

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANS NR. 4651

„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

Stand: Oktober 2023



Luftbild@ Stadt Nürnberg 2020



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN 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	23

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	29
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.7.5.	Erneute Öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2	44
I.7.6.	Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäss § 4 Abs. 2	48
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	48
I.9.	KOSTEN	49
II.	UMWELTBERICHT, Stand 13.10.2023 als gesonderter Textteil	
III.	QUELLEN / FACHGUTACHTEN	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 BEBAUUNGSPLAN 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, der geänderte Entwurf wurde am 20.07.2023 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

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

anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit 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 gesteigener 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.

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 sowie 307/1 (tlw.).

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 Plangebietes 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 Haupteinschließung 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 Plangebietes 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 den Leitlinien zur Nahverkehrsplanung in Bayern ist das Planungsgebiet sowie der Ortsteil insgesamt gut erschlossen. Somit besteht für Großgründlach eine gute Anbindung 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.

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.)

Altlasten

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 klassifizierte 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 herzustellen, 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 Knoblauchland 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. Der gesamte Geltungsbereich ist jedoch aufgrund der Lage zum Gründlachtal und zum Mühlbach als Vorzugslage für vorgeschichtliche Siedlungen einzustufen. Wiederholte Funde in vergleichbare Lagen entlang des Regnitztales und seiner Zuläufe vor allem des Mesolithikums, des Spätneolithikums und der Urnenfelder- und Hallstattzeit. Bodeneingriffe aller Art bedürfen gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

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.

Kindertagesbetreuung

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 Grundschul Kinder 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 Grundschul Kinder 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 „Knoblauchland“ übergreifend analysiert und beplant. Um für die „Gesamtregion Knoblauchland“ eine langfristig tragbare und finanzierbare Lösung zu erreichen, ist die Errichtung einer neuen Grundschule im Knoblauchland 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 Knoblauchland“ eine langfristig tragbare und finanzierbare Lösung zu erreichen, ist die Errichtung einer neuen Grundschule im Knoblauchland 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 öffentlichen 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 Großgrundlach 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 Bau-recht 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. Großgrundläch 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 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 im Einbahnverkehr ausgebaut. Für Radfahrende und landwirtschaftlichen Verkehr ist die Einbahnstraße auch entgegen der Fahrtrichtung freigegeben.

Zur Geschwindigkeitsreduktion weist die neu anzulegende Erschließungsstraße 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg.

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 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 Großgrundlach 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 benötigte 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. Es verbleibt in diesem Teilbereich eine Trasse mit einer Breite von 10,50 m.

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 Großgrundlach 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 Grundwasserstände und der geringen Versickerungseignung des Bodens (k_f -Wert $< 2,9 \times 10^{-7}$) nicht möglich (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Auch der FNP der Stadt Nürnberg (Karte Wasserhaushalt) bewertet die Versickerungseignung der Böden im ersten 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 sowie der öffentlichen, öffentlich-nutzbaren sowie privaten Grünflächen im Gebiet zurückgehalten werden. Durch die separate Ableitung des Niederschlagswassers wird der bestehende Mischwasserkanal im Fall von Starkregenereignissen nicht zusätzlich durch das im ersten Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser belastet.

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 ersten 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 Großgrundlachs 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 m ²	: ca. 1.550 m ²
100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet	x 2,0 Einwohner x 20 m ²	: ca. 4.000 m ²
	Summe:	ca. 5.550 m ²
– davon Bedarf Spielflächen (3,4 m ² x 357 Einwohner)		ca. 1.207 m ²

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 stadtoökologischen 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 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 zu 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. Großgrundlach 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 vorgesehenen 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 wiederum 50 % zu überdachen und so vor Witterung zu schützen und die Benutzungsfreundlichkeit zu erhöhen.

1.5.7. 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.

1.5.8. 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.

1.5.9. 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 Nettospielefläche 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 Wucherfolg 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.

öffentliche Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün

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 Baumes 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 Mindestdiefe 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 Mindestdiefe 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. BEGRÜNDUNG 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 wasserundurchlässiger 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 wasserundurchlässiges Pflaster, wasserundurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen 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 wasserundurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die oberflächige Ableitung verringert.

Tiefgaragenoberflächen

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.

Dachbegrünung

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 Rückhaltungsmöglichkeiten 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 begehbaren 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. Stablatte-, 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 vorgegeben.

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 erhebliche 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 Großgrundläch im Bereich des Planungsgebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaf-

fung 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.

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

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, allerdings liegt das Plangebiet in der Verdachtsfläche „Topographische Vorzugslage Volkacher Straße“. Hier werden Bodenfunde oder Bodendenkmäler vermutet, durch die erforderliche Erlaubnispflicht nach dem Denkmalschutzgesetz können nachteilige Auswirkungen aber i.d.R. vermieden werden. 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 ruderaler 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 Höhenstrukturie-

zung 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-Standort mit 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 Transformatorstation 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 Knoblauchland, 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.

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 Neuweisung von Baugebieten die Wohnbebauung näher rückt, insbesondere wenn die Grundstücke im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich. In Bezug auf die Überplanung des Grundstücks mit öffentlicher Grünfläche ist der Bürgerin 1 stattzugeben. Es erfolgte eine Umplanung des Entwurfs. Auf die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche wird nun verzichtet. Aus Gründen der Grünordnung erfolgt lediglich die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.

Die Einbeziehung des Grundstücks der Bürgerin 1 in den Geltungsbereich ist erforderlich, um die städtebaulich geordnete Entwicklung zu wahren. Ohne eine Einbeziehung würde bei Umsetzung des Bebauungsplans ein unbepannter Bereich zurückbleiben. Das Grundstück erhält nun ein Baurecht, 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 Wohnbaufläche vorbereitet und auch

2017 im Rahmen der Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands berücksichtigt. Eine Abwägung der Zielkonflikte ist bereits auf diesen Ebenen erfolgt. Die Planung nimmt das Knoblauchsland nur in geringem Umfang in Anspruch. Zudem ist die mediale Diskussion zum 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 Plangebiet weist aufgrund seiner Nutzung keine Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen auf. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von einem unabhängigen Gutachter erstellt und von der Verwaltung geprüft. Auf Grund dessen sind Anpassungen an der saP nicht veranlasst. Die Summationswirkungen wird im Umweltbericht thematisiert, es ergeben sich keine sich gegenseitig verstärkenden Effekte. Bei jedem einzelnen Verfahren sind die Inanspruchnahmen von Fläche in die Abwägung bzw. die artenschutzrechtliche Bewertung einzustellen.

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 auszuliegen.

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 Mög-

lichkeit der Entwässerung von Niederschlagswasser dar. Auf Grund der hohen Grundwasserstände sind Rigolen nicht zulässig. Auf den unversiegelten Flächen ist eine breitflächige oberirdische Entwässerung dennoch möglich, so dass die Auswirkungen auf das notwendige Maß reduziert werden. Zum Entwässerungskonzept gab es keine Einwände von Seiten der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. dem Wasserwirtschaftsamt. Trotz der aktuellen Planungen der Stadt besteht im Ortsteil ein Ausbaubedarf von 12 weiteren Krippenplätzen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist gedeckt. Die Stadt Nürnberg arbeitet mit Hochdruck daran, kurzfristig den Bedarf an Krippen-, aber auch an Hortplätzen / Mittagsbetreuung decken zu können. Langfristig können Grund- und Mittelschule sowie auch die Kindertagesstätten durch zusätzliche Einrichtungen in Buch (ehem. Hefefabrik) entlastet werden.

Für Seniorenpflegeeinrichtungen gilt hingegen nicht das Wohnortprinzip. Dennoch ist die Stadt bemüht, im Statistischen Stadtteil 7 eine Pflegeeinrichtung zu etablieren. Eine Verpflichtung des Investors zum Bau einer Einrichtung im Planungsgebiet ist nicht möglich. Bauplanungsrechtlich sind Pflegeeinrichtungen in Großgrundlach generell zulässig. Dies gilt auch für Begegnungs- und Vereinsräume. Gegenüber Einzelvorhaben gibt es im Bebauungsplan mehr Spielräume zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Bei verdichteten Bauweisen steht nicht das Einsparen der Infrastruktur im Vordergrund, sondern der sparsame Umgang mit der Ressource Fläche. Der dringend benötigte Wohnraum kann durch die gewünschte aufgelockerte Bauweise nicht nachhaltig gedeckt werden, daher wurde unter Einhaltung einer für allgemeine Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 eine verdichtete Bauweise gewählt. Entgegen der Meinung der Einwander 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.

Zum Einwand – Verkehr

Großgrundlach weist seit vielen Jahren eine gleichbleibende Verkehrsmenge mit geringem Schwerverkehrsanteil auf. Der Verkehr in Großgrundlach ist in erster Linie der Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils. Die Ortsdurchfahrt, auf der der Verkehr gebündelt wird und die die Haupteinfahrt 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 Großgrundlach, nach Kleingrundlach, Eltersdorf und nach Tennenlohe entstehen würde. Dieser zusätzlich zum Gebietsverkehr entstehende Durchgangsverkehr würde über die westliche Reutleser Straße zur Brucker Straße fahren und sich je nach Ziel weiter verteilen. Die selbe Route ist auch in umgekehrter Fahrtrichtung für gebietsfremden Durchgangsverkehr interessant. Zur Erschließung der neuen Wohnbebauung wird die Durchbindung der Volkacher Straße bis zur Würzburger Straße nicht benötigt. Die Erschließung sowohl der bestehenden als auch der geplanten Bebauung ist auch ohne die Durchbindung gewährleistet. Mit einer Verbindung zur Würzburger Straße würde aber quartiersfremder Durchgangsverkehr angezogen, statt eine Verkehrsreduzierung zu erreichen. Es würde also genau der gegenteilige Effekt zu der von den Anwohnerinnen und Anwohnern erwünschten Verkehrsberuhigung im Quartier eintreten.

Für das Baugebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg mit dem dort festgelegten Stellplatzschlüssel. Darüber hinaus werden 19 öffentliche Stellplätze im Baugebiet nachgewiesen.

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

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

Um jedoch eine ggfs. zukünftig erforderliche Durchbindung nicht zu verhindern, erfolgt eine Umplanung des Entwurfs; das Baugebiet wird im Bereich der potenziellen 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 Ortsenteil 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 Großgrundlach. Durch die Mischung unterschiedlicher Geschossigkeiten soll eine angepasste Eigenentwicklung und Ortsabrundung erreicht werden. Der Hochpunkt – 4 Geschosse - ist durch das begrünte Flachdach abgemildert. Es erhält einen Alleinstellungscharakter/Erkennbarkeit was städtebaulich gewünscht ist (Nutzungsvielfalt).

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 Vergrämuungsmaßnahmen 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 Versiegelung einer Grünfläche, sondern einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zudem ist die Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Abwägung der Flächeninanspruchnahme hat bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Die Stadt Nürnberg ist bestrebt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzen, so auch auf AEG, der Brunecker Straße, der Siegeldorfer Straße, Von der Tannstraße, 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 Großgrundlach braucht. Die Zerstörung wird auf das erforderliche Maß reduziert, dabei erfolgt auch ein naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich im gebotenen Rahmen und unter Zustimmung von UNB und HNB. Mit Grund und Boden wird durch die verdichtete Bauweise sparsam umgegangen. Die Bushaltestelle direkt vor Ort zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel, die Kindertagesstätte vor Ort, geringe Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und darüber hinaus umfangreiche grünordnerische Festsetzungen über die Begrünungssatzung hinaus, die Sicherung von Grün- und Spielflächen, soziale Nachhaltigkeit auch durch die Ausweisung und Sicherung von gefördertem Wohnraum leisten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Bauvorhabens.

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.

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 Knoblauchlands. Die Abwägung zu Eingriffen ins Knoblauchland hat also bereits 2006 stattgefunden und wurde 2017 sowie 2019 und zuletzt 2022 bestätigt. Der Wasserverband Knoblauchland 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.

Zum Einwand - VAG

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

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.

I.7.5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2

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 gleichen Inhalt ein, 1 weitere Einzelstellungnahme mit privater Betroffenheit einer Bürgerin, 2 Stellungnahmen von Vereinen sowie 11 Unterstützerschreiben. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Verkehr (insbesondere 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 auch die private Betroffenheit durch (Nicht-)Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen geltend gemacht.

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 in dort sowie in den Planunterlagen ausgeführt, genießt die landwirtschaftliche Nutzung Bestandsschutz und ist somit auch weiterhin 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 Bäumen ergibt sich aus der Begründungssatzung der Stadt Nürnberg und wurde aus Gründen der Gliederung und Strukturierung des Gebiets standörtlich getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in diesem Bereich zurückgenommen, ist aber immernoch 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, Gmkg. Großgründlach. Dies ist für die verkehrliche Erschließung des

Bauabschnitts des Investors im Einbahnverkehr ausreichend. Sollte das Flurstück der Bürgerin 1 zu einem späteren Zeitpunkt 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 gerechtfertigt. Die Verkehrsfläche ist an die Stadt zu übertragen, gem. § 40 BauGB.

Zum Einwand – BUND e.V.

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

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 niedrige Leerstandsquote untermauert die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum. 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 die Mobilitätswende nicht von heute auf morgen passiert. Es ist vielmehr ein Prozess, bei dem es auch zu Spannungen kommen kann. Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Maßstäbe für die Innenstadt angesetzt, da beispielsweise keine Reduktion des Stellplatzschlüssels erfolgt, wie dies in der Innenstadt durchaus üblich ist, wo darüber hinaus auch ein anderer, geringerer Stellplatzschlüssel gilt. 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 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. 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 m² 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 unbeplanten Innenbereich und dem in diesen Fall geltenden Einfügegebot gem. § 34 BauGB bezieht. Ein qualifizierten 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 Mitziehen der Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Im Stadtteil sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, der Stadtteil ist gut durch den ÖPNV angebunden. Dass kleinere Läden und Schank- und Speisewirtschaften schließen, ist eine 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.

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“ generiert.

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.

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.

Zum Einwand – Entwässerung / Abwasserbeseitigung

Das Regenüberlaufbecken kommt im Straßenraum zu 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 RRB 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 m² zu begrünen.

Zum Einwand – Generell

Der Belang wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. 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. Die Bürgerbeteiligung wird ernst genommen, was auch Änderungen an der Planung darlegen. Gleichzeitig handelt sich dabei 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

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 Gassigehen 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

Zum Einwand – Infrastruktur

Das Thema Infrastruktur wurde bereits in die Abwägung vom 20.07.2023 eingestellt. An der Abwägung wird festgehalten. Das Nachrüsten des Brandschutzes führt nicht zu mehr Klassenzimmern im Schulgebäude.

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 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 Bauweise im Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zum Einwand – Bezahlbarer Wohnraum

Der geförderter Wohnungsbau steht allen Personen im Berechtigtenkreis offen.

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 2 Geschossen und Drehung der Gebäude (giebelseitige Ausrichtung) auf ein Minimum beschränkt. Im Übrigen sind die Abstandsflächen einzuhalten

Zum Einwand – Wohnraumbedarf

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

I.7.6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

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.

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.

Zum Einwand - VAG

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

Zum Einwand - WWA

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

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.

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 Knoblauchland. 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.

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

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

Eigentumsverhältnisse:

Im ersten 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 Grundstücksflä-

che 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.

Auf einer kleinen Teilfläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Gemäß städtebaulichem Vertrag beschränkt sich der Ausbau des Feldwegs auf das Flurstück 145/31, Gmkg. Großgründlach. Dies ist für die verkehrliche Erschließung des Bauabschnitts des Investors im Einbahnverkehr ausreichend. Sollte das Fremdgrundstück zu einem späteren Zeitpunkt 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 gerechtfertigt. Die Verkehrsfläche ist an die Stadt zu übertragen, gem. § 40 BauGB.

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 16.10.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt