verkehrsmenge liegen wird, benötigt keine eigene Erschließungsstraße bis zur Würzburger Straße. Die Verlängerung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße nur für den Baustellenverkehr zu bauen, würde hohe Kosten und einen Eingriff in Freiflächen verursachen, ohne einen verkehrlichen Mehrwert zu generieren. Die Überlegungen für die Verlängerung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße stammen aus einer Zeit, als grundsätzlich autogerecht geplant wurde. Sie wurde weder vor 40 Jahren noch heute für die Erschließung von Großgründlach benötigt. In der Zwischenzeit sind die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs bekannt und es muss mit viel Aufwand versucht werden, den Kfz-Verkehr zu verringern, um die Luftschadstoff- und Lärmbelastungen zu reduzieren und die Lebensqualität in der Stadt zu erhalten. Die deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist die verkehrspolitische Zielsetzung des Nürnberger Stadtrates, der im Januar 2021 den „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ gefasst hat, in dem dieses Ziel definiert und vielfältige Maßnahmen zum Erreichen des Ziels festgelegt sind. 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 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 bzw. Herzogenaurach. Die Haltestellen der verlängerten Straßenbahn können mit dem Bus	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei allen Straßenbahnlinien und den stärker nachgefragten Buslinien das Taktangebot zu verbessern. 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 aber durch die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen unterbunden. Weiterhin wird die Aufhebung des BP 4174 auf die erforderlichen Bereiche reduziert; im südlichen Abschnitt wird die Aufhebung nicht weiterverfolgt.** **Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.**	
	• Durchbindung der Veitshöchheimer Straße auf städt. Feldweg als Entwicklungsoption ist unrealistisch, da er nicht die entsprechende Breite aufweist und Winkel von 90° beinhaltet	2	Es sollte auch auf die Verlängerung der Veitshöchheimer Straße bis zur Würzburger Straße verzichtet werden, da diese Durchbindung dieselben negativen Folgen hätte, wie die Durchbindung der Volkacher Straße.	
	• Anbindung an Würzburger Str. ohne Durchstich		Eine Anbindung des Baugebiets allein an die Würzburger Straße ohne Anbindung an das bestehende Netz an Erschließungsstraßen wird nicht zuletzt aufgrund der geplanten Kindertagesstätte als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet. Zudem stellt dies keine nachhaltige wirtschaftliche und ökologische Entwicklung dar, insbesondere, da der Mehrverkehr durch das Baugebiet auch vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.	
	• keine Durchbindung • Trasse darf auch weiterhin nicht umgesetzt werden • zieht massiv Transit-Verkehr an • führt zur Entwertung der Anliegergrundstücke • Zerschneidung von Lebensräumen • hohe initiale und langfristige Kosten • statt Durchbindung sollten nachhaltigere Maßnahmen gefördert werden (ÖPNV, StUB,)	8	Kenntnisnahme. Diese Meinung wird geteilt**. 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 aber durch die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen unterbunden. •Weiterhin wird die Aufhebung des BP 4174 auf die erforderlichen Bereiche reduziert; im südlichen Abschnitt wird die Aufhebung nicht weiterverfolgt.**	

23

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.	
	• Durchbindung Veitshöchheimer Straße als 2. Option verfolgen; • darf durch enge Bebauung nicht beeinträchtigt werden • mehr Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und Feldweg für geeignete Querschnitte • Öffnung des Verkehrs nicht nur für landwirtschaftliche Verkehre	2	Es sollte auch auf die Verlängerung der Veitshöchheimer Straße bis zur Würzburger Straße verzichtet werden, da diese Durchbindung dieselben negativen Folgen hätte, wie die Durchbindung der Volkacher Straße.	
Entwässerung	• Ablehnung des Entwässerungskonzepts • Entwässerung soll auf eigenem Grundstück erfolgen z.B. über Rigolen, gemäß städtischem Grundsatz • Prinzip der Schwammstadt verfolgen • auch aus Gründen des Klimaschutzes	4	Rigolen können nur als Nachweis der Entwässerung dienen, wenn diese nach jedem Regenereignis geleert werden. Somit müssen Rigolen einen Überlauf mit Anschluss an Kanalisation oder Ableitungsmulde haben. Darüber hinaus basiert das Entwässerungskonzept auf städtischen und auch wasserhaushaltsrechtlichen Grundsätzen (vgl. § 55 WHG). Das Prinzip der Schwammstadt kann hier in den unversiegelten Bereichen (ca. 50 % der privaten Grundstücksflächen sowie 100 % der öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen) erfolgen.	
Flächeninanspruchnahme	• gegen weitere Versiegelung von Grünflächen und landwirtschaftlicher Fläche • gegen weitere Nachverdichtung	9	Kenntnisnahme. Dazu verpflichtet sich auch die Stadt Nürnberg (zuletzt durch Beschluss vom 03.05.2023). An den bestehenden Planungen wird dabei aber festgehalten, um auch dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.	
	• Leerstände nutzen		Die Innenentwicklung wird auch in Nürnberg verfolgt, z.B. Nordwestring, AEG, Lochnerstraße, alte Radrennbahn. In Summe reichen die Potenziale jedoch nicht aus, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
	• Nachteile der Planung (Vernichtung von Boden und Lebensraum, erhöhtes Emissionsaufkommen und Lärmzunahme) überwiegen die wenigen Vorteile (Wohnraum) bei weiterem		Die Auffassung wird nicht geteilt. Es entsteht ein relativ dichtes und kompaktes Baugebiet mit einem hohen Anteil an öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen mit guter Anbindung an den ÖPNV und dem Vorhandensein von Infrastruktureinrichtungen. Die Inanspruchnahme von Boden und Lebensraum wurde dabei auf das erforderliche Maß begrenzt, zudem erfolgt ein ökologischer und artenschutzrechtlicher Ausgleich.	
Generell	• Bürger werden nicht gehört und nicht ernst genommen • Kommunikation (mit/durch Politik) wird kritisiert	26	Aufgrund der Einwände aus der Bevölkerung kommt es zu Änderungen der Planung. Der Einwand kann daher nur bedingt nachvollzogen werden.	
	• keine Ablehnung des Vorhabens, aber nur in Verbindung mit angepassten infrastrukturellen Bedingungen	23	Es erfolgt eine Nachverdichtung mit einem Mitziehen der 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 gut durch den ÖPNV angebunden. Dem Einwand kann daher nicht gefolgt werden	
	• Investorenplanung zu Lasten der Anwohner • Investoreninteressen dürfen nicht oberste Priorität haben • mehr Wohnraum auf Kosten der Sicherheit im Straßenverkehr	24	Aufgrund der Einwände aus der Bevölkerung kommt es zu Änderungen der Planung, durchaus zum Nachteil des Investors (Verringerung der Baufläche zu Gunsten des Trassenerhalts). Der Einwand kann daher nur bedingt nachvollzogen werden. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs lässt sich aus den u.g. Gründen nicht erkennen.	
	• Lebensqualität wird durch Baugebiet verschlechtert	5	Durch das Baugebiet entstehen in unmittelbarer Siedlungsnähe öffentliche und öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen. Weiterhin wird eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese Aspekte tragen zur Lebensqualität bei.	
	• Baugebiet sorgt für Streit im Ort, gefährdet sozialen Frieden	4	Dies ist in demokratischen Verhältnissen üblich und auszuhalten.	
	• Wirksamkeit der Beteiligung wird in Frage gestellt		Aufgrund der Einwände aus der Bevölkerung kommt es zu Änderungen der Planung. Der Einwand kann daher nur bedingt nachvollzogen werden.	
	• Stadt sollte selber Flächen / Immobilien erwerben, um soziale Infrastruktur entstehen zu lassen		Die Stadt ist bemüht, Flächen zu erwerben bzw. im Rahmen von Umlegungsverfahren für Infrastruktureinrichtungen zu gewinnen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Flächen alle in Privatbesitz. Die Baurechtschaffung ist aber nur mit Beachtung des Baulandbeschlusses möglich, so dass auch hier auf privaten Flächen eine Infrastruktureinrichtung entstehen wird.	

25

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
	• Ansprüche an Baugebiet sollten auch für Bestandssiedlungen gelten • viel Nachholbedarf in Reutles und Großgründlach		Aufgrund der historisch gewachsenen Stadtteilstruktur sind Änderungen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur nur schwer möglich. Im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schule, Kita) ist die Stadt Nürnberg bemüht, in bzw. für Großgründlach eine Verbesserung zu erwirken.	
geplante Bebauung	• Mehrung der Wohneinheiten um 50 % wird kritisch gesehen • Baugebiet zu groß dimensioniert	11	Die Mehrung erfolgt bei gleichbleibender Geschossfläche durch andere Bauformen (mehr GWB), Grünflächenanteil konnte dabei vergrößert werden, dabei werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten, Größe wird als verträglich erachtet	
	• Geschosswohnungsbau an der Stelle unpassend • Reihenhäuser als städtebaulich sinnvoll(er) betrachte	4	Kenntnisnahme	
	• Gründächer gefordert	2	Aufgrund des Ortsbilds wurden Satteldächer als verrtäglicher am Ortsrand eingestuft, lediglich für den Baukörper der Kita inkl. gefördertem Wohnraum ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen	
	• Wunsch nach umweltschutztechn. Vorzeigeobjekten		Obliegt Baugenehmigungsebene; Bebauungsplan kann dazu keine Vorgaben machen, da es einschlägige Regelwerke gibt, die zu jedem Errichtungszeitpunkt dem Stand der Technik entsprechen und bestimmte Anforderungen an energ. Aspekte stellen	
	• Nähe des großen Gebäudes (WA 1) zur Straße mit negativen Auswirkungen auf Besonnung der angrenzenden Gebäude sowie Glattweis auf der Straße		Abstandsflächen eingehalten, gemäß Bebauungsplanentwurf befindet sich dort ein breiter Gehweg mit öffentlichen Stellplätzen – dies erhöht zusätzlich den Abstand zur Bestandsbebauung; zudem befindet sich unmittelbar ggü. des 4-Geschosses der Garagenhof	
	• geplante Häuser nicht für ein langes Leben insb. im Alter gedacht		Obliegt Baugenehmigungsebene / Wünschen der Bauherren, kein Regelungsgehalt eines Bebauungsplans	
Grün	• Lage der öffentlichen Grünfläche sollte nicht am Ortsrand sondern für alle zugänglich an Volkacher Str. liegen	2	Lage der Grünfläche ergibt sich aus Anforderung nach Ortsrandeingrünung; diese kann dennoch von der gesamten Öffentlichkeit genutzt werden, nicht nur von Anwohnern	
	• Grün-/Freiflächen nur unzureichend berücksichtigt, mehr Grün gefordert • Umfang der öffentlichen Grünflächen erfüllen nur Minimalanforderungen • kein Abbau des Grünflächendefizits	7	Größe der öfftl. nutzbaren Grünflächen orientiert sich an Baulandbeschluss und entspricht dem verursachten Maß; ein Abbau des im Planungsbereich bestehenden Defizits kann nicht erreicht werden, jedoch wird dieses auch durch das Vorhaben nicht	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			vergrößert; Einklang zwischen Grün und erforderlichen Wohnbauflächen	
Grundwasserspiegel	• es fehlen Aussagen welche Folgen das Bauvorhaben für den Grundwasserspiegel haben wird • Absenkung des GW-Spiegels führt zu negativen Auswirkungen auf Beregnungsbrunnen und landw. Flächen		Gutachten liegt vor und lag auch aus; Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasserspiegel gering und als vernachlässigbar einzustufen, keine Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke / Bebauung, insbesondere Absenkung kann nicht konstatiert werden	
Hochwasserschutz	• welche Auswirkungen haben die "Gründlach Auen" und das Hochwasserschutzgebiet auf die Verlängerung der Volkacher Str?		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	• Kindergarten auf Höhe des Garagenhofes zieht Lärm nach sich		Kinderlärm ist nach BImSchG nicht zu berücksichtigen, zudem sind Freiflächen nach Westen zum Ortsrand / freien Landschaft hin orientiert und weitgehend von Bestandsbebauung und durch geplante Bebauung abgeschirmt	
Infrastruktur	• Infrastruktur insbesondere für Kinder nicht ausreichend (Schule, Kindergarten, Hort) • Schule müsste ausgebaut werden, Klassengröße jetzt schon bedenklich, ab 2. Klasse bereits dreizügig, keine Erweiterungskapazitäten vorhanden • Mangel an Kita/Hortplätzen • Mittagsbetreuung schafft keine Abhilfe • in Zeiten von Fachkräftemangel muss dann ein Elternteil, oft die Mutter, Stunden reduzieren um Betreuung zu sichern, finanziell schwierig und Stresssituation für gesamte Familie • Schließung Hort Kronacher Straße 2026 verschlimmert Situation	39	Grundschule: die Grundschule wird vor Ort erweitert (zulasten des AWO-Kindergartens), weitere Erweiterung baulich nicht möglich, langfristig ist weiterer Schulstandort im Knoblauchsland vorgesehen, der damit auch diese Grundschule entlasten kann Hort: Mangel an Hortplätzen ist bekannt, Schließung des Standorts Kronacher Str. wird durch Neubau in Volkacher Str. kompensiert, dabei entstehen auch 25 weitere Hortplätze, insgesamt gibt es damit und der Mittagsbetreuung ca. 95 Betreuungsplätze in Großgründlach, am neuen Grundschulstandort wird auch neue Betreuungsmöglichkeit geschaffen – Entlastung für Großgründlach, Kindergarten: AWO-Kindergarten zieht in Volkacher Straße um, Bedarf an Kindergartenplätzen damit vorerst gedeckt, langfristig werden weitere Betreuungsmöglichkeiten in Großgründlach bzw. den angrenzenden Stadtteilen im Zuge von Neubaumaßnahmen geschaffen Krippe: Neubau einer Krippe mit 12 Plätzen im Baugebiet, darüber hinaus Bedarf von weiteren 12 Plätzen, Stadt arbeitet mit Hochdruck	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			an Schaffung weiterer Betreuungsmöglichkeiten in Großgründlach bzw. der Planungsregion	
	• Fehlen einer Senioreneinrichtung im Ort	15	Kenntnisnahme, nur bedingt steuerbar im Rahmen der Bauleitplanung, grundsätzlich sind all diese Einrichtungen sowohl in Großgründlach, als auch im Geltungsbereich des BP zulässig und auch wünschenswert	
	• Infrastruktur (Arzt, Parken, Einkaufen, Gastro) ist bereits jetzt ungenügend und nicht auf weitere 300 Einwohner ausgelegt, Ort wird zur Schlafstätte, Fahrten mit PKW notwendig, dies erzeugt wiederum mehr Verkehr	31	Kenntnisnahme, nicht steuerbar im Rahmen der Bauleitplanung, grundsätzlich sind all diese Einrichtungen sowohl in Großgründlach, als auch im Geltungsbereich des BP zulässig und auch wünschenswert	
	• Forderung nach Begegnungsräumen für Vereine, Verbände, Ortsgruppen	6	Vereinsräume in Großgründlach planungsrechtlich zulässig, nicht im Bebauungsplan festsetzbar	
	• kein weiterer Ausbaubedarf an Krippen bei 48 % Deckung - was ist mit übrigen 52%?	2	gemäß aktuellen Umfragen (zuletzt 2021) wird Bedarf der Eltern zur Krippenbetreuung mit dieser Quote ermittelt; die übrigen 52 % haben andere Betreuungsmöglichkeiten, z.B. in der Familie	
	• warum nur 28 Kitaplätze und 16 weitere Schulplätze? Dies ist zu prüfen		Zahlen wurden erneut überprüft, entsprechen dem ursächlich aus der neuen Wohnbebauung entstehendem Bedarf	
	• Zweifel, ob Kita wirklich errichtet wird, wie erfolgt Kontrolle?		Kita ist im städtebaulichen Vertrag gesichert und besichert, Vollzug wird überprüft	
	• Ausbau der Infrastruktur Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Internet		Sofern die Infrastrukturen ohnehin nicht vorhanden sind, erfolgt ein Ausbau im Rahmen des Baugebiets; dabei ist auch auf aktuelle gesetzliche Grundlagen wie beispielsweise das GEG abzustellen	
	• es sollten Kindergartenplätze nicht nur für neue Bewohner geschaffen werden		Es wird eine Kindertagesstätte errichtet, der mit 75 Plätzen nicht nur für die Kinder im Geltungsbereich erforderlich ist, sondern auch das Defizit im Ortsteil reduzieren soll	
	• Jugendclubs, Spielplätze, Treffs fehlen		Die Mobile Jugendarbeit bietet mit dem rollenden Jugendtreff einmal in der Woche auf dem Großgründlacher Festplatz ein Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit (OKJA). Entsprechend der	

28

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			Jugendhilfeplanung der OKJA wird nach wie vor ein möglicher dauerhafter Standort für ein Jugendbüro als Anlaufstelle für Kinder- und Jugendliche im Knoblauchsland gesucht.	
Kampfmittel	• Besteht Gefahr von Blindgängern aus 2. Weltkrieg?		Mit Blindgängern ist grundsätzlich immer zu rechnen, kein Regelungsbedarf für Bebauungsplan	
Klima	• CO2 Belastung steigt, schadet Sandsteingebäuden	3	Nicht allein auf den Bebauungsplan zurückzuführen	
	• Temperaturausgleichszonen werden rücksichtslos verbaut • Ackerflächen wirken ausgleichend für Klima		Kenntnisnahme, Ackerflächen werden hier nur in erforderlichem Maß in Anspruch genommen, dabei erfolgt auch die Festsetzung von ca. 5.100 m² öffentlich nutzbaren Grünflächen, unter Hinzunahme der privaten Grünflächen sogar 6.098 m² (entspricht 18 % des Geltungsbereichs)	
	• wie passt Entwicklung zum Vorhaben einer mittelfristig klimaneutralen Stadt / • mehr Umwege passen nicht mit Klimaschutz zusammen		Städtebauliche Entwicklung (Stadt der kurzen Wege) geschieht hier im Einklang mit landschaftsplanerischer Entwicklung, umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, bei Neuvorhaben gelten generell auch die Vorgaben des GEG	
Landwirtschaft	• Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen / des Knoblauchlands zur regionalen Gemüseproduktion	4	Kenntnisnahme, die Stadt Nürnberg bekennt sich zum Erhalt des Knoblauchslands, Entwicklung steht im Einklang mit den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands, Beschluss vom 03.05.2023 bekräftigt aber auch, dass an den Bauflächen des Flächennutzungsplans – wie auch hier – festgehalten wird	
	• Bewirtschaftung der lw. Flächen muss weiterhin möglich sein • keine Zäune entlang der Grundstücksgrenze zu Baugebiet WA 2.1 • wenn Zäune geplant so müssen diese Mindestabstand von 1,5 m zu lw. Flächen aufweisen		Bewirtschaftung wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt Da sich an das WA 2.1 eine öffentlich nutzbare Grünfläche anschließt, sind Zäune im WA 2.1 zulässig; Einzäunung der öffentlich nutzbaren Grünfläche nicht vorgesehen	
Nachhaltigkeit	• Nachhaltigkeit und Umweltschutz spielen keine Rolle		diese Auffassung wird nicht geteilt, mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, verdichtete Bauweise zur Effektivierung der technischen Infrastruktur, Bushaltestelle direkt vor Ort zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel, Kindertagesstätte vor Ort, geringe Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, darüber hinaus umfangreiche grünordnerische Festsetzungen über Begrünungssatzung hinaus, Sicherung von Grün- und Spielflächen, soziale Nachhaltigkeit auch durch die Ausweisung und Sicherung von gefördertem Wohnraum	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
Naturschutz	• Zerstörung von Flora und Fauna • zerstörte Flächen, Lebensraum, Flora und Fauna können nicht im gleichen Maße ausgeglichen werden • bis das Niveau wiederhergestellt ist, vergehen Jahre	4	Zerstörung wird auf das erforderliche Maß reduziert, dabei erfolgt auch ein ökol. und artenschutzrechtl. Ausgleich, Ausgleich entspricht fachlichen Grundlagen, Einverständnis von UNB und HNB	
ohne Zusammenhang zum BP	• Fehlplanung Schultheiss an Reutleser Straße, sollte hier nicht wiederholt werden	6	Kein Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren	
	• Amtsgänge ohne Termin in Großgrünlach nicht möglich, Termine kaum verfügbar		Kein Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren	
	• wird die Feuerwache 6 / Schleswiger Str. mit Drehleiter gebaut?		Kein Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren	
	• im Ort werden alte Bäume durch kleine Ersatzpflanzungen ersetzt	2	Entspricht Baumschutzsatzung, Kein Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren	
ÖPNV	• Lange Fahrtzeiten • mehrere Umstiege erforderlich • Anzahl der P&R Plätze Am Wegfeld zu niedrig • kein Zubringer zur Sbahn in Vach • ÖPNV nicht attraktiv	14	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 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 bzw. Herzogenaurach. Die Haltestellen der verlängerten Straßenbahn können mit dem Bus oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden. Am Halt der geplanten Stadt-Umland-Bahn in Reutles wird außerdem eine Park & Ride-Anlage entstehen, die auch den Umstieg vom Auto auf die Straßenbahn ermöglicht. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei allen Straßenbahnlinien und den stärker nachgefragten Buslinien das Taktangebot zu verbessern. Die Erweiterung der Park & Ride-Anlage Am Wegfeld wäre grundsätzlich möglich, allerdings wird die Bedeutung des Parkplatzes mit der Verlängerung der Straßenbahn abnehmen.	
	• ÖPNV verbessert • aber dennoch lange Fahrtzeiten • Wunsch nach Schaffung von Expressbussen	2		

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			Eine Zubringerlinie zur S-Bahnhaltestelle Vach ist für Großgründlach sicherlich sinnvoll und würde die Anbindung des Nürnberger Nordens an die S-Bahn verbessern. Aufgrund mehrerer Ursachen bedarf die Änderung des Busnetzes an dieser Stelle einer intensiven Abstimmung mit den beteiligten Städten Fürth und Erlangen. Da die Haltestelle im Fürther Stadtgebiet liegt und Linienverkehre von allen drei Städten in diesem Gebiet verkehren, müssen die verschiedenen Busnetze an dieser Stelle in Einklang gebracht werden. Zudem sind die Planungsabsichten der Deutschen Bahn bezüglich des S-Bahnverschwenks über Steinach nicht gesichert. Je nach Planfall des S-Bahnverschwenks würden sich unterschiedliche bevorzugte Busnetze für die Städte in diesem Bereich ergeben. Der Handlungsbedarf ist der Stadt bekannt und wird in der nächsten Fortschreibung des Nahverkehrsplans aufgegriffen.	
Ortsbild	• Geschossigkeit fügt sich nicht ins Ortsbild ein • entspricht nicht dörflichem Charakter; • insbesondere IV Geschosse im WA 1 • 3 Geschosse als Höchstmaß	21	Um sparsam mit Grund und Boden auch im dörflichen Bereich umzugehen, ist unumgänglich in die Höhe zu planen. Die Geschossigkeiten orientierten sich in Größe und Struktur an schon teilweise vorhandenen Strukturen in Großgründlach. 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)	
	• Flachdach verfehlt dörfl. Charakter	5	Flachdach wird nur an einer Stelle im Baugebiet ermöglicht, im Bereich der Kindertagesstätte und dem geförderten Wohnraum, Flachdach ist zu begrünen und leistet damit einen Beitrag zur Klimaanpassung	
	• Bewahrung des Baucharakters der umliegenden Bebauung	2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfordert von den gängigen Strukturen abzuweichen	
	• Gebäudehöhen zum Ortsrand hin abflachen, wie bei anderen Baugebieten auch		Der neue Ortsrand im Süden des Baugebietes wird durch einen Gehölzstreifen gebildet der die Gebäude einrahmt. Mit den dreigeschossigen Gebäuden soll ein erkennbarer „Schlussstein“ am Ortsrand gesetzt werden.	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
ruhender Verkehr	• TGs mit Wasser umspült, wo sollen Autos parken, wenn in den TG das Wasser steht?		Die Tiefgaragen sind natürlich vor umspülendem Grundwasser zu sichern, durch weiße Wannen oder dergleichen. Eine Beeinträchtigung der Nutzung ist nicht gegeben.	
	• Stellplatzschlüssen zu niedrig bemessen • realitätsfern • Parkraumsituation ungeklärt für neue Bewohner • mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert	10	Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze entspricht der städtischen Stellplatzsatzung. Für jede Wohneinheit steht mindestens ein Stellplatz zur Verfügung. Zusätzlich werden im B-Plangebiet Stellplätze für Besucherinnen und Besucher hergestellt. Der vermeintliche Parkdruck und die Situation im öffentlichen Raum könnten erheblich verbessert werden, wenn alle Besitzer von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf Privatgrund diese auch zum Abstellen der Kfz nutzen würden. Sehr häufig werden die Garagen zweckentfremdet oder Autos aus Bequemlichkeit im Straßenraum geparkt. Der Gesetzgeber hält es aber auch für zumutbar, wenn längere Fußwege bis zum Parkplatz zurückgelegt werden müssen, weil auch Haltestellen des ÖPNV nicht immer direkt am Ziel vorhanden sind. In einer Entfernung bis zu 350 m ist in Großgründlach immer ein Stellplatz zu finden. Da es keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum gibt, kann auch nicht erwartet werden, dass ein Stellplatz vor der eigenen Haustüre frei ist.	
	• komplettes Parkverbot auf allen Ortsstraßen gefordert	3	Es gibt keine Rechtsgrundlage für die Anordnung eines generellen Parkverbots im öffentlichen Raum. Die Straßenverkehrsordnung sieht vor, dass grundsätzlich ein Teil der Stellplätze im öffentlichen Raum unbewirtschaftet und damit frei zugänglich sein muss, es sei denn, Gefährdungen der Verkehrssicherheit sprechen dagegen.	
	• Parkverbote würde Situation verschärfen, da Anwohnern keine Parkmöglichkeit zur Verfügung steht		Parkverbote sind dort angeordnet, wo es aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Schaffung von Ausweichstellen im Begegnungsfall erforderlich ist.	
	• Parken im Baugebiet: wieviele Stellplätze eingeplant? bei Faktor 1,5 wären es 225 Stellplätze • wurde Möglichkeit der Ablöse gewährt? • welche Größe der Stellplätze wurde angesetzt? • Wieviele Wallboxen für EAutos gibt es?		Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an der Stellplatzsatzung. Eine Ablöse wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt, wäre im Rahmen der Baugenehmigung gemäß Stellplatzsatzung aber möglich. Die Größe der Stellplätze entspricht den einschlägigen Richtlinien. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden keine Wallboxen vorgesehen. Ggfs. ist dies vorhabenbezogen im Rahmen des Bauantrags geplant.	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
	• genügend Stellplätze auch für Anwohner aus umliegenden Gebieten im Baugebiet vorsehen		Es gibt keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum, daher ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplans, diese für die angrenzenden Gebiete zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden jedoch öffentliche Stellplätze im Westen und Osten der Volkacher Straße festgesetzt.	
Spielflächen	• vorhandenes Spielflächendefizit wird nicht verringert		Ja, aber das Defizit ist sehr klein und steht an Rangliste 47 von 57. Durch den Bebauungsplan wird das Defizit nicht vergrößert. Mit einem Schlüssel von 3,15 m² Spielfläche je Einwohner ist der Planungsbereich dennoch gut versorgt.	
Stellungnahme VV	• Zustimmung der Stellungnahme des VV Alt-Gründlach	84	Siehe Abwägung zur SN des VV	
Umweltschutz	• Auswirkungen auf Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, biol. Vielfalt werden als erheblich negativ bewertet - warum hält man an Planung fest?	3	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 Großgründlach braucht	
Verkehr	• bestehendes Straßennetz zu eng: Volkacher Str, Hans Fellner Str, Reutleser Str, Großgründlacher Hauptstr • Engstellen durch Bäume, parkende Autos, Busse, Baustellen und unverständliche Fahrbahnverengungen (Container, Kräne etc) • die Folge sind Stau, Ausweichmanöver, Gefahrensituationen für Fußgänger/Kinder(Schulweg), nicht barrierefrei • für Anwohner unerträglich • kann weitere Fahrzeuge nicht aufnehmen • insbesondere Nachverdichtung in letzten Jahren hat PKW Zuwachs verursacht • Tendenz eher zunehmend • alle Straßen stark befahren • teils werden PKW auf Straße geparkt weil Stellplatz auf Grundstück nicht vorhanden • kaum Gehwege vorhanden und wenn, dann sind diese zu schmal und/oder zugeparkt – Gefahrensituation, nicht barrierefrei	156	Großgründlach weist seit vielen Jahren eine gleichbleibende Verkehrsmenge auf. Insbesondere in den Erschließungsstraßen sind die Verkehrsmengen gering. Die Zählun¬gen des Verkehrsplanungsamts geben keine Hinweise auf eine zunehmende Verkehrsbela¬stung in Großgründlach. Am südwestlichen Ortseingang hat die Verkehrsmenge seit 2004 sogar von rd. 5.400 Kfz/16h auf rd. 4.460 Kfz/16h abgenommen. Im Ortszentrum liegt die Kfz-Menge seit vielen Jahren konstant bei rd. 6.000 Kfz/16h, obwohl in Großgründlach und Reutles neue Wohnbebauung entstanden ist. Bei den ersten Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet fest¬gestellt. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu Hause. Aufgrund der positiven Auswirkungen des bundesweit geltenden 49 Euro-Tickets und aufgrund der Förderung des ÖPNV (weiterer Ausbau Liniennetz, Taktverdichtungen) sowie des Rad- und Fußverkehrs ist zu erwarten, dass es auch im Umfeld des B-Plangebietes zu einer weiteren Reduzierung des derzeit bestehenden Kfz-Verkehrs kommen wird. Der Verkehr in Großgründlach ist in erster Linie der Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils. Die Ortsdurchfahrt, auf der der Verkehr	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			gebündelt wird und die die Haupterschließung 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. Engstellen z.B. durch parkende Fahrzeuge tragen zusätzlich dazu bei, dass mit geringeren Geschwindig¬keiten gefahren wird. Da in den Wohngebieten in Großgründlach nur der Anliegerverkehr unterwegs ist, sind die engen Straßenverhältnisse bekannt und wird langsamer gefahren. 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.	
	• bei weiteren 150 Wohneinheiten und 400 mehr PKW verschlimmert sich Situation • bestehendes Verkehrsnetz kann dies nicht auffangen • insbesondere auch bei Bauphase	99	Der durch den B-Plan 4651 geringe zusätzlich zu erwartende Verkehr kann problemlos vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden. Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden werden. Für Fragen zum Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen, sind die Kolleginnen und Kollegen bei SÖR Ansprechpartnerinnen und -partner.	
	• Einbahnregelung Volkacher Str. wird als nicht zielführend angesehen, da Verkehr auf die ohnehin schon engen Straßen umgeleitet wird • führt dort zu Mehrbelastung der Anwohner und Gefahrenstellen • insb. Hans Fellner Straße – die Anliegerstraße wird nun zur Durchgangsstraße • Straßen sind teils ohne Gehwege, • Schulwege sind gefährdet	79	Die Einbahnregelung in der westlichen Volkacher Straße wurde zunächst auf Probe eingerichtet. Im Verlauf etwa eines Jahres wird beobachtet, ob sich die Situation für die Buslinien im besonders engen Straßenabschnitt verbessert hat oder ob aufgrund der Änderung der Verkehrsführung neue Probleme entstanden und ob Nachbesserungen erforderlich sind. Dieses Vorgehen wurde mit den Verkehrsbetrieben der dort verkehrenden Buslinien und mit dem Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V. bei einem Termin vor Ort in der Volkacher Straße vereinbart. Um die Erreichbarkeit des Gebietes	

34

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
	• mit Anschluss an 1-spurige Brücke • Brücke als Gefahrenquelle • früher nur für Anwohner, nun generell frei • negative Auswirkung auf Rettungszeiten • T-Kreuzung ist Katastrophe		nicht unnötig zu verschlechtern und um weite Umwegefahrten für den Anliegerverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden, wurde die Einbahnregelung auf den besonders engen westlichen Abschnitt zwischen Großgründlacher Hauptstraße und Quellweg beschränkt. Damit bleiben für die Anlieger im östlichen Abschnitt neben der Veitshöchheimer Straße der Quellweg und die Hans-Fellner-Straße als alternative Abfahrtsmöglichkeiten erhalten und nicht der gesamte Gebietsverkehr muss über die Veits-höchheimer Straße das Viertel verlassen. Da der Verkehr im gesamten Gebiet ausschließlich Anliegerverkehr ist und dieser sich auf drei Abfahrtsrouten verteilen kann, sind die Verkehrs-verlagerungen begrenzt. Ergänzend siehe auch Antworten weiter oben.	
	• Forderung nach Verkehrskonzept zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen in Großgründlach	21	Das Verkehrskonzept für den Nürnberger Norden und für Großgründlach erfordert keine Anpassung aufgrund des relativ kleinen Baugebietes in der östlichen Volkacher Straße. 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 Haupterschließung 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 Durch-gangsverkehr. 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 Nahverkehrs¬planung 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	

35

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			Fahrrad bequem erreicht werden. Großgründ-lach 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. Die Großgründlacher können selbst dazu beitragen, den Kfz-Verkehr in ihrem Stadtteil zu verringern.	
	• Aussage, dass Verbindung unnötig sei, ist falsch • Situation vor Ort stellt sich anders dar • insbesondere Rettungszeiten	9	Die Rettungsdienste werden bei allen Planungen in den Abstimmungsprozess einbezogen. Ihre Belange werden besonders berücksichtigt. Im Notfall können Rettungsdienste alle Straßen und Wege nutzen, weshalb sich weder durch die Einbahnregelung in der westlichen Volkacher Straße noch durch den B-Plan 4651 längere Rettungswege ergeben. Im Übrigen siehe Antworten dazu weiter oben.	
	• frühere Verkehrszählungen zeigen, dass Großgründlach nur zur Durchfahrt genutzt wird • weiterer Verkehr muss vermieden werden • Verkehrszählung im Zshg mit Schulwegsicherheit	3	Es liegen keine Verkehrszählungen vor, die nachweisen würden, dass Großgründlach als Durchfahrtsroute genutzt werden würde. Unsere regelmäßigen Zählungen belegen vielmehr, dass der Verkehr in Großgründlach seit vielen Jahren konstant ist und tendenziell sogar abgenommen hat. Weitere Zählungen in den nächsten Jahren werden zeigen, ob sich der Trend nach den pandemiebedingten Beschränkungen weiter fortsetzen wird oder ob es zu einer Zunahme auf das Niveau von vor der Pandemie kommen wird. Das allgemeine Unfallgeschehen im Bereich der Volkacher Straße und Hans-Fellner-Straße ist anhand der polizeilich gemeldeten Verkehrsunfälle überschaubar. Auch im Kreuzungsbereich Volkacher Straße / Hans-Fellner-Straße / Quellweg ist das Unfallgeschehen unauffällig. Bei fünf Unfällen seit 2012 wurde die Regel „rechts vor links“ nicht beachtet. Das Unfallgeschehen zwischen 2012 und 2023 ergibt keinen akuten Handlungsdruck. In der Hans-Fellner-Straße sind seit 2009 bis heute nur zwei Unfälle polizeilich registriert. Eine besondere Gefährlichkeit der genannten Straßen kann aufgrund des Unfallgeschehens nicht behauptet werden. Zwar weist die Volkacher Straße und die Hans-Fellner-Straße keine durchgängigen und RASt-konformen Gehwege auf, aber es konnten	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			in den vergangenen 13 Jahren auch keine dadurch bedingten Fußgänger- oder gar Schulwegunfälle festgestellt werden.	
	• Verbreiterung der Volkacher Str im Bereich des Plangebiets gefordert • Ergänzung weiterer öfftl Stellplätze • insbesondere im Zshg mit Kita-Hol-/Bringverkehr	2	Aus verkehrsplanerischer Sicht sind die Bedingungen für eine Verbreiterung der Volkacher Straße nicht erfüllt. Die zukünftige Straßenbreite von mindestens 6,00 m berücksichtigt alle relevanten Begegnungsfälle (Pkw/Pkw, Bus/Pkw). Somit ist der Halt am Fahrbahnrand für die Busse an der Haltestelle Hansengarten ebenfalls unproblematisch. Zumal das Buskonzept Reutles/Großgründlach einen Busendhalt am zukünftigen Übergang zur StUB an der Haltestelle Reutles (Höhe Reutleser Straße/Erlanger Straße) vorsieht. Dieser Endhalt soll prioritär in den Planungen der StUB behandelt werden, sodass ein Endhalt in der Volkacher Straße eine provisorische Übergangslösung darstellen kann. Überall dort, wo es unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Belange der Müllabfuhr und Feuerwehr möglich ist, wurden bereits Stellplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen. Allerdings besteht kein Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum. Wer sich ein Auto zulegt, muss sich selbst darum kümmern, wo sie oder er es abstellen kann. Der Kindergarten dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Kindergartenplätzen. Innerhalb von Großgründlach sind die Wege so kurz, dass sie problemlos zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. Wer sein Kind mit dem Auto bringt, muss in Kauf nehmen, dass nicht direkt vor der Kita geparkt werden kann, falls dort alle Stellplätze belegt sind.	
	• Mehr Radwege (generell in Nbg) gefordert		Die Stadt Nürnberg verfolgt seit langem das Ziel, die stadt- und umweltverträglichen Verkehrsarten öffentlicher Nahverkehr, Fuß- und Radverkehr zu fördern. Sowohl im „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ als auch in der Radverkehrsstrategie sind Maßnahmen enthalten, die in den nächsten Jahren geplant und umgesetzt werden sollen. Eine Reihe von Verbesserungen für den Radverkehr konnte in den vergangenen Jahren bereits realisiert werden. Der Bericht zum Umsetzungsstand des Mobilitätsbeschlusses, der dem Verkehrsausschuss des Nürnberger Stadtrates im März vorgelegt	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			wurde, listet auf, was allein in den letzten zwei Jahren umgesetzt werden konnte.	
	• Ampelkreuzung (Hansegarten/Volkacher Str) sinnvoll, um Verkehr zu entlasten		Die Kreuzung Volkacher Straße / Hansengarten weist keine hohe Verkehrsbelastung auf, so dass die Errichtung einer Lichtsignalanlage an dieser Stelle aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht gerechtfertigt ist. Die Unfallauswertung zeigt keine Unfälle für diese Kreuzung.	
	• Ausfahrt von Volkacher Str. auf Würzburger Straße im Berufsverkehr schwer möglich		Da es keine Einmündung der Volkacher Straße in die Würzburger Straße gibt, wird davon ausgegangen, dass die Einmündung der Volkacher Straße in die Großgründlacher Hauptstraße gemeint ist. Für diese Einmündung ist die Unfallsituation völlig unauffällig, hier wurde zwischen 2009 und März 2023 nur ein einziger Einbiegen-/Kreuzen-Unfall registriert.	
	• Garagenhof Hansegarten wird als Wendemöglichkeit genutzt • nicht zuletzt da Volkacher Str Einbahnstraße wird • wer kommt für Schäden auf?		Die Einbahnregelung in der westlichen Volkacher Straße wurde zunächst auf Probe eingerichtet. Im Verlauf etwa eines Jahres wird beobachtet, ob sich die Situation für die Buslinien im besonders engen Straßenabschnitt verbessert hat oder ob aufgrund der Änderung der Verkehrsführung neue Probleme entstanden und ob Nachbesserungen erforderlich sind. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Garagenhofs als Wendemöglichkeit abnimmt, wenn sich alle an die neue Verkehrsführung gewöhnt haben.	
	• Zunahme der KFZ Quote in Großgründlach ist zu beachten, diese hat sich von 1,61 auf 1,73 (verdreifacht)		Der Pkw-Besitz hat in den vergangenen Jahren in ganz Nürnberg zugenommen, nicht nur in Großgründlach. In Großgründlach liegt die Quote derzeit bei 1,73 Kfz pro Haushalt im Gegensatz zu 1,62 in 2011. In absoluten Zahlen ausgedrückt: 2011 waren 3.525 Kfz von 2.157 Haushalten in Großgründlach zugelassen, in 2022 3.943 Kfz von 2.285 Haushalten. (Hinweis: Dies entspricht keiner Verdreifachung!) Allerdings bedeutet dies nicht automatisch, dass dadurch auch der Verkehr zunimmt. Die regelmäßigen Verkehrszählungen belegen, dass trotz stetiger Zunahme des Pkw-Besitzes der Kfz-Verkehr in der Stadt abgenommen hat. Dies bedeutet, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner zwar Autos zulegen, dieses aber nicht automatisch für alle Wege nutzen. Auch für Großgründlach zeigen die Verkehrszählungen eine seit mehr als 20 Jahren gleichbleibende Verkehrsmenge, trotz Zunahme der Haushalte und zugelassenen Kfz.	

Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
	• es erfolgt keine Ahnung bei Wildparkern / gefährlich parkenden Autos • nach wie vor gibt es gefährliche Stellen, an denen geparkt werden darf • (Verweis auf Begehung mit Politik)		Für die Kontrolle des Parkens ist in Großgründlach die Polizei zuständig. Die Stadt Nürnberg kann lediglich Beschilderungen anordnen, die Ahndung der Verstöße gegen die geltenden Regelungen liegt aber in der Zuständigkeit der Polizei. Parkverbote sind überall dort angeordnet, wo es aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Schaffung von Ausweichstellen im Begegnungsfall erforderlich ist. Bei Bedarf können weitere Haltverbote beschildert werden. Allerdings tragen auf der Fahrbahn parkende Autos auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeiten bei, weil auf entgegenkommende Kfz Rücksicht genommen werden muss.	
	• Warum kommen von der Stadt keine Vorschläge, den Verkehr zu reduzieren? • zB Ausweisung von Fahrradstraßen / Anlieger-Frei-Straßen etc		Die Stadt Nürnberg setzt viele Maßnahmen um, die dazu beitragen sollen, den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Beispiele hierfür sind der kontinuierliche Ausbau des ÖPNV (Verlängerung U3, Verlängerung Straßenbahn bis Am Wegfeld, geplanter Lückenschluss Minervastraße, Verlängerung Straßenbahn bis Berliner Platz, Verlängerung Straßenbahn bis zur Bauernfeindstraße, Einführung der Linien 10 und 11 im Dezember 2023, geplante Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach), die Verbesserungen für den Radverkehr mit der Ausweisung von Fahrradstraßen, dem Bau von Radschnellverbindungen und die Herstellung von Radvorrangrouten. Darüber hinaus erfolgt der kontinuierliche Ausbau von Mobilpunkten, an denen Carsharing-Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Die Stadt kann allerdings nur die Infrastruktur zur Verfügung stellen und es liegt an jedem einzelnen, seine Verkehrsmittelwahl zu hinterfragen und häufiger auf das Auto zu verzichten. Die Beschilderung „Anlieger frei“ ist nur dort zulässig, wo die Verkehrssicherheit durch den allgemeinen Kfz-Verkehr gefährdet wird. Da in den Wohngebieten in Großgründlach nur Anliegerverkehr fährt, hätte eine solche Beschilderung keinen verkehrsreduzierenden Effekt.	
	• Car Sharing Station fehlt		Derzeit wird die dritte Ausbaustufe für Mobilpunkte, an denen Carsharing-Fahrzeuge zur Verfügung stehen, umgesetzt. Damit bestehen dann fast 70 Standorte in Nürnberg. Aller¬dings können Carsharing-Fahrzeuge nur dort angeboten werden, wo ausreichend Nutzerinnen und Nutzer auf das Angebot zurückgreifen, da der Carsharing-Anbieter die Chance haben muss, die Fahrzeuge	

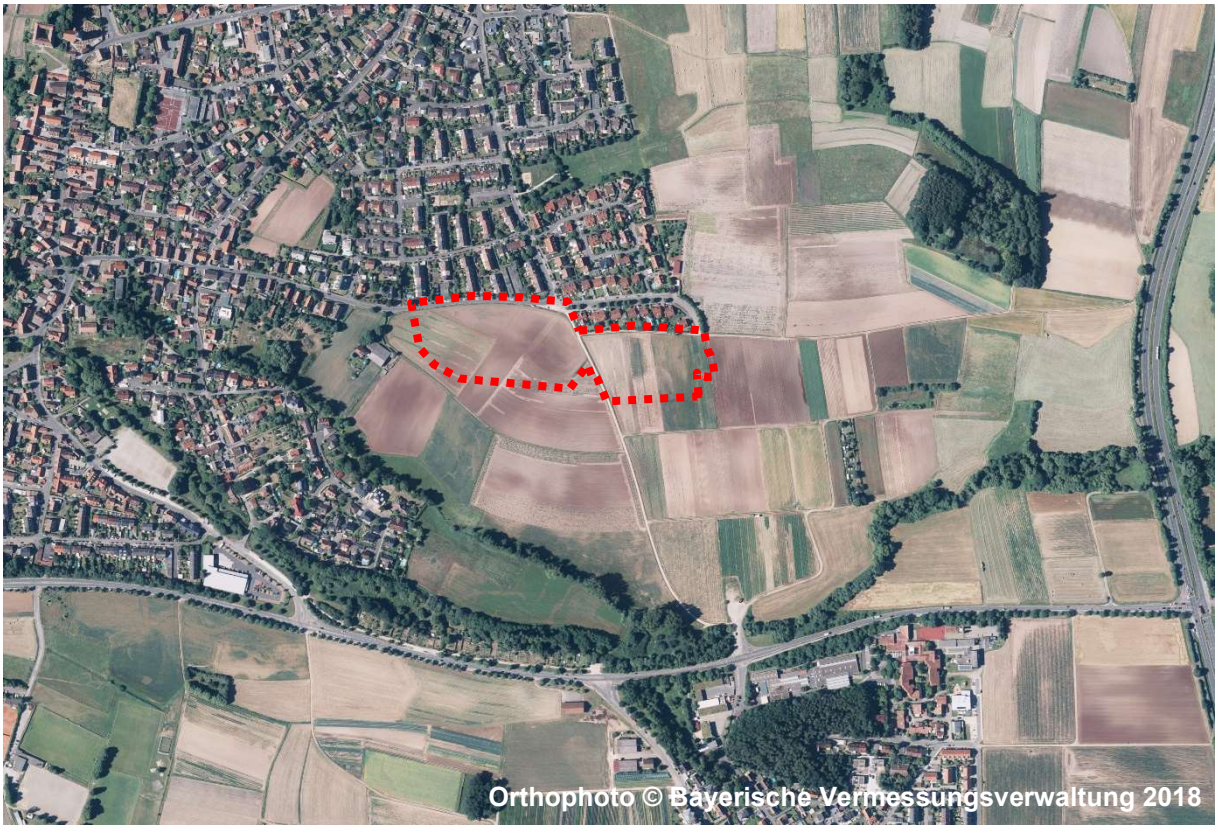
Thema	Stellungnahme	Anzahl Nennung	Umgang / Weiteres Vorgehen	
			wirtschaftlich zu betreiben. Bei der Onlinebeteiligung zur dritten Ausbau¬stufe haben nicht ausreichend Bürgerinnen und Bürger aus Großgründlach den Wunsch nach einem Angebot in Großgründlach geäußert. Gegebenenfalls kann Großgründlach in einer späteren Ausbaustufe berücksichtigt werden.	
	• kein Radweg in der Wiesbadener Straße vorhanden, wäre sinnvoll		Die Wiesbadener Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, für dieses Verfahren nicht relevant, im Übrigen wird Fahrradweg (Schutzstreifen) vorgesehen	

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Entwurf 2. Fassung Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“

Umweltbericht

Stand: 11.07.2023



GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

Auftraggeber:

SP Projekt Volkacher Straße GmbH
Großreuther Straße 70
90425 Nürnberg

Telefon: (09 11) 9 34 25 - 60 Frank Weber
Telefon: (09 11) 81 55 45 - 0 Dr. Sebastian Greim

Auftragnehmer:

Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:

B. Eng. Christoph Dereser
B. Sc. Verena Schneider
Dipl.-Ing. Bernhard Walk
M. Sc. Vanessa Wimmer

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 6
1.2.1 1. Geltungsbereich 6
1.2.2 2. Geltungsbereich 7

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 8

2.1 FLÄCHE 8
2.1.1 Ausgangssituation 8
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 8
2.2 BODEN 8
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 8
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.3 WASSER 10
2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 10
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 11
2.4.1 Pflanzen 11
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 12
2.4.2 Tiere 12
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 12
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 13
2.4.3 Biologische Vielfalt 14
2.5 LANDSCHAFT 14
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 15
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 15
2.6.1 Erholung 15
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 15
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 16
2.6.2 Lärm 17
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 17
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 17
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 18
2.7 LUFT 19
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 19
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 20
2.8 KLIMA 20
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 20
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 21
2.9 ABFALL 22
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 23
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 23
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 23
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 23
2.12 BESTAND UND AUSWIRKUNGEN IM 2. GELTUNGSBEREICH 23

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 23

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 24

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 24

5.1 AUSGLEICH (EINGRIFFSREGELUNG NACH BAUGB)..... 27
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ (ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH) ... 32

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 34

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 35

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN..... 35

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 36

10 ZUSAMMENFASSUNG 37

11 ANHANG 40

Kartenanhang

Bestandssituation Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4651	1 : 1.000
Planungssituation Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4651	1 : 1.000
Bestands- und Planungssituation Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 4651	1 : 1.500

1 Einleitung

Das Bebauungsplan(B-Plan)-Verfahren Nr. 4651 „Volkacher Straße“ wurde 2019 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Zu dem B-Plan Nr. 4651 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg ein Entwurf vor, der ursprünglich auf einer Rahmenplanung der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH (Stand: 10.06.2020) fußte. Dieser wurde seitdem unter Beteiligung der städtischen Fachstellen zum vorliegenden Entwurf hin modifiziert und weiterentwickelt (Stand: Juli 2023).

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen. Es erfolgt im 1. Geltungsbereich, auf einer Fläche von ca. 3,37 ha, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an Bebauung des Ortsteils Großgründlach südlich der Volkacher Straße. Das Planungsgebiet umfasst in diesem Bereich die Flurstücke mit den Nummern 104/2 (tlw.), 145/30 (tlw.), 145/31 (tlw.), 145/36, 168, 168/3, 169, 170/1, 171/1, 173/1, 174/1, 175/2, 175/3, alle Gemarkung (Gmkg) Großgründlach, und in der Gmkg Boxdorf die Flurstücke mit den Nummern 302/1 (tlw.), 303, 304/1, 305/1, 306/1 und 307/1, die aktuell fast ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden. Teilflächen der Volkacher Straße im Norden und landwirtschaftliche Wege sind mit einbezogen. Der 2. Geltungsbereich umfasst am nordöstlichen Rand des Flurstücks Nr. 536, Gmkg Reichelsdorf, eine Fläche von 3.970 m² für naturschutzfachlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Im Umweltbericht ist i.d.R. vom 1. Geltungsbereich die Rede, wenn vom Planungsgebiet gesprochen wird, vom 2. Geltungsbereich wenn die externe Ausgleichsfläche thematisiert wird.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet und in Form des Umweltberichts vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grundlage des 2017 novellierten BauGB[1]. Der Umweltbericht wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts bezieht sich auf den Entwurf 2. Fassung des Rechtsplans zum Bebauungsplan Nr. 4651.

1.1 Ziele des Bauleitplans

Das Planungsgebiet (1. Geltungsbereich) des B-Planes liegt im Norden der Stadt Nürnberg an der Grenze der Gemarkungen von Großgründlach und Boxdorf. Es befindet sich südlich des Siedlungsbereichs von Großgründlach im unmittelbaren Anschluss daran und wird begrenzt durch einen Abschnitt der Volkacher Straße im Norden sowie dortiger Wohnbebauung. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Ziel der Bauleitplanung ist im 1. Geltungsbereich die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Großgründlach auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind. Nur ein kleiner Teil, der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen der Parzellenunschärfe mit einbezogen. Es sollen Etagenwohnhäuser,

[1] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Reihen- und Doppelhäuser mit insgesamt ca. 150 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Die Planung sieht ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 50 im Einfamilienhausbau vor. Vorgesehen sind drei- bis viergeschossige Gebäude im Geschosswohnungsbau und zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser, wobei in dem Teil-Baugebieten WA 2.1 und 2.2 bei einem zulässigen vierten und in dem Teil-Baugebiet WA 3.2 bei einem zulässigen dritten Vollgeschoss das oberste jeweils als Dachgeschoss ausgeführt werden muss. Die Dächer im Teil-Wohnbaugebiet WA 1 werden als Flachdächer ausgeführt und mindestens extensiv begrünt.

Der westliche Bereich des 1. Geltungsbereichs wird teils über die Volkacher Straße, teils über eine in einer Wendeanlage endende Stichstraße, die ihrerseits an die Volkacher Straße angeschlossen ist, erschlossen. Der östliche Bereich kann über eine herzustellende Schleife der Volkacher Straße erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken auf Stellplatzanlagen, Garagen/Carports und für den Geschosswohnungsbau teils auch in Tiefgaragen untergebracht. Im westlichen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit Funktion Spielplatz vorgesehen, im östlichen Teil eine private Grünfläche mit einer Widmung als öffentlich nutzbare Grünanlage. Die Ortsrandgestaltung im Westen und Süden findet vorrangig auf privaten Flächen statt, die im westlichen Teil des Plangebiets ebenfalls mit einem Geh- und Nutzungsrecht für die Allgemeinheit belastet sind. Hier soll vom Charakter her eine lockere Baumhecke entstehen. Im Westen werden diese Flächen auch von einem für Pflegefahrzeuge befahrbaren Fußweg erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen kann aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht auf den Grundstücken versickert werden und wird abgeleitet in den Schlottareuthgraben.

Die im B-Plan Nr. 4174 für eine etwaige Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße festgesetzte Verkehrsfläche im Osten wird innerhalb des Plangebiets (1. Geltungsbereich) durch zusätzliche Stellplätze und einem anderen Verlauf des Straßenbegleitgrüns verändert übernommen.

Im 2. Geltungsbereich werden Flächen für Wald festgesetzt sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Deckung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung. Entwicklungsziel ist dort ein gestufter Waldrand mit vorgelagertem Krautsaum.

1.2 Plangrundlagen

1.2.1 1. Geltungsbereich

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023, veröffentlicht am 01.06.2023, weist Nürnberg zusammen mit Fürth-Erlangen-Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Planungsgebiet (1. Geltungsbereich) als Wohnbaufläche dargestellt, ein kleiner Streifen Südosten auch als Fläche für die Landwirtschaft. Der FNP stellt für den Westen und Süden des Planungsgebiets eine Ortsrandgestaltung dar.

Das Planungsgebiet des B-Plan Nr. 4651 liegt vollständig im Bauschutzbereich (6 km-Radius) gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich im FNP übernommen wurde.

Teile des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ überplanen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4174, der hier Straßenverkehrsflächen festsetzte.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Planungsgebiet (1. Geltungsbereich)

nicht vorhanden. Im Süden, im Bereich von Mühlbach und Gründlach, ist das Landschaftsschutzgebiet „Gründlachtal-Ost“ ausgewiesen, das zu den Grenzen der geplanten Baugebiete einen Abstand von ca. 150 m und mehr aufweist.

Der 1. Geltungsbereich liegt auch im Projektbereich des Entwicklungskonzepts „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft 2019). Wesentliche Aspekte dieses Entwicklungskonzeptes sind die Biotopentwicklung und der Artenschutz, die Gewässerentwicklung mit Hochwasserschutz, Vielfalt in Landwirtschaft und Gemüsebau, Landschaftserleben und Naherholung sowie die Kulturlandschaft entlang der Gründlach und der dortigen Ortschaften. Das Planungsgebiet ist im Entwicklungskonzept schon als geplante Baufläche berücksichtigt. Als Entwicklungsziel ist am neuen Ortsrand die Neuanlage von Baumreihen und -hecken, Einzelbäumen oder Baumgruppen vorgesehen, insbesondere als Baumtore an den Siedlungseingängen.

Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG konnten im 1. Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind innerhalb dessen ebenfalls keine erfasst.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung im 1. Geltungsbereich nicht betroffen.

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand: 01.02.2022) liegen für den 1. Geltungsbereich selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (insbesondere bodenbrütende Vogelarten in der Feldflur weiter östlich). Weitere Funde sind aus der „Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2020“ bekannt (IVL 2020).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des 1. Geltungsbereich keine bedeutsamen Lebensräume erfasst.

1.2.2 2. Geltungsbereich

Für den 2. Geltungsbereich stellt der FNP Flächen für Wald und nördlich davon bis zur Wiener Straße Grünflächen dar. Innerhalb der Grünflächen ist parallel zur Wiener Straße eine Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind im FNP die Führung von zwei Hauptleitungen für die Versorgung zum einen mit Elektrizität, dargestellt als gestrichelte Linie mit Kennbuchstabe E, zum anderen mit Gas, dargestellt als gestrichelte Linie mit Kennbuchstabe G. Beide Linien verlaufen ebenfalls parallel zur Wiener Straße in der Grünfläche.

Der 2. Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben – Stockweiher (LSG-00536.08) und teilweise im Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald. Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im 2. Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des 2. Geltungsbereichs verläuft der Entengraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Für das Gewässersystem Entengraben ist ein amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es erstreckt sich von Westen her als ca. 40 m breites Band. Etwa in Höhe der nordwestlichen Ecke des 2. Geltungsbereichs verjüngt sich das Überschwemmungsgebiet auf ca. 10 m Breite, sodass der Abstand zwischen 2. Geltungsbereich und Überschwemmungsgebiet kontinuierlich auf ca. 30 m ansteigt. Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind ebenfalls keine erfasst. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurde der Bereich zwischen Main-Donau-Kanal, Wiener Straße, Vorjurastraße und Sauerbruchstraße, innerhalb dessen der Geltungsbereich liegt, als überregional bedeutsamer Lebensraum erfasst.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4651 die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird für den 1. Geltungsbereich in den Kap. 2.1 bis 2.11 nachfolgend beschrieben. Soweit möglich und sinnvoll erfolgt dabei eine Prognose auch für die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase. Für den 2. Geltungsbereich erfolgt die Beschreibung in Kap. 2.12.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Zum 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,37 ha zählen mit fast 3 ha bisher nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen. In kleinerem Umfang wurden schon bestehende, angrenzende Verkehrsflächen der Volkacher Straße und landwirtschaftliche Feldwege im Norden mit einbezogen. Einbezogen wurden auch Teilbereiche des B-Plans Nr. 4174 im Osten, der dort öffentliche Verkehrsflächen festsetzte. Dieser Bereich umfasst knapp 800 m².

Aufgrund der bisher weitgehend fehlenden baulichen Nutzungen weist das Schutzgut Fläche aktuell eine hohe Wertigkeit auf.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung erfolgt eine Inanspruchnahme der bisher nur landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit eine Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche im Umfang von ca. 3 ha.

Die Inanspruchnahme hat daher in der Summe erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Planungsgebiets im Osten durch Schichten des mittleren Keupers gebildet: Im Osten steht Coburger Sandstein (kmc) an, der nach Westen und Süden von Blasensandstein (kmbl) abgelöst wird. Beide Deckschichten sind durch die Basisletten des Coburger Sandsteins getrennt. Im Westen stehen kiesige Flussschotter (qpm) des Talsystems der Gründlach und ihrer Nebenbäche an.

Dies konnte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018) bestätigt werden. Unter dem Pflughorizont konnten teilweise aber auch geringmächtige Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen angetroffen werden. Darunter folgt der Keupersand mit wechselnden Letteneinlagerungen und schwach kiesigen Anteilen bis zum Übergang zum Sandstein/Sandsteinfaulfels bei einer Tiefe von 2,5 m bis 4,0 m (in einem Fall bereits bei 2,0 m). In einer Bohrung überwogen auch die Schluffstein/Tonsteineinlagerungen.

Die Bodenverhältnisse im 1. Geltungsbereich sind relativ einheitlich, wobei die schluffigen und tonigen Bereiche in unterschiedlichen Horizonthöhen gelagert sind. Allerdings

erfolgten nur im östlichen Teil des Planungsgebietes und im Westen Bohrungen, jedoch nicht im zentralen Teil.

Aus dem anstehenden Gestein haben sich im Osten aus den stark lehmigen Sanden entsprechend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley und aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) im Westen vorherrschend podsolige Braunerden gebildet.

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Untersuchungsgebiet wurden über Absenkversuche ermittelt. Schon bei angrenzenden Untersuchungen wurde eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit festgestellt, die auf den hohen Ton-/Lehmanteil der Böden zurückzuführen ist. Daher wurden für die Versuche Standorte mit einem höheren Sandanteil im östlichen Bereich ausgewählt, aber auch dort k_f-Werten von 2,94 x 10^{-7} und 1,1 x 10^{-8} m/s ermittelt, was sehr schwach wasserdurchlässig ist (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Weitere Sickerversuche im westlichen Teil ergaben k_f-Werte von 8,34 x 10^{-6} und 8,8 x 10^{-8} m/s (SCHULZE UND LANG, 3. Ergänzung zum geotechnischen Vorbericht, 06.07.2022). Aufgrund der in Teilen des Plangebietes außerdem geringen Grundwasserflurabstände scheidet eine zentrale Versickerung von Oberflächenwässern aus (vgl. auch Kap. 2.3 Wasser).

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im 1. Geltungsbereich nicht bekannt. Bei den Bodenuntersuchungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die Böden innerhalb des Planungsgebietes überwiegend als Böden des nicht bebauten Bereiches mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.[2] So betragen im Südosten die Ackerzahlen 40 und höher, was regional schon ein besseres Ertragspotenzial darstellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes im Osten wird dagegen als „trockene bis mäßig trockene Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion“ eingestuft.[2]

Der natürliche Bodenkörper ist bis auf die Verkehrsflächen im gesamten Planungsgebiet weitgehend unbeeinträchtigt. Lediglich durch die ackerbaulichen Tätigkeiten hat sich eine Pflugsohle ausgebildet.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Planungsgebiet als mittel bis hoch zu bewerten.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im 1. Geltungsbereich kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen. Bei Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 und möglicher Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erhöht sich der tatsächliche Versiegelungsgrad im Gebiet von aktuell ca. 6% (Nutzungstypen 7.5 und 7.6 bzw. auch 7.1 und 8.3) auf zukünftig über 20.000 m² bzw. über 60%.

Überbaute und versiegelte Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers).

Die Planung führt zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens aufgrund der Erhöhung versiegelter Bereiche auf über 60% auf einer Fläche von ca. 3,37 ha. Es sind Böden mit überdurchschnittlich hohem Ertragspotenzial betroffen.

[2] ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet (1. Geltungsbereich) keine vorhanden. Südlich verläuft in ca. 200 m Entfernung zu den Baugebieten der Mühlbach sowie in ca. 300 m etwa parallel dazu die Gründlach. Nördlich des Planungsgebietes verläuft der Schlottareuthgraben. Dieser kommt von Osten und ist ab der Veitshöchheimer Straße im Siedlungsbereich verrohrt. Er verläuft von dort erst ein Stück Richtung Süden und biegt dann weiter nach Westen und folgt dem Verlauf der Straße „Hansengarten“. Dieser folgt er dann nach Süden, wo der verrohrte Verlauf auf die Volkacher Straße trifft, von dort nach Westen bis auf Höhe der Einmündung der Sommeracher Straße geht und dann nach Süden abknickt. Von hier verläuft er nach Südsüdwesten weiter, bis er südöstlich von Großgründlach in den Mühlbach mündet.

Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Nach Angaben im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2017 beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand im 1. Geltungsbereich überwiegend 3 - 5 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet. Bei den Aufschlussbohrungen im Marz/April 2018 wurde Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen innerhalb der Keupersandschichten als Schichtenwasser und Staunässe angetroffen und eingemessen (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Je nach Topographie steht das Grundwasser höher an und die Grundwasserflurabstände sind niedriger. So konnten im Bereich der leichten Geländekuppe im westlichen Planungsgebiet Grundwasserflurabstände bis 1,7 m eingemessen werden. An der südwestlichsten Ecke des Planungsgebietes betragen diese aber nur 0,9 m unter Geländeoberkante (GOK). Im östlichen Teil bewegen sich die Grundwasserflurabstände dort zwischen 0,45 m im Südwesten und 1,2 m unter GOK im Nordosten. Am südöstlichsten Bohrpunkt wurde bei 3,0 m unter GOK zwar Grundwasser angetroffen, es konnte später aber nicht mehr eingemessen werden. Teilweise wurde bis auf die Endteufe auch gar kein Grundwasser angetroffen.

Vertiefte Erkenntnisse zur Grundwasserhöhe erbrachte eine temporär abgeteufte Grundwassermessstelle im Nordwesten des Planungsgebietes mit Messungen vom 12.05. bis 06.07.2020. Die Grundwasserflurabstände schwankten hier zwischen 1,38 m und 1,87 m unter GOK und lagen somit im Bereich der schon 2018 ermittelten Grundwasserflurabstände. Im Vergleich mit anderen Grundwassermessstellen wird für einen eher hohen Grundwasserstand ein um ca. 1 m niedrigerer Grundwasserflurabstand angenommen (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022).

Das Grundwasser zirkuliert dabei in den mehr sandigen Abschnitten innerhalb der Keupersande und ist stark niederschlagsabhängig. Wasserstauend wirken die im Keupersand eingelagerten, bindigen Sedimente sowie der anstehende Sandstein im Untergrund. Je nach Witterung sowie im Frühjahr nach der Schneeschmelze muss mit einem weiteren Anstieg der Grundwasserstände innerhalb der Keupersande gerechnet werden, die erfahrungsgemäß bis nahe an die Geländeoberkante reichen können. (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018)

Das Schutzgut Wasser ist im Planungsgebiet aktuell mit mittel zu bewerten.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Überbauungen mit Gebäuden und zusätzlichen Versiegelungen durch Verkehrsflächen im 1. Geltungsbereich. Da anfallendes Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr auf allen Flächen versickern kann, mindert dies die Grundwasserneubildung. Da der Boden im Planungsgebiet generell nur schwach durchlässig ist und das Grundwasser zu hoch ansteht, ist eine Versickerung von

Oberflächenwässern im Gebiet nicht möglich, da die erforderlichen Grundwasserflurabstände auch bei oberflächlichen Versickerungsmulden nicht eingehalten werden könnten.

Die Entwässerungsplanung sieht für die Baugebiete daher die gedrosselte Ableitung der Oberflächenwässer von Dach- und Verkehrsflächen über ein Kanalnetz in die Vorflut des Schlottareuthgrabens vor, dessen verrohrter Verlauf im Westen ca. 50 m am Planungsgebiet vorbei verläuft. Der Schlottareuthgraben mündet im Südwesten in den Mühlbach.

Direkte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht zu besorgen.

Aufgrund des teils geringen Grundwasserflurabstandes sind bei Errichtung der Tiefgaragen und von Unterkellerungen Einbindungen der Baukörper in das Grundwasserstockwerk zu erwarten. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers und der -fließrichtung konnten durch die riegelartige Bebauung (insbesondere der Mehrfamilienhäuser) nicht gänzlich ausgeschlossen werden und wurden daher gutachterlich zum Planungsstand des Vorentwurfes, der hinsichtlich der Gebäudeabgrenzungen und der Tiefgaragenausdehnung aber dem aktuellen Planstand entspricht, untersucht. In einer Modellrechnung (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022), wurde der maximale gebäudenahe Grundwasseraufstau bzw. die entsprechende Grundwasserabsenkung für die vorgesehene Tiefgarage und damit dem größten eingebundenen Gebäudeteil (Annahme war eine Gebäudeunterkante von 6,24 m unter GOK) im Planungsgebiet ermittelt.

Im Gutachten wurde Aufstau auf der dem Grundwasserstrom zugewandten Seite mit ca. 2 cm in der Gebäudemitte ermittelt und eine Absenkung um dasselbe Maß auf der dem Grundwasserstrom abgewandten Seite. Diese nehmen zu den Randbereichen hin ab. Bei den übrigen Gebäuden ist von geringeren Auswirkungen auszugehen, da diese über geringere Grundflächen verfügen. Insgesamt sind negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse oder auf die benachbarte Bebauung daher nicht zu erwarten (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022).

Die negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut in Form der Verminderung der Grundwasserneubildung können zwar gemindert, aber nicht ganz verhindert werden. Oberflächengewässer sind dagegen nicht beeinträchtigt. Durch die erforderliche Ableitung von Niederschlagswässern wird aufgrund der Größe des Planungsgebietes die Schwelle zu erheblich nachteiligen Auswirkungen überschritten.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der 1. Geltungsbereich wird zu einem hohen Anteil intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Es gibt keine Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Planungsgebiet. Eine entsprechende Überprüfung während der Vegetationszeit hat am 21.07.2020 stattgefunden. Es konnten in den Ackerflächen nur allgemein verbreitete und häufige Ackerwildkräuter, wie z.B. Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) oder Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) angetroffen werden. In den Randbereichen entlang der Feldwege und an einer Stelle im Westen des Gebietes sind schmale Wegsäume bzw. Feldraine vorhanden. Diese werden durch die angrenzenden Nutzungen überprägt, so dass hier nährstoffliebende Vegetation vorherrscht. Ähnlich ist die Situation entlang der Volkacher Straße im Norden, wobei die dortige Straßenböschung eher extensiv gepflegt wird. Das Planungsgebiet wurde gemäß ABSP auch nicht als bedeutsamer Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz eingestuft[3].

[3] ABSP Stadt Nürnberg, Karte A2 Bewertung, 1996

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes ist nicht vorhanden. Lediglich von den Privatgärten südlich der Volkacher Straße ragen an einigen Stellen die Baumkronen über den dortigen Feldweg. Hier handelt es sich um nicht heimische Baumarten wie Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) und Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana 'Tortuosa'*). Die Verlängerung der Volkacher Straße ist mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) bepflanzt. Zwei Ausfälle wurden hier durch Baum-Hasel (*Corylus colurna*) und eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) ersetzt. Letztere steht an der Einmündung des Nord-Süd verlaufenden Feldweges, der später ausgebaut werden soll. Sie hat einen Stammumfang von ca. 100 cm.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist gering.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung kommt es zu keiner Inanspruchnahme seltener oder gefährdeter Lebensräume und ihrer Pflanzenwelt. Gehölzbestand ist im Planungsgebiet selbst nicht betroffen, allerdings muss für die Herstellung der Erschließung eine Hänge-Birke, die knapp außerhalb des Geltungsbereiches steht, gefällt werden. Es handelt sich hier um einen grundsätzlich vitalen Baum. Durch die Neupflanzungen von Straßenbäumen und von Bäumen in Privatgärten und der öffentlichen Grünflächen können diese Auswirkungen ausreichend kompensiert werden, auch wenn es einer gewissen Zeit bedarf, bis diese dasselbe Alter erreichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht erheblich nachteilig, da lediglich ein Baum gefällt werden muss und ausreichend Neupflanzungen vorgesehen sind.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Es gibt für das Umfeld des Planungsgebiets (1. Geltungsbereich) bereits verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Kartenblatt TK 6432, Stand: 01.02.2022), die zusammen mit dem festgestellten Lebensraumpotenzial bodenbrütende Vogelarten im Offenland erwarten ließen.

Es wurde daher eine Vogelkartierung (7 Begehungen im Erfassungszeitraum März bis Juni 2018) mit dem Schwerpunkt auf bodenbrütenden Arten im Umfeld von 300 m um das Planungsgebiet veranlasst. Dabei konnte die Feldlerche (*Alauda arvensis*) bestätigt werden, die auch ein Revierzentrum innerhalb des Planungsgebietes hatte. Im Einwirkungsbereich (Puffer von 150 m) befindet sich eine weitere Brut der Feldlerche und auch des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (IVL, Revierkartierung, September 2018). In der weiteren Umgebung konnten auch balzende Kiebitze (*Vanellus vanellus*) beobachtet werden, es kam innerhalb des Untersuchungsbereiches aber zu keinen Bruten in 2018. Dies kann im Beobachtungsjahr womöglich auf extreme Witterungsverhältnisse (starke Trockenheit) zurückgeführt werden. Nachweise anderer bodenbrütender Arten wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Flussregenpfeifer gelangen 2018 nicht (IVL 2018).

Im angrenzenden Siedlungsbereich konnten Bruten von Feld- und Haussperling (*Passer montanus et domesticus*) und dem Star (*Sturnus vulgaris*) sowie anderer Singvögel nachgewiesen werden. In Gehölzbereichen am Rand des Untersuchungsgebietes konnten auch Goldammer (*Emberiza citrinella*), verschiedene Meisen sowie Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) und Grünspecht (*Picus viridis*) festgestellt werden. (IVL 2018)

Auch bei der Erfassung der Bodenbrüter im Knoblauchsland durch die Stadt Nürnberg im Jahr 2020 (IVL 2020) konnte ein vergleichbares Arteninventar an bodenbrütenden Vogelarten im Untersuchungsbereich festgestellt werden. Es kam allerdings zu Revierverlagerungen, so dass nun ein Brutverdacht des Rebhuhns im westlichen Planungsgebiet besteht, dafür die Revierzentren der Feldlerchenbruten alle nur noch im Umfeld des Planungsgebietes liegen.

Weitere detaillierte Erfassungen der Tierwelt waren in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht erforderlich, da kein besonderes Lebensraumpotenzial auf den Ackerflächen für andere Artengruppen bestand. So ist im Siedlungsbereich mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen bzw. sind dort auch nachgewiesen. Im Planungsgebiet befinden sich aber keine potenziellen Quartiere. Der Ortsrand hat hier aufgrund seiner Ausprägung und fehlender Strukturen auch nur eine untergeordnete Bedeutung als Jagdlebensraum. Das Offenland ist aber Lebensraum des Feldhasen (*Lepus europaeus*).

Für Amphibien fehlen Laichgewässer im Planungsgebiet, so dass hier nur Sommerlebensräume für häufige Arten vorhanden sind. Frühere Nachweise der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) weiter östlich konnten zuletzt nicht mehr bestätigt werden (mdl. Mittl. UwA, Stadt Nürnberg).

Auch für Insekten und andere Wirbellose hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung, da spezielle Strukturen (Totholz), essentielle (Raupen-)Futterpflanzen oder Lebensraumbedingungen (trockene, sandige Flächen) nicht vorhanden sind.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist mittel.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Wesentliche Beeinträchtigungen entstehen durch anlagebedingte Umweltauswirkungen, indem Lebensräume und -stätten verändert und zerstört werden. Es kann aber auch zu baubedingten Auswirkungen durch Lärm der Erschließungs- und Baumaßnahmen kommen sowie „betriebsbedingt“ durch eine zukünftig verstärkte Nutzung des Offenlandes zur Feierabenderholung.

Durch die Bebauung der neu festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen kommt es zu einem dauerhaften Lebensraumverlust von Ackerland und Säumen und daran angepasster Arten. Die Auswirkungen auf die Tierwelt beschränken sich im Wesentlichen auf bodenbrütende Vogelarten, da bei den anderen Artengruppen, wie z.B. den Wirbellosen oder den Amphibien keine besonderen Arten betroffen sind oder spezifische Lebensräume fehlen. Mit der Planung verschiebt sich der Siedlungsrand um 70 m bis 120 m weiter nach Süden in das Offenland. Hierdurch kommt es zu Verdrängungen von Arten, die an offene Lebensräume ohne Vertikalstrukturen angewiesen sind. Davon betroffen sind zwei Feldlerchen-Brutpaare, bei denen eine Aufgabe der Brutplätze zu erwarten ist. Im 1. Geltungsbereich brütete auch ein Brutpaar des Rebhuhns, dieses sucht Gehölzstrukturen allerdings auch gezielt auf und ist daher nur durch den Lebensraumentzug, nicht aber Verdrängungseffekte betroffen. Bei allen anderen Brutpaaren liegen deren Revierzentren zu weit vom Eingriff entfernt oder es sind noch leichte Verlagerungen der Bruten möglich (vgl. unterschiedliche Revierzentren der Kartierungen 2018 und 2020). Während die Feldlerchen durch die Planung sicher verdrängt werden, kann das Rebhuhn durch die Anlage des Ortsrandes evtl. sogar profitieren. Für beide Arten wurden Ersatzmaßnahmen vorgesehen (saP-Gutachten, Grosser-Seeger & Partner, 26.10.2021).

Die negativen Auswirkungen auf die Feldlerche und das Rebhuhn können nicht durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden, da eine Umsetzung im räumlich funktionalen Zusammenhang nicht möglich sein wird. Daher wird auf eine FCS-Maßnahme in größerer Entfernung zurückgegriffen.

Auf andere Artengruppen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da wie schon oben erwähnt essentielle Lebensraumstrukturen fehlen oder nur allgemein häufige Arten vorkommen. Für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten können durch Neupflanzungen und die Anlage von Hausgärten ggf. sogar neue Brutstätten entstehen. Die Anlage eines strukturreichen Ortsrandes mit heimischen Gehölzen kann auch anderen Arten (z.B. Fledermäusen) zugutekommen, da hierdurch die Eignung als Jagdhabitat verbessert wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind erheblich nachteilig, da sich die Situation des lokalen Bestandes (v.a. der Bodenbrüter) verschlechtert und kein Ausgleich vor Ort möglich ist.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben. Da beim Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen bestehen, trifft dies auch auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind erheblich nachteilig.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet (1. Geltungsbereich) liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „Knoblauchsland“ gezählt. Das Knoblauchsland ist ein von Erwerbsgartenbau und Landwirtschaft geprägter Natur- und Kulturraum. Auch das Planungsgebiet setzt sich nahezu ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen, auf denen auch Gemüse angebaut wird. Landschaftsbildprägende Strukturen sind aber nicht vorhanden. Auch der Siedlungsrand von Großgründlach ist in diesem Bereich an der Volkacher Straße bisher nicht gut entwickelt. Im westlichen Teil des Planungsgebietes bildet die Volkacher Straße direkt die Grenze zur freien Landschaft, im östlichen Teil sind es die Hausgärten der Wohnbebauung südlich der Volkacher Straße. Die Gärten sind hier aber überwiegend mit nicht heimischen Nadelgehölzen eingegrünt. Älterer Baumbestand in den Gärten fehlt nahezu völlig.

Erst östlich der Volkacher Straße besteht eine Eingrünung über eine Baumhecke, die sich aus jüngeren Bäumen von Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie verschiedenen Sträuchern wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hunds-Rose (*Rosa canina*) zusammensetzt. Weiter nördlich findet sich auch ein naturnaher Obstgarten.

Naturnahe Bestände, die die Landschaft prägen, finden sich erst im Südwesten und Südosten mit den Gehölzgalerien entlang von Mühlbach und Gründlach.

Der bauliche Bestand an der Volkacher Straße besteht südlich davon in Form von Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss immer als Dachgeschoss ausgebildet ist. Nördlich der Volkacher Straße gibt es auch zweigeschossige Reihenhauszeilen und monotone Garagenhöfe.

Die Landschaft lässt sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld daher am besten als offene Feldflur mit einer scharfen Grenze zum Siedlungsbereich mit ungenügender Ortseingrünung umschreiben. Im Unterschied zu anderen Teilen des Knoblauchslandes fehlt

ihm etwas die typische Eigenart und/oder die Einbettung in wertgebende Umgebungsstrukturen (z.B. Reichswald) oder besondere Blickfänge (wie z.B. historische Bauten in den alten Ortskernen, die landschaftsbildprägend sind) (vgl. hierzu auch die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten im Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“.

Insgesamt kann dem Schutzgut Landschaft im 1. Geltungsbereich daher nur eine mittlere Bedeutung zugeschrieben werden.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung werden Offenlandflächen in Siedlungsflächen umgewandelt. Der bisher offene Charakter im Süden von Großgründlach verschwindet zunehmend. Durch die im Flächennutzungsplan vorgegebene und im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandgestaltung wird sich die Situation hinsichtlich der ungenügenden Ortsrandeingrünung im Süden aber deutlich verbessern.

Allerdings wird die im Vergleich zum Bestand im Norden höhere Bebauung (insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus) eine stärkere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Auch eine Eingrünung mit Baumhecken erreicht erst nach vielen Jahren Entwicklungszeit eine ausreichende Höhe, um viergeschossige Gebäude angemessen einzugrünen.

Da die Bebauung an den Siedlungszusammenhang anschließt und sich im Umkreis insgesamt noch genügend Offenlandflächen befinden, bleibt der Charakter größtenteils gewahrt.

Insgesamt gesehen kommt es durch die Planung im Vergleich zur aktuellen Situation daher noch nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Dem 1. Geltungsbereich sowie seinem Umfeld wurde im ABSP ein mittleres Naherholungspotenzial als Landschaftsausschnitt „nördliches Knoblauchsland um Großgründlach“ (Landschaftseinheit 11) attestiert. Das Naherholungspotenzial besteht in der landschaftsgebundenen Erholung in diesem Landschaftsausschnitt, der sich noch durch kleinflächige landwirtschaftliche Nutzung auszeichnet. Allerdings sind kaum Leitstrukturen vorhanden und das größere Umfeld ist eher ausgeräumt.[4] Das Naherholungspotenzial bleibt daher in der Bewertung hinter strukturreicheren Ausschnitten des Knoblauchslandes wie um Kraftshof oder Neunhof zurück (vgl. z.B. auch Landschaftsbildbewertung im Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“).

Über die bestehenden Feldwege sind die offenen Landschaften südöstlich von Großgründlach erschlossen. Eine Nutzung dieses Landschaftsausschnittes besteht in Form der Feierabenderholung, zum Spazierengehen, Joggen und zum Hundeauslauf.

Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46), zu dem das Planungsgebiet zählt, besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) derzeit

[4] ABSP Stadt Nürnberg, Karte E3 Naherholungspotential der Landschaft i.V.m. den textlichen Erläuterungen in Kapitel 4.2.3 Naherholungsbereiche im Stadtgebiet (Tabelle 45), 1996

ein Spielflächendefizit von 1.237 m². Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Laufentfernung) befinden sich nördlich der Straße „Hansengarten“ und östlich der Veitshöchheimer Straße.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Nr. 46 auf 2,9 ha, womit eine entsprechend starke Unterversorgung verbunden ist.

Das Schutzgut Mensch – Erholung ist als mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes und seines Umfeldes für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung werden mittelfristig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und das Naherholungspotenzial bleibt in seiner jetzigen Bedeutung erhalten.

Durch die zukünftigen Bewohner entstehen aber neue Bedarfe an öffentlichen Grün- und Spielflächen[5]. In der Planung sind im Quartier daher öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Es ergibt sich durch die Planung folgender Bedarf an öffentlichen Grünflächen:

50 Wohneinheiten im Einfamilienhausgebiet x 3,1 Einwohner x 10 m² : ca. 1.550 m²

100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 Einwohner x 20 m²: ca. 4.000 m²

Summe: ca. 5.550 m²

- davon Bedarf Spielflächen (3,4 m² x 355 Einwohner) ca. 1.207 m²

Das grünordnerische Konzept sieht für den 1. Geltungsbereich einschließlich der Ortsrandeingrünung sowie privater und öffentlicher Grünflächen eine Fläche von insgesamt ca. 6.280 m² vor, ohne die Ortsrandeingrünung sind es ca. 2.150 m². Der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.500 m² kann damit nicht voll gedeckt werden, da eine Hinzurechnung des Ortsrandes auf privaten Grünflächen nur in den Teilen mit 15 m Breite möglich ist; die vorhandenen, weniger tiefen Ortsrandflächen können nicht hinzugerechnet werden. Der Spielplatzbedarf von gut 1.200 m² Größe kann auf der Grünfläche im Südwesten, die eine vergleichbare Größe hat, gedeckt werden.

Aufgrund der Eigentümerstruktur und der damit einhergehenden späteren Umsetzung von Teilen der Planung auf dem Flst. Nr. 168 und 168/3 kann es temporär zu einer abweichenden Grünflächenversorgung kommen. Das grünordnerische Konzept sieht für das Plangebiet, ausgenommen des o.g. Grundstücks aber schon Grünflächen mit 2.147 m², zusammen mit der öffentlichen Ortsrandeingrünung ca. 5.000 m² vor. Damit wird der für die Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.150 m² unter Anrechnung der Ortsrandeingrünung nahezu gedeckt. Der Spielflächenbedarf kann unabhängig von einer abschnittsweisen Umsetzung des Bebauungsplanes sofort gedeckt werden, da dessen Realisierung auf der westlichen Grünfläche ohne Einschränkung möglich ist.

Das im Ortsteil bestehende hohe Defizit an öffentlichen Grünflächen kann durch die Planung nicht beseitigt, die entstehenden Bedarfe können aber gedeckt werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur freien Landschaft (insbesondere Gründlachaue) ein anderes Nutzerverhalten der Bevölkerung besteht und

[5] Baulandbeschluss vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Es sind Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m². Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten.

auch möglich ist, als in innerstädtischer Lage, wo öffentliche Grünflächen die einzige Möglichkeit zur wohnortnahen Erholung bieten.

Daher gehen mit der Planung noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch – Erholung“ einher.

2.6.2 Lärm

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet (1. Geltungsbereich) wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, gibt es Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 45 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 40 dB (A) (Gewerbelärm) angegeben.

Verkehrslärm

Für den 1. Geltungsbereich sind hinsichtlich des Verkehrslärms die angrenzenden und benachbarten Straßen von Bedeutung. So die Volkacher Straße als Erschließungsstraße, grundsätzlich aber auch die Erlanger Straße (B 4) und die Würzburger Straße, da hier entsprechende Verkehrsstärken (DTV) zu verzeichnen sind. Es werden aber Abstände von 620 m Entfernung zur B 4 im Osten und ca. 400 m zur Würzburger Straße im Süden eingehalten, so dass hiervon keine maßgeblichen Immissionen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind.

Der Immissionsbeitrag der Volkacher Straße wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis treten im Norden Immissionswerte von tags bis max. 55 dB(A) und darunter sowie im östlichen Bereich des Plangebiets Immissionswerte von max. 49 dB(A) auf. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 immer eingehalten oder unterschritten (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08.2021).

Nachts ist die Situation ähnlich: Hier treten im Norden an der Volkacher Straße aber Immissionswerte von bis zu 47 dB(A) sowie im östlichen Bereich des Plangebiets Immissionswerte von bis zu 40 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit um max. 2 dB überschritten. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von nachts 49 dB(A) wird aber im gesamten Planungsgebiet eingehalten bzw. unterschritten (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08.2021).

Gewerbelärm

Aufgrund nicht vorhandener Gewerbebetriebe gibt es keine Einwirkungen durch Gewerbelärm. Südwestlich des 1. Geltungsbereichs besteht an der Volkacher Straße 36 ein Aussiedlerhof. Tierhaltung wird dort aber nur noch in geringem Umfang (Hühnerhaltung) ausgeübt. Relevante Lärmimmissionen von Gewerbe oder Landwirtschaft auf das Planungsgebiet bestehen somit nicht.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Immissionen sind getrennt nach ihrer Herkunft (Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen) zu betrachten, da unterschiedliche Orientierungs- und Grenzwerte gelten.

Verkehrslärm

Die größeren emittierenden Verkehrswege haben eine ausreichende Entfernung zum 1. Geltungsbereich und mussten nicht weiter betrachtet werden. Auch in der Lärmkartierung Bayern (LFU 2017), die hierfür ein Anhaltspunkt sein kann, bleiben die gemittelten Immissionspegel dieser Verkehrstrassen bereits weit vor dem Planungsgebiet für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A).

Die Einwirkungen von Verkehrslärm der Volkacher Straße auf das Planungsgebiet wurde gutachterlich ermittelt (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08. 2021). Es treten lediglich Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (von tags/nachts 55/45 dB(A)) um bis zu 2 dB(A) in der Nacht durch Verkehrslärm auf. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (von tags/nachts 59/49 dB(A)) wird tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Immissionsberechnungen wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwand) wäre hier unverhältnismäßig und ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen im Sinne der DIN 4109 wird durch üblicherweise schon verwendete Baumaterialen (z.B. Fenster) gewährleistet.

Da tagsüber zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 überall eingehalten werden, ist auch ein Aufenthalt im Freien (Grünflächen und Spielplatz, Außenwohnbereiche der Privatgrundstücke) ohne Einschränkung möglich.

Zudem sind mögliche Einwirkungen auf bestehende Gebäude im Umfeld durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu bewerten. Der Bebauungsplan orientiert sich hier an Prognosen. Für den Prognosenullfall ist die Durchfahrt durch die Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorgesehen, wie noch im B-Plan Nr. 4174 festgesetzt. Im Prognoseplanfall kommt zwar die geplante Bebauung dazu, dafür wird aber die Durchfahrt zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisiert und zukünftig dieser Bereich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Beim Vergleich von Prognoseplanfall zu Prognosenullfall wurde also mit einer geringeren Verkehrsbelastung gerechnet. Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4174 (Weiterführung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße), wäre die Situation anders zu beurteilen.

Gewerbelärm

Lärm aus gewerblichen Betrieben wirkt nicht auf den 1. Geltungsbereich ein. Da auf dem Anwesen Volkacher Straße 36 keine landwirtschaftliche Nutzung im Haupterwerb mehr ausgeübt wird und dieses zur Bestandsbebauung an der Volkacher Straße (als nächstgelegene schutzwürdige Wohnnutzung) geringere Abstände als die Neubebauung (ca. 75 m) aufweist, sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Grenze des Planungsgebiets wird immerhin noch eine Entfernung von ca. 65 m eingehalten.

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ hinsichtlich von Lärmeinwirkungen – unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und der derzeit nicht realisierten Durchbindung der Volkacher zur Würzburger Straße – zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 BImSchG

Der 1. Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind

Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, von dem keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers sind Gebäude aber möglichst so auszubilden, dass insbesondere über Tiefgaragenzufahrten oder Zugänge unter Geländeniveau kein Oberflächenwasser eindringen kann. Hinsichtlich eines Überstaus des Kanalnetzes bei Starkregenereignisse kommt es nicht zu einer Gefahr von Überflutungen, da austretendes Oberflächenwasser über die Wege in die offene Flur abfließen kann.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Der Bereich um Großgründlach befindet sich nicht in einer Kessellage und ist gut durchlüftet, so dass es aus klimatischen Gründen nicht zu einer erhöhten Anreicherung mit Luftschadstoffen kommen kann.

Aufgrund der Lage des 1. Geltungsbereichs ist in Bezug auf Luftschadstoffe auch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Kfz-Verkehr des umgebenden Straßennetzes (NO_2- und Feinstaubkonzentrationen) zu rechnen. Der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg ist mittlerweile aber der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Das Planungsgebiet war nicht unmittelbar Bestandteil der flächendeckenden Luftmessungen im Nürnberger Stadtgebiet in den Jahren 2002 bis 2011.[6]

Aktuelle Informationen zur lokalen Luftqualität sind aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg zu extrapolieren. Die in ca. 3,5 km Entfernung südöstlich des 1. Geltungsbereichs liegende Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ weist für das Jahr 2019 keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV für die folgenden Luftschadstoffe aus:

- Für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von knapp 17 µg/m³ ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m³ als Jahresmittelwert);
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM10 lag mit rund 15 µg/m³ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m³) wurde an nicht mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr (Maximalvorgabe) überschritten.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ lag mit rund 11 µg/m³ deutlich unter dem ab 2020 geltenden Immissionsgrenzwert von 20 µg/m³
- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

Etwas anders stellt sich die lufthygienische Situation hinsichtlich Ozon an der Messstation Flughafen dar. Temporär treten im Frühjahr und im Sommer im Stadtrandgebiet von Nürn-

[6] vgl. Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

berg hohe Ozonkonzentrationen auf, die an einzelnen Tagen den Informationsschwellenwert der 39. BImSchV (von 180 µg/m^3 als Stundenmittelwert) überschreiten können. Im Kalenderjahr 2019 wurden aufgrund der extremen Wetterverhältnisse an der Station Flughafen insgesamt 105 Ozontage gezählt (Tage mit Überschreitung des zulässigen 8-Stundenmittelwertes von 120 µg/m^3). Insgesamt sind pro Kalenderjahr 25 Ozontage zulässig (als Mittelwert über 3 Kalenderjahre). In dem 3-Jahres-Intervall 2017 bis 2019 wurde dieser Wert mit im Mittel 68 Ozontagen überschritten. Zusammenfassend sind, aufgrund der zuletzt häufigeren Schwellenüberschreitungen für Ozon, auch in den kommenden Jahren erhöhte Spitzenkonzentrationen zu erwarten. Die regionale Ozon-Problematik steht allerdings in keinem kausalen Zusammenhang mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Für den 1. Geltungsbereich lässt sich trotz der Entfernung eine grundsätzlich mit der Situation an der Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ vergleichbare lufthygienische Situation ableiten. Es ist bezüglich der Luftqualität im Planungsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die der üblichen regionalen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen entspricht.

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht. Da aktuell im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Volkacher Straße 36 keine nennenswerte Tierhaltung mehr betrieben wird, sind von dort auch keine Geruchsemissionen zu erwarten.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Der 1. Geltungsbereich liegt weder in einem Bereich mit besonderen Luftbelastungen, noch ist durch den zukünftigen Betrieb (insbesondere Hausbrand, aber auch Ziel- und Quellverkehr als motorisierter Individualverkehr) mit relevanten Auswirkungen auf die Lufthygiene zu rechnen, da der Bereich gut durchlüftet ist.

Bezüglich des Schutzgutes Luft ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

2.8 Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat.

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet bei Großgründlach wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund des offenen Charakters als Ausgleichsraum mit einem sehr hohen mittleren Kaltluftstrom in westliche Richtung bewertet. Deswegen konnte auch der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich von Großgründlach als Wirkungsraum mit sehr günstiger bioklimatischer Situation bewertet werden. Im Kaltluftströmungsfeld ist erkennbar, dass die Kalt- und Frischluft über die Talzüge bis vom Nürnberger Reichswald her zuströmt.

Besondere Maßnahmen (außer der Freihaltung der Talzüge) zum Klimaschutz und zur Klimaanapassung waren daher bisher im Ortsrandbereich von Großgründlach nicht angezeigt und wurden auch nicht durchgeführt.

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Dem 1. Geltungsbereich kommt gemäß Klimafunktionskarte als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom eine klimatische Bedeutung zu. Die bioklimatische Situation im Siedlungsbereich Großgründlach ist sehr günstig bzw. günstig. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen die planerische Bewertung des Plangebiets. Gemäß Planungshinweiskarte wird sie deshalb als „Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete, geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ [7] bewertet.

Das klimaökologische Konfliktpotenzial dieser Baufläche wurde im Stadtklimagutachten daher als „nicht vorhanden/gering“ eingestuft. Es wird zwar durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung örtlich zu geringfügigen Änderungen kommen, die sich aber nicht merklich auf die lokalklimatische Situation des Ortsteils Großgründlach auswirken werden. Der Talzug der Gründlach im Süden bleibt nach wie vor als wichtige Luftleitbahn in diesem Bereich frei.

Gehölzpflanzungen am Ortsrand und in den Hausgärten erhöhen in einigen Jahren den Anteil an Frischluft sogar.

In Bezug auf das Lokalklima wird es zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen kommen.

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022 die Ziele des aktuellen Klimaschutzfahrplans 2020 – 2030 z.T. nochmals verschärft und sich das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 65% zu reduzieren. Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden. Bis 2050 sollen die CO_2-Emissionen um 95% gesenkt werden. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, erstellt werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den Neubau belastet die CO_2-Bilanz Nürnbergs nur dann nicht, wenn effektive Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Emissionen und des Energiebedarfes getätigt werden. So kann beispielsweise durch eine sinnvolle Gebäudestellung die Solarenergie aktiv und passiv optimal genutzt werden. Aktuell ist die Versorgung des Planungsgebietes mit Nahwärme aus einem kleinen BHKW im Teilbaugebiet WA 3 vorgesehen. Zu Maßnahmen der CO_2-Minderung verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag.

Eine kompakte Bauweise der Neubauten und eine in Teilen vorgesehene Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und würden damit dem Gedanken des Klimaschutzes Rechnung tragen. Das Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus den Gebäuden könnte durch angepasste Planung minimiert werden. Die Dachbegrünung auf Flachdächern wird allerdings nur im Teilbaugebiet WA 1 realisiert und wirkt sich daher nur in geringem Maße klimatisch positiv aus.

Durch die Schaffung der Wohnflächen wird außerdem mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Das Planungsgebiet verfügt zwar über die Bushaltestelle „Hansengarten“, die von drei Buslinien angefahren wird, diese verkehren aber nur in eine Richtung und bedingen somit ein häufigeres Umsteigen. Es ist daher auf alle Fälle mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, der wiederum CO_2-Emissionen mit sich bringt. Inwieweit die derzeit betriebenen Anstrengungen zur Reduzierung der Fahrzeugemissionen messbare Ergebnisse bringen,

[7] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

bleibt abzuwarten. Ein attraktives ÖPNV-Angebot für Großgründlach könnte zu einer Reduzierung von CO_2-Emmissionen beitragen.

Die Energie- und Wärmeversorgung ist aktuell über ein kleines Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, das im Plangebiet errichtet werden kann und sowohl den westlichen, als auch den östlichen Teil versorgt. Energieträger wären Holz-Pellets als nachwachsender Rohstoff und somit eine CO_2-neutrale Energiequelle. Alternativ hierzu sind aber auch dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen denkbar. Die finale Entscheidung fällt hier auf Vorhabenebene.

Für den Klimaschutz können gerade bei der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung von CO_2-Emissionen ergriffen werden. Derzeit ist nicht mit erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für den Klimaschutz zu rechnen.

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[8] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern und Extremwetterlagen, wie auch die zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen.

Durch die Planung werden neue Bauflächen geschaffen, aber auch Grünflächen im Baugebiet und dessen Rand. So kann bspw. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgrund der Schattenwirkung und der Temperatursenkung durch Verdunstung über die Blattmasse, negative Auswirkungen des Klimawandels mindern. Extreme Starkregenereignisse wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Auch die Dachbegrünung auf den Flachdächern im Teilbaugebiet WA 1 wirkt sich klimatisch ausgleichend aus und kann den Abfluss von Niederschlagswasser zurückhalten, genauso wie die festgesetzten versickerungsfähigen Beläge auf privaten Flächen.

Weitere Maßnahmen, die auf Vorhabenebene Berücksichtigung finden sollten, ist die Verwendung heller Baumaterialien und Fassadenfarben zur Ausnutzung des sog. Albedo-Effektes (Reflexion einfallender Sonnenstrahlung) oder die größtmögliche Realisierung eines Wasserrückhaltes über Retentionsmulden oder dergleichen, auch wenn die Versickerungseigenschaften im Plangebiet keine zentrale Versickerung zulassen.

Die mit der Planung verbundenen Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen sowie die Dachbegrünung stellen sinnvolle Maßnahmen als Reaktion auf den Klimawandel dar, so dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommt.

2.9 Abfall

Abfälle entstehen im 1. Geltungsbereich betriebsbedingt durch den Konsum der künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, im nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ keine.

Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

[8] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tagen auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tage auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im 1. Geltungsbereich sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt, auch keine Bodendenkmäler (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 22.10.2021). Aufgrund verschiedener Funde um Großgründlach sind aber grundsätzlich frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen.

Als Sachgüter befindet sich im 1. Geltungsbereich das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße, sowie verlegte Infrastrukturleitungen.

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auswirkungen auf Kulturgüter können ausgeschlossen werden.

Das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße soll ortsnah verlegt werden. Eine Versetzung wäre problemlos möglich. Gleiches gilt für die verlegten Sparten.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf Wechselwirkungen gesehen.

2.12 Bestand und Auswirkungen im 2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich umfasst eine 3.970 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf. Es handelt sich um einen ca. 17 m breiten und ca. 225 m langen Streifen am Rand des Nürnberger Reichswalds, südlich der Wiener Straße. Die Fläche ist im Bestand unversiegelt und wird zum einen von einem Streifen forstwirtschaftlich geprägtem Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, ca. 2.407 m², und einem vorgelagerten Streifen ruderale Wiese, ca. 1.563 m², geprägt. Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima sind nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind im 2. Geltungsbereich keine vorhanden.

Die Planung sieht vor, im 2. Geltungsbereich einen typischen, gestuften Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum zu entwickeln, um die naturschutzfachliche Wertigkeit zu erhöhen. Es ist zu erwarten, dass sich die Umsetzung der waldbaulichen Maßnahmen auf keines der Schutzgüter nachteilig auswirkt. Zu erwarten sind allerdings erheblich positive Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Vegetation, Tiere und Biodiversität (vgl. im Anhang Karte „Bestandssituation und Planungszustand Ausgleichsfläche“).

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotenzial einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Bei der Nullvariante würde im 1. Geltungsbereich die derzeitige Nutzung als Ackerflächen aufgrund der günstigen Standortbedingungen und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen weiterhin aufrechterhalten. Da dies in ähnlicher Intensität (Dünger- und Pestizidgaben) wie bisher geschieht, gibt es kein besonderes Entwicklungspotenzial für diese Flächen. Die Nullvariante entspricht diesbezüglich der Ausgangssituation.

Auch im 2. Geltungsbereich würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen. Der Waldrand bliebe in seiner heutigen Form bestehen und würde bis auf die forstlichen Eingriffe einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4651 ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[9] führen können, zu betrachten. Zu erwarten ist, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Im Umfeld von Großgründlach wurde zuletzt der Bebauungsplan Nr. 4612 „Östlich der Brucker Straße“ rechtsverbindlich (02.11.2016). Folgende befinden sich noch in der Aufstellung:

- Bebauungsplanverfahren Nr. 4575 „Schmalau Ost“
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4627 „Boxdorf Nordost“ und hieraus entwickelt
  - Bebauungsplanverfahren Nr. 4631 „Boxdorf Nordost I“

In allen Fällen wird es hier zu weiteren Inanspruchnahmen von Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere kommen. Insbesondere der Lebensraum bodenbrütenden Vogelarten wird in allen Fällen weiter eingeengt. Während bei der alleinigen Umsetzung des B-Plans Nr. 4651 die Bewältigung der Folgen auf das Schutzgut Tiere noch als bewältigbar verkraftbar angesehen wird, so betreffen die anderen Verfahren eine höhere Anzahl an Brutpaaren bodenbrütender Arten. Insofern sind kumulative Effekte zu erwarten, zu denen der B-Plan Nr. 4651 aber nur in geringem Umfang beiträgt. Es treten aber keine sich gegenseitig verstärkenden Effekte auf.

Im Umfeld des 2. Geltungsbereichs sind keine weiteren Planungen mit nachteiligen Auswirkungen bekannt, sodass hier mit keinen kumulativen Auswirkungen zu rechnen ist.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchen Umfang diese in die Planung einfließen können. Die nachfolgende Aufstellung stellt daher nur eine mögliche Auswahl denkbarer Maßnahmen dar.

[9] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[10] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[11]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[12]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[13]-/FCS[14]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Verlust von Ackerflächen	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV, textliche Festsetzung
	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung

[10] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[11] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[12] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[13] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[14] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	• Beschränkung der Versiegelung bzw. Festlegung des Anteils der gärtnerisch zu begründenden Freiflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung im WA 1	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Gedrosselte Ableitung von Oberflächenwässern in die Vorflut über Trennsystem	Vr	Boden, Wasser, Klima (Starkregen)	Textliche Festsetzung, Regelung im stbV
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken, unterbauter Bereiche und nicht überbaubarer Flächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung im WA 1	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Negative Einflüsse auf die Tierwelt	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV
	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung des Baugebietes, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und (halb-)öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den (halb-) öffentlichen Freiräumen	Vr	Menschliche Gesundheit, Luftqualität, Klima	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Extensive oder intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung oder Retentionsdach (Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlage – Photovoltaik oder Solarthermie)	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• CO_2-neutrale Energieversorgung	Vm	Klima	Regelung im StbV
	• Verkehrsreduzierung durch attraktives ÖPNV-Angebot	Vr	Luft, Klima	
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	-
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung im StbV
Überprägung des Ortsrandes	• Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ortsrand	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 46 (Großgründlach/ Reutles)	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung), Klima	zeichnerische Festsetzung, Regelung im StbV

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind verschiedene dieser konfliktmindernden Maßnahmen realisierbar. Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen sind für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

5.1 Ausgleich (Eingriffsregelung nach BauGB)

Im 1. Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Im Gebiet sind auch weder gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

Im 1. Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer

Karte dargestellt (siehe Anhang) und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsgebiets entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der aktuell vorliegende Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplanes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Es werden im WA 1 Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die GRZ hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und von den Dachflächen ein Anteil von 70% begrünt werden kann.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Festgesetzte Flächen für Stellplätze wurden daher nicht mehr eigens bilanziert, da sie auf diese sog. GRZ II angerechnet werden. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Bei der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz und der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage wurde von der Herstellung strukturarmer Grünflächen (Nutzungstyp 5.3) ausgegangen. Baumpflanzungen werden hier separat bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans bzw. der Maßgaben der städtischen Begrünungssatzung[15] in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen (18 Stück), Bauflächen (60 Stück) oder strukturarmen Grünflächen (9 Stück) befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufter Fläche. Diese Fläche ist in Abzug zu bringen von dem übertrauften Nutzungstyp. Strauchpflanzungen oder dergleichen in den Hausgärten wurden nicht berücksichtigt.
- Die Ortsrandeingrünung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen und damit den Charakter einer Baumhecke (Nutzungstyp 2.3) erhalten. Als Ortsrand zählen alle Grünflächen im 1. Geltungsbereich, die entweder als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind oder mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. T-Linie) versehen sind. Im westlichen Bereich wird in der Bilanzierung zusätzlich eine Errichtung eines Weges in entsprechender Breite berücksichtigt und dieser als Schotterweg (Biotoptyp 7.5) bewertet.
- Im Bereich des überplanten Teils des B-Plans Nr. 4174 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans, also Verkehrsfläche (Nutzungstyp 7.6) bzw. Straßenbegleitgrün (Nutzungstyp 5.6) – als Bestand angesetzt. Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen wurden berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und Planungssituation ist in den beiden nachfolgenden Tabellen dargestellt.

[15] § 3 Begrünungssatzung: „Je 200 m² unbebauter und/oder unterbauter Fläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.“

Tabelle 3: Ermittlung des Bestandswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (Bestandsbaum außerhalb Geltungsbereich)	0,8	20 m²	16
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder	0,3	395 m²	119
7.4 unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	629 m²	126
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	0,1	578 m²	58
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen Bestand Volkacher Straße im Norden)	0,0	1.546 m²	0
9.13 Intensive Äcker	0,3	29.674 m²	8.902
9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation	0,4	62 m²	25
Festgesetzte Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 4174			
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder	0,3	297 m²	89
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen B-Plan Nr. 4174 Volkacher Straße im Norden)	0,0	511 m²	0
Gesamt:		**33.712 m²**	**9.335**

Tabelle 4: Ermittlung des Planungswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
1.1 standortgerechte Einzelbäume (neu 27 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	540 m²	432
5.3 kleine, strukturarme Grünanlagen, Spielplatz (abzgl. Fläche für 9 Bäume)	0,3	1.967 m²	590
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen Volkacher Straße Bestand, abzgl. umgestalteter Flächen)	0,0	1.486 m²	0,0
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Verkehrsflächen, geplant. abzgl. Fläche für 18 Bäume)	0,1	4.587 m²	459
WA 1 (GRZ 0,5)			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. zeichnerischer	0,8	100 m²	80

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
Festsetzung 5 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)			
5.3 Hausgärten (abzgl. Fläche für 5 Bäume)	0,3	463 m²	139
7.1 Extensiv begrünte Dachfläche (70% der Gebäudefläche)	0,4	788 m²	315
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Rest der Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	900 m²	90
WA 2.1 (GRZ 0,4)			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. textlicher Festsetzung 18 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	360 m²	288
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 18 Bäume)	0,3	2.027 m²	608
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	3.581 m²	358
WA 4 (GRZ 0,4)			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. Maßgaben Begrünungssatzung 15 Stück, davon 10 zeichnerisch festgesetzt) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	300 m²	240
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 15 Bäume)	0,3	1.634 m²	490
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	2.902 m²	290
WA 3 (GRZ 0,5)			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. zeichnerischer Festsetzung 20 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	400 m²	320
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 20 Bäume)	0,3	1.384 m²	415
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	5.351 m²	535

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
WA 2.2 (GRZ 0,5)			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. textlicher Festsetzung 2 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	40 m²	32
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 2 Bäume)	0,3	191 m²	57
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	692 m²	69
Fläche für Versorgungsanlagen			
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird	0,1	70 m²	7
Ortsränder			
2.3 Baumhecken	0,7	3.773 m²	2.641
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (Weg auf etwa 175 m Länge in westl. Flächen in einer Breite von 1,5 m)	0,1	178 m²	18
Gesamt:		**33.712 m²**	**8.473**

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

9.335 – 8.473 = 862 Biotopwertpunkte

Das Kompensationsdefizit von 862 Biotopwertpunkten wird auf dem Flst. Nr. 536 (Gmkg. Reichelsdorf, Stadt Nürnberg) gedeckt. Bei der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um einen nordexponierten Waldrand südlich der Wiener Straße und südlich des Entengrabens. Der Waldrand soll auf kompletter Länge aufgewertet werden, wobei nur ein Teil der Maßnahme im Umfang von 3.970 m² dem B-Plan Nr. 4651 zugeordnet wird. Die Maßnahme wird durch die Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF) umgesetzt, die den Wald dort bewirtschaften. Es liegt ein bislang ungestufter, nordexponierter Waldrand vor, dem Freiflächen unter einer früheren Freileitungstrasse vorgelagert sind, die nicht mehr gemäht werden und daher als Wiesenbrache bzw. ruderale Wiese (Biotoptyp 9.6) anzusprechen sind. Im Waldbestand selbst stocken vorwiegend v.a. Wald-Kiefern, beigemengt ist auch Laubholz aus Zitter-Pappel und Hänge-Birke, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Der Bestand kann nach KostenerstattungsbetragsS daher als „Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil“ (Biotoptyp 3.4) eingestuft werden.

Entwicklungsziel ist ein voll ausgebildeter Waldrand mit gestuftem Waldmantel (incl. Strauchschicht) und vorgelagertem Krautsaum wofür u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen sind:

- Bestehender Baumbestand wird in einer Tiefe von 10 m entnommen, insbesondere Bäume I. Ordnung. Einzelne evtl. bereits vorhandene biotoptypische Baumarten oder Bäume II. und III. Ordnung sollen zur Erhöhung der Strukturvielfalt erhalten bleiben.
- Aus- bzw. Unterpflanzung des Bereiches mit autochthonen Gehölzarten aus gesicherter, gebietsheimischer Herkunft, wie z.B. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Ein- und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*) oder Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Die Gehölzentnahmen finden nur vom 01.11 – 28.02 eines Jahres (Einhaltung der Vogelbrutzeiten) und zu geeigneten Witterungsbedingungen statt.
- Vorhandene Vogel-Nistkästen werden erhalten bzw. verhängt.
- Zur Erhaltung eines strukturreichen Waldmantels erfolgt alle 10 bis maximal 25 Jahre im Winterhalbjahr ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen über mehrere Pflegejahre. Landschaftsprägende Überhälter wie z.B. Eichen werden dabei gefördert und erhalten, stehendes Totholz wird belassen, sofern keine Verkehrsgefährdung besteht.
- Der dem Waldmantel vorgelagerte Krautsaum wird abschnittweise alle 2-3 Jahre frühestens ab dem 15.10. eines Jahres, besser erst im November zum Schutz von dort lebenden Reptilien gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten.
- Sofern sich eine unerwünschte Begleitflora einstellt, besonders Neophyten, ist diese fachgerecht nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg zu bekämpfen.
- Auf der Fläche erfolgt keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Beide Ausgangsbiotoptypen (3.6 und 9.4) haben einen Bestandswert von 0,6 nach der KostenerstattungsbetragsS. Das Entwicklungsziel entspricht dem Biotoptyp 2.2 „Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum“. Dieser hat im Entwicklungszustand eine Wertigkeit von 0,7. Dennoch wird für diese Maßnahme eine Aufwertung auf 0,8 in Ansatz gebracht, was folgendermaßen begründet wird:

- Aufgrund der standörtlichen Unterschiede auf kleiner Fläche (frisch, betont frisch, teilweise feucht) kann ein Waldrand mit höherer Struktur- und Artendiversität als üblich entstehen.
- Durch die Abstufung des Waldmantels wird auch die Beschattung der nördlich davon gelegenen Flächen, also über die Ausgleichsfläche hinaus, reduziert. Dies hat Vorteile für die dortige Vegetation, v.a. die schattunverträglichen Pflanzenarten, die davon profitieren.
- Aus demselben Grund erhöhen sich auch das Artenspektrum und die Abundanz von Insekten und anderen Wirbellosen, die dort wichtig für die Nahrungskette sind. Gerade als Beutetiere der dort vorkommenden Arten Zauneidechse und Kreuzotter hat die Umsetzung der Maßnahme positive Auswirkungen auf diese und unterstützt die im Norden schon durchgeführten Artenschutzmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wirkt dadurch über ihre eigene Fläche hinaus, was die höhere Einstufung gerechtfertigt. Somit kann eine Aufwertung von 0,2 Biotopwertpunkten je m² erreicht werden, wodurch auf den **3.970 m² Ausgleichsfläche** 794 Biotopwertpunkte generiert und damit der Kompensationsbedarf von 862 Biotopwertpunkten nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan im 2. Geltungsbereich festgesetzt.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz (artenschutzrechtlicher Ausgleich)

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse

der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu Brutvögeln im Umfeld des 1. Geltungsbereichs durchgeführt (IVL 2018) und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 26.10.2021). Auswirkungen auf geschützte Tierarten konnten allein für bodenbrütende Vogelarten und ganz speziell die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und das Rebhuhn (*Perdix perdix*) ermittelt werden. Aufgrund des Lebensraumpotentials können Vorkommen anderer planungsrelevanter Tierarten (insbesondere deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Planungsgebiet ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.4.2). Für Pflanzenarten, für die der spezielle Artenschutz relevant ist, gibt es keine geeigneten Stand- bzw. Wuchsorte.

Um keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für notwendig erachtet:

- **V1:** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
  Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten.
- **V2:** Durchführung der Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
  Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von baum- und heckenbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen oder Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Aktuell ist davon aber nur eine Birke an der Volkacher Straße betroffen.
- **V3:** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
  Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von bodenbrütenden Vogelarten und ihrer Gelege sind bestimmte Bauarbeiten in Acker- und Brachflächen nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar durchzuführen.
- **V4:** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
  Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden).
- **V5** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
  Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an neu entstehende Glasfassaden an den geplanten Gebäuden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu

ergreifen.
Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären z.B.
- Einsatz von Vogelschutzglas (z.B. nach der österreichischen Testnorm ONR 191040),
- Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern

- **CEF1:** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache
  Für die Feldlerchen und Rebhühner sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen im Norden von Nürnberg erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die betroffenen 2 Brutpaare Feldlerchen insgesamt eine Fläche von 1,0 ha (0,5 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten bzw. sie sind ausreichend für das eine Brutpaar Rebhuhn im Einwirkungsbereich.

Da die CEF-Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang (hier: Knoblauchsland) realisierbar sind, sind FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen) erforderlich, die auch in einem weiteren räumlichen Umgriff möglich sind. Diese Maßnahmen unterscheiden sich in ihrer Ausgestaltung nicht von den beschriebenen CEF-Maßnahmen, allerding können diese auch andernorts, also ohne den räumlichen Zusammenhang zum lokalen Bestand durchgeführt werden. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, die bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken beantragt und mit Bescheid vom 15.12.2022 (Az. RMF-SG55.1-8646-9-88-7) erteilt wurde.

Im saP-Gutachten wurde ausgeführt, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand auf Ebene der biogeographischen Region für die betroffenen Vogelarten nicht weiter verschlechtern wird. Vorgesehen ist für den artenschutzrechtlichen Ausgleich das Flst. Nr. 681, Gmkg. Haundorf, Stadt Herzogenaurach (Lkr. Erlangen-Höchstadt), auf dem in zwei Teilbereichen die erforderlichen 1,0 ha an Blühstreifen/Ackerbrache geschaffen werden.

Da diese Maßnahmen außerhalb des Stadtgebietes erfolgen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Es erfolgt hier eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor.

6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“, das ca. 2,2 km entfernt in nordöstlicher Richtung liegt, sowie das Gebiet DE 6432-371 „Irrhain“ in ca. 2,8 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Der „Irrhain“ ist einer der besterhaltenen Eichenhaine am Westrand des Sebalder Reichswaldes und wichtiger Lebensraum für den Eremit (*Osmoderma eremita*). Die Lebensraumtypen des „Irrhains“ und der „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen des intensiv genutzten Ackerlandes.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt knapp 1,0 km entfernt in nordöstlicher Richtung. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele wegen fehlender funktionaler Beziehungen ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung sind somit nicht zu erwarten. Damit ist auch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

7 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt.

Es fanden innerhalb des 1. Geltungsbereichs Prüfungen verschiedener Varianten statt, die sich hinsichtlich baulicher Dichte, Haustypen, Erschließung und Bereitstellung öffentlicher Grünflächen sowie des Umfangs der Ortsrandeingrünung unterschieden. Auch die Beibehaltung der Option zur Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße wurde diskutiert. Im Ergebnis wurde eine Variante mit wenig aufwändiger Erschließung und ausreichender Eingrünung des Ortsrandes gewählt, die auch aus städtebaulicher Sicht mit der vorhandenen Siedlungsstruktur von Großgründlach kommuniziert.

Eine Variante mit einer Festsetzung von ausschließlich Flachdächern, die im gesamten Planungsgebiet eine Dachbegrünung mit den damit verbundenen positiven Effekten (Wasserrückhalt, klimatischer Ausgleich) ermöglicht hätte, wurde aus Gründen des Ortsbildes verworfen, um ein Einfügen in die Dachlandschaft von Großgründlach zu haben, wo derzeit Satteldächer dominieren.

Eine niedrigere Geschossigkeit in den Teil-Baugebieten wurde aus Gründen des flächensparenden Bauens nicht favorisiert, obwohl damit eine Verminderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch niedrigere Bauten verbunden gewesen wäre.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des 1. Geltungsbereichs (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Folgende Informationsquellen wurden für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft, Nürnberg, 17.05.2019)
- Stadtbiotopkartierung (2008)

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblätter TK 6431 und TK 6432, Abfrage am 01.02.2022)
- Erfassung planungsrelevanter bodenbrütender Vogelarten im Knoblauchsland 2020 (IVL 2020)
- IVL, Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter im Bereich Großgründlach, BP Volkacher Straße, September 2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 26.10.2021
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 27.04.2020)
- Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, G070318C, 18.05.2018
- Schulze und Lang, 3. Ergänzung zum geotechnischen Vorbericht vom 18.05.2018 - ergänzende Bohrungen und Sickerversuche vom 23.06.2022, G070318C, 06.07.2022
- Schulze und Lang, Stellungnahme zu einem möglichen Grundwasseraufstau/-absenkung, G070318C, 15.06.2022
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 12.05.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, Bericht 15087.3, 24.08.2021
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Abruf am 22.10.2021)
- Ortsbegehung (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) am 17.03.2018 und am 21.07.2020

Alle erforderlichen Fachgutachten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes vor. Sollten sich Änderungen am Bebauungsplan ergeben, so sind diese Gutachten anzupassen. Aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen des Investors über den städtebaulichen Vertrag zur CO_2-Minimierung kann auf die Erstellung eines Energiekonzeptes verzichtet werden.

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fach-

gesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Monitoringmaßnahmen sind nur im Sinne einer Umsetzungskontrolle (Vorhandensein der Maßnahme inkl. durchgeführter Pflege) für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Die Umsetzung der Pflege der FCS-Maßnahme ist jährlich zu dokumentieren und damit die funktionale Wirksamkeit zu belegen. Für die Dauer von 25 Jahren ist jährlich in Form einer Fotodokumentation mit Bericht der Nachweis der Pflege der Ausgleichsmaßnahme zu führen. Die Nachweisfrist beginnt mit der erstmaligen Herstellung der Maßnahme. Ein Risikomanagement ist nicht notwendig.

10 Zusammenfassung

Zur Schaffung von Wohnraum wurde für den B-Plan Nr. 4651 das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen. Der 1. Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,37 ha auf und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, zum Teil aber auch angrenzende Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße) und Feldwege, aber auch die im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen (geplante Durchbindung Volkacher Straße zur Würzburger Straße). Im 2. Geltungsbereich werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Planung werden im 1. Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant und können zukünftig bebaut werden. Aufgrund der Fläche des Bebauungsplanes und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug betroffen, sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer sind im 1. Geltungsbereich von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Vorflut abgeleitet. Die geplanten Gebäudekörper binden aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände teils in den Grundwasserkörper ein, ohne dass es zu einer relevanten Auswirkung auf diesen kommt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung daher nicht ausgeschlossen werden.

Im 1. Geltungsbereich befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im 1. Geltungsbereich und seines Umfeldes ist eine Betroffenheit dieser Artengruppe gegeben. Innerhalb des 1. Geltungsbereichs brütete 2018 ein Feldlerchen-Brutpaar, 2020 ein Rebhuhn-Brutpaar. Weitere

Brutpaare befinden sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Feldlerche und das Rebhuhn wären vorlaufende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Auswirkungen auf diese Arten werden zwar grundsätzlich ausgeglichen, aber nicht mehr im räumlichen Zusammenhang Somit sind für das Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Der 1. Geltungsbereich ist Teil des Knoblauchslandes. Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Planungsgebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, auch wenn die hohen Gebäude zunächst das Landschaftsbild verändern.

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind im 1. Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet treten durch den Verkehr auf der Volkacher Straße auf, jedoch noch in beschränktem Umfang. Lediglich nachts gibt es im Norden eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Immissionsschutzfestsetzungen nach sich ziehen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung bestehen nicht.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung im 1. Geltungsbereich nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund der aktuellen günstigen lokalklimatischen Ausgangsvoraussetzungen als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist eine CO_2-neutrale Energieversorgung vorgesehen, sowie weitere Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet (1. Geltungsbereich) im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Tabelle 5: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	nicht erheblich nachteilig
Erholung	nicht erheblich nachteilig
Lärm	nicht erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig

Kulturgüter sind im 1. Geltungsbereich nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Es erfolgten im Bebauungsplan verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen u.a. zur Grünordnung, um negative Auswirkungen der Planung zu begrenzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes mit Waldmantel und -saum auf einer Fläche von insg. 3.970 m² im Süden des Nürnberger Stadtgebietes.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogelarten sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, die bereits erteilt wurde, und die Umsetzung von sog. FCS-Maßnahmen. Hier werden für Feldlerche und Rebhuhn in der Gemarkung Haundorf der Stadt Herzogenaurach Brache-/Blühstreifen angelegt.

Aufgrund der Entfernungen des Planungsgebietes des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Innerhalb des 1. Geltungsbereichs wurden Alternativen zur Dachform (ausschließlich Flachdächer) und zur Geschossigkeit geprüft. Vor allem aus Gründen des Ortsbildes wurde die nun gewählte Variante weiterverfolgt, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft von Großgründlach zu erzielen. Der Nullfall (Nichtdurchführung der Planung) würde der Ausgangssituation entsprechen.

2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich umfasst eine 3.970 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 536, Gmkg Reichelsdorf. Es handelt sich um einen ca. 17 m breiten und ca. 225 m langen Streifen am Rand des Nürnberger Reichswalds, südlich der Wiener Straße. Die Fläche ist im Bestand unversiegelt und umfasst einen Streifen forstwirtschaftlich geprägten Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, ca. 2.407 m², und einen vorgelagerten Streifen ruderale Wiese, ca. 1.563 m², geprägt. Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima sind nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind im 2. Geltungsbereich keine vorhanden.

Die Planung sieht vor, im 2. Geltungsbereich einen typischen, gestuften Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum zu entwickeln, um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen. Es ist zu erwarten, dass sich die Umsetzung der waldbaulichen Maßnahmen auf keines der Schutzgüter nachteilig auswirkt. Zu erwarten sind allerdings erheblich positive Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Vegetation, Tiere und Biodiversität.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 11.07.2023

D. Bock

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 172 885

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5.2).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Regierung von Mittelfranken in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und zuletzt mit Beschluss vom 05.02.2020 geändert. Diese Fassung trat mit seiner Veröffentlichung zum 04.03.2020 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz - GEG:
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das

bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses v. 22.07.2021:
Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschlüsse v. 17.06.2020 und erneuernd v. 18.05. 2022:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -65% fest und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c). Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden.

Bestand gemäß Festsetzung BP 4174 wie in Bilanzierung eingestellt

Volkacher Straße

Pfarrer-Glück-Straße

Hansengarten

Gmkg: Boxdorf

Gmkg: Großgründlach

0 50 m

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags S der Stadt Nürnberg

- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.5 Durchlässige Beläge (z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)
- 7.6 Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt)
- 9.13 Intensive Äcker
- 9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation
- Durch BP 4174 als Verkehrsfläche festgesetzt
- Geltungsbereich

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Umweltbericht

Auftraggeber: SP Projekt
Volkacher Straße GmbH
Großreuther Str. 70
90425 Nürnberg

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/3104277-10

Projekt BP 4651
"Volkacher Straße"

SCHP-54

Bestandssituation
Biotop- und
Nutzungstypen

Nürnberg, den 11.07.2023 | BW, CD, VW, SK | M 1:1000 | 590/446

WA
5.3./7.1/8.3
2.3/7.5
5.3
8.3
WA
5.3/8.3
7.6
Volkacher Straße
Hansengarten
Pfarrer-Glück-Straße
Vallbrechtstraße
V8.3
WA
5.3/8.3
8.3
5.3
2.3
Gmkg: Großgründlach
Gmkg: Boxdorf
0
50 m

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags S der Stadt Nürnberg

1.1	Standortgerechte Einzelbäume (soweit zeichnerisch festgesetzt)	WA	Wohnbaufläche
2.3	Baumhecken	V	Flächen für Versorgungsanlagen
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten		Geltungsbereich
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche		
7.5	Durchlässige Beläge (z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)		
7.6	Versiegelte Flächen (Bestandsstraße Nord)		
8.3	Versiegelte Fläche, mit Ableitung im Trennsystem - Straßen		

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Umweltbericht

Auftraggeber:	SP Projekt Volkacher Straße GmbH Großreuther Str. 70 90425 Nürnberg	GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG Großweidenmühlstr. 28a-b 90419 Nürnberg Tel.: 0911/310427-10	
Projekt	BP 4651 "Volkacher Straße"	SCHP-54	
		Planungssituation Biotop- und Nutzungstypen	
Nürnberg, den 11.07.2023	BW, SK	M 1:1000	590/446

Bestandssituation

Planungszustand

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg

- Flurstücksgrenzen
- Ausgleichsfläche
- 9.5 Ruderale Wiese
- 3.4 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil
- 2.2 Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum

BESTANDSSITUATION

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	0,6	2.407	1.444
9.5	Wiesenbrache, ruderale Wiese	0,6	1.563	938
Summe:			3.970	2.382

PLANUNGSSITUATION

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	0,8	3.970	3.176
Summe:			3.970	3.176
Kompensationsumfang:				794

Gemarkung Reichelsdorf Flst. Nr. 536

14.10.2022

Ausgleichsfläche für
BP Nr. 4651 "Volkacher Straße"

Maßstab 1:1.500

N

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur

Berichtsvorlage
BoB/004/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Photovoltaik auf Denkmälern
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.01.2023
hier: Antrag der Stadtratsfraktion CSU vom 19.06.2023

Anlagen:
Antrag_Photovoltaik-Anlagen auf Dächern_Grüne vom 16.01.2023
Antrag_Erneuerbare Energien und Denkmalschutz CSU vom 19.06.2023
Entscheidungsvorlage
Schreiben des BayStM vom 27.03.2023

Bericht:

Dem Thema „Nutzung regenerativer Energien“ kommt inzwischen überragende Bedeutung zu. Dieser wird vom Gesetzgeber nun im Bereich der Einzelbaudenkmäler und Ensembles Rechnung getragen. In beigefügter Vorlage werden die Neuerungen des zum 1. Juli 2023 in Kraft getretenen Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in Hinblick auf die Anbringung von Solaranlagen kurz erläutert sowie die wesentlichen Konsequenzen der neuen EU-Verordnung 2022/2577 auf die Genehmigungspraxis der Unteren Denkmalschutzbehörde skizziert.

Kernveränderung ist, dass die in Nürnberg seit jeher geübte Praxis, auch am Einzeldenkmal trotz fehlender „Materialgerechtigkeit“ gut gestaltete Solaranlagen zuzulassen nun bayernweit unterstützt und ausgeweitet wird. PV-Anlagen zur Eigenstromerzeugung werden dabei besonders privilegiert.

Bei der Anbringung von PV- und Solarthermieanlagen handelt es sich um Veränderungen, die nach Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig sind und im Einzelfall beurteilt werden müssen. Vor dem Hintergrund der oben genannten Novelle des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und der weiter gegebenen Nachfrage zur Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern von Baudenkmälern oder in Ensembles wurden von der Bauordnungsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, in Zusammenarbeit mit dem städtischen Hochbauamt, KEM, Leitlinien zur Nutzung entsprechender Potentiale auf denkmalgeschützten Gebäuden erstellt. Ergebnis ist ein „Leitfaden für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen“, welcher der Verwaltung wie den Bürgerinnen und Bürgern als transparentes Beratungsinstrument dienen soll.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Erhöhter und über die normale Dienstleistung hinaus gehender Beratungsaufwand durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Hinsichtlich Leitfaden ggf. entstehende Druckkosten bei gewünschter Handreichung.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Technische Einrichtungen auf Dächern lassen keine Diversity-Relevanz erkennen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

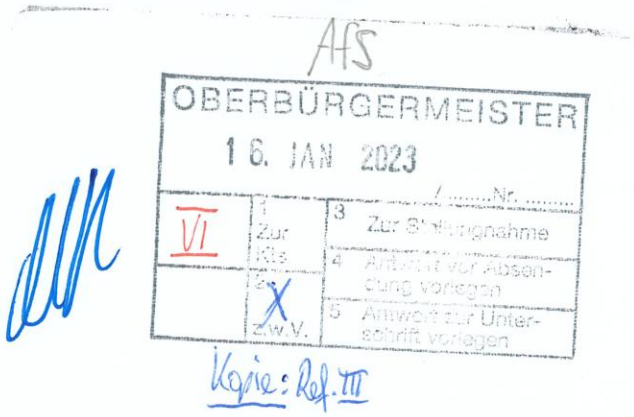
☐

☐

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 16.01.2023

Energiewende und Denkmalschutz: Bau von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern jetzt beschleunigen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit der Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes[1] lassen sich der Denkmalschutz und die Nutzung regenerativer Energien besser vereinbaren. Auch der Bau von Photovoltaik-Anlagen auf denkmalgeschützten Dächern wird dadurch deutlich erleichtert. Es ist dann „nicht mehr die Frage, ob ein Denkmal mit erneuerbaren Energien versorgt werden kann, sondern wie dies unter Beachtung denkmalfachlicher Belange erfolgen kann", so im Überblick des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege dazu. Damit können bisher ungenutzte Energiepotenziale – gerade für den Eigenbedarf – zum Einsatz kommen und die Energiewende entscheidend vorangebracht werden.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung

- prüft, welche Potenziale wir in Nürnberg für den Bau von PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden haben.
- setzt die Bestimmungen des geänderten Denkmalschutzgesetzes (siehe Fußnote insbesondere im Bereich des Baus von PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Dächern wohlwollend und proaktiv im Sinne der Energiewende um.
- klärt im Zuge dessen, welche rechtlichen Einschränkungen dahingehend noch bestehen und welche rechtlichen Weichen gestellt werden müssen.

[1] Vgl. *Überblick zur Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, 13.12.2022*

Mit freundlichen Grüßen

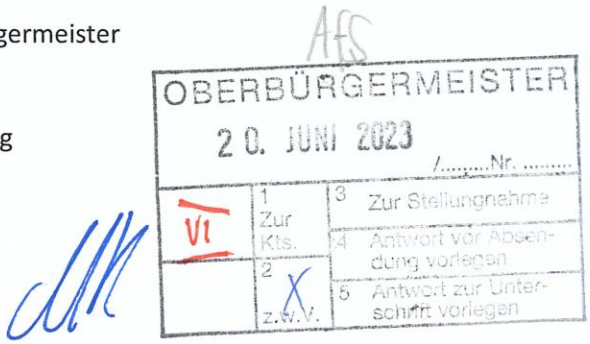
Cengiz Sahin
Stadtrat

Marc Schüller
stellv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg



Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

19.06.2023
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Erneuerbare Energien und Denkmalschutz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Bayerische Staatsregierung möchte Denkmäler uns Ensembles in verantwortbarem Umfang für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung weiter öffnen und z. B. auch den Bau von Solaranlagen im denkmalgeschützten Bereich weiter voranbringen.

Zur Zeit wird eine Novellierung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erarbeitet, wonach Maßnahmen zur Gewinnung Erneuerbarer Energien und zur energetischen Verbesserung in Denkmal- und Ensemblebereichen ermöglicht bzw. vereinfacht werden sollen.

Die Novellierung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes dient dabei vor allem der Umsetzung der Bundesgesetzgebung zum Vorrang des Ausbaus der Erneuerbaren Energien, sie soll zeitnah in Kraft treten.

Die gesamte Nürnberger Altstadt und viele Ortsteile der Stadt stehen unter Ensembleschutz und es ergeben sich daraus auch für viele denkmalgeschützte Einzelbauwerke in Nürnberg erhebliche Probleme mit dem Dankmalschutz, wenn Sanierungs- oder Installationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Durch die Staatsregierung und den Bayerischen Städtetag wird daher empfohlen, z. B. den Ausbau der Solarenergie für gesamte Ensembles über ein kommunales Denkmalkonzept (KDK) in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) zu erstellen. Eine Förderung für die Erstellung des KDK wird in Aussicht gestellt.

Für Nürnberg mit den teils sehr großflächigen Denkmalauflagen kann dadurch eine bessere Nutzung der Dachflächen für Nutzung der Solarenergie erreicht werden.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Stadt Nürnberg prüft umgehend Möglichkeiten zur Verbesserung der Nutzung Erneuerbarer Energien im Bereich denkmalgeschützter Ensembles und bei Einzeldenkmälern durch die sich abzeichnenden Möglichkeiten der Novellierung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

- Die Stadt Nürnberg bewirbt sich darüber hinaus um ein Pilotprojekt zur denkmalgerechten Rahmenplanung für die Solarenergienutzung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Photovoltaik auf Denkmälern
Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 16.01.2023
Antrag der CSU-Fraktion vom 19.06.2023

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Bayerische Landtag hat am 14. Juni 2023 die Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes beschlossen. Das Gesetz will Denkmäler schützen, Energiepotenziale nutzen und Kommunen unterstützen**.** Es trat am 01. Juli 2023 in Kraft.

Das Interesse an der Nutzung von Solarenergie ist steigend, auch Eigentümerinnen und Eigentümer von Einzeldenkmälern oder Gebäuden in Ensemblebereichen wünschen sich, eine Anlage auf ihrem Gebäude zu installieren.
Vor diesem Hintergrund wurden bereits im Vorfeld in regelmäßigem Austausch zwischen Bauordnungsbehörde/Untere Denkmalschutzbehörde und dem Hochbauamt/Kommunales Energiemanagement entsprechende Potentiale auf denkmalgeschützten Gebäuden geprüft und technische Lösungen zur Realisierung diskutiert. Ergebnis war die Erstellung eines Leitfadens, der bereits im Vorfeld Interessierten eine Einschätzung ermöglicht, welche Anforderungen an ein Projekt gestellt werden müssen. Außerdem wird erwartet, dass dadurch der Verwaltungsvollzug vereinfacht wird und eine einheitliche Beurteilung erfolgen kann.

Die Nachfrage nach Photovoltaik-Nutzung beschränkt sich nicht auf einzelne Ensemblebereiche sondern verteilt sich auf Einzeldenkmäler und die verschiedenen vom Denkmalschutz betroffenen Bereiche gleichermaßen. Die intensive Beschäftigung mit einem ausgesuchten Ensemble im Rahmen eines kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) würde Personalressourcen binden, die nicht zur Verfügung stehen. Durch die Erstellung des Leitfadens mit allgemeinen Richtlinien wird erwartet, dass der Beratungsaufwand verringert wird und dem allgemeinen Interesse in der Breite entsprochen werden kann.

Durch zudem die auf EU-Ebene erfolgte Regelung, dass bei Anlagen bis höchstens 50 KW innerhalb eines Monats nach Antragsstellung durch die Behörde reagiert werden muss, da ansonsten die Maßnahme als genehmigt gilt, ist es erforderlich, einen Weg zu aufzuzeigen, der umgehend Unterstützung für Behörde und Antragstellende bietet. Der Leitfaden ermöglicht es, den gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz genauso gerecht zu werden wie dem Ziel den Ausbau der erneuerbaren Energien maßgeblich zu unterstützen.

A) Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Fachliches „Problem“ ist der Grundwert der „Materialgerechtigkeit“ – eine Solaranlage ist in der Regel nicht mit der bauzeitlichen Materialität eines Denkmals oder Ensembles zu vereinbaren. Durch die nunmehr überragende Bedeutung des Faktors „defossilierte Energieversorgung“ ersetzt der Gesetzgeber eine Abwägung zu Gunsten einer Solaranlage. Dabei ist nicht per se jede Anlage möglich, es ist nur nicht mehr jede Anlage per se unmöglich. Die nun gewollten Anlagen bedürfen aber in jedem Fall einer sorgfältigen Gestaltung. Was ist letztendlich bei der Installation von Solaranlagen zu beachten? (im Folgenden Auszug der Website des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst unter www.wk.bayern.de):

„Sofern die Anlagen erneuerbarer Energien **überwiegend dem Energiebedarf im Baudenkmal** oder zu seiner energetischen Verbesserung dienen**,** kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nur versagt werden**,** soweit überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Dabei ist die Substanz des Baudenkmals soweit wie möglich zu erhalten und eine **denkmalpflegerisch möglichst verträgliche Vereinbarkeit mit dem Erscheinungsbild** herzustellen. Maßgebend ist, dass vorrangig der Energiebedarf im Baudenkmal abgedeckt werden soll (Eigenbedarf, unter Einschluss z. B. von Mobilitätsenergie).
Darüber hinaus gehende Einspeisungen sowie gemeinschaftliche Versorgung (z.B. bei Geothermie) sollen möglich sein, **eine höchstmögliche energetische Nutzung liegt regelmäßig nicht im Interesse des Denkmalschutzes**.

Die erforderlichen Elemente für einen effizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb sind im Einzelfall festzulegen. Entsprechend dem Vorgehen im übrigen Bereich der erlaubnispflichtigen Maßnahmen an Baudenkmälern sind dafür ausreichende **Unterlagen durch fachlich geeignete Planer (z. B. Energieberater im Baudenkmal)** vorzulegen.

In grundsätzlicher Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kann bei Solaranlagen die regelmäßige Denkmalverträglichkeit anhand der unterschiedlichen Anforderungen des äußerst vielfältigen denkmalgeschützten Bestands nach einem Stufenmodell ausgerichtet werden (*...)*. Damit wird vermieden, dass eine befürchtete pauschale Verwendung von Standardlösungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds von Denkmälern führt. Bei mehreren Alternativen ist die denkmalverträglichste zu verfolgen.

Auf Flächen, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind (auch) herkömmliche Anlagen regelmäßig erlaubnisfähig.

In Ensembles sollen bei vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen entsprechende Anlagen, die mit dem Erscheinungsbild des Ensembles denkmalfachlich vereinbar (z. B. in die Dachfläche integrierte Anlagen, Folien etc.) sind, regelmäßig erlaubnisfähig sein. Entsprechendes gilt bei sog. Nähefällen.

Bei Einzeldenkmälern sollen auf vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen denkmalverträgliche PV-Anlagen, die mit dem Erscheinungsbild des Denkmals im Einzelfall denkmalfachlich vereinbar (z. B. Solarziegel, Solarfolien, in die Dachfläche integrierte Anlagen etc.) und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Substanz sind, ebenfalls regelmäßig erlaubnisfähig sein.

Der aktuelle Stand der Technik und der technische Fortschritt sollen laufend berücksichtigt werden. (vgl. Art. 6 Absatz 2 Satz 3 BayDSchG – neu)."

Förderung / Zuschüsse

In der Konsequenz sind Anlagen auf und an Baudenkmalen regelmäßig teurer und mit erhöhtem Planungsaufwand verbunden. Auf Basis des Kulturstaatsgebotes des Art. 3 BV sieht die Novelle des BayDSchG daher erstmals auch Fördermöglichkeiten für Anlagen der solaren Energieversorgung vor. Mehrkosten für denkmalverträgliche Planungen und Anpassungen von Anlagen erneuerbarer Energien (z.B. Anpassung an die Dachfarbe) sowie energetische Sanierungen sind als denkmalpflegerischer Mehraufwand im Rahmen der Denkmalförderung förderfähig. Ansprechpartner ist dazu das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

B) EU-Verordnung 2022/2577

Die EU-Verordnung 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien wurde zudem erlassen.

In Art. 4 Abs. 3 sieht die neue EU-Verordnung den Eintritt einer Genehmigungsfiktion für Anlagen mit einer Kapazität von höchstens 50 kW einen Monat nach der Antragstellung mit Vorlage vollständiger Antragsunterlagen vor, sofern die Kapazität der Solarenergieanlagen die

bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt und die zuständige Behörde innerhalb dieses Monats keine Antwort übermittelt.

Vor diesem Hintergrund ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 3 zur Verhinderung des Eintritts einer Genehmigungsfiktion eine schnelle Prüfung und schriftliche Antwort durch die Untere Denkmalschutzbehörde notwendig. In einem solchen Antwortschreiben (Gehör) wird dann im Bedarfsfall insbesondere auf die erforderliche, grundsätzliche fachliche Abstimmung mit dem BLfD im Einzelfall hingewiesen werden.

Lediglich für Anlagen über 50 kW wurde eine Ausnahmeregel auf Landesebene geschaffen, Anlagen dieser Größe sind in Nürnberg allerdings im Denkmalbereich kaum anzutreffen.

Aufwand / Kosten
Die Anfragen hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern von Baudenkmälern, aber vor allem auch die Komplexität der denkmalgerechten Integration solcher Anlagen sowie energetischer Baumaßnahmen an sich, erfordert durch das Sachgebiet Denkmalschutz einen erhöhten und über die normale Dienstleistung hinaus gehenden Beratungsaufwand.

Darüber hinaus ist es essenziell, das fachliche Wissen der Mitarbeitenden hinsichtlich des aktuellen Standes der Technik und des technischen Fortschrittes von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen laufend zu berücksichtigen, um lösungsorientiert beraten und genehmigen zu können.

Bei weiter steigendem Beratungsaufwand wäre zusätzliches Personal erforderlich, ebenso wie zur Erstellung bzw. Begleitung eines Denkmalkonzepts oder einer Rahmenplanung.
Sollte die Entwicklung zeigen, dass insbesondere in einem Ensemblebereich eine erhöhte Notwendigkeit für detaillierte Konzepte gegeben ist, wird erneut berichtet und ggf. die erforderlichen Mittel und Stellen beantragt.

Zeitliche Umsetzung
Ab sofort.

Fazit
Der Leitfaden für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen soll zunächst als PDF-Datei auf den entsprechenden Seiten des Baureferates (Hochbauamt, Bauordnungsbehörde etc.) veröffentlicht werden. Er dient als erste Hilfestellung und Orientierung aller Interessierten.

Die neuesten Änderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes werden unter Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange entsprechend berücksichtigt.

Die Ausnahmemöglichkeit nach Art. 4 Abs. 2 der EU-Verordnung 2022/2577 ändert für die Genehmigungspraxis im Stadtgebiet Nürnberg (überwiegend PV-Anlagen auf Reihenhäusern, Scheunen u.ä.) vorerst nichts, da hiervon überwiegend Anlagen über 50 kW, Windkraftanlagen o.ä. betroffen sind. Im Gegenteil: die unverzügliche Prüfung der entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Anträge durch das Sachgebiet Denkmalschutz führt zu Mehrbelastungen im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes.

Bayerisches Staatsministerium
für Wissenschaft und Kunst

Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 80327 München

Per E-Mail

An die
Höheren Denkmalschutzbehörden

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)	München, 27.03.2023
	K.4-K5111.1/4/215	Telefon: 089 2186 2578
		Name: Frau Franz

Vollzug des DSchG;
Erneuerbare Energien und Denkmalschutz - hier: VERORDNUNG (EU) 2022/2577 DES RATES vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Europäischen Union hat die EU-Verordnung 2022/2577 zur Festlegung eines Rahmens zur Beschleunigung des Einsatzes erneuerbarer Energien (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R2577&from=EN) erlassen, die mit Wirkung zum 23. Dezember 2022 in Kraft getreten ist und unmittelbar in den Mitgliedstaaten gilt, ohne dass es einer nationalen Regelung zur Umsetzung bedarf.
Bei Anträgen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis der Errichtung von Solarenergieanlagen im Denkmalbereich ist vor diesem Hintergrund folgendes zu beachten:

Grundsätzlich wird in Art. 4 Abs. 1 Satz 1 der EU-Verordnung 2022/2577 für das Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von

Telefon: 089 2186 0
Telefax: 089 2186 2800
E-Mail: poststelle@stmwk.bayern.de
Internet: www.stmwk.bayern.de
Salvatorstraße 2 · 80333 München
U3, U4, U5, U6 - Haltestelle Odeonsplatz

Solarenergieanlagen eine Höchstdauer von drei Monaten festgelegt, wenn das Hauptziel nicht in der Erzeugung von Solarenergie besteht.

Der Freistaat Bayern hat hier inzwischen von der Ausnahmemöglichkeit nach Art. 4 Abs. 2 der EU-Verordnung 2022/2577, bestimmte Gebiete oder Strukturen aus Gründen des Schutzes kulturellen oder historischen Erbes von den Bestimmungen von Art. 4 Abs. 1 auszunehmen, Gebrauch gemacht. Die entsprechende Regelung in Art. 15 Abs. 7 BayDSchG ist am 18. März 2023 in Kraft getreten (GVBl. Nr. 5/2023 S. 92) und lautet: *„Art. 4 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2022/2577 findet aus Gründen des Schutzes kulturellen Erbes keine Anwendung.“*
Dadurch kann die Herstellung der Denkmalverträglichkeit von Solaranlagen im Denkmalbereich durch Abstimmung mit dem BLfD im Einzelfall und die Prüfung ggf. bestehender Fördermöglichkeiten gem. WKMS vom 15.12.2022 (Az.: K.4-K5111.1/4/165) gewährleistet werden.

In Art. 4 Abs. 3 sieht die EU-Verordnung 2022/2577 den Eintritt einer Genehmigungsfiktion für Anlagen mit einer Kapazität von höchstens 50 kW einen Monat nach der Antragstellung vor, sofern die Kapazität der Solarenergieanlagen die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt und die zuständige Behörde innerhalb dieses Monats keine Antwort übermittelt.
Eine Ausnahmemöglichkeit für die Mitgliedstaaten wie in Art. 4 Abs. 2 ist hier nicht geregelt.
Vor diesem Hintergrund ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 3, dem/-r Antragsteller/-in innerhalb eines Monats eine Antwort zu übermitteln, um den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verhindern und damit dem verfassungsrechtlich geschützten Belang der Denkmalpflege ausreichend Rechnung tragen zu können.
Zur Vereinfachung und Vereinheitlichung des Vollzugs liegt es im Ermessen der zuständigen Behörde, diese Antwort jedenfalls auch in Zweifelsfällen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 4 Abs. 3 zu übermitteln.

In der Antwort kann insbesondere auf die erforderliche grundsätzliche fachliche Abstimmung mit dem BLfD im Einzelfall und ggf. noch weitere erforderliche Unterlagen hingewiesen werden.
Um Weiterleitung an die Unteren Denkmalschutzbehörden und Beachtung der Hinweise wird gebeten.

Einen Abdruck dieses Schreiben erhalten der Bayerische Gemeindetag, der Bayerische Städtetag und der Bayerische Landkreistag sowie das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält ebenfalls einen Abdruck des Schreibens mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Dr. Andreas Baur
Ministerialrat

Berichtsvorlage
Stpl/026/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnbauentwicklung im Bereich Pretzfelder Straße/ Zeisigweg
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Anlagen:
Bericht
Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung M 1:500
Plan Plangebiet mit Baumassen M 1:1.000
Plan Darlegung der Grünflächen

Bericht:

Im Rahmen der 2021 eingeführten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde mit § 31 Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, unter konkreten Voraussetzungen im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten von Wohnungsbau zu befreien. Die notwendige Ermächtigungsgrundlage nach § 201a BauGB trat in Bayern am 16.09.2022 in Kraft, der angespannte Wohnungsmarkt in Nürnberg wurde darin attestiert. Im Afs wurde berichtet.

Das hier vorgelegte Projekt Vorhaben befindet sich nördlich der Ringbahn südlich bestehender Bürobauten im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (Nrn. 3805 und 4119), die jeweils Baugebiete gem. § 8 BauNVO festsetzen.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife Thon wurde für den gesamten Bereich von Ringbahn bis Forchheimer Straße bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf Basis des dabei erarbeiteten Rahmenkonzeptes wurde für den darin liegenden südwestlichen Teilbereich ein Detailplan durch einen Investor vorgelegt.

Der Investor plant die Realisierung von 103 öffentlich geförderten Wohnungen. In das Vorhaben wird eine dringend notwendige Kindertagesstätte integriert, zudem werden öffentliche Grün- und Freiflächen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Der Baulandbeschluß ist gleichwohl nicht anwendbar, er wird aber analog umgesetzt, hier mit dem Schwerpunkt „gefördertes Wohnen“ und „Tageseinrichtungen für Kinder“.

Im anstehenden Baugenehmigungsverfahren soll von den Festsetzungen der genannten Bebauungspläne auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Durch die Planung kann Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung geschaffen werden. Ebenso sollen in diesem Zusammenhang eine Kita sowie öffentliche Grün- und Freiflächen realisiert werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Wohnbauentwicklung im Bereich Pretzfelder Straße/ Zeisigweg
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Bericht

Planungsziele

Das hier geplante Vorhaben befindet sich in den Geltungsbereichen der qualifizierten Bebauungspläne Nrn. 3805 und 4119, die jeweils im betreffenden Teilbereich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festsetzen (jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0).

Für das rund 5,8 ha große Plangebiet wurde ein Entwurf eines der beiden ersten Preistäger in der Öffentlichkeit vorgestellt, innerhalb der städtischen Dienststellen instruiert und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Grundstücke besprochen. In der Überarbeitung des Entwurfs wurden die verschiedenen eingebrachten Anregungen berücksichtigt. Das daraus resultierende Rahmenkonzept bildete die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4653 im Jahr 2018 (AfS 19.07.2018). Ziel für den Bereich der festgesetzten, zum Teil untergenutzten Gewerbegebiete im Teilbereich Pretzfelder Straße/Zeisigweg, ist die rechtliche Sicherung einer Wohnnutzung in einer höheren Baudichte. Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße.

Eine Fortführung des Verfahrens ist bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht erfolgt. Die Bebauung des Areals der ehemaligen Wendeschleife wurde über Baugenehmigungsverfahren vorbereitet, im südlichen Areal wurde bislang seitens der privaten Grundstückseigner überwiegend kein dringlicher Entwicklungswille geäußert.

Im Bereich des Übergangs der untergenutzten Gewerbeflächen im Südwesten, hin zu der Kleingartenanlage „Zeisigweg e.V.“, zeichnet sich zwischenzeitlich Entwicklungsbereitschaft ab. Auf der Grundlage des weitergeführten Wettbewerbsergebnisses bzw. des Rahmenkonzeptes wurde für diesen Bereich in einer Größe von 8.130 m^2 – unter Einbeziehung des städtischen Grundstücksanteils, welcher getauscht werden soll, ergeben sich 8.227 m^2 – ein detailierter Rahmenplan durch einen Investor vorgelegt und in der Verwaltung abgestimmt.

Planungsinhalte

Der Investor plant die Realisierung von 103 öffentlich geförderten Mietwohnungen. In das Vorhaben soll eine im Stadtquartier dringend benötigte Kindertagesstätte – die auch den Bedarf aus der hier entstehenden, zukünftigen Wohnnutzung deckt – integriert werden. Ferner werden öffentliche Grün- und Freiflächen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant und vom Bauträger im Zuge der Realisierung bereitgestellt. Wichtige Inhalte des Baulandbeschlusses können bei der Neuentwicklung dieses Konversionsbereichs somit einfließen.

Folgende Zielsetzungen bzw. zentrale Festlegungen des Eckpunktepapiers bestehen darüber hinaus:

- Der Investor wird ausschließlich geförderte Mietwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 13.300 m^2 errichten. Nach Angaben des Bauträgers ergeben sich daraus 103 Wohneinheiten für rund 206 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Bezogen auf die derzeit in Eigentum des Bauträgers befindlichen Grundstücksflächen im Umfang von 8.130 m^2 ergibt sich nach Angaben des Bauträgers eine GRZ von 0,46 sowie eine GFZ von 1,79 bei einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung; einzelne Gebäudeteile werden durch ein siebtes teilweise abgerücktes Geschoss ergänzt.

- Das Wohnbauvorhaben grenzt im Westen, Osten und Norden an ein festgesetztes Gewerbegebiet an. Darüber hinaus befindet sich westlich des Vorhabens ein festgesetzter Kleingartenbereich.
  Das Vorhaben ist Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) als auch gewerblichen Immissionen ausgesetzt. Hinsichtlich der geplanten Wohnbauvorhaben wurde deshalb vorlaufend ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches bescheinigt, dass die geplante Wohnnutzung und das angrenzende bestehende Gewerbe sich gegenseitig bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen nicht tangieren. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass zum einen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden und zum anderen, dass in dem im Bebauungsplan Nr. 3805 festgesetzten Gewerbegebiet die gegenwärtige und künftige gewerbliche Nutzung durch das Wohnbauvorhaben keine Einschränkungen erfährt. Die endgültige Prüfung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
  In Richtung der Kleingartenanlage ergibt sich durch die Realisierung des Wohnungsbaus zukünftig eine verbesserte Ausgangslage hinsichtlich potentieller Immissionen.
- Die Kindertageseinrichtung besteht nach Bedarfsanalyse des Jugendamtes aus vier Kindergartengruppen mit Platz für 100 Kindergartenkinder sowie 1.000 m² direkt an die Räumlichkeiten angrenzenden Außenflächen. Die Einrichtung soll unmittelbar mit Errichtung des Wohnungsbaus geschaffen werden.
- Im Planumgriff entsteht eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von ca. 2.240 m² (mit Spielplatz); diese wird nicht unterbaut. Östlich der Fl.Nr. 510 Gem. Wetzendorf wird zusätzlich eine öffentlich nutzbare Grünfläche auf Privatgrund mit einer Fläche von ca. 290 m^2 realisiert. Die öffentlich nutzbare Grünfläche wird mit einer Ost-West- und einer Nord-Süd Durchwegung fußläufig erschlossen; die Wege sind für die Öffentlichkeit durchgängig zugänglich.
- Die Fläche von ca. 2.240 m² wird an die Stadt Nürnberg übertragen - im Tausch gegen eine Teilfläche von ca. 97 m² an dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 517/2 Gem. Wetzendorf. Rund 400 m² Freifläche verbleibt in privatem Eigentum; die Nutzung durch die Allgemeinheit wird durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.
- Auf der öffentlichen Grünfläche entsteht ein ca. 720 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz.
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Pretzfelder Straße nach Norden auf die Forchheimer Straße.
- Der nördliche Bereich des Grundstücks liegt in einem von der Stadt Nürnberg 2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Wetzendorfer Landgrabens. Gutachterliche Erkenntnisse in Bezug auf Retentionsvolumen und Modellierungen des zukünftigen Geländes liegen vor; der durch die im ÜSG liegenden Baukörper verlorengehende Retentionsraum kann demnach ausgeglichen werden. Die Lage der Baukörper im ÜSG wird durch eine entsprechend hochwasserangepasste Planung ebenfalls berücksichtigt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird damit Rechnung getragen. Die separat zu der baurechtlichen Genehmigung für die im ÜSG befindlichen baulichen Anlagen notwendige wasserrechtliche Zulassung wird zu gegebener Zeit rechtzeitig beim Umweltamt beantragt.

Die vorgelegte Rahmenplanung ist ausreichend abgeklärt für eine Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB. Diese Befreiung ist Geschäft der laufenden Verwaltung, jedoch bis auf Weiteres berichtspflichtig.

In Bezug auf erforderliche Einzelgenehmigungen kann diese Planung noch nicht als abgeschlossen gelten. Die weitere Prüfung und Beurteilung bauordnungsrechtlicher, planungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Rahmenbedingungen (insbes. Abstandsflächen, Förderfähigkeiten, Hochwasser…) erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sowie sonstiger Fachverfahren.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg wird Kostenneutralität angestrebt. Dazu ist ein in Bearbeitung befindlicher städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zu schließen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Inhalte des Baulandbeschlusses, formal jedoch nicht auf dessen Basis; an der Ausarbeitung eines entsprechenden Vertrages wird seitens des Bauträgers und der Stadtverwaltung gearbeitet. Die hier berichteten Inhalte des Eckpunktepapiers bilden die Grundlage des Vertrages.

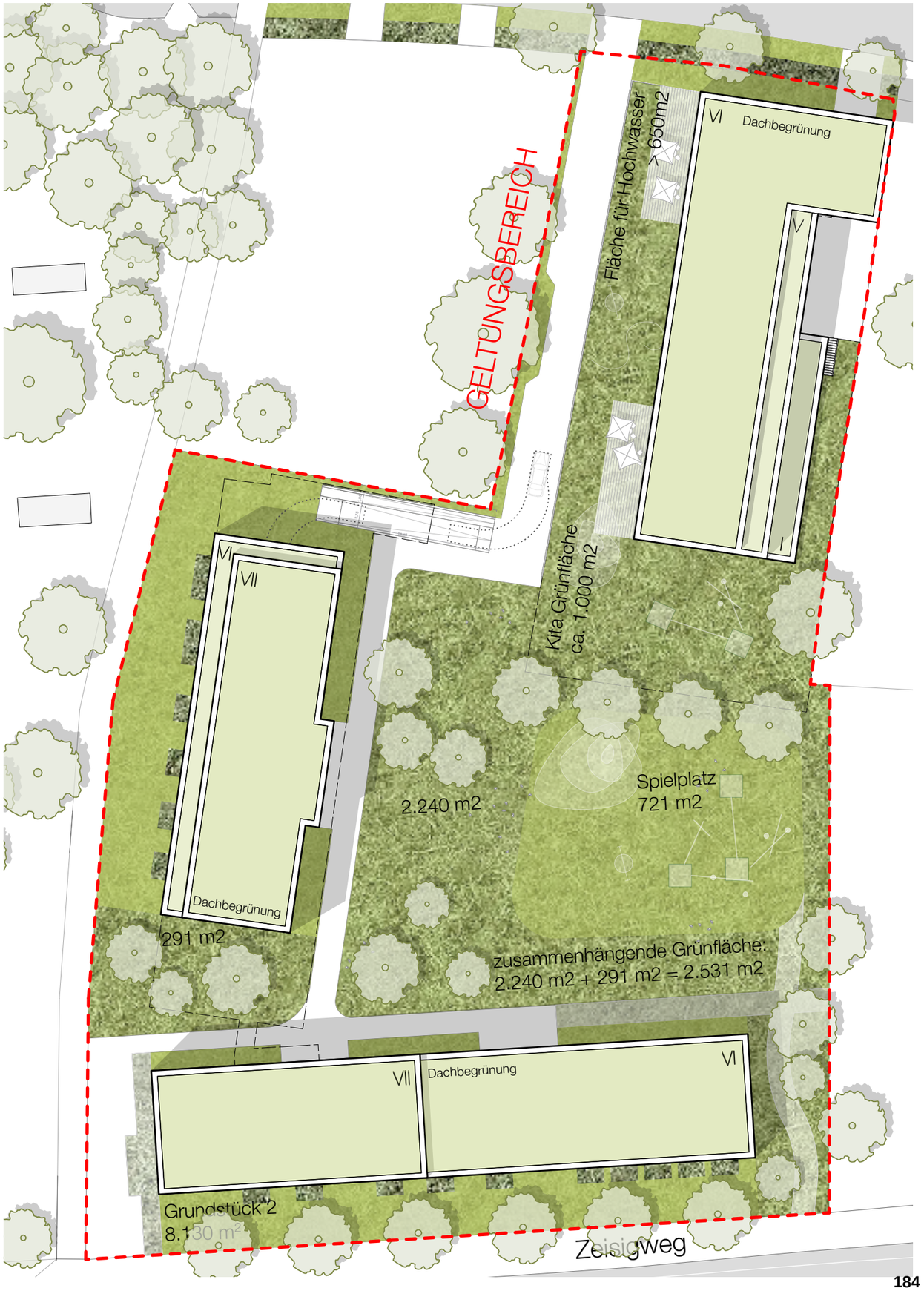
Zeitliche Umsetzung
Der Investor beabsichtigt eine zügige Umsetzung der Planung und damit einhergehend der Realisierung der Kindertagesstätte sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Ein reguläres Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht eingeleitet.

Fazit
Die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken entspricht den Zielen der Stadt Nürnberg. Die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnangeboten, einer Kindertagesstätte sowie öffentlicher Grün- und Spielflächen trägt zur erforderlichen Bedarfsdeckung bei.

Auf dieser Grundlage soll in späteren Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit geschaffen werden, Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne Nrn. 3805 und 4119 zu erteilen. Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wurde im Vorfeld geprüft; detailliertere Prüfungen erfolgen im Genehmigungsprozess.

Städtebaulicher Rahmenplan - Pretzfelder Straße/ Zeisigweg

04.07.2023



Grünwerte:
103 WE -> 206 Einwohner

Spielplatzfläche / Einwohner:
721 m² / 206 = 3,5 m²

Grünflächenbilanz
zusammenhängende Grünfläche:

2.240 m² + 291 m²
= 2.531 / 206
= 12 m²
(ohne Wegeanteil)

Gesamt

2.240 m²	gr. Grünfläche
291 m²	kl. Grünfläche
1000 m²	Kita Grünfläche
375 m²	Wege
170 m²	Dachbegrünung
430 m²	Gewerbe

= 4.506 m²

4.506 m² / 206
= 22 m²

Kennzahlen

Flurnummer 517 + 518

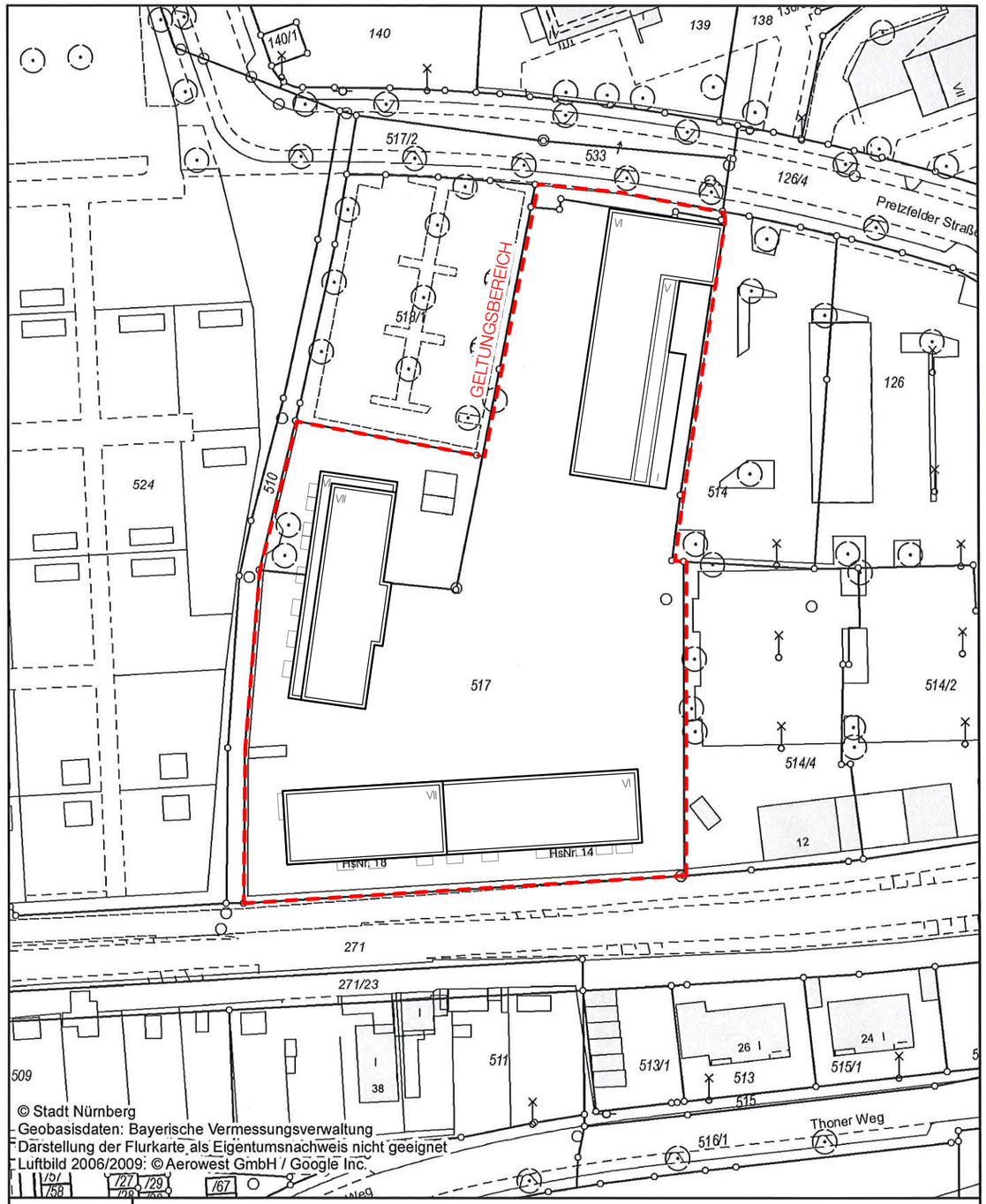
Grundstücksgröße:	8.130 m²
Grundfläche:	3.775 m²
BGF R ohne TG:	14.577 m²

GRZ = 3.775 / 8.130 = 0,46
GFZ = 14.577 / 8.130 = 1,79

Hinweis

Geltungsbereich enthält Flurnummer 517/2 anteilig und hat daher eine Fläche von 8.228 m²

PLANINHALT *Lageplan*	*PLANUNGSSTUFE* *LPH2*
GEBÄUDEBEZEICHNUNG, BAUMASSNAHME *Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (103 WE) inklusive Kindertagesstätte mit gemeinsamer Tiefgarage*	*PLANNUMMER* *03* *DATUM* *04.07.2023*
*BAUHERR*IN* *UNTERSCHRIFT* *SP Projekt Pretzfelder Str. GmbH* *Großreuther Straße 70* *90425 Nürnberg* *info@schultheiss-projekt.de* *+49 911 93425-0*	*MASSSTAB* *M 1:500* *FORMAT* *DIN A3*



Lageplan

Erstellt für Maßstab 1:1 000

0 40 m

Gemarkung: Wetzendorf

Flurstück - Nr.: 517
518

BAYERN 147 STADT NÜRNBERG

Auftrag Nr.: 3000656500
Datum des Auszuges: 08.11.2022
Ausgestellt durch: Kossack, Ines

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:

Vorhaben:

Datum:

Herausgeber: Stadt Nürnberg

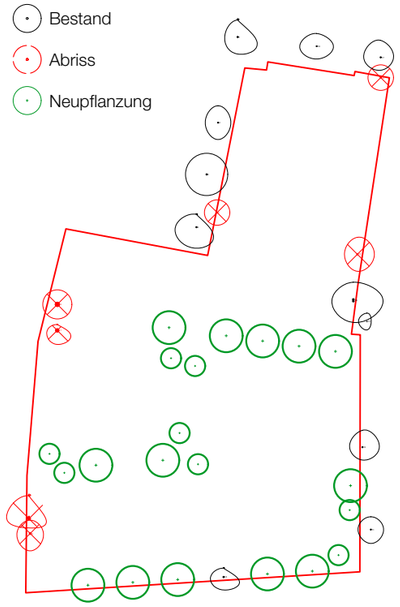
Grundlage: Liegenschaftskataster - ADBV Nürnberg
Katasterstand: 06.11.2022

Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

PLANINHALT *Amtlicher Lageplan*	*PLANUNGSSTUFE* *LPH2*
GEBÄUDEBEZEICHNUNG, BAUMASSNAHME *Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (103 WE) inklusive Kindertagesstätte mit gemeinsamer Tiefgarage*	*PLANNUMMER* *01* *DATUM* *04.07.2023*
*BAUHERR*IN* *UNTERSCHRIFT* *SP Projekt Pretzfelder Str. GmbH* *Großreuther Straße 70* *90425 Nürnberg* *info@schultheiss-projekt.de* *+49 911 93425-0*	*MASSSTAB* *M 1:1000* *FORMAT* *DIN A3*

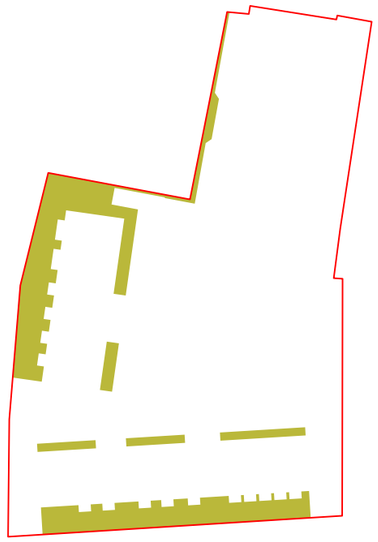
BÄUME

Bestand
Abriss
Neupflanzung



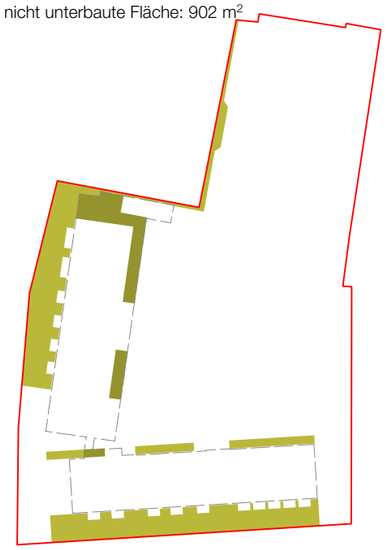
GRÜNFLÄCHEN PRIVAT

gesamt 1.089 m²



GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
UNTERBAUT + NICHT UNTERBAUT

unterbaute Fläche: 187 m²
nicht unterbaute Fläche: 902 m²



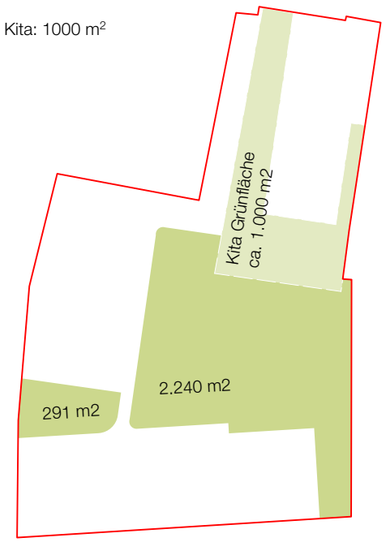
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH

gesamt 3.531 m²

GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH + KITA

zusammenhängende Grünfläche:
2.240 m² + 291 m² = 2.531 m²

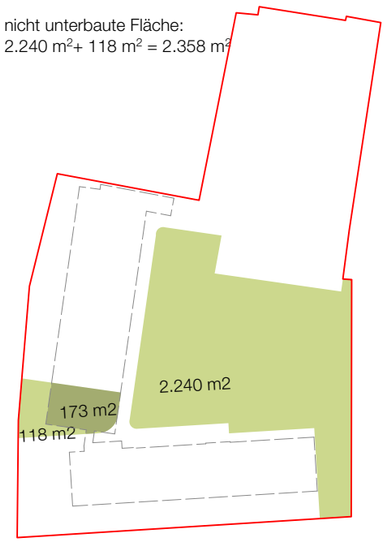
Kita: 1000 m²



GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH
UNTERBAUT + NICHT UNTERBAUT

unterbaute Fläche: 173 m²

nicht unterbaute Fläche:
2.240 m²+ 118 m² = 2.358 m²



PLANINHALT *Grünflächen*	*PLANUNGSSTUFE* *LPH2*
GEBÄUDEBEZEICHNUNG, BAUMASSNAHME *Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (103 WE) inklusive Kindertagesstätte mit gemeinsamer Tiefgarage*	*PLANNUMMER* *04* *DATUM* *04.07.2023*
*BAUHERR*IN* *UNTERSCHRIFT* *SP Projekt Pretzfelder Str. GmbH* *Großreuther Straße 70* *90425 Nürnberg* *info@schultheiss-projekt.de* *+49 911 93425-0*	*MASSSTAB* *M 1:1500* *FORMAT* *DIN A3*

Berichtsvorlage
Ref.VI/010/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Neuplanung der P53 Stromtrasse
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.07.2023
hier: Dringlichkeitsantrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.07.2023
- T i s c h v o r l a g e -

Anlagen:
Antrag_Stromtrasse_SPD
Antrag_Planungen_Stromtrasse_P53_CSU

Bericht:

zum Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 12.07.2023 wird mündlich berichtet.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 9.2

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 12. Juli 2023
Antragsteller: Dix

Neuplanung der P 53 Stromtrasse
Dringlichkeitsantrag zur Sitzung des AfS am 20.07.2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bei der P 53-Stromtrasse durch den Netzbetreiber Tennet ergibt sich eine neue Planung. Anstatt im Süden von Kornburg wird jetzt der Weg nördlich von Kornburg favorisiert.

Die Trasse soll jetzt zwischen Kornburg-Gaulnhofen, Kornburg-Eichenlöhlein und Kornburg-Alt-Worzeldorf verlaufen. An der Kreuzung Alter Kanal / A6 würde die Autobahn überquert und dann wie in der alten Planung südlich der A6 nach Ludersheim weitergeführt.

Der Wald zwischen Roter Bühl (zwischen Katzwang und Gaulnhofen) in Richtung Osten könnte eine große Schneise bekommen, anschließend werden dann wahrscheinlich 8 Masten mit etwa 55 Meter Höhe verbaut. Was mit dem Bannwald am Alten Kanal passiert, ist unklar.

Der Mindestabstand von 400 Metern zu den Wohngebieten Kornburg-Nord und Worzeldorf-Süd wird unserer Meinung nicht eingehalten. Der bislang gegebene Freizeitwert zwischen den beiden Stadtteilen wird vernichtet. Die Weiterentwicklung mit Wohnbebauung wäre ebenfalls nicht mehr möglich.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

Obwohl diese Trasse nicht im aktuellen Raumordnungsverfahren vorgesehen war, gibt es jetzt schon Gespräche mit Grundstückseigentümern wegen der Platzierung der Strommasten.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im nächsten Stadtplanungsausschuss folgenden

Dringlichkeitsantrag:

- Die Verwaltung berichtet über den neuen Planungsstand.
- Die Verwaltung versucht, Sachverständige von Tennet zu diesem Ausschuss einzuladen.
- Die Verwaltung prüft, welche rechtlichen Schritte gegen die neue Trassenplanung möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Harald Dix
Stadtrat

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

17.07.2023
Antragsteller: Krieglstein, Dr. Heimbucher

Planungen der Stromtrasse P 53

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Netzbetreiber Tennet hat die Planungen der Stromtrasse P 53 aktualisiert. Die Trasse im Norden Kornburgs soll nach dem neuesten Stand favorisiert werden. Verlaufen soll diese zwischen Gaulnhofen, Eichenlöhlein und Worzeldorf im Norden und Kornburg im Süden.

Der Trassenverlauf würde zwischen den Ortsteilen den Mindestabstand von 400 Metern zur Wohnbebauung nicht mehr an allen Stellen einhalten. Die CSU lehnt diesen Trassenverlauf daher ab.

Da es bereits Gespräche mit Grundstückseigentümern bezüglich der Platzierung von Strommasten gibt, stellt die CSU-Stadtratsfraktion zur Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 20.07.2023 folgenden

Dringlichkeitsantrag:

Die Verwaltung berichtet über die aktualisierten Planungen der Tennet und versucht Planer und Sachverständige von Tennet zu diesem Ausschuss einzuladen.

Die Verwaltung prüft, ob rechtlichen Schritte gegen den neuen Trassenverlauf möglich sind.

Des Weiteren beauftragt die Verwaltung einen unabhängigen Sachverständigen mit der Prüfung, welche über die bisherigen Planungen des Netzbetreibers hinausgehenden, innovativen magnetfeldreduzierenden Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung im Erdkabelabschnitt Katzwang möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/028/2023

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße Nürnberg; Hainstraße 32-34, 90461 Nürnberg
- Tischvorlage -

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Nach Durchführung eines Realisierungswettbewerbes und Berücksichtigung entsprechender Empfehlungen des Baukunstbeirates wurde zum Vorhaben "Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße" ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt.

Über das Vorhaben wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Planung bietet richtige Ansätze zur Verwirklichung von Nutzungen durch unterschiedlichste öffentliche und private Nutzergruppen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

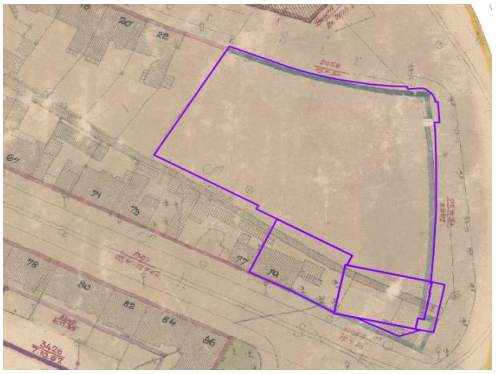
Beilage

Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße Nürnberg; Hainstraße 32-34, 90461 Nürnberg

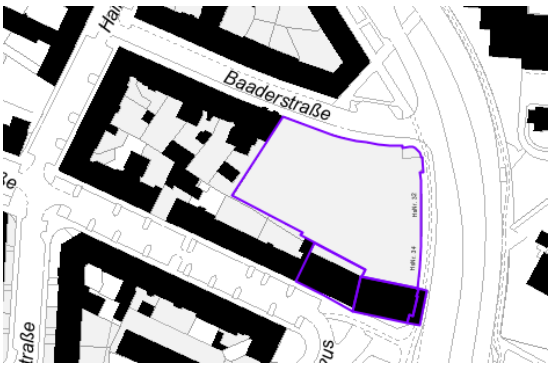
Bericht

1. Planungsrecht

Das Grundstück Hainstraße 32-34 liegt im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans, welcher Baugrenzen und Baulinien festsetzt. Vorhaben sind nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.



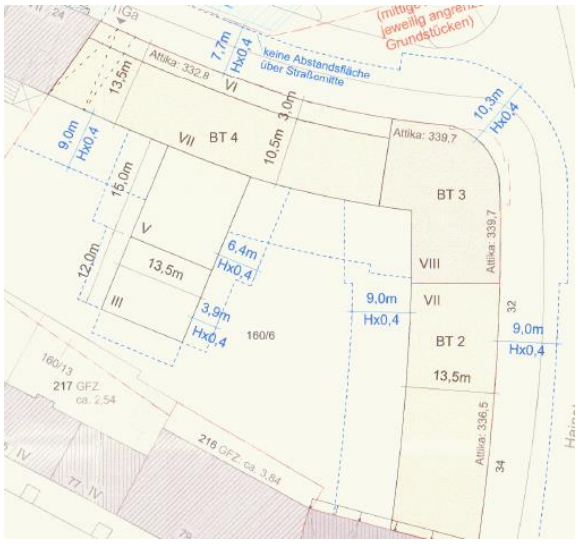
Planungsrecht



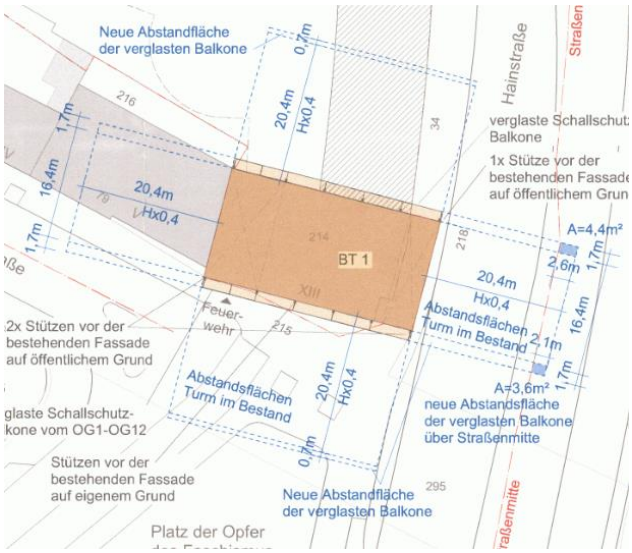
Schwarzplan Vorhabengrundstück

Der Vorbesitzer des Grundstücks hat im Jahr 2017 über zwei Bauvorbescheide die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabenentwurfs abgefragt - 2018 wurden die Anträge positiv verbeschieden. 2021 wurde der Bauvorbescheid, welcher den Blockrandschluss zum Gegenstand hatte, verlängert.

Bauvorbescheide 2017:



Antragsgegenstand: Blockrandschluss Baader-, Hainstraße (Bestandshochaus nicht Teil des Antrages)



Antragsgegenstand: Bestandssanierung, Umnutzung von Büro zu Wohnen

Im Januar 2022 wurde ein Realisierungswettbewerb zum Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße entsprechend der Empfehlung des Baukunstbeirates ausgelobt. Für das ca. 5.290 m² große Areal sollten Lösungsvorschläge zur Bebauung mit wirtschaftlichem und qualitätsvollem Geschosswohnungsbau für freifinanzierte Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, kleinen Gewerbeeinheiten und einer Kindertageseinrichtung erarbeitet werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Aspekte wie Ökologie, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit gelegt werden. Der Erhalt und die Sanierung des Hochhauses im Süden des Areals war als wünschenswerte Option formuliert.Das Preisgericht vergab einstimmig zwei zweite und einen dritten Preis:

2. Preis Gräßel Architekten, Erlangen / WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg,

2. Preis Blauwerk Architekten GmbH, München / grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising,

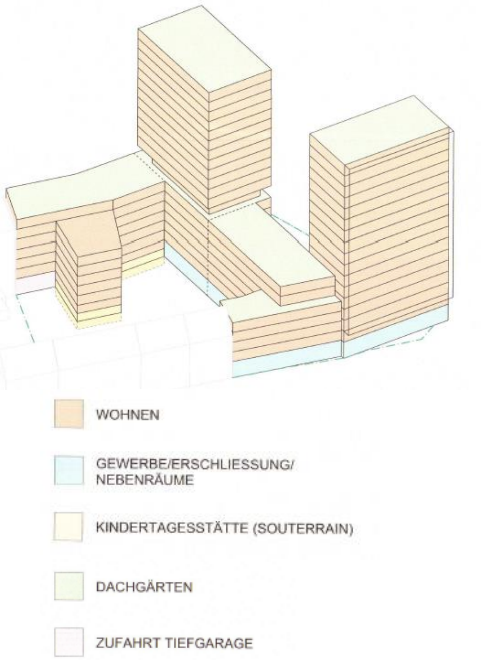
3. Preis steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München mahl gebhard konzepte PartG mbB, München.

Der Auslober folgte der Empfehlung des Preisgerichtes, die drei Preise überarbeiten zu lassen. Dabei konnte sich der Entwurf des Erlanger Büros Gräßel Architekten durchsetzen und soll weiterverfolgt werden. Der Entwurf sieht Erhalt und Aufstockung des ehemaligen Hochhauses des fränkischen Überlandwerks um vier Geschosse vor. Als weiterer städtebaulicher Akzent kommt ein 20-geschossiges Hochhaus an der Ecke Hainstr. / Baaderstr. dazu. Der restliche Bockrand wird mit einer 7-geschossigen Bebauung geschlossen. Insgesamt sollen ca. 270 Wohnungen entstehen. Auch weiterhin wurde neben freifinanzierten Wohnungsbau auch geförderter Wohnungsbau berücksichtigt. Als ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss sind weiter eine Kita, ein Café und Kleingewerbe vorgesehen. Zur Hainstraße soll ein kleiner baumbestandener Platz entstehen, die Dächer sollen intensiv begrünt werden, ein hoher Energie- und Nachhaltigkeitsstandard wird von dem Investor angestrebt.
Durch die Weiterentwicklung der Fläche soll ein Mehrwert für die bereits ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner generiert werden.

2. Preis, Gräßel Architekten, Erlangen - Modell

Gräßel Architekten, Erlangen - Rendering

Entwurf Überarbeitet: Gräßel Architekten, Erlangen – Lageplan.



Gräßel Architekten, Erlangen - Nutzungsmix

Gegenüber dem Entwurf, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit mit dem Bauvorbescheid von 2017 positiv verbeschieden wurden, bestehen folgende Unterschiede:

- Aufstockung Bestandshochhaus auf insgesamt XVII-Geschosse,
- tiefere/ massivere Baukörper zum Blockrandschluss (einseitige Orientierung),
- zweiter Hochpunkt mit XX-Vollgeschossen,höherer Querriegel im Blockinnenbereich,
- Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

2. Nutzungskonzept

Hinsichtlich des Nutzungsmixes werden seitens des Investors aktuell folgende Verhältniszahlen angestrebt (nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid). Das Vorhaben wird nach §34 BauGB beurteilt, die Anwendung des Baulandbeschlusses ist nicht möglich.

Fläche Gesamt	ca. 6.900 m²	
Gesamtvolumen Wohnen	ca. 2.900 m²	42,0 %
Geförderter Wohnungsbau	ca. 1.200 m²	17,4 %
Freifinanzierter Wohnungsbau	ca. 1.700 m²	24,6 %
Kindertagesstätte	ca. 480 m² (Kindergarten)	7,0 %
Gewerbefläche	ca. 620 m²	9,0%

3. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung hat die Absicht, den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB auszuschöpfen. Der Bericht erfolgt wegen der Anwendung der Regelung des Baulandmobilisierungsgesetzes.