

# Sitzungsunterlagen

gemeinsame Sitzung des  
Stadtplanungsausschusses und  
Umweltausschusses

16.11.2023

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung -öffentlich-	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Sicherung von Kaltluftleitbahnen	
Sitzungsvorlage Ref.III/030/2023	5
Entscheidungsvorlage Ref.III/030/2023	9
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 20.12.2022 Ref.III/030/2023	18
Antrag der ÖDP-Stadtratsgruppe vom 23.07.2023 Ref.III/030/2023	20
* TOP Ö 2 Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg hier: Antrag der CSU, SPD, Grüne vom 08.02.2022, Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 22.03.2023	
Sitzungsvorlage Ref.III/032/2023	21
Sachverhalt Ref.III/032/2023	25
Antrag der CSU-SPD-Gruene vom 08.02.2022 Ref.III/032/2023	38
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 22.03.2023 Ref.III/032/2023	40
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung	
Sitzungsvorlage Stpl/042/2023	42
Entscheidungsvorlage Stpl/042/2023	46
Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage Stpl/042/2023	55
Umsetzungstabelle Baulandbeschluss Stpl/042/2023	81
Übersichtsplan Stpl/042/2023	82
Satzung Stpl/042/2023	83
Begründung Stpl/042/2023	91
Umweltbericht Stpl/042/2023	140
TOP Ö 4 Stadterneuerung in der Altstadt	
Sitzungsvorlage Stpl/041/2023	187
Entscheidungsvorlage Stpl/041/2023	191

## Sitzung

gemeinsame Sitzung des Stadtplanungsausschusses und  
Umweltausschusses



---

## Sitzungszeit

Donnerstag, 16.11.2023, 13:00 Uhr

---

## Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1. Sicherung von Kaltluftleitbahnen**  
**hier: Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 20.12.2022**  
**Antrag der ÖDP-Stadtratsfraktion vom 23.07.2023**

Ref.III/030/2023

Walthelm, Britta

Gremien: Umweltausschuss
  
- 2. Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg**  
**hier: Antrag der CSU, SPD, Grüne vom 08.02.2022, Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 22.03.2023**

Ref.III/032/2023

Walthelm, Britta  
(Beilagen werden nachgereicht)

Gremien: Umweltausschuss
  
- 3. Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße**  
**Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Stpl/042/2023

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss
  
- 4. Stadterneuerung in der Altstadt**  
**Vorgezogene Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes "Altstadt Mitte"**

Stpl/041/2023

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

**5. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2023,  
öffentlicher Teil**

Gremien: Stadtplanungsausschuss

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
<b>Umweltausschuss</b>	16.11.2023	öffentlich	Beschluss

---

**Betreff:**

**Sicherung von Kaltluftleitbahnen**

**hier: Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 20.12.2022**

**Antrag der ÖDP-Stadtratsfraktion vom 23.07.2023**

**Anlagen:**

Entscheidungsvorlage

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 20.12.2022

Antrag der ÖDP-Stadtratsgruppe vom 23.07.2023

---

**Sachverhalt (kurz):**

Mit den vorliegenden Anträgen wird das Ziel verfolgt, die für Nürnberg wichtigen Kaltluftleitbahnen vor Bebauung zu sichern.

Der Erhalt der Leitbahnen ist ein wesentlicher Bestandteil zu Schaffung eines günstigen Stadtklimas für Nürnberg. Die dringende Notwendigkeit dazu wird vor allem vor dem Hintergrund der zunehmenden Hitzebelastungen deutlich.

Neben der Darstellung der aktuellen Situation wird im Sachverhalt die Notwendigkeit zur Sicherung über formelle Planungsinstrumente wie den FNP und informelle Planungsinstrumente, wie sie für die Stadt Nürnberg bereits vorliegen, aufgezeigt.

Hinsichtlich des ÖDP-Antrages, für die Flächen des Knoblauchslands auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg ein vorgezogenes FNP-Teiländerungsverfahren mit integriertem Landschaftsplan durchzuführen, mit dem Ziel den Bau von Gewächshäusern zu steuern, wird an die bereits erfolgten Feststellungen im AfS 12/2022 erinnert und diese nochmals im wesentlichen ausgeführt.

Zum weiteren Vorgehen wird ein Beschluss begehrt.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Sicherung der Kaltluftleitbahnen dient allen Bevölkerungsgruppen in Nürnberg.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **Ref. VI**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt,

a) über die Ergebnisse der aktualisierten Stadtklimaanalyse zu berichten

b) nach Vorlage der aktualisierten Stadtklimaanalyse die Möglichkeiten der Sicherung über formelle und informelle Planungsinstrumente zu prüfen und wieder zu berichten

## Entscheidungsvorlage

---

### Anlass

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und seinen Folgen, hier insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Hitzebelastung verdichtet bebauter Stadtgebiete, kommt der Freihaltung von Kaltluftleitbahnen eine große Bedeutung zu. Kaltluftleitbahnen oder auch Luftleitbahnen bzw. Frisch- und Kaltluftschneisen<sup>1</sup> dienen dazu Kaltluft aus Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebieten in bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume zu transportieren und damit zu einer Verminderung der Belastung beizutragen.

Im Folgenden wird der Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90 / Die Grünen zu „Kaltluftschneisen vor Bebauung sichern“ (v. 20.12.2022) und der Antrag der ÖDP Stadtratsfraktion zur „Überarbeitung des Flächennutzungsplans“ (v. 23.07.2023) zu diesen Themen behandelt und die dortigen Fragestellungen beantwortet.

### 1. Erläuterung zu den Kaltluftleitbahnen im Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg

Das Nürnberger Stadtklimagutachten liegt seit 2014 vor. Ziel war die Bestandsaufnahme der klimatischen Situation im Stadtgebiet, einschließlich der Bewertung unterschiedlicher Nutzungen im Hinblick auf ihre klimatischen Funktionen. Darauf aufbauend wurden aus diesen Ergebnissen klimaökologische Qualitätsziele sowie planungsrelevante Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet. (vgl. dort S. 121, [Stadtklimagutachten \(nuernberg.de\)](http://stadtklimagutachten.nuernberg.de))

Das Stadtklimagutachten stellt sieben Kaltluftleitbahnen für Nürnberg dar. Geeignete Oberflächenstrukturen dazu sind gering bebaute vegetationsgeprägte Freiflächen, Kleingärten und Friedhöfe, Gleisareale, breite Straßenräume und Flussläufe. Das Stadtklimagutachten macht dazu folgende Aussage (s. S. 121):

*„Kaltluftleitbahnen sind aus klimaökologischer Sicht besonders schützenswert und müssen auch zukünftig erhalten bleiben. Der Erhalt von Leitbahnen ist ein wesentlicher Bestandteil zur Schaffung eines günstigen Stadtklimas in Nürnberg und somit eine wichtige Aufgabe der räumlichen Planung.“*

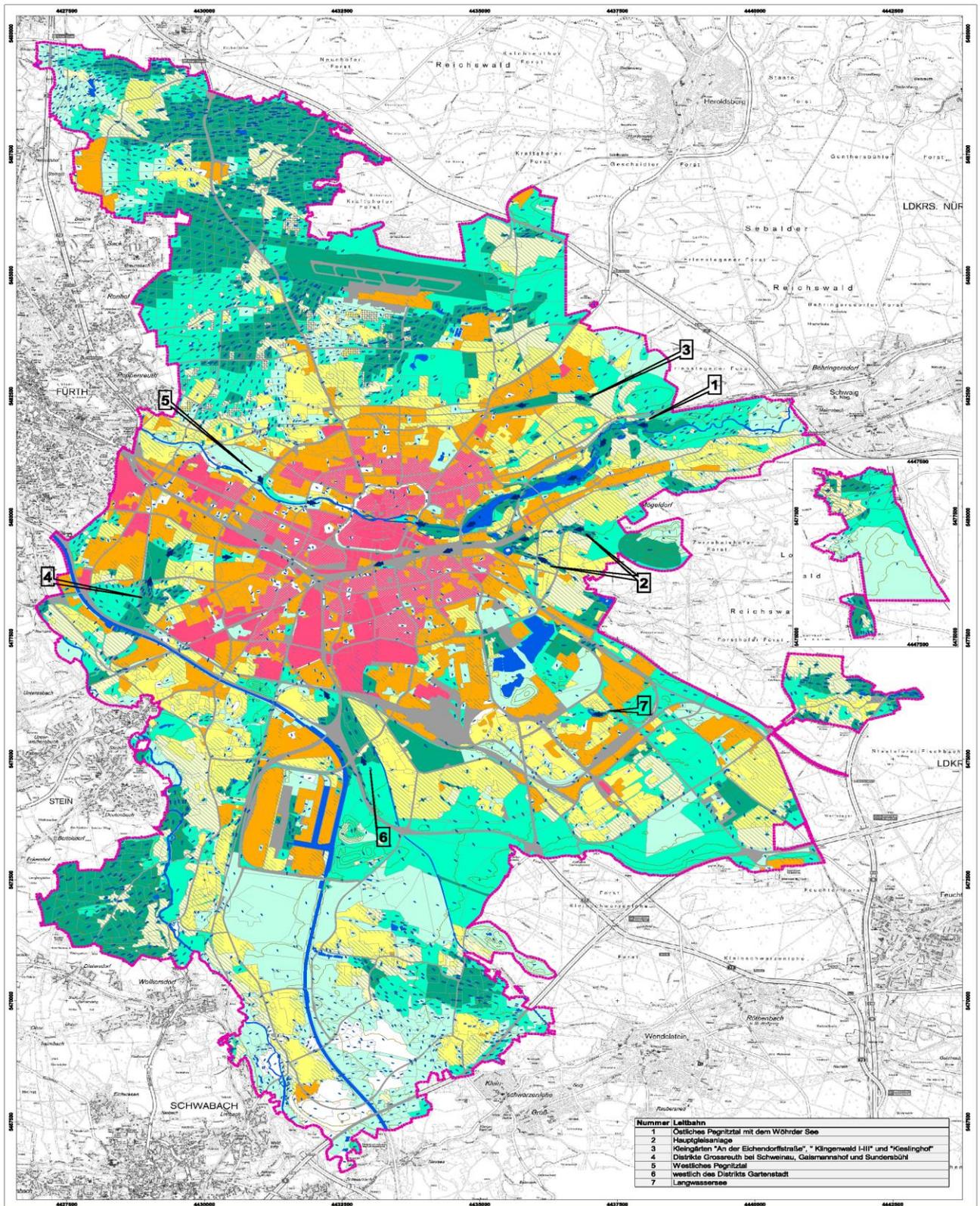
Dementsprechend wurde als 1. Maßnahme im Maßnahmenkatalog des Stadtklimagutachtens das „Offenhalten von Leitbahnen für die Kalt-/Frischluftlieferung“ genannt. Die Klimafunktionskarte stellt folgende Kaltluftleitbahnen dar (s. dazu Abb. 1, S. 2):

1. Östliches Pegnitztal mit dem Wöhrder See
2. Hauptgleisanlage
3. Kleingärten „An der Eichendorffstraße“, „Klingewald I-III“ und „Kieslinghof“
4. Distrikte Grossreuth bei Schweinau, Gaismannshof und Sündersbühl
5. Westliches Pegnitztal
6. westlich des Distrikts Gartenstadt
7. Langwassersee.

Diese haben laut Gutachten eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) werden sie entsprechend ihrer Nutzung als Grünflächen, sowie als Wasserflächen oder Bahnanlagen dargestellt und somit mittelbar gesichert bzw. von Bebauung freigehalten. Mittelbar bedeutet, dass eine verbindliche Sicherung mit Außenwirkung (z.B. gegenüber Eigentümern) nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung), sondern auf der Ebene der Bebauungsplanung (verbindliche Bauleitplanung) erfolgt (s. 2.).

---

<sup>1</sup> nachfolgend wird, analog zum Stadtklimagutachten (2014), der Begriff Kaltluftleitbahnen verwendet. Die VDI-Richtlinie 3787 spricht von Leitbahnen und definiert sie als Flächen für den bodennahen Luftmassentransport. Der FNP hat 2006 den Begriff Kaltluftschneise verwendet. Dieser ist synonym zu verstehen.



Nummer	Leitbahn
1	Ostliches Pegnitztal mit dem Wöhrer See
2	Hauptklimakorridor
3	Kleingärten "An der Eichendorffstraße", "Klingenwald III" und "Kieslinghof"
4	Distrikte Grossmuth bei Schweinau, Galmannhof und Sundersbühl
5	Westliches Pegnitztal
6	westlich des Distrikts Gartenstadt
7	Langwasserssee

**Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg  
Klimafunktionskarte**

**Legende**

**Ausgleichskurve**  
Kaltluftentstehung der Grün- und Freiflächen<sup>1</sup>  
Mittlere Kaltluftentstehung (Winterzeit) [m/s]  
 gering < 600  
 mittel 600 - 1200  
 hoch > 1200 - 1800  
 sehr hoch > 1800  
 Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme  
 Bereich der Belüftung

**Luftaustausch**  
Kaltluftbahn  
Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen  
Volumenstrom  
 I Mittel  
 II Hoch  
 III Sehr hoch

**Wirkungskurve**  
Blockklimatische Situation in den Siedlungsern<sup>2</sup>  
 gering  
 weniger günstig  
 mittel  
 sehr günstig

**Städtegrenze**  
Höhenlinien 10m-Abstand  
Gewässer  
Straßen- und Gleislinien  
Gewerkschäuler und Fabrikgewerkschäuler

**Bevölkerungsdichte**  
Blockklimatisch ungünstige Siedlungsern mit hoher Einwohnerdichte  
Blockklimatisch vorteilhafte Siedlungsern mit hoher Einwohnerdichte und einem hohen Anteil sehr junger Erwachsener oder Menschen

Stichtag: 1.10.00 (01) Stadt Nürnberg  
Maßstab: 1:25.000  
Prozessor: DTM, Geobase/Zone 4, EPSG: 31466

1. Die Analyse der klimatischen Funktionen basiert sich auf die Hochrechnung während einer meteorologischen Winterperiode, die durch einen geringen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Dabei ist allerdings eine einflussreiche Rolle der Windrichtung zu berücksichtigen, die durch die Lage der Stadt im Tal und die Ausrichtung der Hauptklimakorridore bedingt ist. Für die Analyse wurden die Daten der meteorologischen Stationen zum Abfluss der Siedlungsern herangezogen.

2. Der Blockklimatische Charakteristika sind abhängig von der Ausrichtung der Siedlungsern, der Höhe der Gebäude, der Dichte der Siedlungsern sowie der Ausrichtung der Hauptklimakorridore. Die Analyse der Blockklimatischen Situation ist eine qualitative Einschätzung der Blockklimatischen Situation. Die Analyse ist eine qualitative Einschätzung der Blockklimatischen Situation. Die Analyse ist eine qualitative Einschätzung der Blockklimatischen Situation.

3. Grundlage für die Erstellung der Blockklimatischen Situation ist der Bewertungsindex (BKI) (Prüfungsskizze Nr. 10, 10/2014) des Geobasisdatenportals (GeoBasis-Portal) der Stadt Nürnberg. Die Analyse ist eine qualitative Einschätzung der Blockklimatischen Situation. Die Analyse ist eine qualitative Einschätzung der Blockklimatischen Situation.

4. Copyright: alle Rechte vorbehalten. Die Karte ist ein geistiges Eigentum der Stadt Nürnberg. Die Karte ist ein geistiges Eigentum der Stadt Nürnberg. Die Karte ist ein geistiges Eigentum der Stadt Nürnberg.

**Auftraggeber:**  
Stadt Nürnberg  
Landwirtschaftliche Str. 28  
90471 Nürnberg

**Auftraggeber:**  
GEO-NET Umweltentwicklung GmbH  
Dachhausstraße 3  
90471 Nürnberg

**Karte 06**  
Nürnberg, Mai 2014

Abb. 1: Klimafunktionskarte, Stadtklimagutachten Stadt Nürnberg, 2014

Laut Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014 stellt das Stadtklimagutachten eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Bei Bau- und Planungsvorhaben in stadtklimatologisch kritischen Bereichen, zu denen auch die Kaltluftleitbahnen zählen, sind laut Beschluss kleinräumige Gutachten zu den klimaökologischen Auswirkungen der Planung zu erstellen. Beispielhaft können dazu die großen Entwicklungsgebiete Tiefes Feld, Brunecker Straße und Wetzendorf genannt werden. Aufgrund der baulichen Entwicklung auf dem Nürnberger Stadtgebiet hat das Umweltamt im August 2023 eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung der Stadtklimaanalyse vergeben. Sie wird voraussichtlich Mitte 2024 vorliegen. Die inzwischen weiter entwickelten Möglichkeiten einer modellgestützten Analyse ermöglichen dabei eine noch bessere räumliche Verortung bzw. Abgrenzung der Kaltluftleitbahnen.

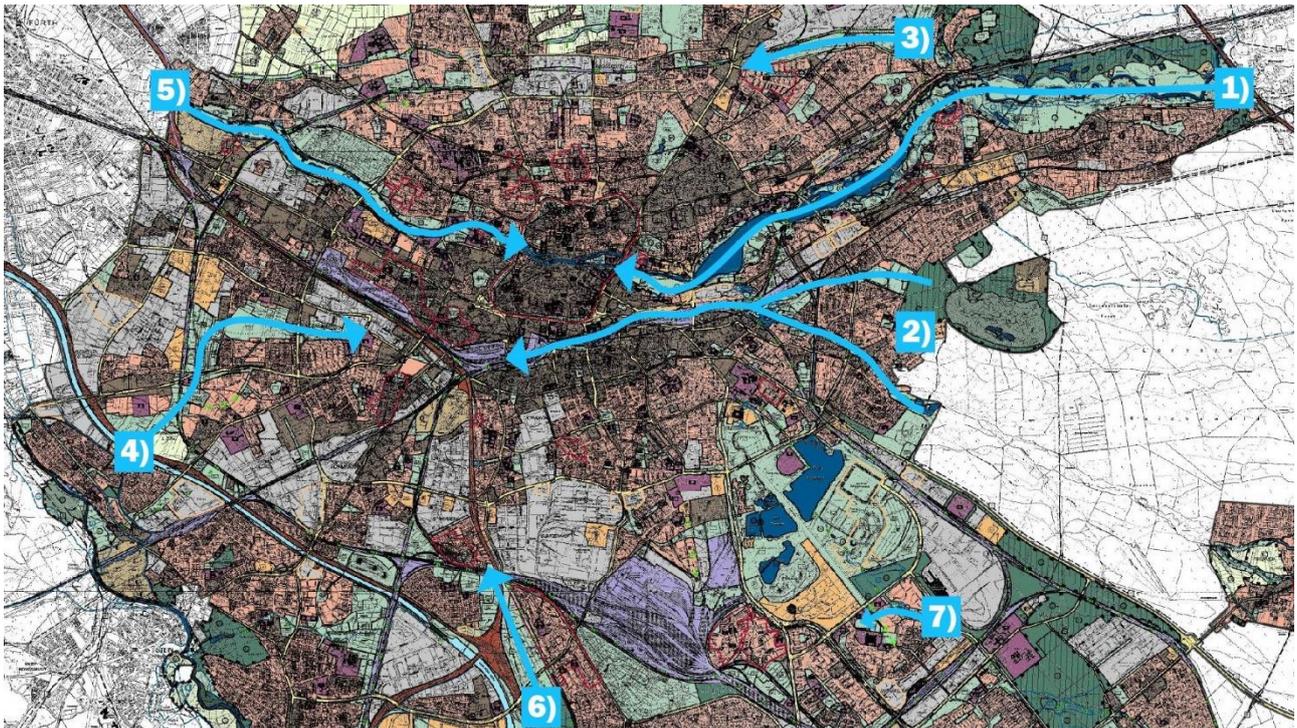


Abb. 2: Überlagerung FNP Nürnberg – Kaltluftschneisen des Stadtklimagutachtens

## 2. Erläuterung zu formellen Planungsinstrumenten zur Ausweisung/Sicherung von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten

Eine Ausweisung / Sicherung von Kaltluftleitbahnen kann über formelle Planungsinstrumente wie den Regionalplan, Flächennutzungs- und Bebauungsplan erfolgen.

### 2.1. Regionalplan

Auf der Ebene der Regionalplanung spielen regionale Grünzüge eine entscheidende Rolle hinsichtlich der Freihaltung größerer interkommunaler Bereiche von Bebauung. Als regionale Grünzüge werden die nicht überbauten Talräume ausgewiesen, die das mittelfränkische Becken durchziehen bzw. in sie hineinreichen. Sie gewährleisten den Frischlufttransport aus den Kaltluftentstehungsgebieten in den Verdichtungsraum und sind damit auf regionaler Ebene essenziell für die Abmilderung von Hitze- und Luftschadstoffbelastungen. (Vgl. Regionalplan Region Nürnberg (RRN) – Begründung zu 7.1.3.2, [Begründung \(nuernberg.de\)](#)).

Von besonderer Bedeutung für das Stadtgebiet Nürnberg ist dabei der regionale Grünzug Pegnitztal mit Bitterbach-, Schnaittach-, Sittenbach-, Hammerbach- und Högenbachtal (RG 2). Weiterhin wichtig für Nürnberg ist der regionale Grünzug Rednitz-/ Regnitztal mit dem Tal der Gründlach,

Michelbachtal, Asbachtal, Tal der Fränkischen Rezat (RG 2), welcher das Stadtgebiet westlich tangiert (vgl. RRN – Ziel 7.1.3.2)

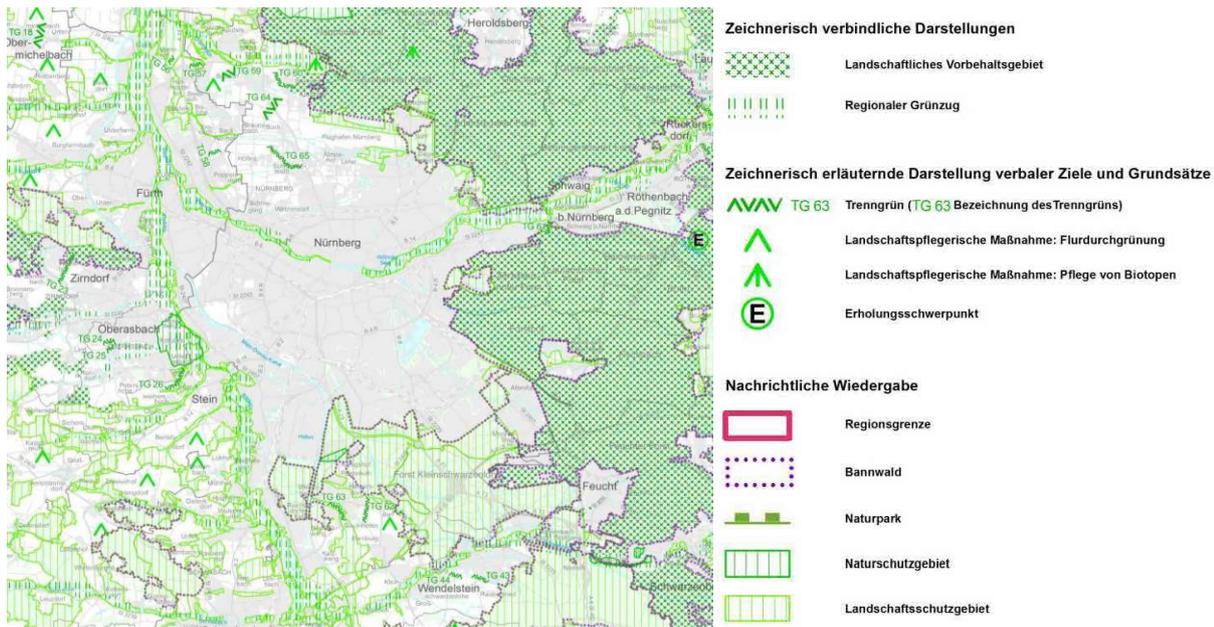


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg - Karte 3 "Landschaft und Erholung"

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan regelt als formelles Instrument der strategischen Planung die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet. Das Ziel besteht in der langfristigen Steuerung der räumlichen Entwicklung. Die wesentlichen Inhalte des FNP sind Flächendarstellungen – Bauflächen auf der einen und Freiflächen auf der anderen Seite. Die Freiflächendarstellungen, d.h. Darstellungen von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Bannwald sowie auch Wasserflächen, sollen neben ihrer ursprünglichen Funktion zusätzlich auch zur Freihaltung der jeweiligen Flächen von Bebauung und damit zur Sicherung ihrer lufthygienischen und klimatischen Funktionen, wie Entstehung und Leitung von Kalt- und Frischluft dienen.

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan - Stadtplanungsamt Nürnberg (nuernberg.de)) wurde bereits 2006 aufgestellt. Zur Verbesserung der lufthygienischen Belastungssituation heißt es im Erläuterungsbericht (FNP - Erläuterungsbericht (nuernberg.de), S. 40):

*„Angesichts der lufthygienischen Situation wurde das Stadtgebiet – zusammen mit anderen Teilen des Großraums Nürnberg – im Regionalplan gemäß § 44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Belastungsgebiet erklärt. Einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse kann im Stadtgebiet – in Anlehnung an die Vorgaben des Regionalplanes (B XII, S. 112) - vordringlich entgegengewirkt werden durch:*

- Erhaltung der Wälder,
- Freihaltung der noch nicht überbauten Talräume,
- Freihaltung von Frischluftzonen in Siedlungsbereichen,
- Schaffung zusätzlicher Grünanteile in Siedlungsbereichen [...]

Weiterhin wird beschrieben, dass im FNP auf eine Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse hingewirkt wird, indem insbesondere Kaltluftschneisen freigehalten werden. (vgl. S. 144).

Bei der Neuaufstellung des FNP 2006 lag das Stadtklimagutachten noch nicht vor, eine Ausweisung bzw. Sicherung der Kaltluftleitbahnen lt. Stadtklimagutachten konnte demzufolge damals nicht erfolgen. Dennoch wurden die Kaltluftleitbahnen auf Grundlage der zuvor zitierten Belange mittelbar gesichert. Somit kann im Umkehrschluss festgestellt werden, dass das Stadtklimagutachten (2014) die bereits im Jahr 2006 im FNP dargestellten klimawirksamen Bereiche im Stadtgebiet weitgehend bestätigt hat.

### **2.3. Bebauungsplan**

Während im FNP auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung behördenverbindliche Festlegungen in Form von Flächendarstellungen getroffen werden können, um z.B. stadtklimatisch relevante Bereiche von Bebauung freizuhalten, werden diese in Bebauungsplänen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Festsetzungen konkretisiert und entfalten somit eine gegenüber jedermann rechtsverbindliche Wirkung.

Das in § 9 Abs. 1 BauGB beschriebene Regelungsspektrum des B-Plans in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung enthält zahlreiche Instrumente über die die Sicherung von Kaltluftleitbahnen erfolgen kann wie:

- Festsetzung der von Bebauung frei zu haltenden Flächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flächen für die Landwirtschaft und Wald als Mittel zur Erhaltung oder Entwicklung von thermischen Entlastungsgebieten oder von kühlenden „Klimaoasen“ im bebauten Umfeld,
- Festsetzungen zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen oder Baulinien, zur Stellung von baulichen Anlagen oder zur Bauweise, wodurch z.B. bei einer Hangbebauung die Beeinträchtigung relevanter Kaltluftabflüsse reduziert und eine Mindestdurchlüftung gewährleistet werden kann.

### **3. Erläuterung zu informellen Planungsinstrumenten zur Ausweisung/Sicherung von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten**

Neben den formellen Planungsinstrumenten setzen sich verschiedene informelle Planungsinstrumente der Stadt Nürnberg u.a. mit der Thematik Kaltluftleitbahn und –entstehung auseinander und geben so Ziele und konkrete Maßnahmen vor. Nachfolgend wird eine Auswahl der vorliegenden informellen Planungsinstrumente kurz erläutert und benannt (in chronologischer Reihenfolge).

#### Handbuch Klimaanpassung / Klimaanpassungskonzept (2012):

Über die Teilnahme an dem Forschungsprojekt „Urbane Strategien an den Klimawandel“ wurde das erste umfassende Klimaanpassungskonzept für Nürnberg erarbeitet (s. Handbuch Klimaanpassung [Handbuch Klimaanpassung \(nuernberg.de\)](http://Handbuch_Klimaanpassung_nuernberg.de)). Wesentlicher Inhalt ist der Umgang sowie insbesondere die Bewältigung von sommerlichen Hitze- und Trockenheitsbelastungen auf die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. Die Ergebnisse sind als 2. Säule in den Klimafahrplan 2010-2050 eingeflossen. Im Maßnahmenplan, der zuletzt 2020 fortgeschrieben wurde, wird auch der Erhalt von Leitbahnen für die Kalt- und Frischluftversorgung benannt. ([Maßnahmensteckbriefe Fortschreibung Klimafahrplan 2010-2050 \(nuernberg.de\)](http://Manahmensteckbriefe_Fortschreibung_Klimafahrplan_2010-2050_nuernberg.de), s. S. 3)

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg am Wasser (2012):

Fließgewässer leisten einen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation in der Stadt. Die Verdunstung von Wasser aus Fließgewässern trägt zur Abkühlung der aufgeheizten Luft in den Sommermonaten bei. Darüber hinaus können Wasserläufe und -flächen eine Funktion als Kaltluftleitbahn übernehmen ([120626 n rnbergamwasser screen.pdf \(nuernberg.de\)](http://120626_n_rnbergamwasser_screen.pdf), vgl. S. 62)

Masterplan Freiraum und Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (2014):

Nürnberg verfügt über große Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete in den äußeren Bereichen. In den stark verdichteten Innenstadtbereichen wie der Alt- oder Südstadt besteht ein Defizit an größeren Grünflächen zur klimatischen Entlastung und es kommt zur Bildung von sog. Hitzeinseln. Der Masterplan Freiraum hat das Ziel, die Grün- und Freiraumsituation in Nürnberg zu sichern sowie zu verbessern, und damit die kompakte Stadtstruktur durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen hitzeverträglicher zu machen

(Masterplan Freiraum - Umweltamt Nürnberg (nuernberg.de), vgl. S. 25-26)

Plankonzept „Grüne Finger“ (2020):

Das Plankonzept „Grüne Finger“ geht nicht unmittelbar auf Kaltluftleitbahnen ein, jedoch können diese verbindenden Grünkorridore eine solche Funktion übernehmen.

Die Vision „Grüne Finger“ greift die durchgehenden Grünachsen (in Landschafts- und Freiräumen, Gewerbe- und Wohngebieten) im Stadtgebiet auf. Sie zielen darauf ab, die Freiräume miteinander zu verknüpfen und zu stärken: 1) Grüner Finger Tiefes Feld; 2) Grüner Finger Richtung Schweinauer Buck & Faberwald; 3) Grüner Finger Richtung Alter Kanal; 4) Grüner Finger Dutzendteich Areal & Reichswald (Freiraumkonzept Nürnberger Süden Endbericht (nuernberg.de), vgl. S.14)

„Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung (2021):

Der „Klima-Baukasten“ bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und v.a. Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann. Der Baukasten enthält sieben Maßnahmenbereiche. Der Bereich B1 umfasst dabei „Maßnahmen zur Durchlüftung der bebauten Stadt“, wie Erhalt und Schaffung von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie Luftleitbahnen von Bebauung freihalten. (Stpl 031 2021 Klimagerechte Bauleitplanung Ein Baukasten fuer Nuernberg Klima Baukasten (18).pdf, vgl. S. 5)

Hitzeaktionsplan (2023)

Der Nürnberger Hitzeaktionsplan teilt sich auf in einen Teil mit Präventiv- und einen Teil mit Akutmaßnahmen. Zu den Präventivmaßnahmen, die notwendig sind, um die gesundheitlichen Folgen von Hitzesituationen soweit wie möglich zu reduzieren, zählt auch die Sicherung von Kaltluftleitbahnen und der Erhalt und die Schaffung von Kaltluftentstehungsgebieten.

(Hitzeaktionsplan der Stadt Nürnberg - Referat für Umwelt und Gesundheit Nürnberg (nuernberg.de), vgl. S. 15)

Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ (2023)

Der gemeinsame Umwelt- und Stadtplanungsausschuss am 3. Mai 2023 und der Stadtrat am 14. Juni 2023 fassten den Beschluss, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen. Dazu gehört auch das Ziel, Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst wurden (z.B. Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) zu erhalten. Weiterhin zielt der Beschluss darauf ab, *das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans formell [...] zu bekräftigen* (Ref.VI/007/2023 Sachverhalt, vgl. S. 1).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch die Ausweisung von Flächen als Bannwald (gem. WaldG), Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete (gem. BNatSchG und BayNatSchG) sowie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete (gem. WHG, BayWG) klimawirksame Flächen im unbebauten Bereich mittelbar und sehr wirkungsvoll sichern.

## 4. Beantwortung der Anträge

### 4.1. Antrag (Bündnis 90 / Grünen v. 20.12.2022)

„Die Verwaltung überprüft und erarbeitet, wie Kaltluftbahnen als nicht-bebaubare Flächen im Flächennutzungsplan gesichert werden können.“

### Antrag (ÖDP v. 23.07.2023), P. 1

„Die Verwaltung wird beauftragt, den FNP der Stadt Nürnberg in der Fassung von 2006 mit dem Ziel zu überarbeiten, das Klimagutachten der Stadt Nürnberg von 2014 mit seinen Fortschreibungen und die Klimaprognose des Freistaates Bayern von 2022 in ihrer aktualisierten Fassung für die Region Nürnberg sowie den Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 einzuarbeiten.“

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell gültigen FNP von 2006 lagen die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse von 2014 noch nicht vor. Eine Einarbeitung und Sicherung der dort ausgewiesenen Kaltluftleitbahnen und weiterer stadtklimatisch relevanter Flächen konnte demzufolge auf dieser Grundlage nicht erfolgen. Im Erläuterungsbericht ist die Thematik bisher mit dem Hinweis eingeflossen, dass durch die Freihaltung von Frischluftzonen im Siedlungsbereich einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation entgegengewirkt werden kann. (s. FNP - Erläuterungsbericht (nuernberg.de), s. S. 40).

Im August 2023 wurde durch das Referat für Umwelt und Gesundheit / Umweltamt die Fortschreibung / Aktualisierung der Stadtklimaanalyse vergeben. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich Mitte 2024 vor. Da sich die Möglichkeiten der modellgestützten Analyse weiterentwickelt haben, ist dabei nicht nur eine Überprüfung, sondern auch eine bessere räumliche Abgrenzung der Nürnberger Kaltluftleitbahnen und weiterer stadtklimatologisch relevanter Flächen möglich. Erst nach Vorlage dieser Ergebnisse ist es deshalb zielführend, eine Sicherung über den FNP und die verschiedenen weiteren Möglichkeiten die der FNP dazu bietet, wie eine nachrichtliche Übernahme, eine überlagernde zeichnerische Darstellung oder auch eine Gesamtschreibung zu prüfen. Dabei sind auch weitere Darstellungsmöglichkeiten, die der FNP in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung ermöglicht, mit einzubeziehen (s. § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. c BauGB).

Neben der Ermittlung der fachlichen Grundlagen, müssen auch die personellen sowie finanziellen Ressourcen hinsichtlich einer Überarbeitung des FNP geprüft werden.

Informelle Planungsinstrumente der (nicht nur aus Gründen der Klimaanpassung) unbedingt notwendigen zeitnahen Sicherung der Kaltluftleitbahnen und weiterer Maßnahmen zur Klimaanpassung sollten in jedem Fall weiterhin genutzt werden.

Hinsichtlich der Ausweisung von Kaltluftleitbahnen als nicht-bebaubare Flächen im FNP kann festgehalten werden, dass die Thematik nur indirekt in Bezug auf die lufthygienische Situation in Nürnberg bereits bei der Aufstellung des derzeit wirksamen FNP berücksichtigt wurde. Wie in Abschnitt 2.2. Flächennutzungsplan dargelegt, spielen die Erhaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und die Freihaltung von Kaltluftleitbahnen eine zentrale Rolle, um auf eine Verbesserung der lufthygienischen Situation im Zentrum der Industrieregion hinzuwirken. Die Verwirklichung erfolgt über Flächendarstellungen. Mithilfe von Freiflächendarstellungen – das sind Darstellungen von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Bannwald sowie auch Wasserflächen – sollen die stadtklimatisch relevanten Bereiche zur Versorgung der zentralen, dicht bebauten Quartiere mit Kalt- und Frischluft von Bebauung freigehalten und ihr Fortbestand somit gesichert werden.

Der Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ zielt darauf ab, *das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans formell [...] zu bekräftigen* (Ref.VI/007/2023 Sachverhalt, S. 1). Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bildet die Grundlage der Stadtentwicklung im Rahmen des Verwaltungshandelns. Das bedeutet, der Beschluss basiert bereits auf dem FNP der Stadt Nürnberg in der Fassung von 2006 und ist folglich nicht mehr in diesen einzuarbeiten.

Eine Aktualisierung des FNP ist aus genannten Gründen aktuell nicht angezeigt.

#### **4.2. Antrag (ÖDP v. 23.07.2023), P. 2**

*„Dem Stadtrat ist ab Juni 2024 jährlich über den Stand der Bearbeitung zu berichten.“*

Über die Ergebnisse der Aktualisierung / Fortschreibung der Stadtklimaanalyse wird dem Stadtrat 2024 berichtet. Darauf aufbauend wird die Verwaltung prüfen und berichten, welche Schritte auf formeller und auf informeller Planungsebene zur Sicherung, der für Nürnberg wichtigen Kaltluftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete, zielführend sind.

#### **4.3. Antrag (ÖDP v. 23.07.2023), P. 3**

*„Zusätzlich beantragen wir, für die Flächen des Knoblauchslands auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg ein vorgezogenes FNP-Teiländerungsverfahren mit integriertem Landschaftsplan mit dem Ziel zu erstellen, Konzentrationsflächen für Gewächshausbauten auszuweisen, um den Ausbau der Gewächshäuser zu begrenzen und Rechtsverbindlichkeit für alle Beteiligten herzustellen. Dabei sind alle kartierten Lebensräume von Bodenbrütern und alle kartierten Biotope von jeglicher Bebauung freizuhalten und gem. Art. 44 BNatSchG zu schützen. Falls notwendig sind zur zeitnahen Erreichung der Ziele an Ortsrändern und in ortsnahen Bereichen Teil-Bebauungspläne zu entwickeln.“*

Wie an anderer Stelle bereits erläutert (Stpl 38/2022 AfS Dezember 2022), ist die Steuerung des Gewächshausbaus durch Integration des Leitlinienkonzepts für das Knoblauchsland in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) nur bedingt zielführend. Ein zu beschließender Teil-Flächennutzungsplan (Teil-FNP) mit ausgewiesenen Konzentrationsflächen für Gewächshausanlagen könnte nicht alle Gewächshausvorhaben regulieren:

Das Leitlinienkonzept besitzt als informelles städtebauliches Konzept zunächst nur verwaltungsinterne Bindungskraft bei der Sicherung und Weiterentwicklung des Nürnberger Knoblauchslands. Es bedarf zu seiner verbindlichen Durchsetzung ergänzende Instrumente mit baurechtlicher Wirkung. Denn in Abhängigkeit der stets erforderlichen bauplanungsrechtlichen Zuordnung eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich unterliegen nach aktueller Rechtsprechung nur jene Betriebe, deren bauliche Anlagen (auch Gewächshausflächen) den Großteil ihrer Betriebsfläche einnehmen, dem sog. Planvorbehalt eines Teil-FNPs, da sie als Gartenbaubetriebe bewertet werden (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Gewächshausvorhaben von Betrieben, deren bauliche Anlagen für den Unter-Glas-Anbau nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche für Freilandanbau einnehmen, sind hingegen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als landwirtschaftliche Betriebe zu bewerten und unterliegen nicht mehr dem in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB formulierten Planvorbehalt; somit bleiben die Vorhaben dieser Betriebe beim Fehlen gegenläufiger bauleitplanerischer Festsetzungen (d.h. durch Bebauungspläne) privilegiert.

Eine Steuerung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nur in besonders sensiblen Bereichen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds möglich, sofern dies die städtebauliche Ordnung erfordert. Neben einer besonderen (städtebaulichen, landschaftsgestalterischen und ökologischen) Begründung der Planung ist im Rahmen des Verfahrens eine Existenzgefährdung von Landwirten auszuschließen, da ansonsten die Stadt Nürnberg in der Pflicht ist für die Bereitstellung von Ersatzflächen und monetäre Ausgleichs aufzukommen.

Eine FNP-(Teil-)Änderung des FNP ist aus genannten Gründen nicht zielführend.

## Fazit

Hinsichtlich des FNP kann festgehalten werden, dass die Sicherung der für Nürnberg wichtigen Kaltluftleitbahnen und auch Kaltluftentstehungsgebiete, wie sie im Stadtklimagutachten 2014 ausgewiesen wurden, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP 2006 noch nicht erfolgen konnte. Um einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation entgegenzuwirken erfolgte jedoch der Hinweis auf die Freihaltung von Frischluftzonen in Siedlungsbereichen (s. FNP - Erläuterungsbericht (nuernberg.de), s. S. 40).

Damit wurden die Kaltluftleitbahnen mittelbar gesichert. Das Stadtklimagutachten (2014) hat die bereits im Jahr 2006 mit dem FNP dargestellten klimawirksamen Flächen weitgehend bestätigt.

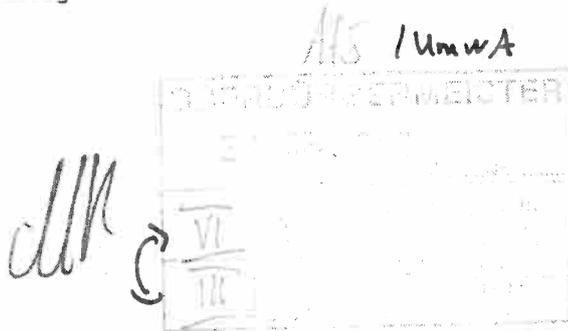
Zum weiteren Vorgehen kann festgestellt werden:

1. Im Rahmen der Aktualisierung / Fortschreibung der Stadtklimaanalyse (Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2024) werden auch die 2014 ermittelten Kaltluftleitbahnen überprüft. Es bietet sich an, die Erkenntnisse aus der Analyse über den bestehenden FNP zu legen, und diesen mit den Informationen u.a. zu Kaltluftschneisen zu ergänzen. Hierüber wird nach Vorlage berichtet.
2. Die Sicherung von Kaltluftleitbahnen und -entstehungsgebieten im Nürnberger Stadtgebiet erfolgt mittelbar und/oder konkret auf verschiedenen Planungsebenen, ist in zahlreichen Konzepten verankert und wird durch entsprechende Instrumente weiter umgesetzt – angefangen bei dem regionalplanerischen Ziel der Erhaltung interkommunaler bzw. regionaler Grünzüge über die Freihaltung von Kaltluftschneisen im FNP durch entsprechende (Frei-)Flächendarstellungen hin zu verbindlichen Festsetzungen in den B-Plänen.
3. (Schutz-) Gebietsfestsetzungen /-ausweisungen nach anderen rechtlichen Vorgaben (z.B. Bannwald, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, (Trink-)Wasserschutz und Überschwemmungsgebiete) sichern klimawirksame Freiflächen im unbebauten Bereich ebenfalls mittelbar.
4. Die formellen Planungsinstrumente werden bei der Stadt Nürnberg ergänzt durch informelle Instrumente wie z.B. das Stadtklimagutachten und das Handbuch Klimaanpassung, den Masterplan Freiraum oder auch durch den „Klima-Baukasten“.
5. Die Stadt Nürnberg (incl. Verwaltung) kommt damit nicht nur ihrer Verpflichtung nach – Sicherung von Kaltluftleitbahnen auf formaler Ebene (z.B. FNP und B-Pläne) etc. – sondern unternimmt auch auf freiwilliger Basis zusätzliche Schritte– Einsatz informeller Instrumente.
6. Eine Aktualisierung/(Teil-)Änderung des FNP ist aus genannten Gründen derzeit nicht angezeigt, und aus Ressourcengründen personell und zeitnah nicht möglich. Neben der Fortschreibung des Stadtklimagutachtens sind u.a. auch die weiteren rechtlichen Entwicklungen zu berücksichtigen (WärmeG, KlimaG, KlimaanpassungG/KAnG) und deren potentielle Auswirkungen auf das BauGB als rechtlicher Grundlage für die Bauleitplanung.

FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg  
Marcus König  
Rathaus

90403 Nürnberg



**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**Stadtratsfraktion Nürnberg**

Rathausplatz 2  
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091  
Fax: (0911) 231-2930  
gruene@stadt.nuernberg.de

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

Nürnberg, 20.12.2022

### ***Kaltluftschneisen vor Bebauung sichern***

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Bebauung und Ausweitung Nürnbergs kann über „Tabuflächen“ wie Bannwald, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder regionalplanerischen Festlegungen gesteuert und begrenzt werden.

Das Stadtklimagutachten von 2014 stellt bei Bauvorhaben eine sehr gute Ergänzung hierzu dar und ist eine zwar unverbindliche, aber dennoch elementare Planungsgrundlage. Der Stadtplanung obliegt dann die Abwägung von unterschiedlichen Interessen: Wohnen, Verkehr, Grün – und darunter auch die notwendigen Kaltluftschneisen, die anhand immer heißerer Sommer eine evidente Rolle für die Abkühlung der Stadt spielen. Auf unseren Antrag hin zum Thema Entsiegelung im Umweltausschuss im April 2021 schlug die Verwaltung vor, diese wichtigen Zonen als nicht-bebaubare Flächen im Flächennutzungsplan zu sichern<sup>1</sup>.

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

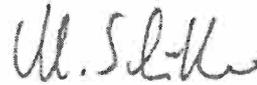
<sup>1</sup> Siehe Antrag aus TOP 06 im Umweltausschuss vom 07.04.2022: *Ein Kataster zur Erfassung von Ver- und Entsiegelungen*

- Die Verwaltung überprüft und erarbeitet, wie Kaltluftbahnen als nicht-bebaubare Flächen im Flächennutzungsplan gesichert werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Cengiz Sahin  
Stadtrat



Marc Schüller  
stellv. Fraktionsvorsitzender



AS / UmwA

Stadtratsgruppe · Fünferplatz 2 · 90403 Nürnberg

Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg  
 Herrn Marcus König  
 Rathausplatz 2  
 90403 Nürnberg

*MM*

OBERBÜRGERMEISTER	
24. JULI 2023	
II	Zur
III	X

ÖDP Stadtratsgruppe  
 Inga Hager & Jan Gehrke  
 Fünferplatz 2  
 90403 Nürnberg

Hager: 01577 7397611  
 Gehrke: 0911 543768

inga.hager@oedp.de  
 jan.gehrke@oedp.de

www.oedp-nuemberg.de

**ÖDP-Antrag Überarbeitung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Nürnberg, 23.07.2023

die Auswirkungen des Klimawandels sind in Nürnberg nun wieder besonders stark spürbar durch häufigere Hitzetage, Dürre durch Grundwassertiefstände und die gestiegene Gefahr von Starkregenereignissen. Das hat nicht nur gravierende gesundheitliche Folgen für die Stadtbevölkerung, sondern bedroht auch die Existenzen der Landwirt:innen und fördert den Artenschwund. Dies alles ist bekannt, und es wurden schon viele gute Beschlüsse gefasst, um das Leben in der Stadt trotz zunehmender Erhitzung möglichst erträglich zu erhalten.

Da der aktuell noch gültige Flächennutzungsplan (FNP) schon seit dem Jahr 2006 gültig ist, als die Dramatik der Klimaerhitzung noch nicht für alle absehbar war, muss dieser nun an die neuen Erkenntnisse angepasst und überarbeitet werden.

**Daher stellen wir den Antrag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den FNP der Stadt Nürnberg in der Fassung von 2006 mit dem Ziel zu überarbeiten, das Klimagutachten der Stadt Nürnberg von 2014 mit seinen Fortschreibungen und die Klimaprognose des Freistaates Bayern von 2022 in ihrer aktualisierten Fassung für die Region Nürnberg sowie den Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 einzuarbeiten.
2. Dem Stadtrat ist ab Juni 2024 jährlich über den Stand der Bearbeitung zu berichten.
3. Zusätzlich beantragen wir, für die Flächen des Knoblauchslands auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg ein vorgezogenes FNP-Teiländerungsverfahren mit integriertem Landschaftsplan mit dem Ziel zu erstellen, Konzentrationsflächen für Gewächshausbauten auszuweisen, um den Ausbau der Gewächshäuser zu begrenzen und Rechtsverbindlichkeit für alle Beteiligten herzustellen. Dabei sind alle kartierten Lebensräume von Bodenbrütern und alle kartierten Biotop von jeglicher Bebauung freizuhalten und gem. Art. 44 BNatSchG zu schützen. Falls notwendig sind zur zeitnahen Erreichung der Ziele an Ortsrändern und in ortsnahen Bereichen Teil-Bebauungspläne zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen,

*Inga Hager*

Inga Hager  
 Stadträtin der ÖDP

*Jan Gehrke*

Jan Gehrke  
 Stadtrat der ÖDP

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Umweltausschuss	16.11.2023	öffentlich	Beschluss

**Betreff:**

**Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg hier: Antrag der CSU, SPD, Grüne vom 08.02.2022, Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 22.03.2023**

**Sachverhalt (kurz):**

In Zeiten des Klimawandels stellen Extremwetterlagen auch Nürnberg vor Herausforderungen. Häufigerer Starkregen und längere Trockenperioden erfordern ein umfangreiches Regenwassermanagement. Galt es über Jahrhunderte hinweg als ein wichtiges Ziel der Stadtentwässerung, Wasser so schnell wie möglich aus der Stadt zu bringen, liegt das Augenmerk jetzt darauf, den Regen zu halten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Während dieser Paradigmenwechsel in der Fachwelt unter dem Begriff „wassersensible Stadtentwicklung“ diskutiert wird, bezieht sich die öffentliche Debatte häufig auf das Schlagwort „Schwammstadt“.

Die Vorlage beschreibt die Umsetzung der "wassersensiblen Stadtentwicklung" in Nürnberg. Ziel ist die Umsetzung der wassersensiblen Stadt für öffentliche wie für private Vorhaben. Angestrebt wird die Vorrangstellung der Planung für die wassersensible Stadt im Planungsprozess. Für die wassersensible Stadt im Bestand gilt es, auch Entsiegelungen privater Flächen vorzunehmen und die dadurch verfügbar werdenden Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und Klimatisierung heranzuziehen.

Die Umsetzung der alternativen Niederschlagswasserentsorgung wird angesichts des deutlich höheren Aufwands bei Planung, Bau und Unterhalt perspektivisch einen zusätzlichen Stellenbedarf u.a. bei Stpl, Vpl, SUN und SÖR ergeben.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

<b><u>Gesamtkosten</u></b>	€	<b><u>Folgekosten</u></b>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

### 2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)  
 Ja  
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans  
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)  
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

### 3. Diversity-Relevanz:

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es ist keine Diversity-Relevanz zu erkennen.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

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

**Ref. VI**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und der Stadtplanungsausschuss beauftragen die Verwaltung, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der in der Vorlage beschriebenen "wassersensiblen Stadt" zu betreiben. Die Anpassung interner Standards soll ebenso wie die ggf. nötige Anpassung von Satzungen der Stadt Nürnberg vorangetrieben werden.
2. Der Ausschuss für Umwelt und der Stadtplanungsausschuss beauftragen die Verwaltung, Konzepte zur Förderung der wassersensiblen Stadt auf privaten Flächen zu erarbeiten.

## Sachverhalt

### Gemeinsame Sitzung des Umweltausschusses und Stadtplanungsausschusses am 16. November 2023

#### Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg

- Antrag der Stadtratsfraktionen der CSU, SPD und Bündnis90/Die Grünen „Oberflächenwasser nutzen, Versickern statt Versiegeln - Naturnahes Regenwassermanagement auf öffentlichen Plätzen und Wegen als Baustein zur Schwammstadt“ vom 8. Februar 2022
- Antrag der Stadtratsfraktion Die Linke „Nürnberg - Schwammstadt?“ vom 22. März 2023

In Zeiten des Klimawandels stellen Extremwetterlagen auch Nürnberg vor Herausforderungen. Häufigerer Starkregen und längere Hitze- und Trockenperioden erfordern ein umfangreiches Regenwassermanagement. Galt es über Jahrhunderte hinweg als ein wichtiges Ziel der Stadtentwässerung, Wasser so schnell wie möglich aus der Stadt zu bringen, liegt das Augenmerk jetzt darauf, den Regen zu halten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Während dieser Paradigmenwechsel in der Fachwelt unter dem Begriff „wassersensible Stadtentwicklung“ diskutiert wird, bezieht sich die öffentliche Debatte häufig auf das Schlagwort „Schwammstadt“.

Bislang gibt es keine einheitliche Definition des Begriffs „Schwammstadt“. Generell versteht man darunter aber in erster Linie, durch die Realisierung von blauen, grünen und zum Teil auch grauen Infrastrukturelementen, im urbanen Raum Speichervolumen zur dezentralen Rückhaltung des Niederschlags („Schwammzellen“) vorzuhalten. Niederschlag wird zunächst zwischengespeichert und kann im Nachgang gezielt wieder abgegeben und bewirtschaftet werden.

Grundsätzlich gibt es verschiedene Handlungsfelder, die einen Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips leisten:

- Natürliche Handlungsfelder wie unversiegelte Böden und Bäume.
- Naturnahe Handlungsfelder, das sind zum Beispiel künstlich angelegte Wasserflächen (Teiche und Wasserbecken) und Grünflächen (Parks, Feuchtgebiete, mit Gras bepflanzte Mulden/Retentionsflächen).
- Technische Handlungsfelder wie Gründächer, Zisternen (unterirdische Sammelbehälter) oder Rigolen (unterirdische kastenförmige Speicher zur Wasserabgabe)

Gemäß dem Prinzip „Ohne Blau kein Grün“ wird anfallendes Regenwasser zur Stabilisierung des Grundwasserkörpers oder zur gezielten Bewässerung von Grünflächen und Bäumen verwendet, die sonst in Hitzeperioden schnell in Trockenstress geraten. Dadurch können der Bewässerungsaufwand sowie der Einsatz von hochwertigem Trinkwasser für das Gießen reduziert werden und es lassen sich Kühlungseffekte durch Verdunstung erzielen.

Wenn auch eine erhöhte Speicherfähigkeit den negativen Auswirkungen von Starkregen wie Überflutungen von Straßen, Kellern und Infrastruktureinrichtungen nicht grundlegend entgegenwirken kann, so ist die wassersensible Stadt außerhalb von katastrophalen Ereignissen resilienter in Bezug auf Niederschläge wie auch bis zu einem gewissen Grad die Resilienz gegenüber starken Niederschlägen und Trockenheit stärken.

Das bayerische Landesamts für Umwelt (LfU) empfiehlt, dass im Zuge einer wassersensiblen Stadtentwicklung ca. 60 % der regulären Regenmengen gespeichert bzw. zur Verdunstung gebracht werden, ca. 25 % des Niederschlags versickern und nur die verbleibende Wassermenge abfließen soll. In der Praxis muss sich eine Kommune jedoch jeweils an den konkreten Gegebenheiten vor Ort orientieren.

## **Umgang mit Regenwasser in Nürnberg**

Der nachhaltige Umgang mit Regenwasser ist für die Nürnberger Stadtverwaltung kein neues Thema. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Juli 2009 bildet den Rahmen des kommunalen Verwaltungshandelns. Nach der bundesgesetzlichen Regelung in § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (u. a. Fluss, Bach) eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In Bayern ist mit dem Wassergesetz als ausführendem Gesetz dezentrale, naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser für Neubauten verpflichtend. Darüber hinaus nutzt die Stadt Nürnberg das Mittel kommunaler Satzungen zur Umsetzung einer wassersensiblen Stadt durch Dritte und setzt alternative Entwässerungskonzepte bei eigenen Flächen um.

### **a) Entwässerungssatzung (EWS)**

Für die Entwässerung privater Grundstücke ist bereits seit etwa 20 Jahren der Versickerungsgrundsatz in der EWS verankert. Das bedeutet, dass im gesamten Stadtgebiet die Einleitung in das Mischwassersystem einen Ausnahmetatbestand darstellt und die Grundstückseigentümer für die Nutzung hierfür entsprechende Nachweise beibringen müssen.

In der Umsetzung besteht allerdings die Problematik, dass versickerungsfähige Böden mit entsprechender Größe und Abstand zu Gebäuden, vorhanden sein müssen. Dies ist bei Bauen im Bestand und insbesondere im Zuge der Nachverdichtung nur eingeschränkt möglich. Seit 2019 wird von SUN das Ziel verfolgt, durch die „Einleitbeschränkung für Regenwasser in das öffentliche Netz“ das Wasser verstärkt auf den Grundstücken zu halten. Positiv zu werten ist, dass die an das Kanalnetz angeschlossene Fläche in den letzten zehn Jahren des Stadtwachstums nahezu konstant geblieben ist.

Im Zeitraum 2017 – März 2023 allein wurden im Stadtgebiet gut 41 ha neu an Versickerungsanlagen angeschlossen. Hierbei sind erlaubnisfreie Versickerungsanlagen nicht enthalten. Insgesamt werden in Nürnberg ca. 210 ha über (registrierte) Versickerungsanlagen entwässert.

Der Anteil der nachträglichen Abkopplungen von der Kanalisation liegt bei nahe Null, dies hängt unter anderem an einem teilweise enormen baulichen Aufwand. Die notwendigen Kosten liegen ein Vielfaches über den Einspareffekten bei den Gebühren für den Grundstückseigentümer. Einem Gutachten des Rechtsamts folgend, besteht zudem Bestandsschutz für die Eigentümer.

Grundsätzlich wären mehr Anreize wünschenswert, auch im Rahmen der privaten Grundstücksentwässerung einen stärkeren Fokus auf Rückhaltung wie auch Nutzung zu legen.

Diese könnten jedoch nicht im Rahmen von städtischen Gebührenhaushalten finanziert werden. Auch Anreize zur Entsiegelung großer, privater, häufig nur teilweise genutzter privater Stellplatzanlagen sollten in Betracht gezogen werden. Im Bereich des ruhenden Verkehrs sollte eine grundsätzliche Ablehnung ebenerdiger Stellplatzanlagen bedacht werden.

## **b. Bebauungspläne**

Seit dem Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 7. November 2013 „Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung“ werden neue Bebauungspläne prinzipiell nur noch im Sinne des wassersensiblen Bauens ausgewiesen. Es gilt aufgrund der sehr restriktiven Anforderung zuerst die Versickerungsfähigkeit zu prüfen, falls dies nicht möglich ist, eine Ableitung in einen natürlichen Vorfluter zu prüfen und nur, wenn dies nicht gelingt, eine Einleitung in das Mischwassernetz zu erlauben. Für solche Anlagen werden allerdings Flächenanteile benötigt, die nur sehr begrenzt oder mit sehr hohem finanziellen Aufwand zugänglich sind. Neben dem Bedarf an Flächen sind daher innovative bautechnische Lösungen im Umgang mit Regenwasser bei der Gebäudeplanung und im Umgriff des Gebäudes notwendig.

Als erste Arbeitshilfe für die Verwaltung wurde im März 2016 von SUN die Broschüre „Zukunftweisender und nachhaltiger Umgang mit Regenwasser“ entwickelt und den betroffenen Dienststellen zur Verfügung gestellt. Hier wurden im Anhang 4 die verbindlichen Schritte zum Umgang mit Regenwasser vorgegeben.

Mit diesem konsequenten Vorgehen in der Bauleitplanung der letzten zehn Jahre konnte erreicht werden, dass bei knapp 70 % aller seither in Kraft getretenen Bebauungspläne mit dem gesamten im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser vor Ort umgegangen wird. Bei rund 90% der B-Pläne sind außerdem Dachbegrünungen Teil des Regenwasserkonzeptes. Über den Bemessungsregen hinaus muss jedoch auch vor allem in neuen B-Plänen Vorsorge getroffen werden, um Schäden bei Starkregen gering zu halten. Regelmäßig sind für diesen Fall inzwischen Überflutungsnachweise zu erstellen, die ggf. auch Notwasserwege beinhalten können.

Festsetzungen für Retention und Ableitung des Regenwassers wurden oder werden beispielsweise in folgenden Projekten getroffen, um so eine überwiegend alternative Entwässerung planungsrechtlich sicherzustellen:

- AEG Nord
- Agnes-Gerlach-Ring
- Bielefelder Straße
- Großreuth
- Kornburg Nord
- Langwasser T
- Langwasser Z
- Lichtenreuth
- Marienbergstraße
- Milchhofareal
- Regensburger Straße - östliche Hans-Kalb-Straße
- Regensburger Straße
- Ringelnatzstraße

- Sandäckerflächen
- Schmalau Ost
- Seetor City Campus in Mögeldorf
- Technische Hochschule Prinzregentenufer
- Tiefes Feld
- Umspannwerk Gebersdorf
- Volkacher Straße
- Wetzendorfer Park
- wbg-Wohnbau Großweidenmühle

Wo immer aufgrund der Größe möglich, werden in Grünanlagen multicodierte Flächen vorgehalten, die bei den größeren Regenereignissen teilweise kurzfristig eingestaut werden können und damit einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima beitragen. Insgesamt ist festzustellen, dass die „Trendwende“ in Nürnberg lange eingeleitet ist und der Vorgang des nachhaltigen Umgangs mit Regenwasser mit Ernsthaftigkeit verfolgt wird.

Aufgrund der Topografie ist es notwendig, bereits in der Planung mit einem hohen Detailgrad und einer sinnvollen Höhen- und Flächenplanung zu arbeiten, um die Chancen und Synergien aus den individuellen Gegebenheiten vor Ort für eine nachhaltige Entwässerung zu nutzen und nicht entgegen zu wirken. Mit der Umstellung auf eine notwendige blaugrüne Infrastruktur ist der Planungsaufwand enorm gestiegen, da umfangreiche Voruntersuchungen durchgeführt werden müssen (z.B. Versickerungsgutachten, hydrogeologische Erkundungen, detaillierte Geländeaufnahmen, Bodenaufschlüsse, Zwangspunkte als Rahmenbedingungen etc.). Des Weiteren sind umfangreiche Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung von z.B. SUN, SÖR, UwA, Vpl, H, und Stpl notwendig. Noch nicht abschließend geklärt ist der Unterhalt der neuen Anlagen, bei dem deutlich erhöhter Personal- und Finanzaufwand gegeben ist.

Folgende Beispiele zeigen im Detail die Weiterentwicklung in der Planungspraxis mit Blick auf den Umgang mit Niederschlagswasser:

#### ***b.1 Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“***

Ein wesentliches Element in der Planung zum B-Plan Wetzendorf wird der künftige, zentral gelegene, multifunktionale Wetzendorfer Park darstellen, der über den Teil-B-Plan Nr. 4641A planungsrechtlich gesichert wird. Die Tatsache, dass das betrachtete Gebiet in weiten Teilen nach der vorhandenen Datenlage einen relativ geringen Grundwasserflurabstand aufweist, führte dazu, dass umfangreiche Untersuchungen durchgeführt wurden, um ein genaueres Bild der Grundwassersituation zu generieren. Diese dienten auch als notwendige Grundlage für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.



*Visualisierung des Wetzendorfer Parks bei hohem Wasserstand*

Die Konzeption der Entwässerungsanlagen sieht vor, dass die anfallenden Niederschlagsabflüsse in sogenannten „Grünfingern“, d.h. zwischen den Baugebieten angeordnete Grünanlagen, zwischengespeichert und verzögert in den Wetzendorfer Landgraben eingeleitet werden. Letzteres unter Berücksichtigung der zulässigen Drosselwasserabflüsse.

Die straßenparallel verlaufenden Entwässerungsmulden entlang der ausgebauten Parlerstraße und z.T. entlang der öffentlichen „Grünfinger“ bieten die Möglichkeit, in Kombination mit mehreren Zisternen zur Bewässerung von Straßenbäumen („Baumrigolen“) nach dem „Stockholmer Modell“ (nach Nürnberger Art) eine optimierte Wasserversorgung der Bäume mit einem dezentralen Niederschlagswassermanagement zu verknüpfen. Damit wird auch ein Beitrag zur Klimaanpassung in Hitzephasen durch die abkühlende Wirkung der Bäume geleistet.

Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt ausschließlich über bewachsene Bodenfilter, um den Unterhaltsaufwand möglichst zu begrenzen. Dennoch muss künftig ein hoher Aufwand bei Bau und Unterhalt einkalkuliert werden.

Die Speicherung von Niederschlagswasser und Förderung der Verdunstung in Form der Baumrigolen und Zisternen sowie die oberflächennahe Bewirtschaftung der Niederschläge in einer Kaskade mit straßenbegleitenden Mulden, Grünfingern, der Überleitung in den Wetzendorfer Park und den vorgesehenen privaten Rückhaltemaßnahmen wie Dachbegrünungen, tragen zur Entwicklung eines wassersensiblen und resilienten neuen Stadtteils bei und machen das Wasser auch vor Ort erlebbar. Durch die großen Grünflächen und Rückhaltemaßnahmen ist auch ein erheblicher Beitrag zur Erhaltung eines günstigen Lokal- und Bioklimas im Gebiet und der näheren Umgebung zu erwarten.





Straßenprofile und Mulden in den Grünfingern dienen gleichzeitig als Notwasserwege vom Grundstück bis zu den Retentionsflächen. In den öffentlichen Flächen wird durch die geplante, durchgängige, oberirdische Entwässerungstopographie und das oberflächennahe Ableitungssystem die sichere Ableitung von Oberflächenabflüssen auch bei Extremereignissen (bis 100jährlich) sichergestellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beide Plangebiete (Wetzendorf, Tiefes Feld) in Bezug auf das Entwässerungskonzept als wegweisend für Nürnberg bezeichnet werden können. Gleichzeitig verdeutlichen sie, dass es unerlässlich ist, die hydrogeologischen Grundlagen möglichst frühzeitig im Planungsprozess zu erheben und einzubeziehen. Dadurch können die für die Entwässerungsplanung relevanten Erkenntnisse fundiert in die Gesamtplanung eingespeist und diese effizient (z.B. durch eine Freihaltung benötigter Flächen) gestaltet werden.

Bei den vorgestellten Entwässerungskonzepten der B-Pläne, insbesondere beim Wetzendorfer Park, handelt es sich um Pilotprojekte. Die geplante Entwässerung muss in dieser Form bezüglich Funktionalität und Unterhalt noch erprobt werden. Erst dann kann festgelegt werden, dass dies Standardlösungen sind oder – falls Probleme auftreten – nochmal angepasst bzw. geändert werden müssen.

### **c. öffentliche Verkehrsflächen und Plätze**

Ziel ist es, befestigte Flächen im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen und Plätze) wassersensibel zu entwässern, wenn die Gegebenheiten es erlauben. Bereits gelungen ist es u.a. im Umbau der Bayernstraße, dem fast fertiggestellten Kreisel in Worzeldorf, der geplanten neuen Rothenburger Straße und den Hafibrücken und in kleinen Teilbereichen im Bestand auch bei einigen Bauvorhaben in der Innenstadt.

Änderungen an den Verkehrsflächen sind allerdings oftmals nur mit großem Aufwand möglich, da unter anderem der Verschmutzungsgrad der Flächen eine sehr große Rolle spielt, so dass hier gerade bei Hauptstraßen i.d.R. umfangreiche dezentrale, flächenintensive Reinigungsanlagen erforderlich werden (siehe z.B. Bayernstraße oder neue Rothenburger Straße).

Befestigte Plätze im öffentlichen Raum stellen auf Grund des im Bestand meist hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit einer zu geringen Grünausstattung oftmals Wärmeinseln dar, die sich in Hitzeperioden stark aufwärmen. Hier bietet sich durch die nachhaltige Nutzung des anfallenden Regenwassers (v.a. zu Kühlzwecken) die Möglichkeit einer klimangepassten und nachhaltigen Umgestaltung. Die Herausforderung besteht hier primär darin, die Umgestaltung der Platzflächen mit den vielfältigen Nutzungsansprüchen und infrastrukturellen Zwängen in Einklang zu bringen. Dies gilt umso mehr für Plätze, sehr intensiv genutzt werden und verschiedene Nutzungsfunktionen erfüllen.

Grundsätzlich gelten für den Umgang mit Niederschlagswasser bei allen Planungen für Neubauten und Umbauten folgende Ziele:

- Vergleichmäßigung (Abpuffern von Abflussspitzen)
- Rückhaltung
- Nutzung anstreben
- Verdunstung fördern
- Versickerung

Die Verwaltung wendet bereits Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser an und entwickelt daraus Grundlagen und Standards für zukünftige Planungen. Der Austausch mit Nachbarkommunen und Planung von internen Workshops befindet sich gerade im Aufbau.

2018 wurde der Arbeitskreis Straßenentwässerung ins Leben gerufen, in dem interdisziplinär (SÖR Grünbereich, SÖR Bezirke, SÖR Straßenbau und SUN) Regelpläne, Möglichkeiten und Anforderungen an Versickerungsanlagen festgelegt werden. In den höher getakteten Treffen der Arbeitsgruppe im laufenden Jahr wurden verschiedene Belange, die bei weiteren Planungen bedacht werden müssen, gesammelt. Die einzelnen Themen werden in Kleingruppen bearbeitet. Das Ziel ist eine abgestimmte Regelung zum Umgang mit Oberflächenentwässerungen bei SÖR im Zusammenwirken mit den Anlagen der Stadtentwässerung.

Die Ableitung in Grünflächen und Baumscheiben wird, wo es möglich ist, bereits standardmäßig praktiziert. Die entsprechenden Regelzeichnungen<sup>1</sup>, z.B. für Entwässerungs- und Versickerungsmulden, liegen vor. Auch Regelzeichnungen für Randsteinlinien, die auf Lücke gesetzt werden, um Niederschlagswasser abzuleiten, sind standardmäßig vorhanden. Die Ableitung beziehungsweise vorherige Rückhaltung und Nutzung im Straßenbegleitgrün ist nur ein Baustein in einer ganzen Maßnahmenkette. Die Aufnahmefähigkeit z.B. von Einzelbaumscheiben ist gerade bei Starkregenereignissen sehr begrenzt und kann -wie oben angeführt- nur einen geringen Beitrag leisten.

Da die Möglichkeiten der Ableitung in Fließgewässer im städtischen Bereich äußerst begrenzt sind und auch Fließgewässer eine Auslastungsgrenze haben, ist das erste Mittel der Wahl die Rückhaltung/Speicherung sowie im Weiteren die Versickerung. Speziell die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers als Wassergabe für den städtischen Baumbestand und öffentliches Grün wird aufgrund des Klimawandels und in der Region ohnehin sehr niedrigen Niederschlags immer wichtiger. Der Bau von Baumrigolen u.a. als Möglichkeit des temporären Wasserrückhalts zur Nutzung wird daher verstärkt weiterverfolgt. Derzeit ist der Begriff der Baumrigole noch nicht eindeutig definiert. Technische Richtlinien, Langzeiterfahrungen und Bedarfe des Unterhalts müssen erarbeitet und geprüft werden. Es bestehen besondere Herausforderungen hinsichtlich der Wasserreinigung, Salzeintrag und dem dauerhaften Betrieb und Unterhalt dieser Entwässerungseinrichtungen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der zentralen (alle Wässer in eine Anlage) und der dezentralen (viele kleine Anlagen) Versickerung. Die Betrachtung, welcher Möglichkeit der Vorzug gegeben werden kann ist vom Einzelfall abhängig, da beide Varianten ihre Vor- und Nachteile besitzen. Planerisch gibt es aber Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen, damit die Versickerung funktioniert:

1. Die anstehenden Böden müssen in nachgewiesenen Maßen versickerungsfähig sein.
2. Es muss genug Platz für eine Versickerungsanlage vorhanden sein.
3. Es muss genügend Abstand zur Bebauung eingeplant werden, auch unterirdisch für Tiefgaragen etc.

---

<sup>1</sup> Regelzeichnungen werden verwendet, um einheitliche Bauausführungen für bestimmte Objekte sicherzustellen.

In bereits bestehenden Straßen ist meistens aufgrund der vielen Sparten und geringen Straßenraumbreite eine Platzierung von Versickerungsanlagen nicht möglich. Bei Neuplanungen stellt sich die Frage, ob die Straßenräume groß genug bemessen werden können, um Versickerungsanlagen unterzubringen, oder ob zusätzliche Flächen für Einstau und Versickerung vorgesehen werden können. Sind beide Voraussetzungen nicht erfüllt, ist eine Versickerung nicht möglich, und es bleibt nur der Anschluss an die Kanalisation.

#### *Bauvorhaben Bayernstraße*

Im Bauvorhaben Bayernstraße wird der Oberflächenwasserabfluss (einmal im Westen und zweimal im Osten) jeweils einer Regenwasserbehandlung (Absetzanlage) zugeleitet und wird im Anschluss - über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt - in den verrohrten Vorfluter Fischbach geleitet. Das Oberflächenwasser aus den Geh- und Radwegen, das nicht unmittelbar an die Fahrbahn der Bayernstraße angrenzt, wird über die angrenzende belebte Oberbodenzone versickert und so dem Straßenbegleitgrün bzw. den Bäumen zugeführt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Neufassung der Oberflächenentwässerung in der Bayernstraße eine wesentliche Verbesserung sowie ein Beitrag zur Rückhaltung geschaffen wurde. Zudem wird das Kanalnetz weniger belastet. Durch die jetzt vorhandene Reinigung, Speicherung und Drosselung des Oberflächenwassers wird der Vorfluter beim Regenereignis hydraulisch nicht belastet, und durch die vorgeschaltete Reinigung steigt die Wasserqualität des eingeleiteten Wassers ganz erheblich und somit auch die des Fischbaches.

#### *Pilotprojekte in der Altstadt*

In der Altstadt wurden als Straßenbegleitgrün im Heugässchen und der Waaggasse zwei Pilotprojekte im kleineren Maßstab realisiert mit Einleitung von Niederschlägen in einen Substratkörper aus sogenannter Skeletterde, die Wasser aufnehmen, reinigen und speichern kann (mit Notüberläufen in die vorhandene Kanalisation). Dieses Wasser steht den Baumpflanzungen über einen längeren Zeitraum zur Verfügung. Es sind Baumrigolen, die in Anlehnung an das Stockholmer Modell erstellt wurden. Befüllt wurden sie u.a. mit der sogenannten Skeletterde nach dem Stockholmer Modell, die über eine hohe Wasser- und Luftspeicherfähigkeit verfügt.

#### *Pilotprojekt Zeltnerstraße*

In der Zeltnerstraße wurden ebenfalls unterirdische wasserrückhaltende Muldenbereiche mit überbaubarem Nürnberger Baums substrat hergestellt (Straßenbegleitgrün), in die ein Teil der Niederschläge oberflächlich eingeleitet wird. Das zusätzliche Wasser aus der angeschlossenen öffentlichen Verkehrsfläche steht auch hier den Baumpflanzungen zur Verfügung. Das für die Stadt Nürnberg entwickelte Baums substrat verfügt über eine sehr hohe Wasser- und Luftspeicherfähigkeit.

#### *Obstmarkt*

Während das anfallende Regenwasser im Bestand in Abläufen gesammelt und direkt dem städtischen Kanal zugeführt wird, soll es nach der Neugestaltung künftig bevorzugt Baumstandorten zugeführt werden. Hierfür werden ca. 40 Bäume neugepflanzt und das Niederschlagswasser über offene Baumscheiben und Muldenstrukturen gesammelt. Über unterirdische Rigolen-Systeme werden die Baumscheiben miteinander verbunden, sodass das Wasser in die einzelnen Baums substratkörper geleitet werden kann. Vorteile ergeben sich

dadurch, dass die Bäume in der Anwuchsphase und auch später zusätzliche Wassergaben durch die gesammelten Niederschläge erhalten, wodurch langfristig insgesamt die Wassermengen reduziert werden können, der städtische Kanal entlastet wird und sich eine Verbesserung des Stadtklimas in diesem Bereich ergeben wird.

#### *Mögeldorfer Plärrer*

Auch bei der Umgestaltung des Mögeldorfer Plärrers wird der Ansatz einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung aufgegriffen. Durch Maßnahmen zur Entsiegelung, die Schaffung zusätzlicher Grünflächen und Baumneupflanzungen soll eine multifunktionale, begrünte sowie wassersensible Platzfläche entstehen. Zur Bewässerung der Baumstandorte ist ein Rigo- len-System mit unterirdischer Vernetzung der Baumsubstratkörper vorgesehen.

Weitere bereits gebaute Anlagen mit einer Teilversickerung, Rückhalt und Nutzung sind u.a. die Grünanlagen wie der Helmut-Herold-Platz und die Marie-Beeg-Anlage oder die Baugebiete auf dem ehemaligen ATV-Gelände Wallensteinstraße. Aktuell in Planung ist u.a. der Heinickeplatz.

### **Technische Herausforderungen in der Umsetzung**

#### *Bodenbeläge*

Die Verwaltung setzt sich intensiv mit der Frage von der wasserdurchlässigen Verfü- gung auseinander. Sie kann jedoch nur bei Maßnahmen vorgesehen werden, bei denen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen ist und bei denen die technischen Rahmenbedingungen stimmen. Wenn der Untergrund nicht versickerungsfähig ist, staut sich das Wasser auf, der Oberbau ist nicht mehr entsprechend frostsicher und es entstehen massive Frostschäden (z.B. Schlaglöcher, Aufwölbungen etc.). Diese beschädigen den Straßenkörper und beeinträchtigen erheblich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Der im Antrag vom 8.2.2022 erwähnte Altstadtbereich weist eine solche Eignung leider nicht auf: Dieser befindet sich im Zwangsreinigungsgebiet mit häufigen Reinigungsintervallen. Die Reinigung erfolgt maschinell. Durch die Saugkehrmaschinen wird die ungebundene Fuge teilweise entfernt. Dadurch erfolgt eine Schwächung des Belages und es kommt vermehrt zu Schäden. Zusätzlich ist zu befürchten, dass sich die geleerten Fugen mit Müll (Zigarettenkippen, etc.) zusetzen und so zu einer Verschmutzung führen. Durch das Einspülen von Feinteilen im Laufe der Zeit ist davon auszugehen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Laufe der Zeit nachlässt und der Belag nahezu dicht wird. Studien haben gezeigt, dass die Wasserdurchlässigkeit auch in stark befahrenen Bereichen nachlässt.

Für wenig belastete Flächen und Wege kommen in den letzten Jahren vermehrt ungebundene Bauweisen zum Einsatz. Beispiele: Oberer und Unterer Wöhrder See, Jamnitzer Platz, Weg am Village, Ferdinand-Drexler-Weg, Pegnitztal. Künftig wird vermehrt Erfahrung mit ungebundenen Mineralstoffgemischen gesammelt. In Einzelfällen (z.B. Marie-Juchacz-Park) ist auch der Einbau von durchlässigen Granulatdecken zur Anwendung gekommen.

Wassergebundene Decken sind grundsätzlich aufwändiger im Unterhalt und führen bei SÖR zu erhöhtem Personaleinsatz und Kosten. Es ist durchaus möglich, dass sich die Hohlräume wassergebundener Decken nach einiger Zeit durch Feinanteile schließen. Eine hohe Frequenz an Fahrradverkehr beschleunigt diesen Effekt. Hier kommt es auf die Filterstabilität

und die Wahl der richtigen Korngrößenzusammensetzung an. Möglich ist auch ein Konflikt mit der erforderlichen Barrierefreiheit, da die technisch notwendige Querneigung wassergebundener Decken mit 4% über dem entsprechenden Neigungswinkel barrierefreier Wege liegt. Allen ungebundenen beziehungsweise wassergebundenen Bauweisen ist gemein, dass sie für den Winterdienst (Schneeräumen) ungeeignet sind. Bei bestimmten Witterungsverhältnissen wird die obere Schicht zerstört. Zudem lässt sich beim Räumen ein Materialabtrag durch das Räumschild nicht hundertprozentig vermeiden. Aus diesen Gründen sind wassergebundene Decken für öffentliche Wege und Flächen aus Sicht der Verwaltung eng an die Nutzung der Wege und Flächen gebunden.

### *Ökopflaster*

Ökopflaster waren bisher versickerungsfähige Pflasterbeläge meist in Kombination mit einer bestimmten Fugengröße. Diese werden in begründeten Einzelfällen z.B. auf Gehwegen auch verwendet. Auch bei schwach belasteten Plätzen (z.B. Schulzentrum Südwest) kommen solche Pflaster zum Einsatz. Die Fugen des „Ökopflasters“ bleiben jedoch nicht dauerhaft wasserdurchlässig, da sie sich mit den verschiedensten Stoffen zusetzen. Eine Lösung wäre, gröbere Gesteinskörnungen für Bettung und Fugenmaterial zu verwenden und die Fugen deutlich größer auszugestalten. Diese Sonderbauweise entspräche dann aber nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Schäden z.B. durch Verdrückungen, Verschiebungen des Pflasters wären aufgrund der ungleichmäßigen Kraftübertragung zwischen den Steinen eine mögliche Folge.

Da Sonderbauweisen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, werden die Firmen hierfür keine Gewährleistung übernehmen. In der Folge bliebe die Stadt Nürnberg im Schadensfall auf den Kosten für die Beseitigung dieser Schäden sitzen. Es gibt auch Ansätze, die obere Schicht der Fugen in 5-10-jährigem Turnus zu erneuern. Dazu laufen derzeit in einigen Kommunen Pilotversuche. Nürnberg sollte sich an diesen Versuchen beteiligen. Eine neue Generation von „Ökopflaster“ punktet auch mit der Aufnahme relativ hoher Wassermengen in den Steinkörper. Dieses Wasser wird später durch Verdunstung wieder abgegeben und dient insbesondere im Sommer zur Verbesserung des Mikroklimas. Auch diese Oberflächen werden bei starker Verkehrsbelastung schnell an Effekt verlieren, sollten jedoch im Bereich von Wegen und Plätzen durchaus ihre Berechtigung finden und erprobt werden.

### *Regenabwasser als Gestaltungselement*

Unter der Voraussetzung, dass der nötige Raum geschaffen werden kann (i.d.R. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und konsequente Umsetzung des Mobilitätsbeschlusses wie u.a. Reduktion des Individualverkehrs) und wenn der unterirdische Bauraum nicht mit Sparten belegt ist, kann dies vor allem über Baumrigolen und in Mittelstreifen ausreichender Größe realisiert werden. Wenn nach Verdunstung, Nutzung und Versickerung noch Ableitung Richtung Vorflut notwendig ist, können bei entsprechendem oberirdischen Platzangebot temporäre Wasserläufe entstehen.

In jedem Fall wird aber eine politische Einzelentscheidung notwendig sein, wie der notwendige Platz zu gewinnen ist, bzw. welche konkurrierenden Nutzungen zurückstehen müssen. Bei Bestandsstraßen und bestehenden Plätzen ist die Anlage von Wasserläufen, Kaskaden und künstlichen Becken aufgrund der beengten Platzverhältnisse meist schwierig, dennoch sollte auch hier immer das Potential für eine Flächenentsiegelung geprüft werden. Auch Kos-

ten spielen eine nicht unerhebliche Rolle. Außerdem dürfen Entwässerungsanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit aller Verkehrsteilnehmenden nicht gefährden, was auch die Möglichkeiten der Gestaltung sehr eingrenzt (Barrierefreiheit). Auch wenn diese Bedingungen erfüllt sind, stellt sich auch wieder die Frage, wohin mit dem Wasser, wenn der Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist.

## **Fazit und Ausblick**

Das Thema „Schwammstadt“ ist für Nürnberg nicht neu, gerade in den letzten Jahren wurden wichtige Schritte in Richtung einer wassersensiblen Stadt unternommen.

Bereits heute zeichnet sich ab, dass durch die anzustrebende alternative Niederschlagswasserentsorgung der Aufwand in Planung, Umsetzung und Unterhalt seitens der Stadtverwaltung deutlich steigt. So ist z.B. bei SUN in der Abteilung Grundstücksentwässerung ein höherer Beratungs- und Überzeugungsaufwand notwendig. Die Planung und Vorbereitung dieser Projekte bedeutet einen Mehraufwand gegenüber den bisherigen Planungen. Auch der Aufwand für den Bau und den Betrieb der Anlagen bei SÖR ist erheblich. Verglichen mit der früheren Einleitung jeglichen Niederschlagswassers in die Kanalisation werden für die Konzeption der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers deutlich höhere personelle Ressourcen auch bei Stadt- und Verkehrsplanung benötigt - die nötige Planungstiefe ist wesentlich anspruchsvoller. Um auf die Folgen der klimatischen Veränderungen reagieren zu können, ist perspektivisch damit eine Aufstockung des Personals in Planung, Bau und Betrieb und Unterhalt notwendig.

Der Umbau Nürnbergs zur wassersensiblen Stadt stellt eine Generationenaufgabe dar, die in der Umsetzung über einen entsprechend langen Zeitraum intensive Bemühungen und Maßnahmen notwendig macht. Er kann nur im Zusammenwirken der Stadtgesellschaft erfolgreich sein, da erhebliche Flächenpotenziale im privaten Bereich bestehen. Für die wassersensible Stadt im Bestand gilt es somit, auch im Privatbereich Entsiegelungen vorzunehmen und die dadurch verfügbar werdenden Flächen auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und Klimatisierung heranzuziehen.

Die Realisierung von Schwammstadtprinzipien ist auch zentrales Instrument der Landesgartenschau Nürnberg 2030, um zu mehr Resilienz, Entsiegelung und Begrünung unserer Stadt beizutragen.

An den Oberbürgermeister  
der Stadt Nürnberg  
Marcus König  
Rathaus  
90403 Nürnberg

*Gem. AFS + UmwA*

<b>OBERBÜRGERMEISTER</b>		
08. FEB. 2022		
/.....Nr. ....		
<b>III</b>	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
<b>IV</b>	2 z.w.V.	4 Antwort vor Abber- eudung vorlegen
<b>IV</b>	<b>X</b>	5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

*3RM / BAISE*

Nürnberg, 08. Februar 2022

Antragsteller: Schuh, Kayser, Bielmeier

**Oberflächenwasser nutzen, Versickern statt Versiegeln - Naturnahes Regenwassermanagement auf öffentlichen Plätzen und Wegen als Baustein zur Schwammstadt**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Klimawandel bringt immer öfter Extremwetterereignisse und hohe Niederschlagsmengen mit sich. Die Kanalisation kann entsprechend umfangreiche Regenmengen durch die hohe Menge an versiegelten Flächen in der Stadt auf öffentlichen Plätzen und Wegen oftmals nicht mehr aufnehmen. Auch jenseits von Katastrophenszenarien müssen wir in der Stadt deshalb Wasser zurückhalten.

Wie ein Schwamm sollte die Stadt Regenwasser aufnehmen und wieder abgeben können. Deshalb ist es besser Regenwasser vor Ort durch Verdunstung, Versickerung und Speicherung mit verschiedenen Systemen für die notwendige Klimaanpassung herzustellen. Viele Alternativen und Systeme sind in diesem Bereich bereits entwickelt und erprobt worden. So kann bspw. mit sogenannten Baumrigolen Regenwasser direkt am Baum gesammelt werden, in Grünflächen kann das Wasser so geleitet werden, dass Pflanzen lange etwas davon haben. Gute und vorbildliche Beispiele finden sich zudem auch in der Stadt Zürich, die hierzu eine umfassende Arbeitshilfe<sup>1</sup> erarbeitet hat.

Im Zuge der städtischen Klimaanpassungsstrategie wurden bereits erste Maßnahmen für das Handlungsfeld Wasser/Niederschläge auf den Weg gebracht. Aus Sicht unserer Fraktionen besteht Handlungsbedarf, weitere notwendige Schritte für Nürnberg als „Schwammstadt“ einzuleiten und als gängige Verwaltungspraxis zu verstetigen. Im Bereich von Umbauten und Sanierungen im Bestand, bei unseren Plätzen und Wegen, also bei Projekten im öffentlichen Raum, ist deshalb zukünftig die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Regenabwassers zu prüfen und/oder weitere entsprechende Maßnahmen im Sinne einer „Schwammstadt“ umzusetzen und einzurechnen.

Aus diesem Grund stellen die Stadtratsfraktionen von SPD, CSU und Bündnis 90/Die Grünen zur Behandlung im zuständigen Ausschuss den folgenden

<sup>1</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/taz/Fachunterlagen/Publikationen und Bro-schueren/Fachwissen/Arbeitshilfe Versickerung Stadtraeume W2292 20150917.pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/taz/Fachunterlagen/Publikationen%20und%20Bro-schueren/Fachwissen/Arbeitshilfe%20Versickerung%20Stadtraeume%20W2292%2020150917.pdf)

---

**Antrag:**

- Die Verwaltung berichtet über die verschiedenen Möglichkeiten das Oberflächenwasser statt der Einleitung in die Kanalisation zur Klimaanpassung zu nutzen (z.B. durch Ableitung in Grünflächen, in Baumscheiben usw.) und entwickelt daraus Grundlagen und Standards für zukünftige Planungen;
- Die Verwaltung prüft, ob zukünftig beim Altstadt-pflaster unter Beachtung der geltenden Vorgaben des städtischen Gestalthandbuchs eine wasserdurchlässige Verfü-gung möglich ist.
- Die Verwaltung entwickelt feste Kriterien für den vermehrten Einsatz von wassergebunden Decken für öffentliche Wege und Flächen mit weniger Belastung (z.B. bei der Um- und Neugestaltung von Plätzen und Wegen sowie zum Öffnen von Bestandflächen);
- Die Verwaltung legt Maßnahmen vor, um Regenabwasser im urbanen Raum zukünftig, aber auch bei Umbauten von Plätzen und Straßen, vermehrt als Gestaltungselement einzusetzen (temporäre Wasserläufe, Wasserfälle, künstliche Becken), um damit Potentiale für die Entwässerung eröffnen (wie z.B. auch im „Tiefen Feld“);
- Die Verwaltung entwickelt eine „Arbeitshilfe Versickerung in Stadträumen“ für die langfristige Entwicklung Nürnbergs als Schwammstadt;
- Die Verwaltung entwickelt Kriterien und Maßnahmen zur Verwendung von sog. „Ökopflastern“ bei städtischen Neubauten im Stadtgebiet. Dabei werden auch mögliche Einsatzgebiete (bspw. auf Parkplätzen etc.). aufgezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

*Andreas Krieglstein*

Andreas Krieglstein  
CSU-Fraktionsvorsitzender

*T. Brehm*

Thorsten Brehm  
SPD-Fraktionsvorsitzender

*A. Mletzko*

Achim Mletzko  
Fraktionsvorsitzender  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



An den  
Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg  
Herrn Marcus König  
Rathausplatz 2  
90403 Nürnberg

*UmwA*

OBERBÜRGERMEISTER		
22. MRZ. 2023		22.03.2023
III	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
<del>3284</del> VI	2 z.w.V.	4 Antwort vor Abs. endung vorlegen
		5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE

## Nürnberg - Schwammstadt?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

laut der "Klimawirkung- und Risikoanalyse" des Umweltbundesamtes von 2021 sind alle Regionen in Deutschland und insbesondere die Städte infolge des Klimawandels von Hitze, Trockenheit, Starkregen und Überflutungen betroffen.

Die zunehmende Urbanisierung führt zu einer flächenmäßigen Ausdehnung städtischer Wärmeinseln, wodurch mit einer Verstärkung der Hitzebelastung der Bevölkerung zu rechnen ist.

Statistische Analysen lassen darauf schließen, dass mit dem Anstieg der Lufttemperatur und einer erhöhten Aufnahmekapazität von Wasserdampf in der Atmosphäre mit einer Häufung von Starkniederschlägen zu rechnen ist. Vermehrte Starkregenereignisse überlasten Kanalnetze und Kläranlagen und können weitreichende Schäden in der Land- und Forstwirtschaft sowie an Gebäuden und Infrastrukturen nach sich ziehen (1).

Die Nürnberger Verwaltung stellte im Juni 2021 im Umweltausschuss fest, dass klimatische Veränderungen in Nürnberg wissenschaftlich nachweisbar sind und folgerte: "Eine gut durchgrünte Stadt heizt sich weniger stark auf. Sie verfügt zudem über eine Vielzahl von Versickerungsflächen. Die Schaffung von Grünflächen oder weiterer Grünstrukturen sowohl im Bestand als auch bei der Neuplanung von Baugebieten, ist deshalb eine der zentralen Klimaanpassungsmaßnahmen für Nürnberg."

In der Sitzung des Umweltausschusses vom Oktober 2021 zog die Verwaltung als vorbeugenden Hochwasserschutz das Fazit, dass "die Umsetzung des sogenannten Schwammstadtprinzips Basis der Stadtentwicklung sein muss."

Auch der bayerische Umweltminister Thorsten Glauber konstatierte 2021: "Die Städte heizen sich auf wie ein Kachelofen. Auf der anderen Seite drohen häufigere extreme Hochwasser und Starkregen. Deshalb brauchen wir ein Konzept für die Städte und Gemeinden der Zukunft. Unsere Lösung heißt Schwammstädte... Dafür dürfen

### Stadtratsgruppe DIE LINKE

Titus Schüller, *Stadtrat*  
Özlem Demir, *Stadträtin*  
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113  
90403 Nürnberg  
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de  
www.die-linke-nuernberg.de

Städte nicht weiter zubetoniert werden. Studien zeigen, dass die Temperatur vor Ort um bis zu 3 Grad Celsius sinken könnte, wenn Städte wieder grüner werden." (2)

Bei dem Prinzip der Schwammstadt geht es um die "Fähigkeit" einer Stadt, ein Zuviel an Wasser aufzusaugen „wie ein Schwamm“, dieses Wasser zu speichern und es dann durch Verdunstung und gezielte Bewässerung verzögert wieder abzugeben.

Der Bevölkerungsschutz ist eine vordringliche Aufgabe von Kommunen.

**Deshalb stellen wir folgenden Antrag:**

**Die Verwaltung berichtet, in wieweit in Nürnberg das Prinzip der Schwammstadt verwirklicht wurde.**

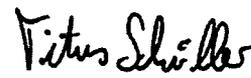
Mit freundlichen Grüßen



Özlem Demir



Kathrin Flach Gomez



Titus Schüller

(1)

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/kwra2021\\_teilbericht\\_zu\\_sammenfassung\\_bf\\_211027\\_0.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/kwra2021_teilbericht_zu_sammenfassung_bf_211027_0.pdf); Zugriff 22.03.2023

(2) <https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/pressemitteilung.htm?PMNr=07/21> Zugriff 22.03.2023

**Stadtratsgruppe DIE LINKE**

Titus Schüller, *Stadtrat*  
Özlem Demir, *Stadträtin*  
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113  
90403 Nürnberg  
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de  
www.die-linke-nuernberg.de



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	16.11.2023	öffentlich	Beschluss

**Betreff:**

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

**Anlagen:**

Entscheidungsvorlage  
Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage  
Umsetzungstabelle Baulandbeschluss  
Übersichtsplan  
Satzung  
Begründung  
Umweltbericht

**Sachverhalt (kurz):**

Am 12.12.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße", der im nördlichen Stadtgebiet, Gemarkung Großgründlach, liegt, eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.12.2022 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung geändert, die Stellungnahmen wurden geprüft und der Entwurf 2. Fassung wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2023 erneut gebilligt. Anschließend wurden die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 24.08. bis 27.09.2023 durchgeführt.

Es gingen ca. 50 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Themen Verkehr, Entwässerung, Infrastruktur, bezahlbarer Wohnraum, Ortsbild sowie Grün- und Spielflächen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen fünf relevante Stellungnahmen zu den Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, ÖPNV, Entwässerung und Denkmalschutz ein. Aufgrund der Stellungnahme zum Denkmalschutz ist die redaktionelle Änderung des Satzungstextes mittels Deckblatt erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind dabei nicht berührt.

Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.

Die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung soll beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan bekanntgemacht.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
--

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich: siehe Kapitel I.4.4 der Begründung
--

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage sowie gemäß des Beschlusses vom 20.07.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4651 "Volkacher Straße" vom 12.07.2023 mit folgendem Ergebnis:
2. Dem gebilligten Bebauungsplan ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der Änderungen gemäß Deckblatt vom 16.10.2023 der Vorrang einzuräumen.
3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ vom 12.07.2023 mit Deckblatt vom 16.10.2023 unter Hinweis auf die Begründung vom 16.10.2023 und den Umweltbericht vom 13.10.2023 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

BeilageBetreff:

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

Entscheidungsvorlage**1. Ausgangssituation**

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

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

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

**2. Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung**

Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 24.08.2023 bis einschließlich 27.09.2023 statt. Es gingen ca. **35** Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt ein, eine weitere Einzelstellungnahme mit privater Betroffenheit einer Bürgerin, zwei Stellungnahmen von Vereinen sowie elf Unterstützerschreiben. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Verkehr (insbesondere die Durchbindung zur Würzburger Straße, ruhender Verkehr), Wohnraumbedarf, ökologischer Ausgleich, soziale und kulturelle Infrastruktur, Entwässerung, Grün- und Spielflächen, Ortsbild und geplante Bebauung, Baustellensituation, bezahlbarer Wohnraum sowie Hochwasserschutz. Darüber hinaus wurde in einem Schreiben auch die private Betroffenheit durch (Nicht-) Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen geltend gemacht.

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

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

**Bürgerin 1** halte an ihrer Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung fest, diese Anregungen würden nahezu identisch vorgebracht werden. Der Bebauungsplan sehe dessen Umsetzung vor, so dass die bisher landwirtschaftliche Nutzung nur bis auf weiteres zulässig sei. Es sei beabsichtigt, die ausgeübte Nutzungsmöglichkeit zu nehmen. Weiterhin empfinde man die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie die zu pflanzenden Bäume als Ungleichbehandlung gegenüber dem Nachbargrundstück, die zudem zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit führe. Es sei wiederholt auf das südliche Grundstück verwiesen, das aus dem Geltungsbereich entfallen sei. Weiterhin würde man die Überplanung des Grundstücks mit einer Verkehrsfläche zum Ausbau des Feldwegs ablehnen.

#### **Zum Einwand – Bürgerin 1**

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

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

#### **Zum Einwand – BUND e.V.**

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

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

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

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

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

Nürnberg weist nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt auf, der Markt ist bei weitem nicht gesättigt, insbesondere aufgrund von Insolvenzen an anderer Stelle im Stadtgebiet steigt der Druck noch mehr. Die geringe Leerstandsquote, anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Im Plangebiet werden verschiedene Bautypen planungsrechtlich ermöglicht, von Reihenhäusern bis Geschosswohnungsbau, davon auch in beiden Teilen geförderter Wohnraum. Das Plangebiet weist zudem einen Mix aus Wohnen, Kindertagesstätte, öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen auf. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt hier also unter den gegebenen Maximen, die nicht zuletzt auch durch den Baulandbeschluss vorgegeben werden. In der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits eine Auseinandersetzung mit den Belangen Verkehr, Infrastruktur, Schule, Begegnungsräume, Ortsbild sowie generelle Entwicklung. An der Abwägung wird grundsätzlich festgehalten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die sog. Mobilitätswende einem langfristigen Prozess unterliegt, bei dem es auch zeitweise zu Spannungen kommen kann. Im Rahmen des Bebauungsplans werden dennoch keine Maßstäbe für die Innenstadt, da beispielsweise keine Reduktion des Stellplatzschlüssels erfolgt, wie dies in der Innenstadt durchaus üblich ist. Vielmehr wurden bei der Berechnung des zu erwartenden Verkehrs überdurchschnittlich viele Kfz-Fahrten angenommen. Trotzdem ist die zu erwartende Verkehrsmenge relativ gering. Durch die Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Zu- und Abfahrtsrouten wird das Umfeld nicht unzumutbar belastet. Verkehrszählungen im Ort haben zudem keine Zunahme des Verkehrs trotz umgesetzter Neubaumaßnahmen ergeben. Im Gegenteil – pandemiebedingt wurde bei Zählungen 2022 im gesamten Stadtgebiet eine Abnahme des Verkehrs festgestellt. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu Hause. Aufgrund der positiven Auswirkungen des bundesweit geltenden 49 Euro-Tickets und aufgrund

der Förderung des ÖPNV sowie des Rad- und Fußverkehrs ist zu erwarten, dass es auch im Umfeld des Bebauungsplangebiets zu einer weiteren Reduzierung des derzeit bestehenden Kfz-Verkehrs kommen wird. Es werden auf bisher privaten, landwirtschaftlich genutzten öffentliche und öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen geschaffen, dies kommt den Anwohnern vor Ort zu Gute. Zudem dienen Ausgleichsflächen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und haben insbesondere eine naturschutzfachliche Bedeutung. Sie sind in der Regel eben keine Erholungsflächen für die Bevölkerung. Die zitierten „erheblich nachteiligen Auswirkungen“ (Zusammenfassung Umweltbericht) beziehen sich auf das Schutzgut Wasser und sind auf die geplante Ableitung des Niederschlagswassers zurückzuführen. Dies ist nicht gleichzusetzen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Anwohner. Das Entwässerungskonzept entspricht den gebotenen Vorschriften. Vielmehr wurden sogar seltenere Regenereignisse als Bemessungsgrundlage angenommen, als rechtlich vorgeschrieben, so dass in der Folge das Regenrückhaltebecken auch größer dimensioniert wird, als es gemäß den einschlägigen Merkblättern sein müsste. Der Fall des Starkregenereignisses ist bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens nicht berücksichtigt, es ist rechtlich auch nicht erforderlich. Allein die Tatsache, dass das Niederschlagswasser nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Volkacher Straße geleitet wird, wird bei möglichen Starkregenereignissen nicht zu einer Verschlechterung der Situation führen. Das Schwammstadtprinzip findet Anwendung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie allen Nebenanlagen, da diese mit Gründächern zu begrünen sind. Zudem sind ca. 50% des Geltungsbereichs unversiegelt (Grünflächen, Ortsrand, private Gärten). Das dort anfallende Niederschlagswasser wird also auf diesen Flächen gemäß Schwammstadtprinzip zurückgehalten, kann verdunsten oder wird verzögert abgeleitet. Im übrigen Geltungsbereich ist dies aufgrund der städtebaulich gewünschten Satteldächer in Verbindung mit schlechten Versickerungsverhältnissen und des teilweise hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich, hier erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken. Bei den gemäß Baulandbeschluss genannten Flächengrößen für öffentliche Grünflächen handelt es sich um Orientierungswerte, nicht um rechtsverbindliche Größen, die auf den Quadratmeter genau zu erfüllen sind. In der Gesamtkonzeption ist die Flächenabgrenzung städtebaulich sinnvoll. Das rechnerische Defizit von 130 m<sup>2</sup> hat keinen quantitativen und qualitativen Wert für das bestehende Defizit im Planungsbereich Großgründlach. Die Begrünungssatzung wird vollständig eingehalten. Insofern ist die Begründung an dieser Stelle nicht ganz korrekt und wird redaktionell überarbeitet. Die Stellungnahme der Stadtheimatspflegerin ist nicht einschlägig, da diese sich auf ein Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich und dem in diesen Fall geltenden Einfügegebot gem. § 34 BauGB bezieht. Ein qualifizierter Bebauungsplan, wie der hier vorliegende, ist insofern nicht an ein „Einfügen“ im engeren Sinne gebunden. Bei dem Zitat zum FNP handelt es sich um eine grünordnerische Gestaltung der Ortsränder, nicht um Aussagen in Bezug zum Städtebau. Dieser Maßgabe wird mittels der festgesetzten Ortsrandeingrünung Rechnung getragen. Wie bereits ausgeführt, erfolgt ein Nachweis der öffentlichen Infrastruktur in Form von öffentlich nutzbaren Grünflächen, Spielflächen sowie einer über den Bedarf des Baugebiets hinausgehenden Kindertageseinrichtung. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, der Stadtteil ist gut durch den ÖPNV angebunden. Der Leerstand kleinerer Läden und Schank- und Speisewirtschaften ist eine strukturelle Entwicklung, die nicht nur in Großgründlach zu verzeichnen ist, jedoch auch nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen ist. Ganz allgemein ist diese Entwicklung nicht im Planungsrecht begründet, denn zulässig sind diese Nutzungen nach wie vor im Stadtteil, sondern zum einen ein Ausdruck sich verändernden Einkaufs- und Freizeitverhaltens, zum anderen (hinsichtlich der Schank- und Speisewirtschaften) aber auch in Personal- und Nachfolgeproblemen begründet. Dies kann nicht durch diesen Bebauungsplan gelöst werden. An der Planung wird festgehalten.

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

### **Ausgleich**

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

### **Zum Einwand – Ausgleich**

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

### **Baustelle**

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

### **Zum Einwand – Baustelle**

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

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

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

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

### **Zum Einwand – Verkehr**

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

### **Entwässerung / Starkregen**

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

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

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

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

### **Generell**

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

### **Zum Einwand – Generell**

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

### **Grün**

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

### **Zum Einwand – Grün**

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

### **Infrastruktur**

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

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

#### **Zum Einwand – Infrastruktur**

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

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

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

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

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

#### **Bezahlbarer Wohnraum**

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

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

Der geförderte Wohnungsbau steht allen Personen im Berechtigtenkreis offen.

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

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

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

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

#### **Wohnraumbedarf**

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

#### **Zum Einwand – Wohnraumbedarf**

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

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

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

Stellungnahmen ohne Einwendungen. Drei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen fünf Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung/Abwasserbeseitigung, Denkmalschutz sowie Belange des ÖPNV und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5.OG) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** wiederhole seine Stellungnahme vom April 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zum Einwand – BLfD**

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

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

#### **Zum Einwand – WVK:**

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

#### **4. Kosten**

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

#### **5. Zeitliche Umsetzung**

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

#### **6. Fazit**

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

BP 4651 „Volkacher Straße“ – Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2023 bis 27.09.2023

## **Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zum BP 4651**

- 49 Einzelstimmungen aus der Öffentlichkeit
- davon zwei Stimmungen von Vereinen, Verbänden
- sowie elf Unterstützerschreiben der Stimmnahme des VV Alt-Gründlach zuzüglich Unterschriftenliste mit 188 Unterschriften

## **Einzelstimmungen, die separater Abwägung bedürfen (Eigentümer, Vereine, Verbände)**

EinwenderIn	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
<p><b>Eigentümer XXX, vertreten durch Rechtsanwalt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück Fl.Nr. A, bezüglich dessen hier eine Stellungnahme abgegeben wird, steht im Miteigentum von Frau XXX, und zu jeweils einem Fünftel im Miteigentum A.</li> <li>• Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist noch auf mehrere Jahre verpachtet. Eine Veräußerung des Grundstücks durch meine Mandantschaft an die Firma Schultheiss oder an eine andere Baufirma, die im künftigen Planbereich Gebäude errichten möchte, ist nicht beabsichtigt. Meine Mandantschaft hat vor, die ausgeübte Nutzung fortzuführen.</li> <li>• Dennoch sieht der Bebauungsplan vor, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes, abschnittsweise und auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen erfolgen werde, sodass auf den Flst. Nrn. A und B der Gemarkung Großgründlach die landwirtschaftliche Nutzung nur „bis auf weiteres“ fortgeführt werden kann. Es ist hier bereits beabsichtigt, meiner Mandantschaft letztlich die derzeit ausgeübte Nutzungsmöglichkeit zu nehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme. 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.</li> <li>• Entgegen der Ausführung des Einwenders sind der Verwaltung Bebauungsabsichten für das Flst. Nr. A bekannt, auch wurden keine Einwände der Eigentümer gegen den Bebauungsplan geltend gemacht. Insofern verbleibt nur das Flst. Nr. B mit landwirtschaftlicher Nutzung. Diese wird durchaus „bis auf weiteres“ möglich sein, eine Nutzungsaufgabe wird über den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung genießt Bestandsschutz, dies wurde bereits in der Abwägung sowie den Planunterlagen dargestellt.</li> <li>• Darüber hinaus ist bereits seit 2006 die Fläche als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Dies entspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im südlichen Bereich des Grundstücks meiner Mandantschaft liegt nun eine private Grünfläche, im südöstlichen Bereich des Grundstücks sind zu pflanzende Bäume festgesetzt, so dass in diesen Bereichen, schon aufgrund des Baufensters, keine Bebauung erfolgen kann. Auf dem Grundstück Fl.Nr. A findet sich keine öffentliche oder private Grünfläche. Nach wie vor besteht eine Ungleichbehandlung zwischen den beiden Grundstücken Fl.Nr. A und Fl.Nr. B.</li> <li>• Die erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit durch Festsetzung einer privaten Grünfläche bzw. zu pflanzender Laubbäume dient letztlich dem Ziel, einen in ostwestlicher Richtung verlaufenden Grünstreifen zu schaffen. Dies wäre nach dem ursprünglichen Entwurf auch ohne weiteres möglich gewesen. Jedoch wurde, im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf, das Plan-gebiet insoweit verkleinert, als die nördliche Spitze des Grundstücks Fl.Nr. C, die zunächst im Planbereich lag, aus dem Planbereich herausgenommen wurde. Der ursprünglich vorgesehene Grünstreifen, der südlich des Plangebiets verlaufen sollte, wäre dadurch gleichsam zerrissen worden. Nur aus diesem Grund wird nun das Grundstück meiner Mandantschaft mit einer Grünfläche beplant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist korrekt, dass auf dem betreffenden Flurstück ein 5 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze und hin zur offenen Landschaft als private Grünfläche mit Pflanzbindungen zur Ortsrandgestaltung festgesetzt ist. Dies geschieht dort analog zu den Baugrundstücken entlang der Grenze des südlichen Geltungsbereichs. Da Flurstück Nr. B nicht am Ortsrand zu liegen kommt, ist eine derartige Festsetzung nicht erforderlich. Baumpflanzungen sind hingegen auf beiden Flurstücken zu pflanzen und zwar im gleichen Umfang, wie von der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg vorgegeben, wonach je 200 m<sup>2</sup> unbebauter und/oder unterbauter Fläche mindestens ein standortgerechter Baum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen ist. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit lässt sich nicht ableiten, da sich die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet. Diese ist nicht kleiner, als die überbaubare Grundstücksfläche des benachbarten Grundstücks.</li> <li>• Flurstück Nr. C war bereits im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr im Geltungsbereich enthalten, da weder Zugriff auf die Fläche bestand, noch der Grundstückseigentümer eine Baurechtschaffung erfahren hätte. Die bloße Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf diesem Flurstück führt im Übrigen auch zu einer einseitigen Belastung dieses Grundstückseigentümers. Das Flurstück bleibt weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche, der Ortsrand wurde gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans am Rand der Wohnbauflächen situiert.</li> </ul>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offensichtlich soll der östlich des Grundstücks meiner Mandantschaft verlaufende Feldweg zur Straße ausgebaut werden. Sofern dies zu Flächeneinbußen beim Grundstück meiner Mandantschaft führt, besteht damit kein Einverständnis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß städtebaulichem Vertrag beschränkt sich der Ausbau des Feldwegs auf das Flurstück 145/31 Gmkg. Großgrundlach. Dies ist für die verkehrliche Erschließung des Bauabschnitts des Investors im Einbahnverkehr ausreichend.</li> <li>• Sollte das Flurstück der Einwenderin 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.</li> </ul>
<p><b>Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V.</b></p> <p><b>Plus Unterschriftenliste mit 188 Unterschriften</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig geändert seit letzter Auslegung</li> <li>• Vorstadtverein schließt sich nicht überall an</li> <li>• erneute, teils wiederholende Stellungnahme</li> <li>• Wohnungsmarkt scheint gesättigt, Immobilien dieser Art verkaufen sich zögerlich</li> <li>• es ist bewusst, dass das Neubaugebiet nicht 40 Jahre Versäumnis nachholen kann, diese werden hier dennoch benannt, um auf die negativen Auswirkungen der städtischen Baupolitik hinzuweisen und die Stadt zu ermahnen, die Verantwortung gegenüber den Bürgern umzusetzen</li> <li>• Gebiet soll Charakter des Dorfes entsprechen, damit der hiesige Lebensraum für die Bewohner und künftigen Generationen gesichert werden kann</li> <li>• „kein Wohnraum ohne soziale Infrastruktur / ohne Grün- und Freiraum wird Nachverdichtung unerträglich“ – bitte an selbstaufgelegte Maxime halten!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> <li>• Planungshoheit liegt bei Gemeinde</li> <li>• 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 Druck noch mehr. Die niedrige Leerstandsquote untermauert die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum.</li> <li>• Im Plangebiet werden verschiedene Bautypen planungsrechtlich ermöglicht, von Reihenhäusern bis Geschosswohnungsbau, davon auch in beiden Teilen geförderter Wohnraum</li> <li>• das Plangebiet weist zudem einen Mix aus Wohnen, Kindertagesstätte, öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen auf</li> <li>• die Entwicklung des Baugebiets erfolgt hier also unter den gegebenen Maximen, die nicht zuletzt auch durch den Baulandbeschluss vorgegeben werden</li> </ul>

	<p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise widersprüchliche Aussagen in Begründung</li> <li>• es wird begrüßt, dass Durchbindung nunmehr möglich ist</li> <li>• die Schilderungen des Individualverkehrs in der Begründung gibt die tatsächliche Situation nicht wieder</li> <li>• bei Staus auf Autobahn und B4 wird Großgründlach als Ausweichroute benutzt</li> <li>• Anbindung ÖPNV wurde verbessert, es reicht jedoch nicht, um das Auto ganz abzuschaffen, die Busse belasten die anderen Verkehrsteilnehmer in den engen Straßen noch mehr</li> <li>• zufriedenstellende Lösung im Vereinsgebiet ist große Herausforderung und muss von Fachleuten in Gesamtbetrachtung erarbeitet werden</li> <li>• Tempo 30 mit einzelnen Parkverboten keine Lösung, zusätzlichen Verkehr verniedlichen und wegreden hilft nicht</li> <li>• der Ausführung, dass Durchbindung nicht benötigt wird, wird nicht gefolgt</li> <li>• aktuelle Belastung im Ort mit baulichen Gegebenheiten ist nicht hinnehmbar</li> <li>• KfZ-Verkehr verringern ist richtig, aber darf nicht an Realität vorbeigehen</li> <li>• Wege zum Job, Kinderbetreuung, persönliche Mobilität sind Faktoren, die Auto am Stadtrand erforderlich machen</li> <li>• Maßstäbe der Innenstadt können da nicht angesetzt werden</li> <li>• Ob ein aufwendig installierter ÖPNV ökologisch wertvoller ist als motorisierter Individualverkehr, wird auf die Struktur des jeweiligen Gebietes ankommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>die widersprüchlichen Aussagen werden redaktionell überarbeitet und klargestellt</b></li> <li>• Staus und Baustellen stellen zeitlich begrenzte Sondersituationen dar, auf die eine übergeordnete Verkehrsplanung sowie der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung als Verkehrsfläche nur bedingt eingehen kann</li> <li>• in der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Verkehr“, es wurden Anpassungen an der Planung vorgenommen, darüber hinaus wird auf die ursprüngliche Abwägung verwiesen.</li> <li>• die Mobilitätswende passiert nicht von heute auf morgen, es ist vielmehr ein Prozess, bei dem es auch zu Spannungen kommen kann</li> <li>• es werden hier keine Maßstäbe für die Innenstadt angesetzt, da im Rahmen des Bebauungsplans beispielsweise keine Reduktion des Stellplatzschlüssels erfolgt, wie dies in der Innenstadt durchaus üblich ist, wo darüber hinaus auch ein anderer, geringerer Stellplatzschlüssel gilt.</li> <li>• zudem ist Durchbindung planungsrechtlich jederzeit umsetzbar, sofern sie verkehrlich erforderlich ist</li> <li>• im Übrigen kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Geschwindigkeiten und sonstigen verkehrsrechtlichen Anordnungen treffen</li> <li>• Die Zählungen des Verkehrsplanungsamts geben keine Hinweise auf eine zunehmende Verkehrsbelastung in Großgründlach. Am südwestlichen Ortseingang hat die Verkehrsmenge seit 2004 sogar von rd. 5.400 Kfz/16h auf rd. 4.460 Kfz/16h abgenommen. Im Ortszentrum liegt die Kfz-Menge seit vielen Jahren konstant bei rd. 6.000 Kfz/16h, obwohl in Großgründlach und Reutles neue Wohnbebauung entstanden ist. Bei den ersten Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu</li> </ul>
--	--	---

		<p>Hause. Aufgrund der positiven Auswirkungen des bundesweit geltenden 49 Euro-Tickets und aufgrund der Förderung des ÖPNV (weiterer Ausbau Liniennetz, Taktverdichtungen) sowie des Rad- und Fußverkehrs ist zu erwarten, dass es auch im Umfeld des B-Plangebietes zu einer weiteren Reduzierung des derzeit bestehenden Kfz-Verkehrs kommen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Automatischen Zählungen geben keine Hinweise auf regelmäßige und hohe gebietsfremde Durchgangsverkehre in Großgründlach. Selbst wenn bei Stausituationen auf der Autobahn, die aufgrund des erfolgten Autobahnausbaus Ausnahmen bleiben werden, oder auf der Erlanger Straße in Großgründlach mehr Verkehr auftreten sollte, so nutzt dieser die Ortsdurchfahrt, nicht aber die Erschließungsstraßen in den Wohngebieten. Die Volkacher Straße ist davon nicht betroffen.</li><li>• Die Buslinien, die in der Volkacher Straße verkehren, sind für die Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV von Bedeutung. Sie garantieren aufgrund der Haltestellen im Quartier kurze Fußwege für die Fahrgäste, was vor allem für ältere Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Kinder, die weiterführende Schulen besuchen, besonders wichtig ist. Eine schlechtere Erschließung mit dem ÖPNV würde eine Zunahme des Kfz-Verkehrs im Gebiet mit sich bringen. Da aus diesen Gründen die Linienbusse nicht über eine andere Route geführt werden sollten, wurde in Abstimmung mit dem Vorstadtverein die Einbahnregelung im westlichen Abschnitt als Probephase umgesetzt.</li><li>• Bei der Berechnung des durch die neue Wohnbebauung des B-Plans zu erwartenden Verkehrs wurde bereits ein überdurchschnittlicher Anteil an Kfz-Fahrten angenommen, weil bekannt ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der äußeren Stadtteile häufiger das Auto nutzen als die Bevölkerung in der Kernstadt. Trotzdem ist die</li></ul>
--	--	---

		<p>Verkehrsmenge, die durch den B-Plan neu erzeugt wird, relativ gering. Durch die Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Zu- und Abfahrtsrouten wird das Umfeld nicht unzumutbar belastet.</p>
	<p><b>Konfliktpotenzial Ökologie / Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auch wenn Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsflächen rechtlich korrekt sind und fachlich kein Konfliktpotenzial gesehen wird, hilft es den Anwohnern vor Ort nicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> <li>• es werden auf bisher privaten, landwirtschaftlich genutzten öffentliche und öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen geschaffen, dies kommt den Anwohnern vor Ort zu Gute</li> <li>• 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.</li> <li>•</li> </ul>

	<p><b>Entwässerungskonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dass hier nachgearbeitet werden musste, schwächt unser Vertrauen in eine sach- und fachkundige Beurteilung und Erarbeitung angemessener Maßnahmen zu Entwässerung und Hochwasserschutz.</li> <li>• Wie das WWA weisen auch wir auf die Überflutung bei Starkregenereignissen hin, beispielsweise liefen am 08.06.2023 und am 17.08.2023 viele benachbarte Gebäude in der Volkacher Straße und dem Hansengarten voll Wasser, die Volkacher Straße glich einem strömenden Fluss.</li> <li>• Wir können fachlich nicht beurteilen, ob die geplanten Maßnahmen ihren Zweck erfüllen, fordern aber dringend auf, die Entwässerung und den Hochwasserschutz - insbesondere für die bestehende Bebauung - , mit größter Sorgfalt zu planen und umzusetzen.</li> <li>• Lt. ausgelegtem Gutachten sind negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse oder die benachbarten Grundstücke/Bebauungen nicht zu erwarten. Der Umweltbericht (2.3.2) dagegen sieht die negativen Auswirkungen der Planung in Form der Verminderung der Grundwasserneubildung zwar gemindert, diese können aber nicht ganz verhindert werden. Durch die erforderliche Ableitung von Niederschlagswässern wird aufgrund der Größe des Planungsgebietes die Schwelle zu erheblich nachteiligen Auswirkungen überschritten.</li> <li>• Auch hier mahnen wir das angestrebte Vorgehen an und bitten um Nachbesserung in Form von angedachtem Schwammstadtprinzip.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Nacharbeit umfasste den Nachweis aufgrund einer geänderten Vorgabe eines Regelwerks; dies wäre auch zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausreichend gewesen</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Im übrigen Geltungsbereich ist dies aufgrund der städtebaulich gewünschten Satteldächer in Verbindung mit schlechten Versickerungsverhältnissen und des teilweise hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.</li> </ul>
--	--	--

	<p><b>Kindertagesstätten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dies ist eine Spirale von stetigem Wohnraumzuwachs mit damit steigenden Bedarfen nach Kinderbetreuung. Im Zuge dieser Neubaugebiete sollen Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden, die dann wieder voraussichtlich maximal die durch sie selbst ausgelösten Bedarfe decken.</li> <li>• Die bisherigen Defizite werden nicht ausreichend aufgeholt und wir wiederholen: „ ... so ist bereits absehbar, dass das Betreuungskonzept gesamtstädtisch und insbesondere in Großgründlach - bzw. in Anbetracht der Planungsregionen - nie zu einer ausreichenden Versorgung im Krippen-, Kindergarten- sowie im Hortbereich ertüchtigt wird.“</li> <li>• Dass die geplante Kindertageseinrichtung unserem Vereinsgebiet zugutekommt und rechnerisch den durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf übersteigt, sehen wir auch so und erkennen dies an. Das Zurverfügungstellen von Kinderbetreuungsmöglichkeiten ist jedoch kein besonderes Geschenk an uns, sondern originäre Aufgabe der Stadtverwaltung, die sie ohne Drängen und Argumentieren von uns in eigener Verantwortung wahrzunehmen hat.</li> <li>• Wir sehen kein ernsthaftes Bestreben der Stadt Nürnberg nach eigenverantwortlich, idealerweise in eigenen Gebäuden, geführten Kinderbetreuungseinrichtungen. Investoren übertragene Auflagen für einzelne Bauprojekte können nicht wettmachen, was an Bedarfen durch Nachverdichtung insgesamt - auch im Rahmen von kleinerer Wohnbaunachverdichtung - entsteht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Kindertagesstätte“</li> <li>• an der Abwägung wird festgehalten</li> </ul>
--	--	--

	<p><b>Schule</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir wollen, dass unsere Grundschüler weiterhin in Großgründlach zur Schule gehen, um die Identifikation mit ihrem Wohnort, Dorfgemeinschaft und das Miteinander der Kinder zu stärken. Und natürlich soll eine Grundschule im Sinne des Slogans der Stadt Nürnberg „Kurze Beine, kurze Wege!“ zu Fuß erreichbar sein. Die Gründlacher Schule wird in Teilen nicht genutzt, da eine Brandschutztreppe fehlt, es deshalb keinen zweiten Fluchtweg gibt und das Dachgeschoss brandschutzgerecht zu ertüchtigen wäre. Seit mehr als sieben Jahren fehlt diese Brandschutztreppe, das Verfahren sei zwar angestoßen (Vor-BIC-Verfahren), aber hier sollte eher der Grundsatz greifen, dass Notwendiges gebaut werden muss, egal wie es den Stadtkassen geht.</li> <li>• Schule/Bildung sollte vor anderen umzusetzenden Bauwerken eine Routine und keine Überlegung sein. Wegen dieses Versäumnisses der Stadt Nürnberg sollen unsere (Grundschul!-)Kinder zwei Orte weiter in die Schule gehen?! So wird ein gesunder Ort ohne Not weiter zu einer Schlafstätte, der irgendwann gewachsene soziale Strukturen fehlen. Das ist mehr als kurz gedacht.</li> <li>• Im Zusammenhang mit der Durchbindung Volkacher zur Würzburger Straße und dem Mobilitätsbeschluss soll der Kfz-Verkehr verringert, am liebsten eingestellt werden. Daneben will die Stadt Grundschüler (Erstklässler eingeschlossen) mit einem Schulbus, ÖPNV oder Eltern-Taxis nach Buch (bzw. Neunhof) kutschieren lassen. Mehr Widerspruch geht nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Schulhaus soll im Rahmen eines gesamtheitlichen Ansatzes auch eine energetische und barrierefreie Ertüchtigung erhalten. Die Schule Großgründlach wurde durch BANOS für die sogenannten Vor-BIC-Liste angemeldet, die im Referat Schule und Sport alle Schulbaumaßnahmen auflistet. Die Schule Großgründlach steht allerdings in Konkurrenz zu rund 40 weiteren Maßnahmen. Leider müssen alle Bauprojekte nach Dringlichkeit priorisiert werden und von daher kann es aktuell keine verlässliche Zeitperspektive für die Umsetzung geben. Im Übrigen sind die im Dachgeschoss des Schulgebäudes befindlichen Räume nicht für eine Klassenzimmernutzung geeignet.</li> <li>• In der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Schule“</li> <li>• da im Rahmen des Bebauungsplans keine Reduzierung der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze erfolgt, wird kein Widerspruch in der Abwägung gesehen</li> <li>• dennoch bestehen aktuell keine konkreten Planungen einer Umsprengelung am Sprengel Großgründlach</li> <li>• an der Abwägung wird festgehalten</li> </ul>
--	---	--

	<p><b>Pflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das genannte Bemühen um eine Pflegeeinrichtung im statistischen Stadtteil 7 konnten wir hingegen bisher nicht wahrnehmen.</li> <li>• Dafür wurden wir bei den Untersuchungen des Seniorenamtes, das zu den 17 bestehenden Seniorennetzwerken ein weiteres für das Knoblauchland hinzuzufügen will, einbezogen. Senioren sollen möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Dafür wird ein Träger gesucht, dem die Stadt eine halbe Stelle zahlt. Hier soll wieder organisiert, koordiniert und auf Vereine, Kirche etc. mit ihren Ehrenamtlichen zur Unterstützung zurückgegriffen werden. Eine der erstgenannten Handlungsempfehlungen, die aus der Untersuchung dafür genannt wurden, war „bei Neubauprojekten soll altersgerecht mitgebaut werden“. Auch hier wird an Symptomen gedoktert, anstatt die Ursachen anzugehen.</li> <li>• Wir regen eine direkte Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Seniorenamt an, um ressourcen- und finanzschonende Synergieeffekte zu nutzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> <li>• in der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Pflege“</li> <li>• es besteht durchaus der Wunsch, dass Senioren möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben sollen und vor allem können</li> <li>• dies soll auch durch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen ermöglicht werden: gem. Art. 48 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Anteil an barrierefreien Wohnungen herzustellen. Dies könnte bspw. eine Möglichkeit für Ortsansässige sein, am Ort in altersgerechten Wohnungen bleiben zu können.</li> <li>• darüber hinaus bedarf es für das wirtschaftliche Betreiben eines Pflegeheimes gewisser Mindestgrößen, die sich im Plangebiet nicht abbilden lassen, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden</li> <li>• darüber hinaus wird an der Abwägung festgehalten</li> </ul>
--	---	---

	<p><b>Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der durch die Flächen des Investors ausgelöste und nicht gedeckte, überschaubare Bedarf an öffentlichen Grünflächen von 130 m<sup>2</sup> (I.4.6.1.) müsste mit planerischer Kompetenz und Findigkeit erbracht werden können. Hier appellieren wir an den guten Willen des Investors und das Verhandlungsgeschick der Stadtplanung. Das im Planungsbereich Großgründlach (Nr. 46) bestehende Defizit von 2,9 ha soll nicht vergrößert werden.</li> <li>• Die Vorgaben der Begrünungssatzung werden nur noch „im Wesentlichen“ eingehalten (I.4.6.3.), die Abschwächung zur Begründung aus November 2022 ist für uns nicht nachvollziehbar.</li> <li>• Folgender Satz aus der Begründung vom November 2022 unter I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse fehlt nunmehr: „Dabei wurde in der Planung berücksichtigt, dass in beiden Umsetzungsabschnitten jeweils ein Bedarf an öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen entsteht und vorgesehen, dass in beiden Abschnitten jeweils ein Teil davon umgesetzt wird.“ Wir bitten um Aufklärung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den gemäß Baulandbeschluss genannten Flächengrößen handelt es sich um Orientierungswerte, nicht um rechtsverbindliche Größen, die auf den Quadratmeter genau zu erfüllen sind. In der Gesamtkonzeption ist die Flächenabgrenzung städtebaulich sinnvoll. Das rechnerische Defizit von 130 m<sup>2</sup> hat keinen quantitativen und qualitativen Wert für das bestehende Defizit im Planungsbereich Großgründlach.</li> <li>• Die Begrünungssatzung wird vollständig eingehalten. <b>Insofern ist die Begründung an dieser Stelle nicht ganz korrekt und wird redaktionell überarbeitet.</b></li> <li>• Der zitierte Satz in I.3.3.2 wurde gestrichen, da die im Entwurf noch enthaltene öffentliche Grünfläche im Zuge der 2. Fassung des Entwurfs entfallen ist. Es gibt in der Konsequenz keine „Umsetzungsabschnitte“ bei den Grünflächen, diese werden in einem Zuge hergestellt. Auf die Entscheidungsvorlage vom 20.07.2023 wird verwiesen.</li> </ul>
--	---	---

	<p><b>Ortsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Aussage zu den eingereichten Stellungnahmen, dass sich die Geschossigkeiten in Größe und Struktur an schon teilweise vorhandenen Strukturen in Großgrundlach orientieren, folgen wir nicht. Dass durch Mischung unterschiedlicher Geschossigkeiten eine angepasste Eigenentwicklung und Ortsabrundung erreicht werden und „der Hochpunkt – 4 Geschosse“ einen städtebaulich gewünschten Alleinstellungscharakter/Erkennbarkeit“ erhält, ist für uns eine künstlich konstruierte Argumentation, um die im Herbst 2022 recht spontan erfolgte Erhöhung von 102 auf 150 Wohneinheiten zu rechtfertigen. Zusätzlicher Wohnraum entsteht ständig auch innerhalb der § 34 BauGB-Bereiche im Vereinsgebiet, in den letzten zehn Jahren mindestens 140 Wohneinheiten und es werden stetig mehr.</li> <li>• Laut Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg soll sich die Ausbildung der Ortsränder an der konkreten Situation und den jeweiligen Anforderungen an Natur, Landschaft und Erholung orientieren. Der Ortsrand berühre im besonderen Maße die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (14.2.6 FNP). Dem wird Rechnung getragen, indem vor allem aus Gründen des Ortsbildes nicht ausschließlich Flachdächer vorgesehen sind. Damit soll ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Dach-landschaft von Großgrundlach erzielt werden (I.6. Zusammenfassung Umweltbericht).</li> <li>• Die hohen Gebäude verändern sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild dauerhaft negativ. Durch die Ortsrandeingrünung sehen wir die negativen Auswirkungen der geplanten Geschosshöhen auf das Landschaftsbild nicht minimiert (I.4.6.1.). Wir stimmen der Begründung in dem Punkt zu, dass Bauvorhaben in unserer schwach bewegten Topographie eine hohe Fernwirksamkeit entfalten, der Kirchturm von St. Laurentius (der in der aktuellen Begründung erneut fälschlicherweise als St. Lorenz bezeichnet wird) sollte für das Ortsbild bestimmend bleiben. Dies wird durch vier Vollgeschosse geschmälert.</li> <li>• In diesem – auch von der Stadtplanung geäußertem – Sinne halten wir an einer grundsätzlichen Bebauung in zweigeschossiger Bauweise, einzelnen Gebäuden mit maximal drei Stockwerken in „lockerer Bebauung“ fest, wie es ursprünglich und bis Oktober</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Ortsbild“.</li> <li>• Da wurde bereits ausgeführt, dass die zitierte Stellungnahme von Frau Maué für den Bebauungsplan nicht einschlägig ist, da es sich hier eben nicht um ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und dem in diesen Fall geltenden Einfügegebot gem. § 34 BauGB handelt, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan, der insofern nicht an ein „Einfügen“ im engeren Sinne gebunden ist.</li> <li>• 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.</li> <li>• Im Übrigen wird an der Abwägung festgehalten.</li> </ul>
--	---	--

	<p>2021 vorgesehen war. Für uns ist maximal das passend und in das Ortsbild einfügbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir verweisen dazu erneut auf die Ausführungen der Stadtheimatpflegerin Mauè, die wir wieder als Anlage beigefügt haben.</li> </ul>	
	<p><b>Begegnungsorte / Räume für Vereine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dass in unserem Vereinsgebiet Räumlichkeiten die ehrenamtlich tätigen Vereine, Gruppen und Verbände Mangelware sind und welche Problematik wir darin sehen, ist allen Beteiligten hinlänglich bekannt. Der Vollständigkeit halber lassen wir dieses Defizit jedoch auch hier nicht unerwähnt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> <li>• In der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung mit dem Belang „Begegnungsräume“. An der Abwägung wird festgehalten.</li> </ul>

	<p>Generelle Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch wenn laut Entgegnung auf die Stellungnahmen bei verdichteten Bauweisen nicht das Einsparen der Infrastruktur, sondern der sparsame Umgang mit der Ressource Fläche im Vordergrund steht, kann sie nicht weggelassen werden. Wenn Menschen in Wohnsilos verfrachtet werden und das Drumherum nicht stimmt, sind soziale und gesellschaftliche Probleme vorprogrammiert. Das beweisen allein die sozialen Brennpunkte Nürnbergs. Selbst bei uns nehmen weggeworfener Müll inkl. Zigarettenkippen, unhöfliches und rücksichtsloses Verhalten, illegales Sprayen und ähnliches zu.</li> <li>• Wir wiederholen, dass neue Anwohner mit Versprechungen in unser Vereinsgebiet gelockt werden, die nicht gehalten werden (können). Hierzu tragen Werbeslogans wie „Modernes Wohnen in historischem Ambiente“ oder „Wohnen in ländlicher Umgebung“ bei, übrigens auch Ihre Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Wie beschrieben ist der ÖPNV nicht so, wie ihn eine aus der Innenstadt zugezogene Person kennt. Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil für Obst und Gemüse sowie Fleisch und Wurst vorhanden, auch einen attraktiven kleinen Schreibwarenladen haben wir noch. Diese sind teilweise aber nur an bestimmten Tagen in der Woche geöffnet, haben halbe Tage geschlossen oder ähnliches. Discounter befinden sich einmal am Ortsrand und einmal an der Ortsrandgrenze. Zu Fuß oder mit dem Rad ist man je nach Wohnadresse eine Weile unterwegs und muss dann überlegen, wie viel man transportieren kann. Die vielen Berufstätigen hier haben meist nicht die Zeit, mehrmals in der Woche wegen einzelner Einkäufe zu verschiedenen Anlaufstellen zu spazieren.</li> <li>• Das sehen wir nicht als die „Stadt der kurzen Wege“, wie sie im Allgemeinen verstanden wird. Sie schreiben, dass Sie an der Planung unter Berücksichtigung der ausgeführten Änderung in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen festhalten. Das heißt das für uns, dass die aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligung für Sie eine reine Formalie ist. Unsere Lebensqualität wie wir sie verstehen, mindert sich seit langem, eine Besserung sehen wir in Zukunft nicht.</li> <li>• Die Änderungen der Planung, die aufgrund der Einwände aus der Bevölkerung erfolgt sind, sind minimal. Die Anmerkung innerhalb der Entgegnungen auf die eingereichten Stellungnahmen, dass die</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Abwägung vom 20.07.2023 erfolgte bereits die fachliche Auseinandersetzung zur generellen Entwicklung. 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 Großgrundläch 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 fast gesamten 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. Wirtschaftliche Betrachtungen spielen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Rolle, denn diese müssen sich später auch umsetzen lassen, sonst mangelt es an der Erforderlichkeit.</li> <li>• Neben der Schaffung von neuem Wohnraum steht auch ein anhaltend hoher Zuzug, so dass in der Konsequenz dennoch nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Die Leerstandsquote beträgt 1,8 %, dies liegt unterhalb der Fluktuationsschwelle, die für Umzüge aufgrund geänderter Ansprüche, aber auch aufgrund von erforderlichen Modernisierungen und Sanierungen benötigt wird.</li> <li>• An der Abwägung wird daher festgehalten.</li> </ul>
--	--	--

	<p>Verringerung der Baufläche (die im Übrigen erst spät zusätzlich in die Planung eingefügt wurde) zu Gunsten des Trassenerhalts durchaus auch zum Nachteil des Investors gereicht, muss uns zu dem Schluss kommen lassen, dass bei Entscheidungen über die Planungen die (finanziellen) Interessen des Investors berücksichtigt werden. Stadtplanung und Stadtrat haben für das Wohl ihrer Bürger und den Erhalt eines lebenswerten Nürnbergs zu wirken und zu entscheiden, nicht im Interesse von gewinnorientierten Gesellschaften. So ist jedenfalls unser Verständnis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seit Jahrzehnten versucht die Stadt Nürnberg, ihre Probleme über Neubau von Wohnraum zu lösen. Die Miet- und Immobilienpreise entspannen sich dennoch nicht, die Wohnqualität leidet, die gesellschaftlichen und sozialen Probleme nehmen zu und das Grün wird weniger. Das sollte Anlass genug sein, die Stadtplanung anders anzugehen.</li> <li>• „Die Definition von Wahnsinn: Das Gleiche immer und immer wieder tun und ein anderes Ergebnis erwarten.“ – Albert Einstein</li> </ul>	
	<p><b>Fazit:</b>          Weiterer Wohnbau darf nur mit Infrastruktur geschaffen werden, die Defizite der Vergangenheit aufholt und nicht fortlaufend zu verschärft. Die Stadt will das, was in der Innenstadt sinnvoll und umsetzbar ist, allen Ortsteilen überstülpen, das geht jedoch an der Lebensrealität vorbei. Großgründlach, Kleingründlach und Reutles haben sowohl baulich als auch menschlich noch dörflichen Charakter, den wir als Verein, der den Heimatgedanken fördert, erhalten wollen. Die bundesweite Diskussion und das Bemühen um „gleichwertige Lebensverhältnisse“ zeigt, dass mit städtischem und ländlichem Lebensraum unterschiedlich umgegangen werden muss. Wir ordnen uns hier eindeutig dem ländlichen zu. Dabei soll der jeweils individuelle Charakter der einzelnen Ortsteile erhalten bleiben und nicht zu einem städtischen Einheitsbrei werden, in dem so viel wie möglich zentralisiert wird. Wir veröffentlichen diese Stellungnahme (über Schaukasten, Homepage, Auslegung etc.) auf Wunsch von an unserem Vereinshandeln Interessierten.          Mit freundlichen Grüßen aus dem ältesten Stadtteil Nürnbergs</p>	<p>Wie oben ausgeführt, kann dem Einwand nicht gefolgt werden. An der Planung wird festgehalten.</p>

<b>BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>	Die bisherigen Ausführungen der Stadt Nürnberg gehen nur sehr ungenügend auf die Anregungen und Bedenken des BUND ein. Wir erlauben uns daher die Stellungnahme erneut vorzubringen.  <i>Wiedergabe der Stellungnahme vom 29.03.2023</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme wurde bereits 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.</li> </ul>
--	--	---

## Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt

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

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichsflächen sollen nicht nur im Süden festgesetzt werden</li> <li>geplanter Ausgleich generiert keine neue Natur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Baustelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baustellenverkehr und Staus sind an der Tagesordnung, wird durch Neubaugebiet auf den Höhepunkt gebracht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenntnisnahme, wurde bereits in Abwägung eingestellt, nicht im Rahmen des Bebauungsplans, sondern der Baugenehmigung zu betrachten</li> </ul>

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
Durchbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrverkehr durch Verbindungsstraße sei lächerlich, es handle sich nur um Verkehr zum/vom Baugebiet, alles andere sei realitätsfern</li> <li>• Durchbindungsstraße löst keinen Mehrverkehr aus, sondern lediglich Verlagerung der vorhandenen/ zu erwartenden Verkehrsströme</li> <li>• zudem lasse sich „Fremdnutzung“ vermeiden</li> <li>• durch Durchbindung könnte Möglichkeit geschaffen werden, den Ort schnell und barrierefrei zu verlassen</li> <li>• nicht geplante Realisierung der Durchbindung wird als Besänftigung verstanden, halbherziges Lippenbekenntnis</li> <li>• Trasse zwar nun nicht mehr verbaut, aber stark eingeengt, diese ist durch Verkleinerung des WA 2.2 wieder auf die ursprüngliche Breite anzupassen</li> <li>• Forderung nach sofortigem Bau der Durchbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• grundsätzlich bereits in Abwägung eingestellt, an dieser wird festgehalten</li> <li>• gebietsfremder Durchgangsverkehr lässt sich nicht ausschließen, da die öffentlichen Straßen für jedermann nutzbar sind.</li> <li>• Die Breite von 10,50 m ist für eine Erschließungsstraße hinreichend dimensioniert.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wird abgelehnt, dadurch entsteht Abkürzung Richtung Tennenlohe und damit mehr Verkehr und neuer Baudruck, Flächenversiegelung, steht konträr zu Klimawandel und Mobilitätswende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme, wurde bereits in Abwägung eingestellt, derzeit keine Umsetzung der Durchbindung geplant, da verkehrsfachlich nicht erforderlich; jedoch wird bestehendes Planungsrecht nun nicht mehr aufgehoben</li> </ul>

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position des RRB ist im Plan zu vermerken, ggfs kann doch ein Teil versickert werden um Bachsystem nicht weiter zu belasten, aktuelle Grundlagen zur Ermittlung der Größe des RRB beachten</li> <li>• Entwässerungsproblematik muss gelöst sein</li> <li>• Starkregenereignisse haben dies gezeigt; Keller überflutet, Niederschlag kann nicht von Kanalisation aufgenommen werden, wird durch neue Wohneinheiten und geplante Flächenversiegelung schlimmer</li> <li>• Carports sollten verpflichtend mit Gründach ausgestattet werden um Starkregen abzumildern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RRB kommt in Straße zu liegen, daher keine Festsetzung im Plan erforderlich, ist in Fachplanungen / und dem städtebaulichen Vertrag verortet; alle rechtlich relevanten und einschlägigen Merkblätter, Richtlinien und Normen wurden bei der Bemessung des RRB zugrunde gelegt, wurde eng mit fachkundigen Dienststellen abgestimmt. Es wurden sogar seltenere Niederschlagsereignisse angesetzt, als rechtlich erforderlich, somit RRB größer dimensioniert, die Nachweise liegen vor und sind im Rahmen der Baugenehmigung auch formal einzureichen</li> <li>• Entwässerung ist gelöst</li> <li>• Da das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet nicht in 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.</li> <li>• Die Bebauungsplansatzung enthält Festsetzungen zur Begrünung von Haupt-/Nebendächern, Carports sind ab 10 m<sup>2</sup> zu begrünen (Standardcarport hat mind. 18 m<sup>2</sup> Dachfläche)</li> </ul>

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
Generell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investoreninteressen werden in den Vordergrund gestellt zu Lasten der Anwohner</li> <li>• Dorf wird wegen Profitgier sterben</li> <li>• Individualität einzelner Ortsteile wird durch Nachverdichtung zerstört</li> <li>• Strukturen werden kaputt gemacht</li> <li>• Entwicklung Großgründlachs in den letzten 10 Jahren negativ durch Nachverdichtung</li> <li>• Bürgerbeteiligung wird als Farce verstanden, Anregungen werden nicht ernst genommen und gewürdigt</li> <li>• Stadt ist in der Verantwortung, selber Immobilien / Grundstücke für Infrastruktur zu erwerben, nicht auf Investor übertragen</li> <li>• Ursachen bekämpfen, nicht nur Symptome behandeln, würde sich auch auf Lebensqualität auswirken</li> <li>• Stadt der kurzen Wege wird in den größeren Baugebieten nicht mitgedacht in Nürnberg</li> <li>• falsche Erwartungen für neue Bewohner</li> <li>• Dorf in der Stadt, Stadt der kurzen Wege, kein Wohnbau ohne Infrastruktur = entspricht nicht dem BP, kann daher nicht weiterverfolgt werden</li> <li>• Baustopp gefordert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> <li>• Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, das Prinzip der Stadt der kurzen Wege auch in diesem Bebauungsplan durch die Ausweisung von Grünflächen, Kindertagesstätten und guter Anbindung an den ÖPNV umzusetzen.</li> <li>• Bürgerbeteiligung wird ernst genommen, was auch Änderungen an der Planung darlegen, es handelt sich dabei aber um eine Abwägung öffentlicher und privater Interessen gegen- und untereinander, so dass nicht jedem vorgebrachten Belang gleichermaßen Rechnung getragen werden kann</li> <li>• Als städtisches Ziel ist insbesondere auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu benennen, der mit einer gewissen, verträglichen Bebauungsdichte korrespondiert.</li> <li>• 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.</li> <li>• an der Planung wird festgehalten</li> </ul>
Grün	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gassiweg entfällt durch Neubaugebiet, wird nicht durch Grünfläche ersetzt</li> <li>• Gebäude statt freier Fläche, weniger Grün als Folge</li> <li>• vorhandenes Defizit an Spiel-/Grünflächen ignoriert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bisher befindet sich dort kein „Grün“; sondern landwirtschaftlich genutzte, private Flächen</li> <li>• durch BP 4651 wird öffentlich nutzbare Grünflächen (Ortsrand) geschaffen, der auch durch jeden zum Gassigehen genutzt werden kann</li> <li>• Defizit wird nicht ignoriert, sondern explizit in der Begründung genannt; es gibt nur keine rechtlichen Möglichkeiten, dass nicht ursächliche Defizit auf privaten Grundstücken umzusetzen</li> </ul>

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorenwohnen gewünscht</li> <li>• Grundschulplätze schaffen, nicht in Buch oder Neuhof, gefährlich und unökologisch, Brandschutz nachbessern um Schulräume wieder nutzen zu können, Kita und Grundschule im Ort, um sich besser anfreunden zu können und mit dem Ort verbunden zu sein</li> <li>• soziale Infrastruktur mitziehen: Krippe, Kiga, Gort, Schule, Mittagsbetreuung, Einrichtung von Senioren / Alten-, Pflegeheime</li> <li>• Begegnungsräume gewünscht</li> <li>• ältere Menschen sind aufgeschmissen, auf Hilfe angewiesen, auch beim Einkaufen</li> <li>• Flächen sollten für Altenheim, Kita, Cafe und Treffpunkte genutzt werden</li> <li>• wenn schon Kindergarten, dann nicht nur für neue Familien</li> <li>• neue Einwohner beteiligen sich nicht am Sozialleben und schließen sich nicht Vereinen an</li> <li>• erst Infrastruktur schaffen, dann Wohnraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungskonzept enthält neben Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau, der barrierefrei und/oder seniorenfreundlich errichtet wird</li> <li>• durch die brandschutzfachliche Ertüchtigung der Grundschule können nicht mehr Klassenräume geschaffen werden</li> <li>• die Belange wurden ebenfalls in die Abwägung eingestellt, auf Vorlage vom 20.07.2023 wird verwiesen, Infrastruktureinrichtungen, Cafés etc. sind grundsätzlich im Stadtteil zulässig;</li> <li>•</li> </ul>
Natur / Flächeninanspruchnahme / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur nicht berücksichtigt</li> <li>• Flora, Fauna werden zerstört</li> <li>• Flächeninanspruchnahme bedingt Klimawandel und dessen Folgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bereits in Abwägung eingestellt</li> <li>• Entwicklung im FNP vorbereitet</li> <li>• ökologischer und artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt</li> <li>• zudem Durchgrünung des Gebiets</li> <li>• Flächeninanspruchnahme ist erforderlich, um Wohnungsbedarf entgegenzusteuern, daher auch Bauweise im Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau, um Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen, dabei hoher Grünflächenanteil und umfangreiche Festsetzung zur Begrünung</li> </ul>

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch breitere PKW wird Parkraum knapper</li> <li>• ausgewiesene Parkplätze sollten auch durch neue + bestehende Bewohner verwendet werden</li> <li>• TG wird erfahrungsgemäß selten genutzt, sondern Straßen zugeparkt</li> <li>• Anzahl Parkplätze wird reduziert, um genügend Platz für Wohnraum zu schaffen und die Anwohner bekommen kostenlos öffentliche Parkplätze, Fläche des Autos sollte als Wohnraum gezählt werden</li> <li>• je Wohneinheit 2 Parkplätze</li> <li>• es muss eine Tiefgarage gebaut werden um Parksituation zu entschärfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzsatzung gilt, keine Reduzierung vorgesehen</li> <li>• Tiefgarage im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgesehen</li> <li>• im Bereich der Reihenhäuser: Carports / Garagen</li> <li>• darüber hinaus 18 öffentliche Stellplätze</li> <li>• ansonsten Verweis auf Abwägung in Entscheidungsvorlage vom 20.07.2023</li> </ul>
Bezahlbarer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sozialer Wohnungsbau sollte auch Bestandskunden erreichen, nicht nur neue Familien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geförderter Wohnungsbau steht für alle Personen im Berechtigtenkreis offen</li> </ul>
Städtebau / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dörfliche Lage nicht berücksichtigt</li> <li>• Neubaugebiet weniger stark verdichten</li> <li>• Verschattung der angrenzenden Bebauung durch Gebäude</li> <li>• 4geschossiges Gebäude passt nicht ins Ortsbild, weder von Höhe noch von Kubatur und wegen Flachdach</li> <li>• Nachverdichtung nimmt Charme von Großgründlach und Reutles</li> <li>• Reihenhäuser und Doppelhäuser wären besser</li> <li>• Dachgauben mit gerader Abdeckung entsprechen nicht Ortsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO werden bei Betrachtung des gesamten ersten Geltungsbereichs eingehalten, so dass keine Verdichtung vorliegt</li> <li>• Verschattung der Bestandsbebauung im Bereich Volkacher Straße wurde durch maximale Geschossigkeit von 2 Geschossen und Drehung der Gebäude (giebelseitige Ausrichtung) auf ein Minimum beschränkt, Abstandsflächen sind im Übrigen einzuhalten</li> <li>• zT sind Reihenhäuser vorgesehen, Doppelhäuser widersprechen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• bis auf das WA 1 wurden Satteldächer festgesetzt, um sich dem Ortsbild einzufügen</li> <li>• Verweis auf Abwägung in Entscheidungsvorlage vom 20.07.2023</li> </ul>

<p>Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbahnregelung führt schon jetzt dazu, dass Anliegerstraße (Hans Fellner Str) zur Durchfahrtsstraße wird</li> <li>• Verkehrssituation aktuell grenzwertig</li> <li>• vorgestellten Verkehrszählungen sind anzuzweifeln</li> <li>• Straßenbrücke nicht ausgelegt für den Verkehr</li> <li>• Verkehr kann nicht problemlos über bestehende Straßen abgewickelt werden, nicht ausreichend für Durchfahrtsstraße</li> <li>• Einbahnregelung gefährdet Rettungsweg der freiwilligen Feuerwehr</li> <li>• gefährliche Verkehrslage entlang Großgründlacher Hauptstraße aufgrund engen Straßenverlaufs, wird durch zusätzliches Verkehrsaufkommen weiter verschärft</li> <li>• Fußgängerwege nur eingezeichnet oder zu schmal</li> <li>• Sicherheitsproblem für Kinder und ältere Menschen</li> <li>• Forderung nach ganzheitlichem und vernünftigen Verkehrskonzept</li> <li>• Rücknahme der Einbahnregelung</li> <li>• Initiative Hans Fellner Straße, Schreiben ging an Vpl zu</li> <li>• mehr Busse führen zu kaputten Bussen und Straßen, Baustellen sind die Folge</li> <li>• ÖPNV nicht gut genug, um auf Auto zu verzichten</li> <li>• Infrastruktur bedingt, dass man auf PKW angewiesen ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diese Themen wurden bereits in die Abwägung eingestellt, auf die Vorlage vom 20.07.2023 wird verwiesen</li> <li>• Im Nürnberger Norden und in Großgründlach ist bereits ein alle verkehrsträgerübergreifendes, ganzheitliches Verkehrskonzept umgesetzt. Das Verkehrskonzept für Großgründlach erfordert keine Anpassung aufgrund des relativ kleinen Baugebietes in der östlichen Volkacher Straße.</li> <li>• Die Einbahnregelung in der westlichen Volkacher Straße wurde zunächst auf Probe eingerichtet. Im Verlauf etwa eines Jahres wird beobachtet, ob sich die Situation für die Buslinien im besonders engen Straßenabschnitt verbessert hat oder ob aufgrund der Änderung der Verkehrsführung neue Probleme entstanden und ob Nachbesserungen erforderlich sind. Dieses Vorgehen wurde mit den Verkehrsbetrieben der dort verkehrenden Buslinien und mit dem Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V. bei einem Termin vor Ort in der Volkacher Straße vereinbart. Um die Erreichbarkeit des Gebietes nicht unnötig zu verschlechtern und um weite Umwegefahrten für den Anliegerverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden, wurde die Einbahnregelung auf den besonders engen westlichen Abschnitt zwischen Großgründlacher Hauptstraße und Quellweg beschränkt. Damit bleiben für die Anlieger im östlichen Abschnitt neben der Veitshöchheimer Straße der Quellweg und die Hans-Fellner-Straße als alternative Abfahrtsmöglichkeiten erhalten und nicht der gesamte Gebietsverkehr muss über die Veitshöchheimer Straße das Viertel verlassen. Da der Verkehr im gesamten Gebiet ausschließlich Anliegerverkehr ist und dieser sich auf drei Abfahrtsrouten verteilen kann, sind die Verkehrsverlagerungen begrenzt. Die Hans-Fellner-Straße ist keine Hauptdurchfahrtsstraße, sondern sie ist nach wie vor eine von mehreren Erschließungsstraßen für das angrenzende Gebiet. Der durch den B-Plan</li> </ul>
----------------	---	---

		<p>zusätzlich zu erwartende Verkehr bleibt begrenzt und verteilt sich auf mehrere Zu- und Abfahrtsrouten.</p>
--	--	---

Thema	Stellungnahme	Umgang / Weiteres Vorgehen
	<p>Neubaubereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgabe für Gehwege fehlt, insbesondere vor Tiefgaragen</li> <li>• Mehr an Verkehr</li> <li>• bei Nichtumsetzung der Verbindungsstraße kommt hier nochmals Verkehr aus Osten hinzu</li> <li>• Mobilitätsbeschluss ignoriert Situation in Großgründlach</li> <li>• Verkehrssicherheit der Einwohner wird bei Abwägung nicht berücksichtigt</li> <li>• Verkehrsproblematik lösen, bevor neue Wohnungen gebaut werden</li> <li>• Forderung nach ganzheitlichem und vernünftigen Verkehrskonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diese Themen wurden bereits in die Abwägung eingestellt, auf die Vorlage vom 20.07.2023 wird verwiesen</li> <li>• da sich kein neues Abwägungsmaterial ergeben hat, wird an der Abwägung festgehalten</li> <li>• darüber hinaus wird kein Konflikt mit dem Mobilitätsbeschluss gesehen, da hier im Rahmen des Bebauungsplans nicht von der Möglichkeit der Stellplatzreduzierung Gebrauch gemacht wurde</li> </ul>
Vorstadtverein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• man schließt sich der Stellungnahme des VV an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme, auf die Abwägung zur Stellungnahme des Vorstadtvereins wird verwiesen.</li> </ul>
Wohnraumbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Wohnraum in Großgründlach / Reutles vorhanden</li> <li>• Wohnungen werden auch wieder zu teuer sein</li> <li>• Marktsituation schwächt Nachfrage für derartige Immobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugebiet kann hier Abhilfe schaffen</li> <li>• nur bei genügend vorhandenem Wohnraum wird sich Wohnungsmarkt und damit auch Mietpreise entspannen</li> <li>• es wird eine Vielzahl an verschiedenen Immobilien / Wohnformen hergestellt</li> </ul>

**Beilage**

**Betreff:**

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

**Umsetzungstabelle Baulandbeschluss – bezogen auf Vertragsflächen gem. stbV**

**1. Städtebauliche Kennzahlen:**

Nutzung	Bruttogeschossfläche (BGF)	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
Wohnen im Geschosswohnungsbau	11.409 m <sup>2</sup>	100	200
Wohnen im Familienhausbau	4.604 m <sup>2</sup>	37	115
Kindertagesstätte	981 m <sup>2</sup>		
<b>Insgesamt:</b>	<b>16.013 m<sup>2</sup></b>	<b>137</b>	<b>315</b>

**2. Umsetzung Vorgaben Baulandbeschluss**

Gebietsumwandlung nach B 4.6 BLB       „reine Lehre“

Bedarfe nach BLB		Soll	Ist	+/-	Begründung (kurz)
sozialer Wohnungsbau	WE	41	34	- 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfüllung EOF im Bereich Familienhausbau</li> <li>• Minderung des EOF im Bereich der Mehrfamilienhäuser durch Kindertagesstätte</li> </ul>
	BGF	4.803 m <sup>2</sup>	3.872 m <sup>2</sup>	- 931 m <sup>2</sup>	
öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen	gesamt	5.147 m <sup>2</sup>	5.031 m <sup>2</sup>	- 116 m <sup>2</sup>	•
	davon Spielflächen	1.070 m <sup>2</sup>	1.212 m <sup>2</sup>	+ 142 m <sup>2</sup>	
soziale Folgebedarfe Plätze gesamt		28	87	+ 59	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Deckung Kita-Bedarf in Großgrundlach bzw. Planungsregion ist Kindertagesstätte über ursächlichen Bedarf hinaus erforderlich</li> </ul>
davon Krippe		5	12	+ 7	
davon Kindergarten		11	25	+ 14	
davon Hort		12	50	+38	
Kunst am Bau		17.500m <sup>2</sup> x 2 Euro	17.500 m <sup>2</sup> x 2 Euro	+/- 0	

**3. Fazit:**

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

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

# ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4651 "VOLKACHER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße



2. Geltungsbereich

STADT NÜRNBERG  
GMKG: REICHELSDORF  
ohne Maßstab

GMKG: BOXDORF,  
GROSSGRÜNDLACH  
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

# BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4651,,VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

Vom .....

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

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

## Bebauungsplan-Satzung Nr. 4651

### § 1

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

### § 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. **Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 4)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

### **3. Bauweise**

- 3.1. Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Abweichend davon darf die Länge der Gebäude im Gebiet WA 2.1 maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 maximal 35 m betragen.
- 3.3. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Hausgruppen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen in Erscheinung treten.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **5. Abstandsflächen**

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

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

### **6. Nebenanlagen**

- 6.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, einschließlich Fahrradboxen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Fahrradboxen sind bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> je Wohngebäude zulässig. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
- 6.2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und Hauseingangsseite).
- 6.3. Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.4. Nebenanlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung darf die Höhe von technischen Aufbauten sowie notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

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

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

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

- 7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens für diese Zwecke vorgesehenen Flächen zulässig.
- 7.3. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2 sowie WA 4 sind Zufahrten nur an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.
- 7.4. Carports und Garagen sind mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.
- 7.5. Aneinandergrenzende überdachte Stellplätze sind entweder als Garagen oder als Carports auszuführen.
- 7.6. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- 7.7. Der Zu- und Abfahrtsbereich von Tiefgaragenrampen ist einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.
- 7.8. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

## **8. Geförderter Wohnraum**

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

## **9. Versorgungsleitungen**

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

## **10. Zu pflanzende Gehölze**

### **10.1. Öffentliche Grünfläche**

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

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

### **10.2. Private Grünfläche**

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

### **10.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung**

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

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

#### 10.4. Private Freiflächen

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

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

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

#### 10.5. Öffentliche Verkehrsflächen

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

#### 10.6. Stellplatzanlagen

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

#### 10.7. Wurzelraum

Der durchwurzelbare Bodenraum der Bäume darf ein Volumen von 19 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten ist spartenfrei herzustellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Dabei darf der durchwurzelbare Bodenraum weiterhin ein Volumen von 19 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

#### 10.8. Ersatzpflanzungen

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

## 11. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

### 11.1. Freiflächen

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

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

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

### 11.2. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

### 11.3. Dachbegrünungen

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser), sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

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

### 11.4. Fassadenbegrünungen

Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Flächen für Wald

Ausgleich auf einer Teilfläche von 3.970 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr. 536 Gmkg. Reichelsdorf. Entwicklungsziel ist ein typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum.

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

12.2. Versickerungsfähige Beläge

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

## **13. Artenschutz**

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

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

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

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

#### **14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**

- 14.1. Dächer, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind bis maximal 5° Neigung zulässig.
- 14.2. Dächer, die als Satteldächer ausgeführt sind, sind von 15° bis maximal 40° Neigung zulässig.
- 14.3. Im Plangebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen i. S. v. Punkt 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
- 14.4. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Dachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung.
- 14.5. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Zwerchgiebel zulässig, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- 14.6. Technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Schornsteine von technischen Anlagen.

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

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

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

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

#### **15. Einfriedungen**

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

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

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

### **§ 3**

#### **Nachrichtliche Übernahme**

## Denkmalschutz

Im gesamten Planungsbereich befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **§ 4**

#### **Hinweise**

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

### **§ 5**

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

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister

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**

<b>I.1.</b>	<b>ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>	<b>5</b>
<b>I.2.</b>	<b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>I.3.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
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
<b>I.4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>14</b>
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
<b>I.5.</b>	<b>Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen</b>	<b>21</b>
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
<b>I.6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>33</b>
<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>35</b>
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
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>	<b>48</b>
<b>I.9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>49</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT, Stand 13.10.2023 als gesonderter Textteil</b>	
<b>III.</b>	<b>QUELLEN / FACHGUTACHTEN</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abruf der Homepage am 24.06.2021</li> <li>• Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“</li> <li>• Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2020, IVL (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie), 16.10.2020</li> <li>• Bodengutachten (Schulze &amp; Lang, 18.05.2018)</li> </ul>	

- 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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 gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

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

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

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

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 m<sup>2</sup>.

##### **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 Straßenbahnhaltstelle „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  $HQ_{\text{extrem}}$ . 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 m<sup>2</sup>. Durch die ca. 150 geplanten Wohneinheiten würde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.207 m<sup>2</sup> Spielflächen entstehen (50 WE im Einfamilienhausgebiet x 3,1 EW + 100 WE im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 EW x 3,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und für Einwohner im Geschosswohnungsbau 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Großgrundläch 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 Großgrundläch 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 m<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup>	: ca. 1.550 m <sup>2</sup>
100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet	x 2,0 Einwohner x 20 m <sup>2</sup>	: ca. 4.000 m <sup>2</sup>
	Summe:	ca. 5.550 m <sup>2</sup>
– davon Bedarf Spielflächen (3,4 m <sup>2</sup> x 357 Einwohner)		ca. 1.207 m <sup>2</sup>

Aufgrund der Eigentümerstrukturen teilt sich der Bedarf an öffentlichen Grünflächen in ca. 5.150 m<sup>2</sup> für den Bereich, der im Eigentum des Investors steht sowie 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vor. Damit wird der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.550 m<sup>2</sup> nach Herstellung um knapp 520 m<sup>2</sup> unterschritten. Der auf den Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, so dass dort der nach den Maßgaben des Baulandbeschlusses für das gesamte Plangebiet des ersten Geltungsbereichs erforderliche Spielflächenbedarf von mind. 1.207 m<sup>2</sup> hergestellt werden kann. Das im Planungsbereich Nr. 46 bestehende Spielflächendefizit von ca. 1.237 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> betragen muss. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 begehbare Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m<sup>2</sup> 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.

<b>Umweltbelang / Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Fläche	<b>erheblich nachteilig</b>
Boden	<b>erheblich nachteilig</b>
Wasser	<b>erheblich nachteilig</b>
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	<b>erheblich nachteilig</b>
Biologische Vielfalt	<b>erheblich nachteilig</b>
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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, und einen vorgelagerten Streifen ruderaler Wiese, ca. 1.563 m<sup>2</sup>, 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 erhebliche 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 Einzelstimmungen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstimmungen 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 Neuausweisung von Baugebieten die Wohnbebauung näher rückt, insbesondere wenn die Grundstücke im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich. In Bezug auf die Überplanung des Grundstücks mit öffentlicher Grünfläche ist der Bürgerin 1 stattzugeben. Es erfolgte eine Umplanung des Entwurfs. Auf die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche wird nun verzichtet. Aus Gründen der Grünordnung erfolgt lediglich die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.

Die Einbeziehung des Grundstücks der Bürgerin 1 in den Geltungsbereich ist erforderlich, um die städtebaulich geordnete Entwicklung zu wahren. Ohne eine Einbeziehung würde bei Umsetzung des Bebauungsplans ein unbepannter Bereich zurückbleiben. Das Grundstück erhält nun ein Baurecht, 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 Orts- teil 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 m<sup>2</sup>), 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).

#### 1.7.4. 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> hat keinen quantitativen und qualitativen Wert für das bestehende Defizit im Planungsbereich Großgründlach. Die Begrünungssatzung wird vollständig eingehalten. Insofern ist die Begründung an dieser Stelle nicht ganz korrekt und wird redaktionell überarbeitet. Die Stellungnahme der Stadtheimatspflegerin ist nicht einschlägig, da diese sich auf ein Vorhaben im 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 m<sup>2</sup> 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.

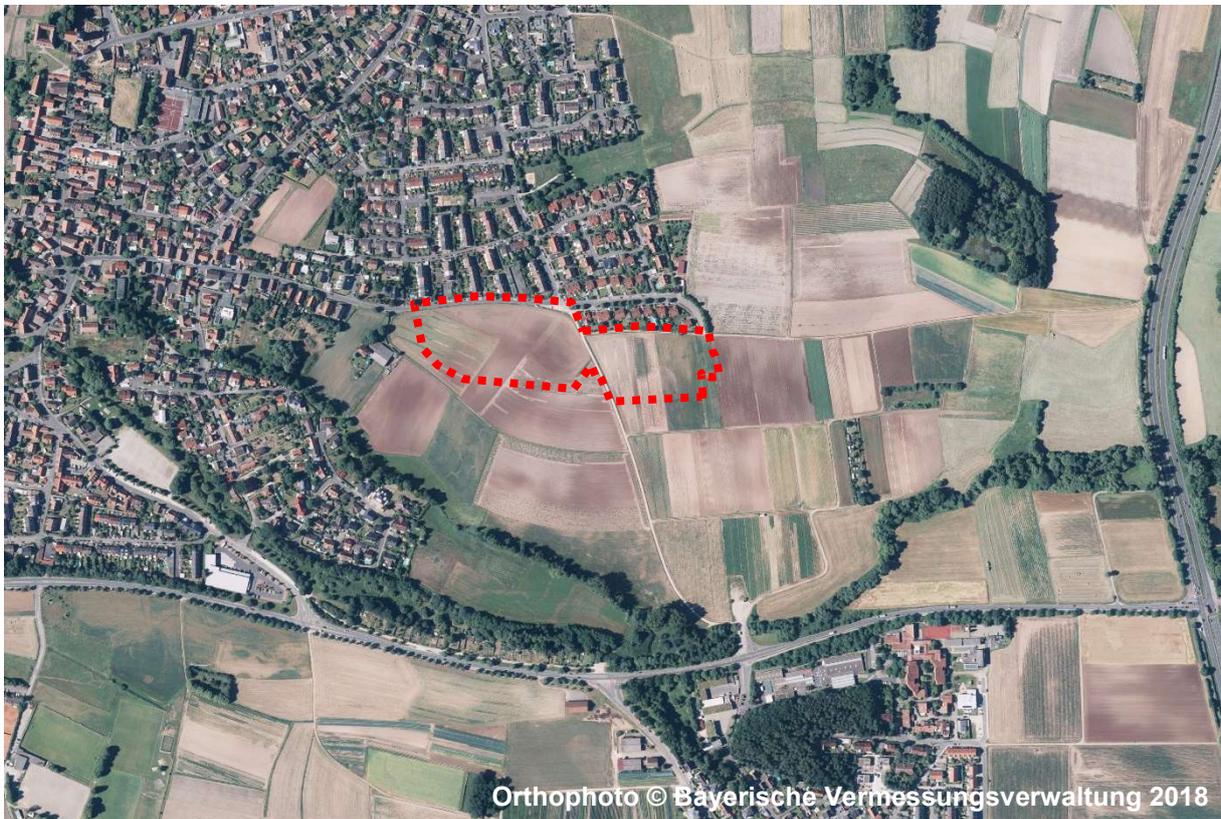
Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt

# Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“

Umweltbericht

Stand: 13.10.2023



**Auftraggeber:**

SP Projekt Volkacher Straße GmbH  
Großreuther Straße 70  
90425 Nürnberg

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

**Auftragnehmer:**

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

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

**Bearbeitung:**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1	ZIELE DES BAULEITPLANS .....	5
1.2	PLANGRUNDLAGEN .....	6
1.2.1	1. Geltungsbereich .....	6
1.2.2	2. Geltungsbereich .....	7
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
2.1	FLÄCHE .....	8
2.1.1	<i>Ausgangssituation</i> .....	8
2.1.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	8
2.2	BODEN .....	8
2.2.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	8
2.2.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	9
2.3	WASSER .....	10
2.3.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	10
2.3.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	10
2.4	PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT .....	11
2.4.1	<i>Pflanzen</i> .....	11
2.4.1.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	11
2.4.1.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	12
2.4.2	<i>Tiere</i> .....	12
2.4.2.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	12
2.4.2.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	13
2.4.3	<i>Biologische Vielfalt</i> .....	14
2.5	LANDSCHAFT .....	14
2.5.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	14
2.5.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	15
2.6	MENSCHLICHE GESUNDHEIT .....	15
2.6.1	<i>Erholung</i> .....	15
2.6.1.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	15
2.6.1.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	16
2.6.2	<i>Lärm</i> .....	17
2.6.2.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	17
2.6.2.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	17
2.6.3	<i>Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen</i> .....	18
2.7	LUFT .....	19
2.7.1	<i>Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation</i> .....	19
2.7.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	20
2.8	KLIMA .....	20
2.8.1	<i>Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation</i> .....	20
2.8.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	21
2.9	ABFALL .....	22
2.10	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	23
2.10.1	<i>Bestand und Bewertung der Ausgangssituation</i> .....	23
2.10.2	<i>Umweltauswirkungen und Prognose</i> .....	23
2.11	WECHSELWIRKUNGEN .....	23
2.12	BESTAND UND AUSWIRKUNGEN IM 2. GELTUNGSBEREICH .....	23
<b>3</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)</b> .....	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>25</b>

5.1	AUSGLEICH (EINGRIFFSREGELUNG NACH BAUGB).....	28
5.2	EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ (ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH) ...	33
<b>6</b>	<b>GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>GEPRÜFTE ALTERNATIVEN .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>41</b>

**Kartenanhang**

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

## 1 Einleitung

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

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

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

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

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts bezieht sich auf die Satzungsfassung des Rechtsplans zum Bebauungsplan Nr. 4651.

### 1.1 Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Plangrundlagen

### 1.2.1 1. Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.2 2. Geltungsbereich

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

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

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

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

### **2.1 Fläche**

#### **2.1.1 Ausgangssituation**

Zum 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,37 ha zählen mit fast 3 ha bisher nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen. In kleinerem Umfang wurden schon bestehende, angrenzende Verkehrsflächen der Volkacher Straße und landwirtschaftliche Feldwege im Norden mit einbezogen. Einbezogen wurden auch Teilbereiche des B-Plans Nr. 4174 im Osten, der dort öffentliche Verkehrsflächen festsetzte. Dieser Bereich umfasst knapp 800 m<sup>2</sup>.

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

#### **2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose**

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

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

### **2.2 Boden**

#### **2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im 1. Geltungsbereich kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen. Bei Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 und möglicher Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erhöht sich der tatsächliche Versiegelungsgrad im Gebiet von aktuell ca. 6% (Nutzungstypen 7.5 und 7.6 bzw. auch 7.1 und 8.3) auf zukünftig über 20.000 m<sup>2</sup> bzw. über 60%.

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

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

<sup>2</sup> ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996

## 2.3 Wasser

### 2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

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

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

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

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

### 2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

### 2.4.1 Pflanzen

#### 2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

<sup>3</sup> ABSP Stadt Nürnberg, Karte A2 Bewertung, 1996

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

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

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist gering.

#### 2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

#### 2.4.2 Tiere

##### 2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

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

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist mittel.

#### 2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

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

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

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

#### 2.4.3 Biologische Vielfalt

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

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind erheblich nachteilig.**

## 2.5 Landschaft

### 2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

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

### 2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

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

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

## 2.6 Menschliche Gesundheit

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

### 2.6.1 Erholung

#### 2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

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

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

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

ein Spielflächendefizit von 1.237 m<sup>2</sup>. Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Laufentfernung) befinden sich nördlich der Straße „Hansengarten“ und östlich der Veitshöheheimer Straße.

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

Das Schutzgut Mensch – Erholung ist als mittel zu bewerten.

#### 2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

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

50 Wohneinheiten im Einfamilienhausgebiet	x 3,1 Einwohner x 10 m <sup>2</sup>	: ca. 1.550 m <sup>2</sup>
100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet	x 2,0 Einwohner x 20 m <sup>2</sup>	: ca. 4.000 m <sup>2</sup>
		Summe: ca. 5.550 m <sup>2</sup>
– davon Bedarf Spielflächen (3,4 m <sup>2</sup> x 355 Einwohner)		ca. 1.207 m <sup>2</sup>

Das grünordnerische Konzept sieht für den 1. Geltungsbereich einschließlich der Ortsrandeingrünung sowie privater und öffentlicher Grünflächen eine Fläche von insgesamt ca. 6.280 m<sup>2</sup> vor, ohne die Ortsrandeingrünung sind es ca. 2.150 m<sup>2</sup>. Der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.500 m<sup>2</sup> kann damit nicht voll gedeckt werden, da eine Hinzurechnung des Ortsrandes auf privaten Grünflächen nur in den Teilen mit 15 m Breite möglich ist; die vorhandenen, weniger tiefen Ortsrandflächen können nicht hinzugerechnet werden. Der Spielplatzbedarf von gut 1.200 m<sup>2</sup> Größe kann auf der Grünfläche im Südwesten, die eine vergleichbare Größe hat, gedeckt werden.

Aufgrund der Eigentümerstruktur und der damit einhergehenden späteren Umsetzung von Teilen der Planung auf dem Flst. Nr. 168 und 168/3 kann es temporär zu einer abweichenden Grünflächenversorgung kommen. Das grünordnerische Konzept sieht für das Plangebiet, ausgenommen des o.g. Grundstücks aber schon Grünflächen mit 2.147 m<sup>2</sup>, zusammen mit der öffentlichen Ortsrandeingrünung ca. 5.000 m<sup>2</sup> vor. Damit wird der für die Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.150 m<sup>2</sup> unter Anrechnung der Ortsrandeingrünung nahezu gedeckt. Der Spielflächenbedarf kann unabhängig von einer abschnittsweisen Umsetzung des Bebauungsplanes sofort gedeckt werden, da dessen Realisierung auf der westlichen Grünfläche ohne Einschränkung möglich ist.

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

<sup>5</sup> Baulandbeschluss vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Es sind Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m<sup>2</sup>, öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m<sup>2</sup>; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m<sup>2</sup>. Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten.

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

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

## 2.6.2 Lärm

### 2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

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

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

#### Verkehrslärm

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

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

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

#### Gewerbelärm

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

### 2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

### Verkehrslärm

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

Die Einwirkungen von Verkehrslärm der Volkacher Straße auf das Planungsgebiet wurde gutachterlich ermittelt (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08.2021). Es treten lediglich Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (von tags/nachts 55/45 dB(A)) um bis zu 2 dB(A) in der Nacht durch Verkehrslärm auf. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (von tags/nachts 59/49 dB(A)) wird tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

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

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

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

### Gewerbelärm

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

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

### 2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

#### Störfallvorsorge i.S.d. § 50 BImSchG

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

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

### Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

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

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

## 2.7 Luft

### 2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

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

Aufgrund der Lage des 1. Geltungsbereichs ist in Bezug auf Luftschadstoffe auch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Kfz-Verkehr des umgebenden Straßennetzes (NO<sub>2</sub>- und Feinstaubkonzentrationen) zu rechnen. Der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg ist mittlerweile aber der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Das Planungsgebiet war nicht unmittelbar Bestandteil der flächendeckenden Luftmessungen im Nürnberger Stadtgebiet in den Jahren 2002 bis 2011.<sup>6</sup>

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

- Für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von knapp 17 µg/m<sup>3</sup> ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittelwert);
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM<sub>10</sub> lag mit rund 15 µg/m<sup>3</sup> deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m<sup>3</sup>) wurde an nicht mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr (Maximalvorgabe) überschritten.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für PM<sub>2,5</sub> lag mit rund 11 µg/m<sup>3</sup> deutlich unter dem ab 2020 geltenden Immissionsgrenzwert von 20 µg/m<sup>3</sup>
- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

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

<sup>6</sup> vgl. Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

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

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

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

### 2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

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

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

## 2.8 Klima

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

### 2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

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

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

## 2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

### Lokalklima

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

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

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

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

### Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022 die Ziele des aktuellen Klimaschutzfahrplans 2020 – 2030 z.T. nochmals verschärft und sich das Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 65% zu reduzieren. Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden. Bis 2050 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95% gesenkt werden. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen in Bebauungsverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, erstellt werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den Neubau belastet die CO<sub>2</sub>-Bilanz Nürnbergs nur dann nicht, wenn effektive Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Emissionen und des Energiebedarfes getätigt werden. So kann beispielsweise durch eine sinnvolle Gebäudestellung die Solarenergie aktiv und passiv optimal genutzt werden. Aktuell ist die Versorgung des Planungsgebietes mit Nahwärme aus einem kleinen BHKW im Teilbaugebiet WA 3 vorgesehen. Zu Maßnahmen der CO<sub>2</sub>-Minderung verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag.

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

Durch die Schaffung der Wohnflächen wird außerdem mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Das Planungsgebiet verfügt zwar über die Bushaltestelle „Hansengarten“, die von drei Buslinien angefahren wird, diese verkehren aber nur in eine Richtung und bedingen somit ein häufigeres Umsteigen. Es ist daher auf alle Fälle mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, der wiederum CO<sub>2</sub>-Emissionen mit sich bringt. Inwieweit die derzeit betriebenen Anstrengungen zur Reduzierung der Fahrzeugemissionen messbare Ergebnisse bringen,

<sup>7</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

bleibt abzuwarten. Ein attraktives ÖPNV-Angebot für Großgründlach könnte zu einer Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

Die Energie- und Wärmeversorgung ist aktuell über ein kleines Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, das im Plangebiet errichtet werden kann und sowohl den westlichen, als auch den östlichen Teil versorgt. Energieträger wären Holz-Pellets als nachwachsender Rohstoff und somit eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energiequelle. Alternativ hierzu sind aber auch dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen denkbar. Die finale Entscheidung fällt hier auf Vorhabenebene.

**Für den Klimaschutz können gerade bei der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ergriffen werden. Derzeit ist nicht mit erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für den Klimaschutz zu rechnen.**

### Klimaanpassung

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

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

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

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

## 2.9 Abfall

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

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

---

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

## 2.10 Kultur- und Sachgüter

### 2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im 1. Geltungsbereich sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt, auch keine Bodendenkmäler (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 13.10.2023). Das Plangebiet befindet sich aber unweit des Gründlachteles und des Mühlbaches in einer sogenannten Vorzugslage für vorgeschichtliche Siedlungen. Vergleichbare Lagen im Umfeld haben wiederholt frühgeschichtliche Funde erbracht. So gab es entsprechende Funde im Ortskern von Großgründlach, zudem liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet im Südosten das Bodendenkmal D-5-6432-0149 (Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung). Daher wurde durch die Denkmalschutzbehörden hier die Verdachtsfläche „Topographische Vorzugslage Volkacher Straße“ abgegrenzt, in der aus fachlicher Sicht Bodenfunde oder Bodendenkmälern vermutet werden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieser Verdachtsfläche.

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

### 2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auswirkungen auf Kulturgüter können ausgeschlossen werden. Da auch für Bereiche, wo Bodendenkmäler nur zu vermuten sind, wie in der Verdachtsfläche „Topographische Vorzugslage Volkacher Straße“ eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art erforderlich ist, werden keine Eingriffe in die Denkmalsubstanz ohne vorherige Erkundung oder das Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen. Es ist zu erwarten, dass bei besonders wertvoller Denkmalsubstanz einer Zerstörung nicht zugestimmt und ggf. eine konservatorische Überdeckung gefordert wird. Daher wird zunächst davon ausgegangen, dass die Planung ohne erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter erfolgt.

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

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

## 2.11 Wechselwirkungen

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

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

## 2.12 Bestand und Auswirkungen im 2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich umfasst eine 3.970 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf. Es handelt sich um einen ca. 17 m breiten und ca. 225 m langen Streifen am Rand des Nürnberger Reichswalds, südlich der Wiener Straße. Die Fläche ist im Bestand unversiegelt und wird zum einen von einem Streifen forstwirtschaftlich geprägtem Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, ca. 2.407 m<sup>2</sup>, und einem vorgelagerten Streifen ruderaler Wiese, ca. 1.563 m<sup>2</sup>, geprägt. Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser,

Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima sind nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind im 2. Geltungsbereich keine vorhanden.

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

### **3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

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

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

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

### **4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen**

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

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

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

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

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

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

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

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

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechtes

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

<sup>10</sup> Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>11</sup> Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

<sup>12</sup> saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

<sup>13</sup> CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

<sup>14</sup> FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

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

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

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

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	vorgeschlagene Maßnahme	Art*	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	(halb-) öffentlichen Freiräumen		Luftqualität, Klima	
	• Extensive oder intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung oder Retentionsdach (Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlage – Photovoltaik oder Solarthermie)	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	
Erhöhter CO <sub>2</sub> -Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• CO <sub>2</sub> -neutrale Energieversorgung	Vm	Klima	Regelung im StbV
	• Verkehrsreduzierung durch attraktives ÖPNV-Angebot	Vr	Luft, Klima	
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	-
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung im StbV
Überprägung des Ortsrandes	• Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ortsrand	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 46 (Großgründlach/ Reutles)	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung), Klima	zeichnerische Festsetzung, Regelung im StbV

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

## 5.1 Ausgleich (Eingriffsregelung nach BauGB)

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

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

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

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt (siehe Anhang) und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m<sup>2</sup>) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandwert der Fläche.

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

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Es werden im WA 1 Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die GRZ hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und von den Dachflächen ein Anteil von 70% begrünt werden kann.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Festgesetzte Flächen für Stellplätze wurden daher nicht mehr eigens bilanziert, da sie auf diese sog. GRZ II angerechnet werden. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Bei der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz und der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage wurde von der Herstellung strukturarmer Grünflächen (Nutzungstyp 5.3) ausgegangen. Baumpflanzungen werden hier separat bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans bzw. der Maßgaben der städtischen Begrünungssatzung<sup>15</sup> in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen (18 Stück), Bauflächen (60 Stück) oder strukturarmen Grünflächen (9 Stück) befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m<sup>2</sup> durch die Krone übertraufener Fläche. Diese Fläche ist in Abzug zu bringen von dem übertrauften Nutzungstyp. Strauchpflanzungen oder dergleichen in den Hausgärten wurden nicht berücksichtigt.
- Die Ortsrandeingrünung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen und damit den Charakter einer Baumhecke (Nutzungstyp 2.3) erhalten. Als Ortsrand zählen alle Grünflächen im 1. Geltungsbereich, die entweder als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind oder mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. T-Linie) versehen sind. Im westlichen Bereich wird in der Bilanzierung zusätzlich eine

<sup>15</sup> § 3 Begrünungssatzung: „Je 200 m<sup>2</sup> unbebauter und/oder unterbauter Fläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.“

Errichtung eines Weges in entsprechender Breite berücksichtigt und dieser als Schotterweg (Biototyp 7.5) bewertet.

- Im Bereich des überplanten Teils des B-Plans Nr. 4174 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans, also Verkehrsfläche (Nutzungstyp 7.6) bzw. Straßenbegleitgrün (Nutzungstyp 5.6) – als Bestand angesetzt. Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen wurden berücksichtigt.

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

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

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

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

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
1.1 standortgerechte Einzelbäume (neu 27 Stück) (Kronentraufe à 20 m <sup>2</sup> )	0,8	540 m <sup>2</sup>	432
5.3 kleine, strukturarme Grünanlagen, Spielplatz (abzgl. Fläche für 9 Bäume)	0,3	1.967 m <sup>2</sup>	590

<b>Biotop-/Nutzungstyp</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertpunkte</b>
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen Volkacher Straße Bestand, abzgl. umgestalteter Flächen)	0,0	1.486 m <sup>2</sup>	0,0
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Verkehrsflächen, geplant. abzgl. Fläche für 18 Bäume)	0,1	4.587 m <sup>2</sup>	459
<b>WA 1 (GRZ 0,5)</b>			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. zeichnerischer Festsetzung 5 Stück) (Kronentraufe à 20 m <sup>2</sup> )	0,8	100 m <sup>2</sup>	80
5.3 Hausgärten (abzgl. Fläche für 5 Bäume)	0,3	463 m <sup>2</sup>	139
7.1 Extensiv begrünte Dachfläche (70% der Gebäudefläche)	0,4	788 m <sup>2</sup>	315
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Rest der Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	900 m <sup>2</sup>	90
<b>WA 2.1 (GRZ 0,4)</b>			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. textlicher Festsetzung 18 Stück) (Kronentraufe à 20 m <sup>2</sup> )	0,8	360 m <sup>2</sup>	288
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 18 Bäume)	0,3	2.027 m <sup>2</sup>	608
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	3.581 m <sup>2</sup>	358
<b>WA 4 (GRZ 0,4)</b>			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. Maßgaben Begrünungssatzung 15 Stück, davon 10 zeichnerisch festgesetzt) (Kronentraufe à 20 m <sup>2</sup> )	0,8	300 m <sup>2</sup>	240
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 15 Bäume)	0,3	1.634 m <sup>2</sup>	490
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	2.902 m <sup>2</sup>	290

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
<b>WA 3 (GRZ 0,5)</b>			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. zeichnerischer Festsetzung 20 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	400 m²	320
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 20 Bäume)	0,3	1.384 m²	415
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	5.351 m²	535
<b>WA 2.2 (GRZ 0,5)</b>			
1.1 standortgerechte Einzelbäume (lt. textlicher Festsetzung 2 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	40 m²	32
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. Fläche für 2 Bäume)	0,3	191 m²	57
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	692 m²	69
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>			
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird	0,1	70 m²	7
<b>Ortsränder</b>			
2.3 Baumhecken	0,7	3.773 m²	2.641
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (Weg auf etwa 175 m Länge in westl. Flächen in einer Breite von 1,5 m)	0,1	178 m²	18
<b>Gesamt:</b>		<b>33.712 m²</b>	<b>8.473</b>

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

$$9.335 - 8.473 = 862 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Das Kompensationsdefizit von 862 Biotopwertpunkten wird auf dem Flst. Nr. 536 (Gmkg. Reichelsdorf, Stadt Nürnberg) gedeckt. Bei der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um einen nordexponierten Waldrand südlich der Wiener Straße und südlich des Entengrabens. Der Waldrand soll auf kompletter Länge aufgewertet werden, wobei nur ein Teil der Maßnahme im Umfang von 3.970 m² dem B-Plan Nr. 4651 zugeordnet wird. Die Maßnahme wird durch die Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF) umgesetzt, die den Wald dort bewirtschaften. Es liegt ein bislang ungestuffer, nordexponierter Waldrand vor, dem

Freiflächen unter einer früheren Freileitungstrasse vorgelagert sind, die nicht mehr gemäht werden und daher als Wiesenbrache bzw. ruderale Wiese (Biotoptyp 9.6) anzusprechen sind. Im Waldbestand selbst stocken vorwiegend v.a. Wald-Kiefern, beigemischt ist auch Laubholz aus Zitter-Pappel und Hänge-Birke, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Der Bestand kann nach KostenerstattungsbetragsS daher als „Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil“ (Biotoptyp 3.4) eingestuft werden.

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

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

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

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

Die Ausgleichsmaßnahme wirkt dadurch über ihre eigene Fläche hinaus, was die höhere Einstufung gerechtfertigt. Somit kann eine Aufwertung von 0,2 Biotopwertpunkten je m<sup>2</sup>

erreicht werden, wodurch auf den **3.970 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** 794 Biotopwertpunkte generiert und damit der Kompensationsbedarf von 862 Biotopwertpunkten nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan im 2. Geltungsbereich festgesetzt.

## 5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz (artenschutzrechtlicher Ausgleich)

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

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

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

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

- **V1:** Durchführung einer Umweltbaubegleitung  
Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten.
- **V2:** Durchführung der Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)  
Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von baum- und heckenbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen oder Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Aktuell ist davon aber nur eine Birke an der Volkacher Straße betroffen.
- **V3:** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)  
Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von bodenbrütenden Vogelarten und ihrer Gelege sind bestimmte Bauarbeiten in Acker- und Brachflächen nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar durchzuführen.

- **V4:** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen  
Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden).
- **V5** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden  
Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an neu entstehende Glasfassaden an den geplanten Gebäuden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen.  
Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären z.B.
  - Einsatz von Vogelschutzglas (z.B. nach der österreichischen Testnorm ONR 191040),
  - Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
  - Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
  - flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
  - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
  - Montieren von Insektenschutzgittern
- **CEF1:** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache  
Für die Feldlerchen und Rebhühner sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen im Norden von Nürnberg erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die betroffenen 2 Brutpaare Feldlerchen insgesamt eine Fläche von 1,0 ha (0,5 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten bzw. sie sind ausreichend für das eine Brutpaar Rebhuhn im Einwirkungsbereich.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7 Geprüfte Alternativen**

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt.

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

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

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

## **8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

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

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

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft, Nürnberg, 17.05.2019)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblätter TK 6431 und TK 6432, Abfrage am 01.02.2022)
- Erfassung planungsrelevanter bodenbrütender Vogelarten im Knoblauchsland 2020 (IVL 2020)
- IVL, Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter im Bereich Großgründlach, BP Volkacher Straße, September 2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 26.10.2021
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 27.04.2020)
- Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, G070318C, 18.05.2018
- Schulze und Lang, 3. Ergänzung zum geotechnischen Vorbericht vom 18.05.2018 - ergänzende Bohrungen und Sickersversuche vom 23.06.2022, G070318C, 06.07.2022
- Schulze und Lang, Stellungnahme zu einem möglichen Grundwasseraufstau/-absenkung, G070318C, 15.06.2022
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 12.05.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, Bericht 15087.3, 24.08.2021
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Abruf am 22.10.2021)
- Ortsbegehung (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) am 17.03.2018 und am 21.07.2020

Alle erforderlichen Fachgutachten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes vor. Sollten sich Änderungen am Bebauungsplan ergeben, so sind diese Gutachten anzupassen. Aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen des Investors über den städtebaulichen Vertrag zur CO<sub>2</sub>-Minimierung kann auf die Erstellung eines Energiekonzeptes verzichtet werden.

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

## 9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

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

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

## 10 Zusammenfassung

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

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

Oberflächengewässer sind im 1. Geltungsbereich von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Vorflut abgeleitet. Die geplanten

Gebäudekörper binden aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände teils in den Grundwasserkörper ein, ohne dass es zu einer relevanten Auswirkung auf diesen kommt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung daher nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	<b>erheblich nachteilig</b>
Boden	<b>erheblich nachteilig</b>
Wasser	<b>erheblich nachteilig</b>
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	<b>erheblich nachteilig</b>
Biologische Vielfalt	<b>erheblich nachteilig</b>
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

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

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind im 1. Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet treten durch den Verkehr auf der Volkacher Straße auf,

jedoch noch in beschränktem Umfang. Lediglich nachts gibt es im Norden eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Immissionschutzfestsetzungen nach sich ziehen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung bestehen nicht.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung im 1. Geltungsbereich nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund der aktuellen günstigen lokalklimatischen Ausgangsvoraussetzungen als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist eine CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, und einen vorgelagerten Streifen ruderaler Wiese, ca. 1.563 m<sup>2</sup>, geprägt. Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen,

Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima sind nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind im 2. Geltungsbereich keine vorhanden.

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

Für die Richtigkeit  
Nürnberg, 13.10.2023

*D. Bock*

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



## 11 Anhang

### Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### Grund und Boden, Fläche, Wasser

*§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 (zuletzt geändert am 01.06.2023):*

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

*Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):*

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen

#### Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

*ABSP der Stadt Nürnberg:*

Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

*§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):*

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

*Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:*

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

*Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:*

Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

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

## Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften

Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):**

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

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

**Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009:** Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m<sup>2</sup>, öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m<sup>2</sup>; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m<sup>2</sup>.

**Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:**

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

## Klima

**BauGB § 1 Abs. 5 und 6:**

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

**BauGB § 1a Abs. 5:**

Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes

**Baulandbeschluss (2017ff):**

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

**BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):**

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

sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

**Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:**

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

**Gebäudeenergiegesetz - GEG:**

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

bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.

Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

*Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:*

In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:*

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

*Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:*

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-

20-20-20-Ziel (CO<sub>2</sub>-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

*Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:*

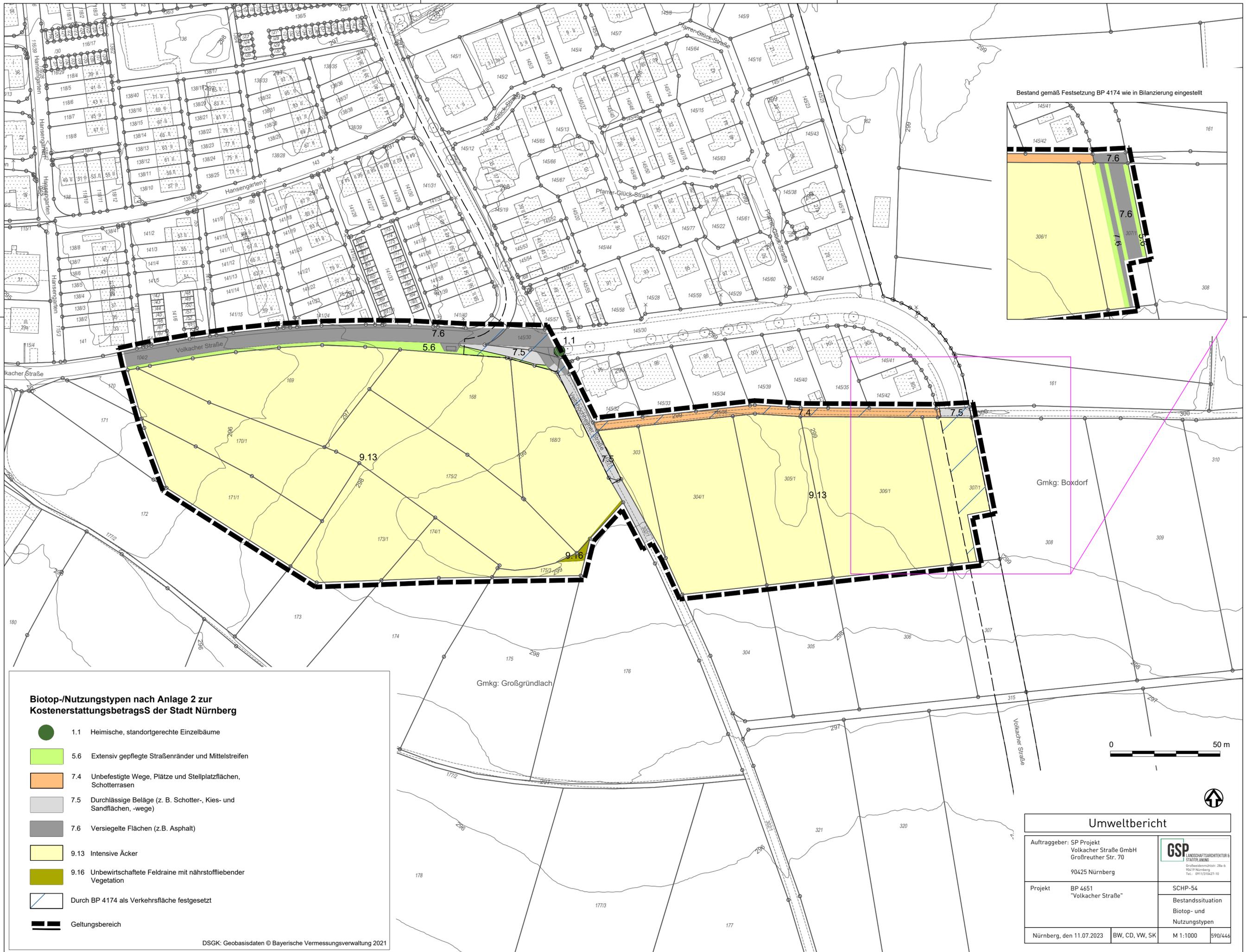
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO<sub>2</sub>-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

*Beschluss des Stadtplanungsausschusses v. 22.07.2021:*

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

*Stadtratsbeschlüsse v. 17.06.2020 und erneuernd v. 18.05. 2022:*

Der Stadtrat legt als Treibhausgasminde- rungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -65% fest und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgas- minderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c). Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden.



Bestand gemäß Festsetzung BP 4174 wie in Bilanzierung eingestellt



**Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur  
KostenerstattungsbeitragsS der Stadt Nürnberg**

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

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Gmkg: Boxdorf

Gmkg: Großgründlach



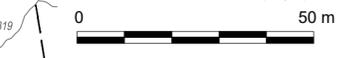
<b>Umweltbericht</b>		
Auftraggeber: SP Projekt Volkacher Straße GmbH Großreuther Str. 70 90425 Nürnberg		 <small>LANDSCHAFTSARCHITEKTUR &amp; STADTPLANUNG Großreutherstr. 28a-b 90425 Nürnberg Tel.: 0911/319427-10</small>
Projekt: BP 4651 "Volkacher Straße"	SCHP-54 Bestandssituation Biotop- und Nutzungstypen	
Nürnberg, den 11.07.2023	BW, CD, VW, SK	M 1:1000 590/446



**Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur  
KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg**

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

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



<b>Umweltbericht</b>		 <b>GSP</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG Gründerzeitstr. 28a-b 90425 Nürnberg Tel.: 0911310427-10
Auftraggeber: SP Projekt Volkacher Straße GmbH Großreuther Str. 70 90425 Nürnberg		
Projekt	BP 4651 "Volkacher Straße"	SCHP-54 Planungssituation Biotop- und Nutzungstypen
Nürnberg, den 11.07.2023	BW, SK	M 1:1000 590/446

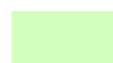
# Bestandssituation



# Planungszustand



## Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg

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

### BESTANDSSITUATION

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte [WP]
3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	0,6	2.407	1.444
9.5	Wiesenbrache, ruderale Wiese	0,6	1.563	938
Summe:			3.970	2.382

### PLANUNGSSITUATION

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte [WP]
2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	0,8	3.970	3.176
Summe:			3.970	3.176
Kompensationsumfang:				794





Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	16.11.2023	öffentlich	Beschluss

**Betreff:**

**Stadterneuerung in der Altstadt  
Vorgezogene Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes "Altstadt Mitte"**

**Anlagen:**

Entscheidungsvorlage

**Sachverhalt (kurz):**

Die Nürnberger Innenstadt steht vor großen Herausforderungen: der Strukturwandel im Einzelhandel, die Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, die notwendige Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels und die weitere Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für viele Zielgruppen lassen keine Unterbrechung der bisher sehr erfolgreichen Arbeit in Nürnbergs City zu.

Die Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind bei dieser Aufgabe eine wesentliche Unterstützung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes "Altstadt Mitte" vordringlich auf den Weg zu bringen. Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB könnten mit bestehendem Personal ab Mitte 2024 eingeleitet werden.

Die Ausweisung des ebenfalls vorgesehenen Stadterneuerungsgebietes "Gostenhof-Ost/Tafelhof" würde vorerst zurückgestellt werden.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

Nein (→ weiter bei 2.)

Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

<b><u>Gesamtkosten</u></b>	€	<b><u>Folgekosten</u></b>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)
- Ja
  - Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
  - Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
  - Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:  
 Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchgen werden Diversity-Themen abgearbeitet.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

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

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes "Altstadt Zentrum" vordringlich auf den Weg zu bringen 2024 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB einzuleiten und die Ausweisung des Stadterneuerungsgebietes Gostenhof-Ost/Tafelhof hierfür vorerst zurückzustellen.

**Betreff:**

**Stadterneuerung in der Altstadt**

**Vorgezogene Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“**

**Entscheidungsvorlage**

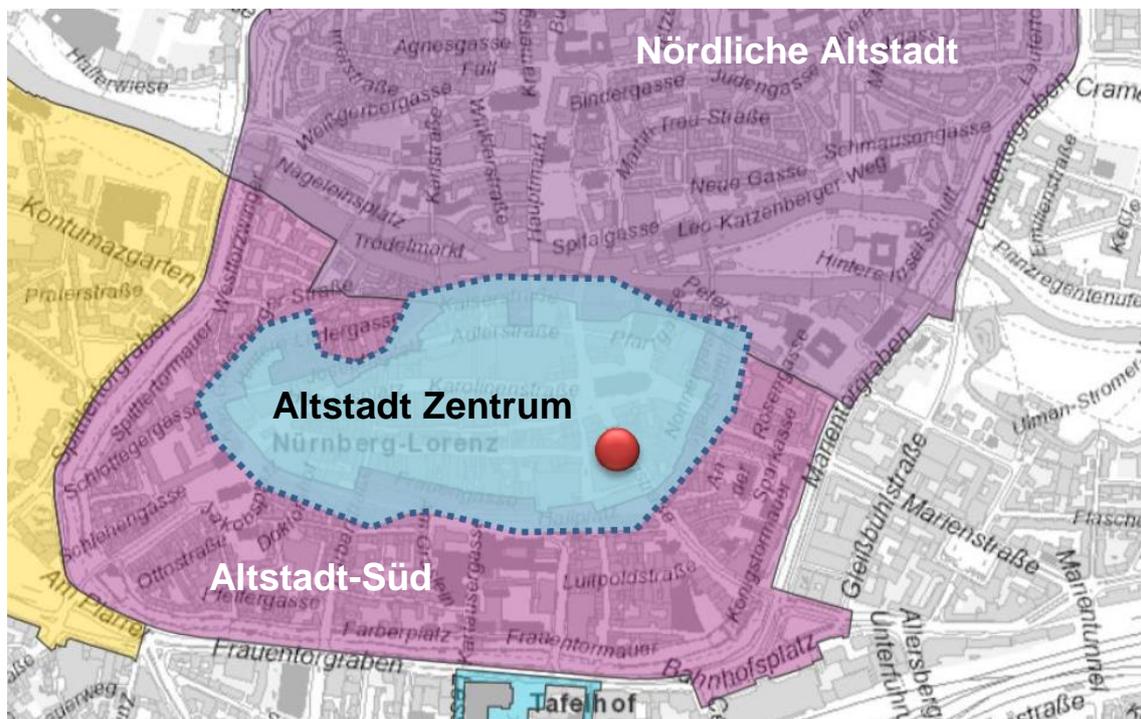
Die Nürnberger Innenstadt steht vor großen Herausforderungen:

- Der Strukturwandel im Einzelhandel, der sich aktuell in der Schließung der Kaufhof-Filiale in der Königstraße und weiteren Leerständen (City Point) zeigt.
- Der Bedarf an einer Aufwertung des öffentlichen Raums besonders in Teilen der Fußgängerzone (z.B. Breite Gasse, Königstraße).
- Die notwendige Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels durch mehr Entsiegelung, mehr Grün, mehr Verschattung und mehr Wasser.
- Die weitere Transformation der Innenstadt von einem Einkaufs- und Konsum-Ort zu einem vielfältigen, multifunktionalen und lebenswerten Ort für viele Zielgruppen.

Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind bei dieser Aufgabe eine große Unterstützung. Bislang wurde der zentrale Bereich der Altstadt aus der Städtebauförderung ausgespart. Angesichts der aktuellen Entwicklungen ist der Einbezug der gesamten Altstadt in die Städtebauförderung sinnvoll. Insbesondere die geplante Neugestaltung der Breiten Gasse sowie die Bespielung des Leerstandes der Kaufhof-Filiale könnte so gefördert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes "Altstadt Mitte" vordringlich auf den Weg zu bringen. Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB könnten mit bestehendem Personal ab Mitte 2024 eingeleitet werden. Die Programmanmeldung bei der Regierung von Mittelfranken kann im Rahmen der Bedarfsmittelungen Städtebauförderung 2024 zum 01.12.2023 erfolgen.

Die Ausweisung des ebenfalls vorgesehenen Stadterneuerungsgebietes "Gostenhof-Ost/Tafelhof" würde vorerst zurückgestellt werden.



Lage des neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Zentrum“, umgeben von bestehenden Stadterneuerungsgebieten. Der rote Punkt markiert die ehem. Kaufhof-Filiale