

Betreff:

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

Entscheidungsvorlage

**1. Ausgangssituation**

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

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

Der Bebauungsplan wurde am 12.12.2019 auf Grundlage des Rahmenplans eingeleitet, der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.12.2022 gebilligt. Nach Änderungen an der Planung aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf 2. Fassung am 20.07.2023 erneut gebilligt.

**2. Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung**

Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 24.08.2023 bis einschließlich 27.09.2023 statt. Es gingen ca. **35** Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt ein, eine weitere Einzelstellungnahme mit privater Betroffenheit einer Bürgerin, zwei Stellungnahmen von Vereinen sowie elf Unterstützerschreiben. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Verkehr (insbesondere die Durchbindung zur Würzburger Straße, ruhender Verkehr), Wohnraumbedarf, ökologischer Ausgleich, soziale und kulturelle Infrastruktur, Entwässerung, Grün- und Spielflächen, Ortsbild und geplante Bebauung, Baustellensituation, bezahlbarer Wohnraum sowie Hochwasserschutz. Darüber hinaus wurde in einem Schreiben 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 in dieser Entscheidungsvorlage wiedergegeben. **Zur detaillierten Aufzählung der Einwände und deren Umgang damit, wird auf die Anlage verwiesen.** Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5.OG) 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** halte an ihrer Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung fest, diese Anregungen würden nahezu identisch vorgebracht werden. Der Bebauungsplan sehe dessen Umsetzung vor, so dass die bisher landwirtschaftliche Nutzung nur bis auf weiteres zulässig sei. Es sei beabsichtigt, die ausgeübte Nutzungsmöglichkeit zu nehmen. Weiterhin empfinde man die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie die zu pflanzenden Bäume als Ungleichbehandlung gegenüber dem Nachbargrundstück, die zudem zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit führe. Es sei wiederholt auf das südliche Grundstück verwiesen, das aus dem Geltungsbereich entfallen sei. Weiterhin würde man die Überplanung des Grundstücks mit einer Verkehrsfläche zum Ausbau des Feldwegs ablehnen.

#### **Zum Einwand – Bürgerin 1**

Die Stellungnahme wurde mit fast identischem Wortlaut bereits in die Abwägung eingestellt. An der Abwägung zu diesen Punkten wird festgehalten. Auf die Entscheidungsvorlage mit Anlage vom 20.07.2023 wird verwiesen. Wie bereits dort sowie in den Planunterlagen ausgeführt, genießt die landwirtschaftliche Nutzung Bestandsschutz und ist somit auch weiterhin uneingeschränkt zulässig. Die Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft dient der Ortsrandeingrünung und wurde bei anderen Grundstücken mit Übergang zur freien Landschaft analog festgesetzt. Bei Grundstücken, die nicht an die freie Landschaft grenzen, ist diese Festsetzung nicht erforderlich. Die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen ergibt sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg und wurde aus Gründen der Gliederung und Strukturierung des Gebiets standörtlich getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in diesem Bereich etwas zurückgenommen, ist aber immer noch groß genug, um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 flexibel auf dem Grundstück umsetzen zu können. Im Übrigen ist die überbaubare Grundstücksfläche nicht kleiner, als auf dem benachbarten Grundstück. Gemäß städtebaulichem Vertrag beschränkt sich der Ausbau des Feldwegs auf das Flurstück 145/31 Gem. Großgründlach. Dies ist für die verkehrliche Erschließung des Bauabschnitts des Investors im Einbahnverkehr zunächst ausreichend. Sollte das Flurstück der Bürgerin 1 zu einem späteren Zeitpunkt aber einer Bebauung zugeführt werden, ist die Verkehrsfläche aufgrund der erforderlichen Einfahrten und Schwenkbereiche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig zu vergrößern. Da die Erschließung dann dem Grundstück der Eigentümerin dient, ist die geringfügige Festsetzung auf deren Grundstück für ihre Zwecke erforderlich und gerechtfertigt. Die Verkehrsfläche im Falle der Bebauung und Erschließung des Baugrundstücks ist an die Stadt zu übertragen, gem. § 40 BauGB.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** wiederhole seine Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung. Die Abwägung der Belange gehe nur ungenügend auf die Bedenken ein.

#### **Zum Einwand – BUND e.V.**

Die Stellungnahme wurde bereits vollständig in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage mit Anlage vom 20.07.2023 wird entsprechend verwiesen. Entgegen der Ansicht des Einwenders wird die Prüfung der Stellungnahmen als ausreichend empfunden, eine Ergänzung ist nicht angezeigt, da dies auch kein anderes Abwägungsergebnis zur Folge hätte.

Der **Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V.** stelle fest, dass sich nur wenig an der Planung geändert habe und gebe somit eine erneute, teils wiederholende Stellungnahme ab. Der Wohnungsmarkt sei gesättigt, es bestehe keine Nachfrage mehr an derartigen Immobilien. Man sei sich bewusst, dass das Neubaugebiet nicht 40 Jahre Versäumnis nachholen könne, man weise die Stadt mit der Stellungnahme erneut auf ihre Verantwortung hin. Das Neubaugebiet solle dem Charakter des Dorfes entsprechen, man solle sich an die selbstaufgelegten Maxime halten. Man begrüße, dass die Durchbindung nun möglich sei, dennoch werde die tatsächliche Situation in Großgründlach in den Unterlagen nicht korrekt dargestellt. Der motorisierte Individualverkehr werde aufgrund der erforderlichen Wege zu Arbeit, Kinderbetreuung und der persönlichen Mobilität weiterhin erforderlich sein, die aktuelle Belastung sei nicht hinnehmbar. Die Maßstäbe der Innenstadt seien hier nicht anzusetzen. Auch wenn Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zulässig seien, helfe dies den Anwohnern vor Ort nicht. Man weise auf die

Starkregenereignisse des Sommers hin und fordere, die Entwässerung und den Überflutungsschutz insbesondere für die bestehende Bebauung gemäß Schwammstadtprinzip zu planen. Laut Umweltbericht sei die Schwelle zu erheblich nachteiligen Auswirkungen überschritten. Es sei nochmals zu erwähnen, dass die bestehenden Defizite im Bereich Kinderbetreuung im Stadtteil nicht gedeckt werden können, weder im Rahmen des Bebauungsplans, noch langfristig. Auch sei es nicht hinnehmbar, dass nicht alle Kinder im Ortsteil zur Schule gehen können; dies stehe der sozialen Entwicklung des Ortes sowie der Verkehrswende entgegen. Auch das Bemühen um eine Pflegeeinrichtung im statistischen Stadtteil lasse sich nicht wahrnehmen. Auch fehle es nach wie vor an Begegnungsräumen für Vereine, Gruppen und Verbände. Der nicht gedeckte Grünflächenbedarf von 130 m<sup>2</sup> sei zu decken; das vorhandene Defizit im Planungsbereich solle nicht vergrößert werden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Begrünungssatzung nur „im Wesentlichen“ eingehalten sei. Der Abwägung zum Ortsbild / der Geschossigkeit werde nicht gefolgt. Gemäß FNP sei die Ausbildung der Ortsränder an die jeweiligen lokalen Gegebenheiten anzupassen, dies sei hier nicht erfolgt. Insbesondere die Fernwirkung des Kirchturms St. Laurentius solle erhalten bleiben. Es sei auf die Stellungnahme der Stadtheimatpflegerin verwiesen. An einer maximalen Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen in lockerer Bauweise werde festgehalten. Generell werde die Gefahr gesehen, dass bei der geplanten Qualität und Quantität des Baugebiets soziale und gesellschaftliche Probleme vorprogrammiert seien. Man locke neue Bewohner mit falschen Erwartungen in den Stadtteil, die Erwartungen an die „Stadt der kurzen Wege“ können nicht erfüllt werden. Trotz mehr Wohnraum entspanne sich der Wohnungsmarkt nicht; die Wohnqualität leide. Stadtplanung sei anders zu denken. Man halte an dem Fazit fest, dass neuer Wohnraum nur mit Infrastruktur geschaffen werde, der ländliche Charakter des Ortsteils solle erhalten bleiben, eine Zentralisierung und Vereinheitlichung lehne man ab.

*Anmerkung: Der Stellungnahme liegt eine Unterschriftenliste mit 188 Unterschriften bei. Weiterhin liegen elf Einzelstimmungen zur Unterstützung der Stellungnahme vor.*

#### **Zum Einwand – Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V.**

Nürnberg weist nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt auf, der Markt ist bei weitem nicht gesättigt, insbesondere aufgrund von Insolvenzen an anderer Stelle im Stadtgebiet steigt der Druck noch mehr. Die geringe Leerstandsquote, 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 einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Im Plangebiet werden verschiedene Bautypen planungsrechtlich ermöglicht, von Reihenhäusern bis Geschosswohnungsbau, davon auch in beiden Teilen geförderter Wohnraum. Das Plangebiet weist zudem einen Mix aus Wohnen, Kindertagesstätte, öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen auf. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt hier also unter den gegebenen Maximen, die nicht zuletzt auch durch den Baulandbeschluss vorgegeben werden. In der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits eine Auseinandersetzung mit den Belangen Verkehr, Infrastruktur, Schule, Begegnungsräume, Ortsbild sowie generelle Entwicklung. An der Abwägung wird grundsätzlich festgehalten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die sog. Mobilitätswende einem langfristigen Prozess unterliegt, bei dem es auch zeitweise zu Spannungen kommen kann. Im Rahmen des Bebauungsplans werden dennoch keine Maßstäbe für die Innenstadt, da beispielsweise keine Reduktion des Stellplatzschlüssels erfolgt, wie dies in der Innenstadt durchaus üblich ist. Vielmehr wurden bei der Berechnung des zu erwartenden Verkehrs überdurchschnittlich viele Kfz-Fahrten angenommen. Trotzdem ist die zu erwartende Verkehrsmenge relativ gering. Durch die Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Zu- und Abfahrtsrouten wird das Umfeld nicht unzumutbar belastet. Verkehrszählungen im Ort haben zudem keine Zunahme des Verkehrs trotz umgesetzter Neubaumaßnahmen ergeben. Im Gegenteil – pandemiebedingt wurde bei Zählungen 2022 im gesamten Stadtgebiet eine Abnahme des Verkehrs festgestellt. 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 sowie des Rad- und Fußverkehrs ist zu erwarten, dass es auch im Umfeld des Bebauungsplangebiets zu einer weiteren Reduzierung des derzeit bestehenden Kfz-Verkehrs kommen wird. Es werden auf bisher privaten, landwirtschaftlich genutzten öffentliche und öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen geschaffen, dies kommt den Anwohnern vor Ort zu Gute. Zudem dienen Ausgleichsflächen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und haben insbesondere eine naturschutzfachliche Bedeutung. Sie sind in der Regel eben keine Erholungsflächen für die Bevölkerung. Die zitierten „erheblich nachteiligen Auswirkungen“ (Zusammenfassung Umweltbericht) beziehen sich auf das Schutzgut Wasser und sind auf die geplante Ableitung des Niederschlagswassers zurückzuführen. Dies ist nicht gleichzusetzen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Anwohner. Das Entwässerungskonzept entspricht den gebotenen Vorschriften. Vielmehr wurden sogar seltenere Regenereignisse als Bemessungsgrundlage angenommen, als rechtlich vorgeschrieben, so dass in der Folge das Regenrückhaltebecken auch größer dimensioniert wird, als es gemäß den einschlägigen Merkblättern sein müsste. Der Fall des Starkregenereignisses ist bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens nicht berücksichtigt, es ist rechtlich auch nicht erforderlich. Allein die Tatsache, dass das Niederschlagswasser nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Volkacher Straße geleitet wird, wird bei möglichen Starkregenereignissen nicht zu einer Verschlechterung der Situation führen. Das Schwammstadtprinzip findet Anwendung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie allen Nebenanlagen, da diese mit Gründächern zu begrünen sind. Zudem sind ca. 50% des Geltungsbereichs unversiegelt (Grünflächen, Ortsrand, private Gärten). Das dort anfallende Niederschlagswasser wird also auf diesen Flächen gemäß Schwammstadtprinzip zurückgehalten, kann verdunsten oder wird verzögert abgeleitet. Im übrigen Geltungsbereich ist dies aufgrund der städtebaulich gewünschten Satteldächer in Verbindung mit schlechten Versickerungsverhältnissen und des teilweise hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich, hier erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken. Bei den gemäß Baulandbeschluss genannten Flächengrößen für öffentliche Grünflächen handelt es sich um Orientierungswerte, nicht um rechtsverbindliche Größen, die auf den Quadratmeter genau zu erfüllen sind. In der Gesamtkonzeption ist die Flächenabgrenzung städtebaulich sinnvoll. Das rechnerische Defizit von 130 m<sup>2</sup> hat keinen quantitativen und qualitativen Wert für das bestehende Defizit im Planungsbereich Großgründlach. Die Begrünungssatzung wird vollständig eingehalten. Insofern ist die Begründung an dieser Stelle nicht ganz korrekt und wird redaktionell überarbeitet. Die Stellungnahme der Stadtheimatspflegerin ist nicht einschlägig, da diese sich auf ein Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich und dem in diesen Fall geltenden Einfügegebot gem. § 34 BauGB bezieht. Ein qualifizierter Bebauungsplan, wie der hier vorliegende, ist insofern nicht an ein „Einfügen“ im engeren Sinne gebunden. Bei dem Zitat zum FNP handelt es sich um eine grünordnerische Gestaltung der Ortsränder, nicht um Aussagen in Bezug zum Städtebau. Dieser Maßgabe wird mittels der festgesetzten Ortsrandeingrünung Rechnung getragen. Wie bereits ausgeführt, erfolgt ein Nachweis der öffentlichen Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, der Stadtteil ist gut durch den ÖPNV angebunden. Der Leerstand kleinerer Läden und Schank- und Speisewirtschaften ist eine strukturelle Entwicklung, die nicht nur in Großgründlach zu verzeichnen ist, jedoch auch nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen ist. Ganz allgemein ist diese Entwicklung nicht im Planungsrecht begründet, denn zulässig sind diese Nutzungen nach wie vor im Stadtteil, sondern zum einen ein Ausdruck sich verändernden Einkaufs- und Freizeitverhaltens, zum anderen (hinsichtlich der Schank- und Speisewirtschaften) aber auch in Personal- und Nachfolgeproblemen begründet. Dies kann nicht durch diesen Bebauungsplan gelöst werden. An der Planung wird festgehalten.

*Die übrigen 35 Stellungnahmen haben im Wesentlichen gleichen Inhalt, so dass die Prüfung thematisch erfolgt.*

### **Ausgleich**

Der Ausgleich im Süden des Stadtgebiets werde abgelehnt, er sei im Ortsteil zur Schaffung von Freiflächen umzusetzen. Der Ausgleich schaffe keine neue Natur.

### **Zum Einwand – Ausgleich**

Ein Teil der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen wird im südl. Stadtgebiet generiert, ein großer Teil aber im Plangebiet selber durch Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand), der wiederum öffentlich nutzbar sein wird. Somit wird durchaus erlebbare „Natur“ im Plangebiet generiert.

### **Baustelle**

Baustellen und Staus im Ort seien an der Tagesordnung, diese würden durch das Neubaugebiet auf den Höhepunkt gebracht.

### **Zum Einwand – Baustelle**

Der Belang wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt, Baustellen und dadurch bedingte Staus im Baugebiet aber auch in umliegenden Gebieten können nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, da sie zeitlich begrenzte Sondersituationen darstellen.

### **Verkehr (ÖPNV, ruhender Verkehr, Durchbindung)**

Die bestehende Verkehrssituation sei grenzwertig, insbesondere die Einbahnregelung werde kritisch gesehen. Die Abwicklung des Verkehrs könne nicht über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. ÖPNV–Ausbau und Infrastruktur bedingen die Nutzung des Autos. Durch das Neubaugebiet verschlimmere sich die Situation. Man fordere den sofortigen Bau der Durchbindung, diese würde keinen Mehrverkehr anziehen, sondern lediglich bestehende Verkehre verlagern. Zwar sei die Trasse nun nicht mehr verbaut, dennoch weise sie eine Engstelle auf. Die Verkehrszahlen seien anzuzweifeln, es werde ein übergeordnetes Verkehrskonzept gefordert. Beim ruhenden Verkehr werde auf den knapper werdenden Parkraum hingewiesen. Es werde gefordert, dass die neuen Parkplätze auch für Anwohner zu nutzen seien. Zudem werde eine Tiefgarage gefordert mit zwei Stellplätzen je Wohnung.

Demgegenüber werde von einem Teil der Stellungnahmen die Aufhebung der Durchbindung befürwortet. Die Trasse ziehe massiv Transitverkehre an und schaffe neuen Baudruck. Sie stehe Klimawandel und Mobilitätswende entgegen.

### **Zum Einwand – Verkehr**

Das Thema Verkehr wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. An der Abwägung wird festgehalten. Die verbleibende Trasse der möglichen Durchbindung ist mit 10,50 m ausreichend dimensioniert. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte keine Reduzierung. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Tiefgaragen vorgesehen, zudem werden 18 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Einbahnregelung wurde für ein Jahr unter Einbeziehung des Vorstadtvereins sowie der Verkehrsbetriebe installiert. Danach erfolgt eine Auswertung, ob sich die Situation für die Buslinien verbessert hat oder ob aufgrund der Änderung der Verkehrsführung neue Probleme entstanden und ob Nachbesserungen erforderlich sind. Da der Verkehr im gesamten Gebiet ausschließlich Anliegerverkehr ist und dieser sich auf drei Abfahrtsrouten verteilen kann, sind die Verkehrsverlagerungen begrenzt. Die Hans-Fellner-Straße ist keine Hauptdurchfahrtsstraße, sondern sie ist nach wie vor eine von mehreren Erschließungsstraßen für das angrenzende Gebiet. Der durch den Bebauungsplan zusätzlich zu erwartende Verkehr bleibt begrenzt und verteilt sich auf mehrere Zu- und Abfahrtsrouten.

### **Entwässerung / Starkregen**

Die Position des Regenrückhaltebeckens sei im Plan zu vermerken, es seien die aktuellen Grundlagen zur Berechnung der Größe zu beachten. Die Entwässerungsproblematik sei zu lösen, insbesondere im Falle von Starkregen, wie in diesem Sommer. Keller seien überflutet gewesen, die Kanalisation könne das Wasser nicht aufnehmen. Dies werde durch die neuen

Flächenversiegelungen verschlimmert. Carports sollen mit Gründächern ausgestattet werden, um Starkregen abzumildern.

### **Zum Einwand – Entwässerung / Abwasserbeseitigung**

Das Regenüberlaufbecken kommt im Straßenraum zum Liegen, eine Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Es wurden alle geltenden Normen zugrunde gelegt, gleichzeitig wurde sogar ein Puffer miteinbezogen. Da das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet nicht in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, sondern separat über das Regenrückhaltebecken in die Vorflut geleitet wird, wird die bestehende Situation der Kanalisation bei Starkregen durch das Baugebiet nicht verschlechtert. Die Bebauungsplan-Satzung enthält Festsetzungen zur Begrünung von Haupt-/Nebendächern, Carports sind ab 10 m<sup>2</sup> zu begrünen.

### **Generell**

Man fühle sich nicht gehört und ernstgenommen. Die Investorenplanung dürfe nicht zu Lasten der Anwohner gehen. Die Nachverdichtung der letzten 10 Jahre hätte zu einer negativen Entwicklung mit Verlust der Individualität geführt. Die Lebensqualität werde durch das Baugebiet weiter verschlechtert, es gefährde den sozialen Frieden im Ort. Die Stadt sei selber in der Verantwortung, die Infrastruktur auf eigene Flächen / Gebäuden zu errichten – dies sei nicht an den Investor zu übertragen. Der Bebauungsplan sei einzustellen, da er nicht der Maxime „Dorf in der Stadt“ / „Stadt der kurzen Wege“ entspreche.

### **Zum Einwand – Generell**

Der Belang wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. Es erfolgt eine Nachverdichtung mit einem Nachweis der öffentlichen Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, öffentlichen Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, der Ortsteil ist gut durch den ÖPNV angebunden. Diese Aspekte tragen zudem zur Lebensqualität bei. Die Bürgerbeteiligung wird ernst genommen, was auch Änderungen an der Planung auf der Grundlage vorgebrachter Einwände darlegen. Gleichzeitig handelt sich insgesamt um eine Abwägung öffentlicher und privater Interessen gegen- und untereinander, so dass nicht jedem vorgebrachten Belang gleichermaßen Rechnung getragen werden kann. Als städtisches Ziel ist insbesondere auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu benennen, der mit einer gewissen, verträglichen Bebauungsdichte korrespondiert. Die Stadt ist berechtigt, gewisse Auswirkungen der Planung an Investoren zu übertragen. Dazu gehört bspw. die Herstellung von technischer und sozialer Infrastruktur, vgl. § 11 BauGB. An der Planung wird festgehalten

### **Grün**

Der „Gassiweg“ entfalle durch das Neubaugebiet und werde nicht durch Grünflächen ersetzt. Das vorhandene Defizit an Spiel-/Grünflächen werde ignoriert. Man plane Gebäude statt freier Fläche, weniger Grün ist die Folge.

### **Zum Einwand – Grün**

Bisher befindet sich im Planungsgebiet kein „Grün“; sondern landwirtschaftlich genutzte, private Flächen. Durch den Bebauungsplan werden öffentlich nutzbare Grünflächen (Ortsrand) geschaffen, die auch durch jeden zum „Gassi gehen“ genutzt werden können. Das Defizit wird nicht ignoriert, sondern explizit in der Begründung genannt. Es gibt keine rechtlichen Möglichkeiten, dass nicht ursächliche Defizit auf privaten Grundstücken umzusetzen

### **Infrastruktur**

Infrastrukturelle Belange seien ungenügend berücksichtigt. Es fehle an Senioreneinrichtungen, Vereinsräumen, Jugendtreffs, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie Einrichtungen der Kinderbetreuung (Hort, Krippe, Kindergarten). Die Flächen im Baugebiet seien für diese Nutzungen zu verwenden. Weiterhin bestehe Erweiterungsbedarf für die Grundschule. Die vorhandene Infrastruktur sei nicht auf weitere Bewohner ausgelegt. Grundschulplätze außerhalb des Ortsteils anzubieten, sei unökologisch und gefährlich. Man solle den Brandschutz

nachbessern, um die Schule vor Ort besser nutzen zu können. Man solle erst Infrastruktur schaffen, dann Wohnraum.

#### **Zum Einwand – Infrastruktur**

Das Thema Infrastruktur wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. An der Abwägung wird festgehalten. Die im Dachgeschoss des Schulgebäudes befindlichen Räume, die brandschutztechnisch zu ertüchtigen sind, sind nicht für eine Klassenzimmernutzung geeignet.

#### **Natur / Flächeninanspruchnahme / Klima**

Die Natur sei nicht berücksichtigt, Flora und Fauna würden zerstört. Die Flächeninanspruchnahme bedinge den Klimawandel und seine Folgen.

#### **Zum Einwand – Natur / Flächeninanspruchnahme / Klima**

Der Belang wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. An der Abwägung wird festgehalten. Die Entwicklung des Baugebiets ist im FNP bereits mit einer Darstellung als Wohnbaufläche vorbereitet und wird mit ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Zudem erfolgt eine Durchgrünung des Gebiets. Die Flächeninanspruchnahme ist erforderlich, um dem Wohnungsbedarf entgegenzusteuern. Daher erfolgt die Bebauung im Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### **Bezahlbarer Wohnraum**

Der soziale Wohnraum solle allen Personen, auch bereits Ortsansässigen zur Verfügung stehen, nicht nur neuen Bewohnern.

#### **Zum Einwand – Bezahlbarer Wohnraum**

Der geförderte Wohnungsbau steht allen Personen im Berechtigtenkreis offen.

#### **Geplante Bebauung / Ortsbild**

Die dörfliche Lage sei nicht berücksichtigt. Man fordere, das Neubaugebiet weniger stark zu verdichten, diese passe nicht zum Charme von Großgründlach und Reutles. Die Geschossigkeit und Dachform passe nicht zum Ortsbild. Man befürchte die Verschattung bestehender Gebäude. Man fordere Reihen- und Doppelhäuser.

#### **Zum Einwand – Geplante Bebauung / Ortsbild**

Der Belang wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt, an der Abwägung wird festgehalten. Die Verschattung der Bestandsbebauung im Bereich Volkacher Straße wurde durch maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen und Drehung der Gebäude (giebelseitige Ausrichtung) auf ein Minimum beschränkt. Im Übrigen sind die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sowie Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg (AFS) einzuhalten.

#### **Wohnraumbedarf**

Es sei kein Wohnraum in Großgründlach und Reutles vorhanden. Man befürchte, dass die neuen Wohnungen auch wieder zu teuer seien. Die Marktsituation schwäche die Nachfrage nach derartigen Immobilien.

#### **Zum Einwand – Wohnraumbedarf**

Das Baugebiet kann die Nachfrage nach Wohnraum in Großgründlach und Reutles bedienen. Nur bei genügend vorhandenem Wohnraum wird sich der Wohnungsmarkt und damit auch die Mietpreise entspannen. Es wird eine Vielzahl an verschiedenen Immobilien / Wohnformen, auch förderfähiger Wohnraum, hergestellt

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

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 24.08.2023 bis einschließlich 27.09.2023 statt. Es gingen fünfzehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sieben

Stellungnahmen ohne Einwendungen. Drei 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 fünf Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung/Abwasserbeseitigung, Denkmalschutz 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.OG) 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)** wiederhole seine Stellungnahme vom April 2023.

#### **Zum Einwand - AELF**

Die Stellungnahme wurde bereits vollständig in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage mit Anlage vom 20.07.2023 wird verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten.

Die **VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg** fordere Korrekturen in der Begründung. Außerdem sei die angesprochene Verlängerung der Straßenbahn als Stadt-Umland-Bahn noch nicht absehbar.

#### **Zum Einwand - VAG**

Die Korrekturen in der Begründung werden vorgenommen. Es handelt sich um redaktionelle Korrekturen bzw. Klarstellungen. Für die vorliegende Planung sind auch langfristige Entwicklungen relevant, so dass dennoch auf die StUB abgestellt wird.

Dass **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)** wiederhole seine Stellungnahmen vom 31.01.202 sowie 30.03.2023. Die Stellungnahmen bedürfen keiner Ergänzung, behielten aber ihre volle Gültigkeit, insbesondere zur bisher nicht gesicherten abwassertechnischen Erschließung.

#### **Zum Einwand - WWA**

Die Stellungnahmen wurden bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt, an der Abwägung wird festgehalten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unweit des Gründlachtals stuft das **Bayerische Landesamt für Denkmalschutz (BLfD)** den gesamten Geltungsbereich als Verdachtsfläche für Bodendenkmale ein. Bodeneingriffe aller Art bedürfen gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Hinweis sei nachrichtlich aufzunehmen.

#### **Zum Einwand – BLfD**

Der Verweis auf Art. 7 BayDSchG wird nachrichtlich in die Satzung übernommen, der allgemeine Hinweis entfällt dafür. Die Änderung erfolgt mittels Deckblatt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt; es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Der **Wasserverband Knoblauchsland (WVK)** verweise auf seine Stellungnahme vom 05.02.2020. Die Flächen des Geltungsbereichs lägen nicht im Verbandsgebiet, würden jedoch als Wechselflächen betrachtet bzw. als Potenzialflächen zur Ausweitung der Berechnungsflächen im Städtebereich Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Verband dürfe in seiner rechtmäßigen Aufgabe nicht behindert werden.

#### **Zum Einwand – WVK:**

Die Abwägung dazu hat bereits 2006 stattgefunden, als die Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Weitere Bestätigung erfuhr die Entwicklung 2017 im Zuge des Beschlusses der Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchsland. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte zudem bereits 2019, weshalb die Einbeziehung der Flächen in die Machbarkeitsstudie des WVK zu hinterfragen ist. An der Planung wird festgehalten.

#### **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 dem Satzungsbeschluss wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### **6. Fazit**

Der Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Wohnbebauung geschaffen.