Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße Prüfung der Stellungnahmen und erneute Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg dargestellten Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.12.2015 eingeleitete Planungsverfahren ist Teil der städtischen Strategie zur Mobilisierung dieser Flächenreserven, insbesondere für den Wohnungsbau. Es werden die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen, um Bauland für den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Außerdem werden die Voraussetzungen für die Realisierung des „Wetzendorfer Parks“ mit Grünzügen als Teil der städtischen Freiraumstrategie des „Masterplan Freiraum“ und wesentliches Qualitätsmerkmal der Quartiersentwicklung geschaffen. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A umfasst den ersten Teilbereich der zwischen Thon und Wetzendorf angestrebten Gesamtentwicklung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 22.12.2022 gebilligt. Anschließend fanden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgenden Ergebnissen statt:

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 statt. Es gingen ca. 180 offenbar koordinierte Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie fünf Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen, zwei davon mit anwaltlicher Vertretung.

Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Planungsalternativen, Entwicklungsgebot, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bevölkerungsentwicklung, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Grundwasser, Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität, Hochwasser, Infrastruktur, Klima / Luft, Knoblauchsland, Kosten, Nachhaltigkeit, Naturschutz, städtebaulicher Entwurf / Ortsbild, Verfahren, Verkehr, Verlust landwirtschaftliche Fläche, Wasser, Wetzendorfer Park und Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde in drei Fällen auch die private Betroffenheit durch Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt der an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung geltend gemacht.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage inhaltlich gekürzt wiedergegeben. 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) sowie nach Vereinbarung 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.

Einwand Bürgerin 1

Bürgerin 1 betreibe Landwirtschaft im Haupterwerb, ohne den Bebauungsplan Nr. 4641 B müsse die bestehende Zufahrt erhalten bleiben. Weiterhin sei die landwirtschaftliche Nutzung durch die geplante Hundeauslauffläche direkt neben dem Grundstück eingeschränkt, die Zertifizierung gefährdet. Alle Grundstücke sollten den gleichen Einlagewert erzielen, unabhängig von der geplanten Bebauung und der Lage im Überschwemmungsgebiet. Über die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets sei keine Information an die Grundstückseigentümer erfolgt. Die Parklandschaft dürfe nicht auf Kosten der Landwirte mit niedrigem Einlagewert erzielt werden, dies führe zur Existenzgefährdung. Die Landwirte würden diskriminierend behandelt, die Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands würden gegen die Landwirte verwendet. Es sei auf den Bebauungsplan Nr. 4628 verwiesen. Die dort erworbenen Flächen hätten an Wert verloren und seien nicht bebaubar, der Betrieb wäre eingeschränkt. Weiterhin frage man nach der Berücksichtigung der Wünsche im Rahmen des agrarstrukturellen Gutachtens. Nach Aussage der Stadt brächte die Fläche einen niedrigeren Einlagewert aufgrund des Überschwemmungsgebiets. Man wünsche einen Flächentausch im Knoblauchsland zur Nutzung als Gemüseanbaufläche mit Bewässerungsmöglichkeit, ansonsten seien negative Auswirkungen auf den Betrieb zu erwarten. Es entstünde der Eindruck, dass die Stadt die Daten der Landwirte für eigene Planungsziele nutze. Man lehne die Übernahme der archäologischen Grabungskosten ab, da diese rein im Interesse der Stadt lägen.

Zum Einwand – Bürgerin 1

Es konnte keine gesicherte Erschließung oder Vereinbarung zu dem betreffenden Flurstück der Bürgerin 1 in Erfahrung gebracht werden. Derzeit erfolgt die (geduldete) Erschließung von Norden über Fremdgrundstücke. Der Bebauungsplan Nr. 4641 A hat darauf keine Auswirkungen, da nur die südliche Teilfläche des betreffenden Flurstücks überplant wird. Der Hundeauslauf ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Er wird im Rahmen der Objektplanung an geeigneter Stelle im Park vorgesehen. Darüber hinaus sind Auswirkungen des eingezäunten Hundeauslaufs auf die landwirtschaftliche Nutzung nicht nachvollziehbar. Für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung sind die Bundesländer nach gesetzlich geregeltem Verfahren zuständig. Die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete erfolgt durch die Wasserwirtschaftsämter. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets als nächster Schritt dieses Verfahrens wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die geplante Nutzung der Grundstücke hat für den Einlagewert keine Bedeutung. Der Einlagewert wird durch den Gutachterausschuss an Hand der Ausgangseigenschaften des Grundstücks ermittelt. Hier sind z. B. die Darstellung im FNP und sonstige Restriktionen, wie eben eine Lage im Überschwemmungsgebiet von Bedeutung. Insofern sind geringere Einlagewerte weder durch die Planung, noch durch die Umlegung bedingt. Betroffen vom Überschwemmungsgebiet ist nur ein untergeordneter Teil des Gesamtgrundstücks. Im Rahmen der Umlegung entsteht bei ausreichendem Einlagewert unabhängig von der Lage in der geplanten Grünfläche der Anspruch auf Bauland an anderer Stelle im Planungsgebiet, welches die Stadt aus ihren eigenen Bauflächen im Planungsgebiet bereitstellen muss. Der überörtliche Park wird zudem vollends aus städtischen Flächen generiert.

Eine Diskriminierung der Landwirte kann dem Gutachten so nicht entnommen werden, es wurden vielmehr die Chancen und Risiken der Landwirtschaft dargestellt, die Bedeutung der Landwirtschaft wird dabei in den Fokus gestellt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 4628 sind bauliche Anlagen für die Landwirtschaft in einem gewissen Rahmen zulässig; die sonstige landwirtschaftliche Nutzung, z. B. zum Freilandgemüseanbau, ist uneingeschränkt möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641 A wurde zuerst mit den Betrieben gesprochen, bei denen eine Existenzgefährdung durch den Flächenentzug des A-Teils zu befürchten ist. Aufgrund der nur geringen Größe der Fläche, die für den A-Teil in Anspruch genommen wird, ist dies für die Einwenderin nicht der Fall. Für den B-Teil wird dies gesondert betrachtet; das Verfahren dazu ist jedoch noch nicht hinreichend weit fortgeschritten. Von Seiten der Stadt wurde angeboten, den Geltungsbereich 4641 A im Bereich des betroffenen Grundstücks zu verkleinern. Das Angebot

wurde nicht angenommen. Im Rahmen der Betroffenheit der Eigentümerin im B-Teil werden dort Lösungen zu finden sein.
Einer Vorteilsnahme der Stadt durch die Erhebung der Daten kann nicht gefolgt werden. Die Daten werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Betriebe aufzeigen zu können, eine Existenzgefährdung zu prüfen und entsprechend reagieren zu können.
Für den Bereich der zukünftig öffentlichen Grünfläche werden keine Grabungskosten für die jetzigen Grundstückseigentümer anfallen. Im Falle der Zuteilung eines Baugrundstücks sind bei Bebauung durch den Verursacher des Bodeneingriffs (Grundstückseigentümer) auch die Kosten für die erforderlichen Grabungen zu tragen.

Bürger 2
Die von der Überplanung betroffenen Grundstücke seien seit 120 Jahren in Familienbesitz. Derzeit erfolge eine Gartennutzung. Es bestehe kein Interesse an Verkauf, Umlegung oder anderer Nutzung. Bisher sei kein Angebot eines akzeptablen Ausgleichsgrundstücks erfolgt. Die Grundstücke besäßen hohen ideellen Wert, die Überplanung komme einer Enteignung gleich.

Zum Einwand – Bürger 2
Die Grundstücke im Eigentum des Bürgers 2 werden seit Jahrzehnten durch die Familie als Garten genutzt. Sie sind mit Gartenhäusern mit Strom- und Wasseranschlüssen bebaut. Für die Umsetzung der durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist eine Grundstücksneuordnung im Rahmen einer Umlegung erforderlich. Die Umlegung gilt als Inhalts- und Schrankenbestimmung des verfassungsmäßig geschützten Grundrechts auf Eigentum und muss sich vom Verhältnismäßigkeitsgrundsatz leiten lassen. Das Grundrecht auf Eigentum umfasst hier die Beibehaltung des Grundstückszuschnitts, der Lage, des Bestandes an Bäumen und Pflanzen und der bisherigen Nutzung als Garten, sowie dem Bestand und der Nutzung der dazugehörigen Gebäude. Die Teilnahme an der städtebaulichen Entwicklung wird von den Eigentümern grundsätzlich abgelehnt. Daher wurde geprüft, in wie weit die städtebauliche Entwicklung mit den angestrebten Zielen auch unter Herausnahme der Grundstücke in gleicher oder ähnlicher Qualität hätte umgesetzt werden können. Das städtebauliche Konzept umfasst insgesamt mehrere Baufelder, die von der Parlerstraße erschlossen werden. Die betroffenen Grundstücke liegen mittig im Baufeld 4 und sind festgesetzt als Verkehrsfläche, allgemeines Wohngebiet WA und urbanes Gebiet MU. Ein Aussparen der Grundstücke hätte zur Folge, dass das gesamte Baufeld nicht im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts hätte erschlossen werden können und die Fläche insgesamt nicht sinnvoll unter Beibehaltung der Gesamtkonzeption hätte geordnet werden können. Im Ergebnis wäre keine sinnvolle städtebauliche Ordnung entstanden, da sich Bebauung und Erschließung quasi um die weiterhin als Garten belassenen Grundstücke hätten gruppieren müssen. Auch das Weglassen des gesamten Baufeldes 4 wäre nicht im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung gewesen, insbesondere da hier in Nachbarschaft von Schule, Kindertagesstätte und Sportvereinsnutzung auch ein städtebauliches und nutzungstechnisches Gegenüber entstehen soll. Die Fläche ist zudem im FNP als Wohnbaufläche enthalten. Außerdem hätte dies eine deutliche Minderung der angestrebten Wohnraumschaffung auch zu Lasten der entwicklungsbereiten Eigentümer in diesem Bereich bedeutet. In jedem Fall hätten auch für die Fortführung und den Ausbau der Parlerstraße in diesem Bereich Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen, um die angestrebte Busverbindung in das Planungsgebiet zu ermöglichen.
In der Gesamtschau überwiegt das öffentliche Interesse an einer Neuordnung der Grundstücke und Aufnahme in die bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs das Eigentumsinteresse an einem Beibehalt der jetzigen Grundstückssituation und Nutzung. Im Rahmen der Umlegung wurde versucht, der Eigentümergemeinschaft ein vergleichbares Gartengrundstück anzubieten.

Bürger 3
Auf den Betriebsgrundstücken des Bürgers 3 befände sich ein Bauhof und die zugehörige Verwaltung. Angrenzend zu Betriebsgrundstück seien im Entwurf des Bebauungsplans ein Kinder- und Jugendhaus mit Freiflächen festgesetzt, nördlich angrenzend ein Mischgebiet (MI), in dem u.a. Wohnnutzungen zulässig seien. Das Schallgutachen IfB Sorge gehe von falschen Grundlagen aus; es habe betriebliche Änderungen einfließen lassen, deren Realisierung von Voraussetzungen abhängig sei, die außerhalb des BP-Verfahrens lägen. Daher könne für die Abwägung (noch) nicht auf die veränderten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Appartementhaus abgestellt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt bestünde jedoch wenig Gewissheit darüber. Es sei daher § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. Ein rechtmäßig vorhandener emittierender Betrieb sei davor zu schützen, einschränkende Anforderungen aufgrund schutzwürdiger Nutzungen zu erfahren. Schutzwürdige Nutzungen stellen hier das MI und das Kinder- und Jugendhaus dar, auf die Rechtsprechung sei verwiesen. Die Mandantschaft sei an einer Lösung interessiert.

Zum Einwand – Bürger 3
Die Ausführungen des Einwenders sind bekannt. Zwischenzeitlich ist bei der Bauordnungsbehörde ein Bauantrag des Mandanten des Einwenders eingegangen, der auch ein Schallgutachten umfasst, das deckungsgleich mit den im Schallgutachten IfB Sorge enthaltenen Annahmen ist. Es ist davon auszugehen, dass eine Genehmigung des Bauantrags noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erteilt werden wird, so dass das dem Bauantrag zu Grunde liegende Schallgutachten hier bereits als Bestand bzw. Betriebsbeschreibung gewertet werden kann. Auch der Plangeber ist an einer Lösung interessiert und hat intensiv an dieser mitgewirkt. Ein Abstellen auf den rechtlich zulässigen Emissionsrahmen des Betriebs hätte die Situation teils anders dargestellt und andere Maßnahmen wären erforderlich gewesen. Um in diesem Punkt keine Änderung an der Planung mehr vornehmen zu müssen, mit der Folge eines weiteren zeit- und kostenintensiven Verfahrensschritts, hat man bereits auf die - mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden - geänderten Voraussetzungen abgestellt. Der Satzungsbeschluss ist erst nach Eintreten der geänderten Voraussetzungen möglich. Dies ist dem Plangeber bekannt.

LBV
Der Flächenfraß in Bayern sei eines der drängendsten Naturschutzprobleme, in Nürnberg sei dies besonders prekär aufgrund des sehr geringen Grünanteils. Ein bewusster Umgang mit Freiflächen sei wichtig. Städtische Grünflächen erfüllten zahlreiche Funktionen für Klima, Luft, menschliche Gesundheit, Naherholung, Wasserspeicher sowie Lebensraum. Das Vorhaben verböte sich daher, da wertvolle Freiflächen versiegelt würden ohne substanziellen Ausgleich durch gleichzeitige Entsiegelung. Die Planung in Wetzendorf sei eine negative städtebauliche Entwicklung. Der LBV sei Mitinitiator des geplanten Bürgerbegehrens "Nürnberg grün und lebenswert". Die Bodenversiegelung sei einzudämmen. Neu-/Ersatzbauten seien nur auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Die Umwandlung von Grün, landwirtschaftl. Flächen und Wald müsse reduziert werden zugunsten einer positiven Freiflächenbilanz, insbesondere zum Schutz des Knoblauchslands. Im Sommer 2022 seien 3-4 Kiebitzbrutpaare gesichtet worden, dies sei eine Zunahme des Bestands gegenüber den Aussagen in der saP. Eine Anpassung der CEF 1 sei erforderlich. Die umgesetzte CEF 1 Maßnahme sei zudem nicht erfolgreich, die Flächen seien nicht angenommen worden. Man fordere die Erfolgskontrolle der CEF 1 unter Zuziehung der zuständigen Behörden und Kiebitzspezialisten.
Bei Erschließung und Bebauung sei darauf zu achten, dass keine Bodenöffnungen mit Fallwirkung für Kleintiere entstünden, z. B. bei offenen Fallrohren, Gullis, Abflussrinnen, Kellereingängen, oder ähnliche Strukturen. Bordsteine sollten als Niedrigbordsteine ausbildet werden oder seien abschnittsweise abzuschrägen. Die Bauherrn seien darauf hinzuweisen, eine ökologische Baubegleitung sei erforderlich. Neubauten sollen mit angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten ausgestattet werden, z. B. Koloniekästen oder künstliche Fledermaushöhlen. Der Gewässerausbau solle als Chance für "Ökopark Wetzendorfer Graben" mit artenreichen Wiesen, gegliederten Heckenlandschaften zur Förderung von Lebensräumen für Knoblauchkröte, Klappergrasmücke, Nachtigall etc. gesehen werden. Hier böte sich ein Modellprojekt im Rahmen der urbanen Gartenschau an.

Zum Einwand – LBV

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A dient auch der Umsetzung des Masterplans Freiraum als städtebaulichem Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hier erfolgt die Ausweisung eines ca. 9,5 ha großen Parks durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen zum Abbau des Defizits und Sicherung der Biotopverbundachse. Die Vorteile städtischer Grünflächen sind bekannt, daher wird hier auch der Bebauungsplan zur Umsetzung des Masterplan Freiraums aufgestellt. Der Einwendung kann nicht gefolgt werden. Es erfolgt die Inanspruchnahme privater, für die Öffentlichkeit nicht nutzbarer landwirtschaftlich genutzter Flächen, es handelt sich nicht um städtische Grünflächen – diese sollen durch den Bebauungsplan erst geschaffen werden. Die Hälfte des Plangebiets wird für bauliche Nutzungen inklusive Erschließungsanlagen in Anspruch genommen, die verbleibende Hälfte für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die o.g. Aspekte (Klima, Luft, Naherholung, Lebensraum) können so langfristig gesichert werden.

Es wird auf den Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 verwiesen. Nürnberg bekennt sich zum Schutz der Freiflächen, insbesondere des Knoblauchslands. Gleichzeitig wird an vorbereitenden Planungen festgehalten. Dies ist hier der Fall, da die Flächen des Plangebiets bereits seit 2006 im FNP als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt sind. Zudem wurde das Bebauungsplanverfahren lange vor dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ eingeleitet und viele Verfahrensschritte durchgeführt.

Nürnberg sieht seine bauliche Entwicklung vorrangig in der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, wie sich in vielen Vorhaben zeigt: AEG, Lochnerstraße, Radrennbahn, Hainstraße, Von-der-Tann Straße, Umspannwerk Gebersdorf, Buch Süd etc. Diese Potenziale reichen jedoch nicht aus, um dem Bedarf nach Wohnraum und sozialen Einrichtungen gerecht zu werden. Es sind daher auch in erforderlichem Umfang Flächen im Außenbereich heranzuziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche und Grünfläche im FNP enthalten und wurde zudem bei den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchsland 2017 berücksichtigt und bestätigt. Darüber hinaus bekennt und verpflichtet sich die Stadt Nürnberg zum Flächensparen, insbesondere im Bereich des Knoblauchslands.

Die der Planung zugrunde liegenden saPs wurden aktualisiert, zusammengeführt und liegen mit Stand vom 22.04.2024 (ANUVA) vor.

Während der Kartierungen 2023 wurden insgesamt vier Kiebitzbrutpaare im Eingriffsgebiet erfasst. Zum Ausgleich der Flächenverluste für zwei Kiebitzpaare (Kartierung 2017) dient die Anlage einer „Kiebitzinsel“ im räumlichen Zusammenhang bei Neunhof (CEF 1), bestehend aus 3 Rotationsbrachen. Die Maßnahme wurde bereits vollständig umgesetzt. Im Rahmen des Monitorings wurde deutlich, dass die Rotationsbrache 3 nicht angenommen wurde. **Als Ersatz dieser Fläche sowie zum Ausgleich der beiden zusätzlichen Kiebitzpaare (Kartierung 2023), wird Lebensraum auf weiteren Flurstücken im direkten räumlichen Zusammenhang im Nürnberger Knoblauchsland festgesetzt und hergestellt (CEF 2). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet.**

Die Maßnahmen zum Schutz für Kleintiere sind vorhabenbezogen im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan weist dazu nicht die geeignete Maßstabsebene auf. Nisthilfen sind nur im Rahmen der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen festsetzbar, dies ist gemäß textliche Festsetzungen Nr. 20.6 in der FCS 3 - Maßnahme vorgesehen.

Der Gewässerausbau ist Gegenstand der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung, der Bebauungsplan hat hier nur sehr beschränkt Regelungsbefugnisse. Ein Vorgriff auf die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung im Rahmen des Bebauungsplans ist unzulässig. Bei der anschließenden Planfeststellung bzw. Plangenehmigung sind jedoch auch Bewirtschaftungsziele zu berücksichtigen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Parks wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, um eine hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen. Dies umfasst zudem auch den Erhalt von Gehölzen im Bereich der Auen. Auf die Festsetzungen in 13. und 14. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Die urbane Gartenschau ist im Burggraben vorgesehen und wird dort umgesetzt. In Wetzendorf werden keine Bausteine der Landesgartenschau umgesetzt. Es besteht kein räumlicher Bezug zu Wetzendorf und auch zeitlich wird keine Verknüpfung gesehen.

TSV Johannis 1883

Der Sportbetrieb des TSV Johannis sei in der Begründung nicht korrekt wiedergegeben. Hier seien ergänzende Anmerkungen hinsichtlich des Bedarfs des Sportvereins aufzunehmen. Es sei nur der Sportbetrieb auf dem A-Platz zu Grunde gelegt und es fehle der Sport- und Spielbetrieb auf den Feldern B und C. Dies könne aber nur der Fall sein, wenn die abschirmende Wirkung der geplanten Sporthalle ihre Wirkung auch tatsächlich entfalte. Da gemäß Begründung die Sporthalle nicht berücksichtigt wurde, da Standort und Zeitpunkt der Errichtung sich noch im Diskussionsprozess befänden, müsse im Schallgutachten aus Sicht der Einwender auch der Sport- und Spielbetrieb der Plätze B und C sowie des Kleinfeldes zu Grunde gelegt sein, um künftige Konflikte mit den Anwohnern zu vermeiden. Die erforderlichen Angaben lägen der Stadt Nürnberg bereits seit 2022 vor**.**

Zum Einwand – TSV Johannis 1883

Grundlage für das Schallgutachten war das im Gespräch vom 15.02.2022 protokollierte und mit Anmerkungen des Vereins ergänzte Nutzungs- und Betriebskonzept. Dem Gutachten liegt somit der vollständige Spielbetrieb zu Grund, der auch die Nutzung der Plätze B und C, sowie des Bolzplatzes und der Tennisplätze berücksichtigt. Entsprechend der Ergebnisse wurden Maßnahmen an den durch erhebliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Fassaden der Wohnbebauung der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 festgesetzt. Die Belange des Sportvereins wurde daher ausreichend und gemäß Angaben des Vereins berücksichtigt. Auf das Kapitel I.4.10.2 der Begründung wird verwiesen.

Initiative Schleswiger Straße

Man fordere die Darlegung der Auswirkungen des Plangebiets auf die Auswirkungen des bestehenden Verkehrsnetzes für Wachtel- und Schleswiger Straße. 2019 seien 11.559 Kfz pro 18h durch die Initiative gemessen worden. Mit welcher Verkehrserhöhung sei zu rechnen? Wie sei die in der Begründung erwähnte mittelfristige Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV zu verstehen, insbesondere für die verkehrliche Erschließung des geplanten westlichen Wohngebiets? Wie wirke sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf die Immissionswerte des übergeordneten Verkehrssystems aus? Wie sähen die Immissionswerte im Bereich Schleswiger Straße aus? Wie sei die im Schallgutachten erwähnte Verkehrsstärke von 3.500 Kfz/24h ermittelt worden? Hänge diese Zahl mit der Anzahl an PKW-Stellplätzen im Wohngebiet zusammen? Wie könne ohne belastbare bzw. auf Grundlage der veralteten Daten zur Luftqualität festgestellt werden, wie sich diese durch die Planung verändert und ob diese nicht erheblich sei?
Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das übergeordnete System/ Schleswiger Straße sei unzureichend betrachtet. Der Verkehr aus dem Plangebiet mit Ziel nordöstl. Stadtgebiete könne ausschließlich über Schleswiger Straße erreicht werden, eine weitere Zunahme des Durchgangsverkehrs sei unvermeidlich. Das Ausmaß müsse berücksichtigt werden, ebenso sei eine Lösung mittels Verkehrskonzept zu entwickeln und umzusetzen um Bestandsquartiere zu entlasten. Ohne Konzept werde der Konfliktbewältigung nicht Genüge getan.

Zum Einwand – Initiative Schleswiger Straße

In Nürnberg ist die Verkehrsmenge seit etwa 20 Jahren weitgehend konstant bzw. abnehmend. Dies trifft auch auf die Schleswiger Straße zu. Automatische Zählungen in Höhe der Albert-Ortmann-Straße belegen exemplarisch diese Entwicklung:

2023:	4.400 Kfz/24h
Nov. 2022	7.064 Kfz/24h
April 2022	7.874 Kfz/24h
Juli 2020	7.951 Kfz/24h
Dez. 2019	9.627 Kfz/24h
Sept. 2017	8.628 Kfz/24h
April 2009	8.696 Kfz/24h
Jan. 2005	8.735 Kfz/24h
Juni 2006	9.719 Kfz/24h
Dez. 1995	9.424 Kfz/24h
April 1992	10.446 Kfz/24h

Bei den Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt, so auch im Umfeld des Bebauungsplangebietes. In der Schleswiger Straße in Höhe der Albert-Ortmann-Straße wurden dabei nur noch rd. 7.100 Kfz/24h erfasst. Ein Grund für die stadtweiten Rückgänge ist das üblich gewordene Arbeiten von zu Hause. Es ist zu erwarten, dass der weitere Ausbau des Nahverkehrs, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs und auch das bundesweit geltende günstige Nahverkehrsticket zu einer weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen werden. Eine weitere Zählung in 2023 hat diesen abnehmenden Trend bestätigt und es wurden nur 4.400 Kfz/24h gezählt. Belegt wird diese Entwicklung durch die Ergebnisse der jährlichen Haushaltsbefragungen, die einen deutlich gesunkenen Anteil an Kfz-Fahrten zeigen.
Zur Ermittlung der Auswirkungen des Mehrverkehrs aus dem Bebauungsplan Nr. 4641 A wurde nunmehr aufgrund der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Verkehrsgutachten (PB Consult, 18.04.2024) erstellt. Das Wohngebiet in der Parlerstraße wird rd. 5.200 Kfz/24h erzeugen. 600 Kfz/24h wurden dort im Bestand ermittelt. In der Schleswiger Straße ist mit einer Verkehrszunahme um ca. 900 Kfz/24h zu rechnen, die auf die Entwicklung des Bebauungsplangebietes 4641 A zurückzuführen ist. Bei der Berechnung des Neuverkehrs wurde gemäß reduziertem Stellplatzschlüssel (siehe Festsetzung 7.1) ein Modal Split Anteil von 40 % Kfz-Fahrten für Wege von Wohnnutzungen angenommen, der für die Gesamtstadt 2023 bei 32 % lag. Außer dem reduzierten Stellplatzschlüssel wurde keine weitere Minderung für Mobilitätsmaßnahmen vorgenommen und gutacherlich berücksichtigt, obwohl weitere Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehen sind. Deshalb ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zunahme nochmals geringer ausfallen wird. Da das Gebiet mit der Parlerstraße an den Straßenzug Bielefelder Straße / Wetzendorfer Straße angebunden werden soll, verteilt sich der zu erwartende Verkehr über die Bielefelder Straße zum Ring und über die Wetzendorfer Straße Richtung Westen und Südwesten. Nur ein Teil aller Fahrten aus und in das Bebauungsplangebiet wird über die Raiffeisenstraße Richtung Norden und Nordwesten und über die Schleswiger Straße zur Erlanger Straße und Richtung Nordosten bzw. umgekehrt fahren. Die genauen Verteilungen können dem Gutachten entnommen werden.
Die Nutzung der Wachtelstraße ist jetzt schon gemäß Widmung ab Prälat-Nicol-Str. in nördliche Richtung nicht für den allgemeinen Kfz-Verkehr vorgesehen. Daran wird auch weiterhin festgehalten. Da die entsprechende Beschilderung derzeit nicht vorhanden ist, ist diese zeitnah wieder herzustellen. Derzeit wird die Wachtelstraße als Schleichweg zwischen Wetzendorfer Straße und Schleswiger Straße genutzt (ca. 750 Kfz/24h). Durch die Beschilderung wird dies zukünftig rechtlich nicht mehr möglich sein. Der Verkehr wird dann über die Wetzendorfer Straße / Frauentaler Weg geführt, wobei davon auszugehen ist, dass dies für ca. 70 % der Kfz zutrifft. Die übrigen 30 % werden sich gemäß des zu erwartenden typischen Verhaltens der Verkehrsteilnehmer ganz verlagern, da sie den Bereich entweder weiträumiger umfahren, oder auf andere Verkehrsmittel umsteigen („traffic evaporation“).
Diese Verlagerungseffekte sind nicht originär sind nicht auf den Bebauungsplan zurückzuführen, da diese nicht im Bebauungsplan begründet sind, sondern vielmehr schon den jetzigen Tatsachen entsprechen. Im Schallgutachten und im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch den Bebauungsplan auf das bestehende Verkehrsnetz betrachtet. Für den betreffenden Abschnitt der Schleswiger Straße (IO 8) stellt sich dies daher positiv gegenüber einer befahrbaren Wachtelstraße dar.
In der Schleswiger Straße im Bereich der Bestandsbebauung wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) gutachterlich bewertet. Im Bezugsfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den planinduzierten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude

stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Übrigen ist der betreffende Abschnitt der Schleswiger Straße ca. 2,0 bzw. 2,3 km entfernt vom Plangebiet (Zufahrt Alte Parlerstraße bzw. Parlerstraße), so dass hier eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr anzunehmen ist.

Der Mehrverkehr aus dem Plangebiet wurde nunmehr mittels Verkehrsgutachten von PB Consult (18.04.024) in Abhängigkeiten der festgesetzten Nutzungen ermittelt. Im Summe wird nun ein Mehrverkehr von ca. 5.200 Kfz/24 h ermittelt.
Bei der Berechnung des zu erwartenden Verkehrs für das Bebauungsplangebiet wurde von der Anzahl der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner plus weitere durch diese induzierte Fahrten (z.B. Wirtschafts- und Besuchsverkehre) ausgegangen sowie der gewerblichen Nutzungen. Die Anzahl der Stellplätze spielt in der Berechnung unmittelbar eine Rolle, da sie direkte Auswirkungen auf den Modal Split, also die Verteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsarten, hat. Der Modal Split ist wiederum auch abhängig von weiteren Faktoren wie der Nutzungsstruktur (gibt es Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Gebiet analog des Konzepts der kurzen Wege), von der Lage im Stadtgebiet, von der ÖPNV-Erschließung oder der Bevölkerungsstruktur. In diesem Fall wurde ein sich gemäß reduziertem Stellplatzschlüssel ergebender Anteil an Kfz-Fahrten von 40 % unterstellt. Der MIV-Anteil für die Gesamtstadt lag 2023 bei 32 % der für Wetzendorf im Bestand bei 50 %.

Die Beurteilung der Erheblichkeit in Bezug auf die Luftqualität erfolgt im Ergebnis der Betrachtung mehrerer Faktoren und Datenquellen. Dabei werden die Ergebnisse der letzten Messungen der Jahre 2006/2007 nur für die Einstufung des Plangebietes in den gesamtstädtischen Kontext, nicht aber für eine Prognose zu den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen verwendet. Eine große Rolle spielt die Interpretation der Ergebnisse der stationären Luftmessstationen im Stadtgebiet. In diesem Fall auch die nächstgelegene Station Muggenhof und die dort erhobenen Zeitreihen der Qualitätsparameter für die Außenluft (Stickoxide, Feinstaub PM2,5). Diese werden unter Betrachtung der aktuellen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet extrapoliert. Zudem wurden Ergebnisse aus der Immissionsmodellierung eines Gutachtens für das Prognosejahr 2020 herangezogen (Lohmeyer, 2018). Die Modellierungsergebnisse weisen für die Schleswiger Straße und für die Wetzendorfer Straße jeweils Prognosen für NOx weit unter den aktuell gültigen Luftgrenzwerten der 39. BImSchV aus. Zudem ist an allen Luftmessstationen im Stadtgebiet Nürnberg seit 2020 eine weitere deutliche Abnahme der verkehrsbürtigen Schadstoffbelastungen zu verzeichnen. Daher wurden keine erneuten Messungen vor Ort zur Erhebung des Ist-Standes der Luftqualität im Plangebiet empfohlen. Eine Überschreitung der aktuell gültigen Luftgrenzwerte ist auch bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht zu prognostizieren. Somit sind die Auswirkungen der Maßnahme für das betrachtete Schutzgut nach gegenwärtiger Einschätzung nicht erheblich, eine weitere Erhebung nicht angezeigt.

Grundsätzlich: Auf Hauptverkehrsstraßen und Haupterschließungsstraßen wird der Verkehr gebündelt. Mit Durchgangsverkehr wird der Verkehr bezeichnet, der z.B. zur Umgehung von Ampeln durch Erschließungsstraßen von Wohngebieten fährt. Die Schleswiger Straße ist eine Haupterschließungsstraße, die nicht nur dem Anliegerverkehr der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung dient. Insofern ist eine Zunahme des Verkehrs in gewissem Maße auch hinzunehmen, sofern damit nicht erhebliche Belastungen verbunden sind (z.B. Gesundheitsgefährdung). Ein Mehrverkehr kann grundsätzlich von der Schleswiger Straße aufgenommen werden, *zumal die prognostizierte Gesamtverkehrsmenge deutlich unter der Verkehrsmenge liegt, die vor 2019 ermittelt wurden*. Die QSV (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) des Knotens „Schleswiger Straße / Erlanger Straße“ wird durch den Mehrverkehr jedoch leicht verschlechtert, und zwar in der Morgenspitze bei der Abbiegebeziehung von der Schleswiger Straße Richtung Norden auf die Erlanger Straße (Linksabbieger) von D auf E. Für die Nachmittagsspitze sowie alle übrigen Abbiegebeziehungen bleiben die QSV gleich.

Initiative Knoblauchsland
Die Initiative Knoblauchsland habe bereits 4.700 Unterschriften. Man sei nicht per se gegen eine Bebauung, jedoch unter angemessenen Rahmenbedingungen. Dies gelte insbesondere in Bezug auf Klimaschutz, Biodiversität und regionale Produkte sowie Flächeninanspruchnahme.

Zum Einwand - Initiative Knoblauchsland
Kenntnisnahme. Die Anzahl der Unterschriften der Initiative spiegeln sich nicht im Verfahren zum hier gegenständlichen Bebauungsplan wieder, es wurde auch keine Unterschriftenliste beigefügt. Die hier einbezogenen Flächen stellen nur einen Teil des gesamten Knoblauchslands dar. Diese Flächen befinden sich in direktem Anschluss an Siedlungsflächen und sind entsprechend überprägt. Eine Abwägung der Inanspruchnahme des kleinflächigen und stadtnahen Randbereichs des Knoblauchslands fand bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 statt, als dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Zudem wurde die Abwägung vom Stadtrat gemäß Beschluss zur Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands bestätigt. Auch der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ des Stadtrats vom 14.06.2023 bestätigt die Weiterverfolgung der aktuellen Entwicklung. Darüber hinaus integriert die Planung unter anderem auch die Aspekte Klimaschutz, Grünflächenversorgung und wassersensible Planung.

Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. sowie
BUND Naturschutz in Bayern e. V
Die Stellungnahme, die durch die anwaltliche Vertretung von BUND Naturschutz in Bayern e.V. und dem Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth eingereicht wurde, ist so umfangreich, dass eine gekürzte Wiedergabe in der Entscheidungsvorlage nicht sinnvoll erscheint. Es wird auf die tabellarische Ausführung in der Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage verwiesen. In der Anlage 1 befindet sich zudem auch der Umgang mit der Stellungnahme.

Aufgrund der Vielzahl der übrigen 180 Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt erfolgt im Weiteren eine thematische Prüfung.

Alternativen
Es seien bereits versiegelte Flächen heranzuziehen. Einstöckige Nutzungen wie Supermärkte, Fitnessstudios etc. seien aufzustocken. Leerstand sei zu verbieten. Es sei keine Alternativenprüfung anderer möglicher Flächen für das Vorhaben erfolgt. Hausbesitzern sei das Erweitern ihrer Immobilien zu erlauben. Man fordere einen Bauzwang nach Baugenehmigung.

Zum Einwand – Alternativen
Maßnahmen der Innenentwicklung auf bestehenden Konversionsflächen werden an vielen Stellen im Stadtgebiet verfolgt: Neue Mitte Thon, Hainstraße, AEG, Umspannwerk Gebersdorf, Radrennbahn, Von-der-Tann- Straße, Nordwestring etc. In der Summe reichen diese Maßnahmen aber nicht aus, um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Daher ist auch die Inanspruchnahme weiterer Flächen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits im FNP für eine bauliche Entwicklung im Umfang des Bebauungsplans vorgesehen. Ein Leerstandsverbot ist eigentumsrechtlich nicht möglich, insbesondere nicht im Rahmen von Bebauungsplänen. Grundsätzlich steht es den privaten Grundstückseigentümern frei, Nachverdichtungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchzuführen – sofern dies statisch machbar ist. Eine Steuerung durch die Stadt bzw. gar eine Verpflichtung ist nicht möglich, da es sich selbst in Bebauungsplänen um einen „Zulässigkeitsrahmen“ und nicht um Verpflichtungen handelt. Zudem genießen Bestandsgebäude auch einen entsprechenden Bestandsschutz, der Eigentümer kann nicht zu derartigen nachträglichen Maßnahmen verpflichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan – erfolgt. Erweiterungen der Immobilien sind grundsätzlich im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit möglich, löst im Ergebnis aber auch nicht die Probleme des Wohnraumdefizits. Bei Nichtinanspruchnahme der Baugenehmigung erlischt diese nach vier Jahren. Ein Bauzwang kann nur gem. § 176 BauGB angeordnet werden in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Dies stellt einen sehr hohen verwaltungstechnischen und rechtlichen Aufwand dar, der bislang nicht im Verhältnis zur benötigten Deckung des Wohnraums steht**.** Die Flächen im Geltungsbereich

befinden sich zu großen Anteil in städtischem Eigentum sowie dem Eigentum von Investoren. Die schnelle Umsetzung des Bebauungsplans ist in diesen Fällen gegeben. Bei der Konzeptvergabe städtischer Flächen kann zudem eine Bauverpflichtung vertraglich aufgenommen werden.

Artenschutz
Das Vorhaben führe zur Zerstörung von Flora und Fauna, der Zerstörung von Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie der Vernichtung von Brutplätzen. Weiterhin erfolge dadurch die Gefährdung/Vertreibung/Störung der dort lebenden Tiere/Lebensräume/Artenvielfalt. Die Kartierung/Abfangmaßnahme Knoblauchkröte sei falsch gehandhabt worden, die Kartierung der Knoblauchkröte sei lückenhaft und im Ergebnis wenig glaubhaft. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg sollen Flächen mit einer vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion von Bebauung freigehalten werden. Es lägen veraltete Kartierungen des Artenschutzes (aus 2017) vor. Der artenschutzrechtl. Ausgleich erfolge weit außerhalb und daher sei mit Artenschwund zu rechnen. Die CEF 7 Maßnahme für die Knoblauchkröte aus der saP-B sei im Plan nicht berücksichtigt.

Zum Einwand – Artenschutz
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum finden Eingriffe in Flora und Fauna statt. Diese Eingriffe werden, z. B. durch die Integration wertvoller Bestandteile in die Parkplanung, auf das erforderliche Maß beschränkt und im Zuge der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption bewältigt. Dabei ist gesetzlich geregelt, dass der artenschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets oder dem Stadtgebiet erfolgen kann. Im BP 4641 A erfolgt er in räumlicher Nähe dazu, als CEF-Maßnahmen. Planintern erfolgt zudem der Erhalt und die Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen für hecken- und gebüschbrütende Vogelarten. Durch die Schaffung eines öffentlichen und ökologisch hochwertigen Parks mit Gewässerrenaturierung, werden auch Grundlagen für das Entstehen neuer Strukturen geschaffen, die über den Bebauungsplan langfristig gesichert sind.
Dem Einwand zur fehlerhaften Kartierung der Knoblauchkröte kann nicht gefolgt werden. Das Vorgehen war korrekt sowie fachgerecht und mit der höheren Naturschutzbehörde (HNB – Regierung von Mittelfranken) abgestimmt. Eine entsprechende Bestätigung durch die HNB liegt vor. Sabotageakte gegen die Kartierung hatten keinen Einfluss auf das Ergebnis, da diese von den zuständigen Büros umgehend entdeckt und rückgängig gemacht wurden. Im Anschluss daran wurden Sicherheitsfirmen beauftragt, um die fachgerechte Kartierung sicherzustellen. Die Beprobung des Gewässers auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes mittels eDNA Test im Frühjahr 2023 erbrachte ebenfalls keinen Nachweis der Knoblauchkröte und stützt damit die Ergebnisse der Kartierung. Dies deckt sich zudem mit der fachlichen Einschätzung, dass das Gewässer als Lebensraum für die Knoblauchkröte u.a. wegen des hohen Fischbesatzes für eine stabile Population der Art nicht geeignet ist.
Im Planungsbereich befinden sich ca. 2 ha im Arten- und Biotopschutzprogramm kartierte Flächen. Hiervon werden ca. 440 m² durch Bebauung überplant. Die weiteren Flächen, die sich im Bereich der Grünanlagen befinden, sollen in die Parkplanung und Gewässerrenaturierung integriert und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. aufgewertet werden. Biotope gem. § 30 BNatSchG werden dabei nicht zerstört.
Aufgrund des Alters der Kartierung wurde eine Plausibilitätskontrolle der Habitatstrukturen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass diese sich nur unwesentlich verändert haben. Die Kartierung der Boden- und Heckenbrüter wurde im Jahr 2023 erneuert. Die Ergebnisse wurden in der saP aus 2024 (ANUVA) eingearbeitet. **Im Ergebnis wird ein zusätzlicher Ausgleichbedarf für Vögel berücksichtigt (CEF 3 Maßnahme).**
Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) und HNB abgestimmt und erfolgen für die Bodenbrüter als CEF- Maßnahmen also im Zusammenhang mit der lokalen und bedeutsamen Population im Knoblauchsland. **Die CEF 1 Maßnahme wurde dabei durch die CEF 2 Maßnahme ergänzt.** Für die Heckenbrüter sind Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, in dem die wertgebenden Strukturen erhalten und geschützt werden. Lediglich die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse sind als FCS-Maßnahmen in weiterer Entfernung zum Planungsgebiet umgesetzt (Reichelsdorf). Der Artenschwund vor Ort wird hier

hingenommen, da der Eingriff aufgrund des Bedarfs an Wohnraum erforderlich ist und da an anderer Stelle Arterhalt gefördert wird. Dieses Vorgehen ist fachlich und rechtlich zulässig.
Da die Knoblauchkröte im Rahmen der Kartierung und eDNA-Analyse nicht nachgewiesen werden konnte, sind für diese Tierart auch keine Maßnahmen erforderlich. Zudem handelt es sich bei der Planung hier um den A-Teil. Der Sachverhalt ist im Rahmen des B-Teils ebenfalls darzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen seien nicht schlüssig und konkret dargelegt. Es erfolge die Zerstörung bestehender Strukturen ohne Gewährleistung des Nachwuchses durch radikalen Rückschnitt. Weiterhin erfolge keine Ausgleich für die seit 2023 geschützten Gewässerrandstreifen des Seegrabens.

Zum Einwand – Ausgleichsmaßnahmen
Es gibt keine festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im Zuge der Parkgestaltung eine hohe ökologische Qualität verfolgt und über Festsetzungen gesichert wird. Durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff naturschutzfachlich (über)kompensiert werden. Der Punktwert für die Planung ist somit höher als der Punktwert im Bestand. Naturschutzfachlich ist das neue Gebiet insgesamt somit höher zu bewerten. Dies ist in Kapitel I.4.4 der Begründung ausführlich dargestellt. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt planextern mittels Festsetzungen. Dies ist in Kapitel I.4.5 der Begründung ebenfalls ausgeführt.
Durch die textlichen Festsetzungen unter 20.15 und 20.16 erfolgt ein Erhalt und eine Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden und Röhrichtsäumen. Darüber hinaus erfolgen weitere Festsetzung zum Baumerhalt bzw. zum flächigen Erhalt von Gehölzen. Die Gehölze entlang der Nordseite der Parlerstraße können nicht erhalten werden, da die Fläche für den Umbau der Parlerstraße mit breiten Gehwegen, beidseitigen Baumstandorten und Begegnungsverkehr Bus benötigt wird. Dies stellt gegenüber anderen Varianten der Straßenführung die insgesamt schonendere Alternative dar. Insgesamt geht die Planung möglichst schonend mit vorhandenen wertgebenden Strukturen um und integriert diese.
Der Seegraben ist gemäß der Gewässerkulisse des Wasserwirtschaftsamtes zwar gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer gemäß Art. 16 BayNatSchG, hat aber im Status Quo derzeit durchgängig keinen Gewässerrandstreifen im Sinne dieser Vorschrift. Vielmehr wird die Ackernutzung insbesondere in Nord-West-Richtung des im Bebauungsplanbereich verlaufenden Gewässerabschnitt bis zum unmittelbaren Gewässerrand ausgeübt. Gemäß Gewässerstrukturkartierung aus 2013 wird der Gewässerrandstreifen des Seegrabens im Bereich der Gehölze einseitig als mäßig verändert, ansonsten aufgrund der Ackernutzung als sehr stark verändert eingestuft. Der „Schutz“ gem. Art. 16 BayNatSchG umfasst zudem nicht einen Gewässerumbau, so wie er im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist. Ein „Ausgleich“ ist insofern nicht erforderlich. Im Entwurf des Bebauungsplans ist der Bereich um die Gewässer (Bestand bzw. Planung) als öffentliche Grünfläche festgesetzt, was den Zielen eines Gewässerrandstreifens Rechnung trägt. Im Rahmen des Gewässerumbaus wird die Herstellung eines adäquaten Gewässerrandstreifens Berücksichtigung finden und der Zustand sich im Gegensatz zum Bestand verbessern.

Bevölkerungsentwicklung
Derzeit seien für Nürnberg abnehmende Bevölkerungszahlen nachzuweisen. Die Realität der Bevölkerungsentwicklung stelle sich anders dar als in den dargestellten Vorausberechnungen. Der Bedarf an Wohnraum werde bereits durch andere im Bau befindliche Vorhaben gedeckt.

Zum Einwand - Bevölkerungsentwicklung
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Dem Bericht des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth vom 22.08.2022 zufolge, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Nürnberg in naher Zukunft wieder weiterwächst: Die aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik und Stadtforschung für das Jahr 2023 bestätigen diese Annahme: Nürnberg ist im vergangenen Jahr um 0,6% gewachsen und erreicht mit 544. 414 Personen so viele Einwohnerinnen und Einwohner

wie noch nie. Entsprechend der getroffenen Annahmen könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei 553.300 liegen (Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nürnberg 2022-2035 (nuernberg.de)). Aufgrund der kleinräumig verfügbaren Daten und der spezifischen Betrachtung der Nürnberger Bevölkerung, bietet diese Vorausberechnung eine solide Grundlage für die Planung der Stadt. Nürnberg ist zudem eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote von gerade mal 1,8 % ist ein weiterer Indikator. Zur Deckung der Nachfrage werden ca. 2.000 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Dies wird durch die laufenden Maßnahmen, die überwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung darstellen, nicht gedeckt . Das Handlungsprogramm Wohnen 2025, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen.
Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. 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. Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil auch vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Bodenschutz
Die Planung führe zu Verlust von natürlichem Boden. Die zu versiegelnden Böden würden zu den höchst klassifizierten Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion gehören. Die ökologische Bodenfunktion werde beeinträchtigt.

Zum Einwand – Bodenschutz
Bereits heute ist der Boden durch den Ackerbau mit Düngemitteleintrag und die dafür erforderliche Bewässerung geprägt. Von einem natürlichen Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes kann nicht gesprochen werden. Im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen wird durch das Entwässerungskonzept ein Beitrag zum Ausgleich der Bodenfunktion geleistet: Rückhalt des Niederschlagswassers auf Baugrundstücken, Ableitung in Grünfingern und dort Ableitung Richtung Gewässer. Es findet zumindest in Teilen auch weiterhin eine oberflächennahe Versickerung zur Wahrung der ökologischen Bodenfunktion statt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen/Park, die immerhin die Hälfte des Plangebiets ausmachen, bleiben die ökologischen Bodenfunktionen ohnehin bestehen. Hierzu tragen die Ziele der Stadt Nürnberg bei, die im städtebauliche Entwurf und den Festsetzungen berücksichtigt sind. Durch die kompakte Struktur und städtebauliche Dichte mit überwiegend Geschosswohnungsbau und das Erschließungskonzept werden die versiegelten Flächen im Vergleich zu der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten reduziert. Auch können im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens, d.h. im Bereich ökologisch hochwertiger Böden, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bzw. nach Herstellung der Parkanlage wiederhergestellt werden, wodurch das künftig renaturierte bzw. ökologisch ausgebaute Gewässer über Flächen verfügt, die bei Hochwasser überschwemmt werden können. Der Verlust von landwirtschaftlich Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfunktion wird zur Erreichung wird zur Erreichung der Planungsziele in Kauf genommen.

Flächenversiegelung
Die Planung führe zu zunehmender Flächenversiegelung. Man frage nach der Anwendung zahlreicher innovativer Konzepte zur Minimierung des Flächenverbrauchs.

Zum Einwand – Flächenversiegelung
Kenntnisnahme. Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sind weitere Flächenversiegelungen unausweichlich. Wie oben beschrieben reichen die Maßnahmen der Innenentwicklung, die in hohem Maße in Nürnberg durchgeführt werden, nicht aus, um den Wohnraumbedarf von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr gerecht zu werden. Durch die Multicodierung von Flächen, die Planung von flächensparenderem Geschosswohnungsbau, des Bauens in die Höhe, statt in die Fläche sowie der Reduzierung der Erschließungs- und Stellplatzflächen gemäß dem zugrundeliegenden Mobilitätskonzept wird der Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß beschränkt.

Generell
Man lehne das Vorhaben generell ab. Profit sei hier wichtiger als Umweltschutz. Es gäbe zu viele neue Baugebiete in kurzer Zeit. Die Umweltverschmutzung sei Folge der vielen Bebauung. Die Planung führe zum Verlust von Lebensgrundlagen. Die Nichtbeachtung der Vielfalt von Nutzungen für die Allgemeinheit sei hier zu verzeichnen. Zudem erfolge keine Berücksichtigung der durch das Verfassungsgericht der Bundesrepublik ausgesprochene Verpflichtung Maßnahmen gegen den Klimawandel und zum Artenschutz zu ergreifen.

Zum Einwand – Generell
Kenntnisnahme. An der Planung wird aus Gründen des dringenden Bedarfs nach Wohnraum weiterhin festgehalten. Zudem kann den Einwänden nicht gefolgt werden. Vielmehr werden im Zuge der Planung auch wichtige freiraumplanerische, ökologische und kostenträchtige Ziele der Stadt umgesetzt, die auch dem Umweltschutz dienen. Dies betrifft sowohl Einzelmaßnahmen wie Gründächer und Baumrigolen als auch das übergeordnete Konzept. Ziel der Flächenentwicklung durch die Stadt ist es, Bauland zur Verfügung stellen zu können, damit dort dringend benötigter Wohnraum auch im geförderten Bereich entstehen kann. Gleichzeitig sieht die Parkgestaltung zahlreiche Baumpflanzungen vor und die Wiesenflächen werden dauerhaft als Kaltluftentstehungsflächen gesichert. Ebenso gesichert wird die Biotopverbundachse. Diese wird durch die geplante Renaturierung der Gewässer und den Wegfall des Düngemitteleintrags aus der landwirtschaftlichen Nutzung zudem erheblich aufgewertet. Die vorliegende Planung berücksichtigt zudem viele Aspekte eines nachhaltigen Städtebaus und geht möglichst schonend mit vorhandenen wertgebenden Strukturen um.
Im diesem Bereich gibt es mehrere eingeleitete Bebauungsplanverfahren, bisher hat nur der A-Teil des Bebauungsplans Nr. 4641 die Billigung erreicht. Der Bebauungsplan Nr. 4649 ist zudem eingestellt. Die Entwicklung um den Bereich Forchheimer Straße ist auch schon seit 2006 rechtsverbindlich und fast vollständig umgesetzt worden. Darüber hinaus sind bei jedem Verfahren die gleichen Bewertungskriterien anzusetzen und Auswirkungen zu prüfen.
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum finden Eingriffe in Flora und Fauna statt, auch eine Zunahme an Emissionen durch die neu entstehende Bebauung an dieser Stelle ist unvermeidlich. Diese Eingriffe werden auf das erforderliche Maß beschränkt und werden im Zuge der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption bewältigt. Durch die Schaffung eines öffentlichen und ökologisch hochwertigen Parks mit Gewässerrenaturierung werden auch Grundlagen für das Entstehen neuer Strukturen und den Erhalt der Lebensgrundlage geschaffen, die über den Bebauungsplan langfristig gesichert sind. Durch die Schaffung sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte, Kinder- und Jugendhaus) und der öffentlichen Spiel- und Grünflächen wird ein Beitrag für die Allgemeinheit geleistet. Weiterhin erfolgen Festsetzungen von gewerblich zu nutzender Räumen, insbesondere in den Erdgeschosszonen für Nahversorgung etc. Damit wird eine Vielfalt von Nutzungen in diesem Gebiet verfolgt und planungsrechtlich gesichert.
Aus dem Urteil des BVerfG lässt sich kein Planungs- und Bauverbot ableiten. Gemäß den Ausführungen in Kapitel I.4.5 und den textlichen Festsetzungen in Punkt 20 werden konkrete Maßnahmen zum Artenschutz getroffen.
Auch auf den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung wird eingegangen: Der relativ große Grünanteil sorgt dafür, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht eine insgesamt gute bioklimatische Situation im Planungsgebiet entsteht. Viele Baumstandorte sorgen für eine Verschattung am Tag.

Die Parkanlage ist tagsüber kühler Rückzugsraum und sorgt für nächtliche Abkühlung. Die festgesetzten Gründächer sorgen für eine geringere Aufheizung der Gebäudehülle und eine Retention des Niederschlagswassers. Das Entwässerungssystem wurde robust ausgelegt, folgt dem Prinzip der Schwammstadt und berücksichtigt auch Starkregenereignisse. In Kapitel I.4.9 der Begründung, dem Umweltbericht und dem klimaökologischen Gutachten erfolgen Ausführungen zum Thema Klima. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf Global- und Lokalklima unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen bzw. Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig einzustufen ist.

Grundwasser
Die Bebauung führe zu einem steigenden Grundwasserspiegel. Der Grundwasserspiegel würde durch verringerte Aufnahmemöglichkeiten sinken. Die Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Grundwasser sei beeinträchtigt. Die Versiegelung unterbinde die Grundwasserneubildung. Die Senkung des Grundwasserspiegels habe Auswirkungen auf Kleinklima und Vegetation. Es handle sich um gewässer- und grundwassernahe Standorte, die als verdichtungsempflindlich zu bewerten seien. Alle Gewässer (einschl. Grundwasser) von der Quelle bis zu Mündung seien in einem guten ökologischen Zustand zu erhalten (WHG, WRRL). Es sei eine neue Betrachtung der Grundwassersituation im Knoblauchsland aufgrund des Klimawandels erforderlich. Die zukünftige Trinkwasserversorgung sei nicht gewährleistet.

Zum Einwand – Grundwasser
Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden. Für das Planungsgebiet liegt ein Grundwassergutachten sowie ein auf diesem Gutachten aufbauendes 19-monatiges Grundwassermonitoring vor. Ebenso wurden die Auswirkungen auf den betroffenen Grundwasserkörper anhand der Kriterien des WHG überprüft. Im Ergebnis wird der gute mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers erhalten. Für die Grundwasserneubildung des betroffenen Grundwasserkörper spielt das Gebiet nur eine geringe Rolle und die neue dauerhafte Flächenversiegelung ist bezogen auf die Einzugsgebiete als sehr gering einzustufen. Zudem werden Maßnahmen getroffen, um das Niederschlagswasser wieder dem Kreislauf zuzuführen (Schwammstadtprinzip). Der aktuell schlechte chemische Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers „2_G084 Sandsteinkeuper – Nürnberg“ ist zurückzuführen auf eine z.T. sehr hohe Nitratbelastung aus der intensiven Landwirtschaft. Insofern ist aus den Flächen des Bauvorhabens eine Verringerung des Nitrateintrags zu erwarten, da diese nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Grundwasserspiegel ist insgesamt deutlich schwankend und reagiert stark auf Regenereignisse, dies aber insbesondere im Parkbereich da es einen direkten Zusammenhang zwischen Grundwasserspiegel und der Wassermenge in den Gräben gibt. Dies wird in die Planung mit eingestellt und unterliegt auch weiterhin einem Monitoring. Der Grundwasserspiegel ist auch stark abhängig von den Entnahmen aus den Beregnungsbrunnen und in den Sommermonaten besonders niedrig, so dass der Wetzendorfer Landgraben zum Teil trocken fällt. Auf Grund der Grundwassersituation am Standort soll bereits bei der Planung von Bauvorhaben der Eingriff in den Grundwasserkörper minimiert werden. Entsprechend sind Tiefgaragen nur eingeschossig vorgesehen. In den Bereichen mit hohen Grundwasserständen (z.B. östliche Baufelder) liegt die Eingriffstiefe in den wassererfüllten Grundwasserleiter in der Größenordnung von ca. 1-1,5 m. Zur Vermeidung einer Grundwasseraufstauung sind auf Objektplanungsebene entsprechende Maßnahmen wie z.B. Grundwasserumläufigkeitssysteme geeignet, so dass ein Anstieg des Grundwasserspiegels durch die neue Bebauung verursachte Aufstauungen nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist nicht erkennbar, da diese ohnehin nicht aus Grundwasser in diesem Bereich gewonnen wird.

Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität
Die Planung führe zum Verlust von Grünflächen für Mensch, Natur, Tiere und Umwelt sowie zum Verlust von Heimat. Der fehlende Freiraum würde zu mehr Stress führen, die Lebensqualität sinke durch die Verdichtung. Die Planung führe zum Verlust eines bestehenden Naherholungsgebiets und zum Verlust von persönlichem Freiraum. Weiterhin führe die Planung zum Verlust von Bäumen durch Überbauung und Lückenschluss.

Zum Einwand - Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität
Dem Einwand kann für die Allgemeinheit nicht gefolgt werden. Bei den Flächen handelt es sich nicht um öffentliche Grünflächen oder Naherholungsgebiete, sondern um private, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie um einzelne privat genutzte Gartengrundstücke, von deren Verlust ausschließlich die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer betroffen sind. Das praktizierte Nebeneinander von Landwirtschaft und Naherholungsnutzung ist zudem nicht konfliktfrei. Grün- und Freiflächen (mit ökologisch wertvollen Strukturen, Erholungsflächen und Spiel- und Freizeit) werden erst im Zuge des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und hergestellt. Die schon jetzt wertgebenden Strukturen werden nach Möglichkeit erhalten (Baumerhalt, flächiger Gehölzerhalt, Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Hecke), im Falle der Beseitigung durch umfangreiche Neupflanzungen ausgeglichen.

Hochwasser
Der Hochwasserschutz sei bei der Bebauung innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets nicht ausreichend berücksichtigt. Die Flächenversiegelung führe zu einer zunehmenden Überschwemmungsgefahr. Eine Überschwemmung der Baustellen werde befürchtet. Weiterhin bestünde die Gefahr der Überschwemmung durch Versiegelung, da die Kanalisation die Wassermengen nicht aufnehmen könne (zusätzliche Rückstaubecken würden benötigt).

Zum Einwand – Hochwasser
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden; Der Hochwasserschutz wurde von Anfang an in die Konzeption des Planungsgebietes einbezogen; die Baugebiete liegen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Planung berücksichtigt vielmehr das 1000-jährige Hochwasserereignis als Schutzhorizont. Das Entwässerungs- und Höhenkonzept ist so gestaltet, dass das Niederschlagswasser in den Baugebieten zurückgehalten und nach Möglichkeit verdunstet oder versickert wird. Dabei wurde ein zusätzliches Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse bereitgestellt. Im Rahmen der Parkgestaltung und Gewässerrenaturierung soll zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden, der die Unterlieger entlasten kann. Auswirkungen auf die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs hat dies nachweislich nicht. Auf die Fließweganalyse wird hierzu verwiesen.
Im Rahmen der Umsetzung wird es viele Baustellen geben, dabei sind vorhabenbezogen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Auf Bebauungsplanebene können hier keine Festsetzungen getroffen werden.
Gemäß Entwässerungskonzept und Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes wird das Regenwasser nicht dem Kanal, sondern über Entwässerungsanlagen (Baumrigolen, Mulden), die einer Retention des Niederschlagswassers dienen dem Gewässer zugeführt. Hier sind in den Grünflächen entsprechende Retentionsräume vorgesehen. Die Kanalisation muss nur das neu anfallende Schmutzwasser aufnehmen und wird entsprechend dimensioniert, bzw. ist bereits ausreichend dimensioniert. Zudem wird das Schmutzwasser auch unabhängig von Regenereignissen dem Kanalnetz zugeführt..

Infrastruktur
Die Versorgung und Infrastruktur wachse nicht linear zur Bebauung.

Zum Einwand – Infrastruktur
Es werden Einrichtungen für soziale Bedarfe (Kita, Kinder- und Jugendhaus) sowie öffentliche Grün- und Spielflächen vorgesehen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße berücksichtigt bereits das neue Planungsgebiet. Darüber hinaus sind auch gewerbliche Bereiche insbesondere in den Erdgeschosszonen der Misch- und urbanen Gebiete für Nahversorgung und wohnortnahe Dienstleistungen und Gewerbe festgesetzt. Die verkehrliche Infrastruktur wird durch neue Bushaltestellen im Gebiet ebenfalls ausgebaut. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers wachsen linear zur Bebauung mit. Dem Einwand kann daher nicht gefolgt werden.

Klima / Luft
Man fordere den Erhalt von Kaltluft- und Frischluftschneisen. Die Planung führe zum Verlust von unersetzlichen Wasser- und CO_2-Speichern und zur zunehmende Hitze im Stadtgebiet. Die Regulierung des Stadtklimas gehe verloren. Die Bebauung/Versiegelung fördere die Erderwärmung und stehe der Haltung des Wassers in der Fläche für Vegetation, Landwirtschaft und Kühlung entgegen. Durch die verringerte Wasseraufnahme der Böden komme es zu Dürreschäden. Die vorgeschriebene Klimaziele würden nicht erreicht. Die Schadstofffilterung werde beeinträchtigt. Die Planung führe zum Freisetzen von CO_2 aus vorhandenen Erdschichten und zusätzlichen CO_2 durch die Bautätigkeit. Die Planung führe zu einem Verlust von Mikrokosmen und Wasserlandschaften, mit schweren Folgen für die ökologische Vielfalt. Der Erhalt bestehender Grünflächen sei aus Luft- und gesundheitlichen Gründen geboten. Die geplanten zahlreiche Bäume im Park würden die Kaltluftentstehung und Strömung zusätzlich vermindern.
Man verzeichne eine zunehmende Feinstaubbelastung durch Steigerung des Individualverkehrs. Das Klimagutachten sei aus 2018 und basiere auf einer anderen Bebauungsdichte als im gebilligten Plan – ein neues Gutachten sei erforderlich. Die Daten der flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität seien aufgrund des Alters nur eingeschränkt belastbar.

Zum Einwand – Klima / Luft
Auch das aktualisierte und noch höher aufgelöste klimaökologische Gutachten bestätigt die von den Einwenderinnen und Einwendern vorgebrachten Befürchtungen nicht. Zwar kommt es zu klimaökologischen Veränderungen, diese betreffen aber in erster Linie das Plangebiet selbst. Auf Grund der geplanten guten Durchgrünung und Beschattung mit zahlreichen Bäume ist zu erwarten, dass sich aber dennoch eine günstige bioklimatische Situation im Planungsgebiet ausbildet.

Zudem wurde in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 die Bauweise derart geändert, als das Gebäude nur noch bis 30 m Länge zulässig sind. Damit wurde den Ausführungen des klimaökologischen Gutachtens Rechnung getragen und die Durchlüftung hier gesichert.

Die gute bioklimatische Situation der Flächen im Umfeld bleibt bestehen und auch die Kaltluftzufuhr ist nach wie vor grundsätzlich gewährleistet. Die nächtliche Durchlüftung der Kernstadt wird nicht beeinträchtigt. Eine zunehmende Hitze im Stadtgebiet oder ein Verlust der Regulierung des Stadtklimas sind hier nicht zu befürchten, da keine bedeutenden Kaltluftbahnen betroffen sind; insbesondere die nahegelegene Kaltluftleitbahn „westliches Pegnitztal“ wird nicht beeinträchtigt. Es erfolgen umfangreiche Baumpflanzungen, sowohl im Park als auch auf den privaten Bauflächen und im Straßenraum. Bäume in der vorgesehenen Dichte mit entsprechenden Abständen stellen keine wesentlichen Strömungshindernisse dar, der Park bleibt weiterhin von Kaltluft durchströmt. Dafür leisten die Bäume einen erheblichen Beitrag für die CO_2- Bindung und machen den Park zu einem kühlen Rückzugsort am Tag auf bisher von einer sehr hohen sommerlichen Wärmebelastung geprägten landwirtschaftlichen Flächen. Die geplanten Wiesenflächen sorgen weiterhin auch für die Entstehung von Kaltluft. Darüber hinaus erfolgen auch weitere klimawirksame Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Umsetzung des Entwässerungskonzepts mit oberflächennahmen Abfluss über Mulden.
Die klimaökologische Stellungnahme von 2018 wurde anhand der fortgeschriebenen Rahmenplanung aktualisiert. Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung und die Kernstadt nach wie vor als mäßig einzustufen; eine nennenswerte Verschlechterung ist nicht zu erwarten.
Von der Renaturierung der Gewässer ist eine Verbesserung des ökologischen Zustands dieser zu erwarten. Insofern werden hier mittelfristig eher neue Lebensräume geschaffen als vernichtet. Ebenso findet im Bereich des Parks eine Aufwertung von bisher artenarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt, wenn gleich der Lebensraum für die Bodenbrüter hier verloren geht. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erfolgt aber im Populationszusammenhang.
Durch Anwendung des Mobilitätsbaukastens mit reduziertem Stellplatzschlüssel, guter ÖPNV-Anbindung und attraktiven Rad- und Gehwegverbindungen werden die Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Verkehrsmittelwahl geschaffen und der Anstieg des MIV mit den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen weit möglichst gedämpft.

Die Freisetzung von Treibhausgas (THG)-Emissionen wurde für das Planungsvorhaben im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Es sind keine in Bezug auf die CO_2-Bindungskapazitäten besonders wirksamen Bodenarten betroffen.
Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Globalklima führt die Planung zu einer zusätzlichen THG-Belastung, was grundsätzlich eine negative Auswirkung darstellt. Durch die vorgesehene Energieversorgung werden die THG-Emissionen pro Einwohner und Wohnfläche aber voraussichtlich mittelfristig deutlich geringer ausfallen als in vielen Bestandssiedlungsgebieten in Nürnberg. Mindernde Effekte auf den ermittelten Ausstoß an (THG)-Emissionen sind u.a. durch die verschärften Vorgaben im Rahmen des GEG und infolge eines veränderten Mobilitätsverhaltens zu erwarten. Die globalklimatischen Auswirkungen werden deshalb insgesamt als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Die (THG)-Emissionen werden zur Erreichung der Planungsziele hingenommen.
In Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen können zwar auf Realisierungs-/Ausführungsebene noch ergänzende Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden, es sind aber grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Knoblauchsland
Die Planung führe zu einem Zerpflücken und Verlust des historischen Erbe Knoblauchsland. Es stellt sich die Frage nach dem besonderem Schutz des Knoblauchslandes und Achtung vor Leben. Das Knoblauchsland sei geschützt gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG.

Zum Einwand – Knoblauchsland
Das Knoblauchsland ist nicht mit „geschützt“ im rechtlichen Sinne gleichzusetzen. Ein Ziel des Naturschutzes allgemein ist der Schutz dieser Bereiche, jedoch in seiner Gesamtheit. Die hier einbezogenen Flächen stellen nur einen Teil des gesamten Knoblauchslands dar. Diese Flächen befinden sich in direktem Anschluss an Siedlungsflächen und sind entsprechend überprägt. Eine Abwägung der Inanspruchnahme des kleinflächigen und stadtnahen Randbereichs des Knoblauchslands fand bereits bei der Fortschreibung des FNP 2006 statt, als dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Zudem wurde die Abwägung vom Stadtrat gemäß Beschluss zur Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands bestätigt. Auch der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ des Stadtrats vom 14.06.2023 bestätigt die Weiterverfolgung der aktuellen Entwicklung.

Kosten
Durch die Planung entstünden erhöhte Kosten durch Unterbauung mit Tiefgaragen. Die Planung führe zu negativen finanziellen Folgen im Hinblick auf die klimabedingten Zusatzkosten.

Zum Einwand – Kosten
Der Stellplatzschlüssel wurde auf das gemäß Mobilitätsbaukasten erforderliche bzw. notwendige Maß reduziert. Alternativ zur Unterbauung müssten die Stellplatzflächen oberirdisch zu Lasten der zu begrünenden Flächen bzw. überbaubaren Flächen, ggfs. auch zu Lasten von Wohneinheiten, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Klima und das Ortsbild nachgewiesen werden. Dies steht insbesondere beim angestrebten Geschosswohnungsbau in keinem Verhältnis zu den erhöhten Kosten einer Unterbauung. Der Unterbauung wird hier der Vorrang eingeräumt. Im Bereich der Einfamilienhäuser dürfen die Stellplätze dagegen oberirdisch angeordnet werden.
Die finanziellen Folgen, die mit dem Klimawandel in Verbindung stehen, und ursächlich dem Projekt zuzuordnen sind, sind nicht konkret bezifferbar. Die Auswirkungen auf das globale Klima wurden dennoch grob abgeschätzt und in die Abwägung eingestellt – siehe Seite 15 der Entscheidungsvorlage.

Nachhaltigkeit
Die Planung entspreche nicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zum Einwand – Nachhaltigkeit
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, da viele Bausteine einer nachhaltigen Stadtentwicklung umgesetzt werden:

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets HQ100 von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in / zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz, dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd- ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- geplanter Anschluss an ein Nahwärmenetz, perspektivisch an das Fernwärmenetz
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene.

Gemäß der Chartas I und II von Leipzig werden die Elemente einer gerechten, grünen und produktiven Stadt hier vereint. Es entsteht ein gemischt genutztes Quartier der kurzen Wege mit blau-grau-grüner Infrastruktur.

Naturschutz
Die Planung führe zum Verlust von Natur(räumen). Biotope würden zerstört, § 30 BNatSchG werde nicht eingehalten. Die Planung führe zur Zerstörung einer großen Menge natürlichen Lebensraums/bestehenden Bewuchses/Biodiversität und Feuchtgebiete. Es würde sich um ein unnötiges Fällen bestehender Bäume handeln. Die Grundsätze des Naturschutzes, des internationalen Artenschutzabkommens und anderer Vorschriften würden nicht beachtet.

Zum Einwand – Naturschutz
Kenntnisnahme. Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ein teilweiser Verlust des bestehenden Naturraums unausweichlich, wobei es sich hier überwiegend um private, landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, die für die Bebauung in Anspruch genommen wird, während naturräumlich wertgebende Strukturen erhalten und aufgewertet werden. Wie oben beschrieben reichen die Maßnahmen der Innenentwicklung, die in hohem Maße in Nürnberg durchgeführt werden, nicht aus, um den Wohnraumbedarf von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr gerecht zu werden. Gleichzeitig werden aber auch öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum Wetzendorfer Park entwickelt werden sollen, so dass auch (neuer) Naturraum entsteht bzw. in Teilen der vorhandene Naturraum auch erhalten werden kann.
Im Plangebiet befinden sich gemäß nachrichtlicher Übernahme kleinflächige Areale, die nach § 30 BNatschG geschützt sind. Es handelt sich dabei um den Typ 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden). Im Entwurf des Bebauungsplans ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Erhalt der Strukturen ist vorgesehen.
Im Zuge der Planung werden sehr viele Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere wurden wertgebende Strukturen berücksichtigt und ein Konzept für einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Gewässerstrukturen erarbeitet. Die Abschnitte des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens sollen im Sinne der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie entsprechend aufgewertet werden. Der ökologische Zustand der Teilabschnitte im Planungsgebiet soll damit verbessert werden. Zwar kann der

Lebensraum für die Bodenbrüter nicht im Planungsumgriff gesichert werden, und diese Arten werden beeinträchtigt. Dies wird zugunsten des dringend benötigten Wohnraums und des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen in Kauf genommen. Durch die getroffenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aber Flächen im Knoblauchsland dauerhaft für den Arterhalt gesichert.
Insgesamt kommt der Umweltbericht zur Auffassung, dass die angestrebte Planung aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen ist. Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind. Das Gebiet ist nach der Umsetzung der Maßnahmen naturschutzrechtlicher höher zu bewerten als im Bestand.
Grundsätzlich ist anzumerken, dass weitere Teile des Plangebiets bisher landwirtschaftlich genutzt sind. In diesen Bereichen befindet sich kein Baumbestand (siehe Baumbestandsplan). Fällungen werden auf das für städtebaulich sinnvolle Bebauung und Erschließung notwendige Maß beschränkt (teils ehem. Gärten), teilweise können Bäume erhalten werden, dies wird so auch festgesetzt (Bereich Parlerstraße, westl. Park, entlang des Seegrabens, östl. Park) Gleichzeitig erfolgt auch die Anpflanzung zahlreicher neuer Bäume.
Die Grundsätze des Naturschutzes und Vorgaben des Artenschutzes wurden beachtet und umgesetzt. Naturschutzfachlich erfolgt sogar eine Überkompensation des vorgenommenen Eingriffs, artenschutzrechtlich wird auf die getroffenen FCS- und CEF- Maßnahmen verwiesen.

Städtebaulicher Entwurf / Ortsbild
Die Planung füge sich nicht in die bestehende Bebauung ein. Es fehle ein Anpassen an die ländliche Struktur und den dörflichen Charakter. Eine Wohnbebauung mit nicht-öffenbaren Fenstern in Richtung Sportplatz verkenne die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Planung wirke sich negativ auf die Attraktivität Nürnbergs aus. Man habe die Geschossanzahl erhöht, da im ÜSG nicht gebaut werden dürfe.

Zum Einwand – Städtebaulicher Entwurf / Ortsbild
Die Ansicht wird nicht geteilt. Die Baustrukturen im Bereich der Forchheimer Straße wurden aufgenommen, wenn auch in verdichteter Form. An der Parlerstraße befindet sich mit dem Bauindustriezentrum bereits eine größerer Baukubatur. Gleiches gilt für die Kubatur des Berufsförderungswerks mit seinem neun-geschossigen Hauptgebäude. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen wird in Dichte und Körnigkeit an den Bestand angeknüpft: Hier sind zunächst Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen sowie zum Park erste Mehrfamiliengebäude mit Staffelgeschossen (Gebiete WA 5 und WA 6, bzw. WA 7). Erst nach der Zäsur des Grünzuges beginnt die überwiegend fünfgeschossige Bautypologie der aufgelockerten Blockrandstruktur.
Aufgrund des Sportlärms sind die Vorgaben der 18. BImSchV zu beachten, die gemäß aktueller Rechtsprechung nur so immissionsschutzrechtlich gelöst werden können. Andere Maßnahmen wie Schallschutzwände erzielen nicht die gewünschte Schutzwirkung. Ein Verzicht auf die Bebauung wird aufgrund der entfalteten Schallschutzwirkung gegenüber der zurückliegenden Bebauung als nicht sinnvoll erachtet, zudem ist der Verzicht auf ca. 1/5 der Wohneinheiten nicht hinnehmbar. Auch sind andere Nutzungen in diesem Bereich, wie Gewerbe, städtebaulich nicht sinnvoll. Somit bleiben gemäß Prüfkaskade nur Maßnahmen an den Immissionsorten. Dabei werden aber Ausnahmen festgesetzt, die auch den zukünftigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern Rechnung tragen und gleichzeitig den Lärmschutz sicherstellen (Hamburger Fenster, bewegliche Vorhangfassaden, verglaste Loggien etc.).
Im Rahmenplan von 2018 waren Geschossigkeiten von fünf bis sieben Geschossen vorgesehen, im Übergang zur Bestandsbebauung im Westen zwei bis drei Geschosse, im Bereich des Quartierszentrums sogar bis zu zehn Geschosse. Die Geschossigkeiten wurden demgegenüber zurückgenommen. Es werden im Entwurf bis zu maximal sechs Geschosse vorgesehen. Gleichzeitig vergrößerte sich auch die öffentliche Grünfläche im Bereich des Parks im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Verfahren
Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung habe nicht stattgefunden.

Zum Einwand – Verfahren
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, die Stellungnahme wurde im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeben.
Die – ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene – frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 auf Grundlage des Rahmenplans statt.

Verkehr
Es fehle ein schlüssiges Verkehrskonzept. Die umliegenden Straßen seien bereits überlastet, die Abwicklung des neuen Verkehrs gehe ausschließlich zu Lasten der vorhandenen Straßen. Dies führe zur Zunahme der Lärmbelastung und der Feinstaubbelastung. Die Ampel an der Kriegsopfersiedlung und die Ampel an der Kreuzung Bielefelder Straße/Nordwestring seien bereits jetzt überlastet mit langen Staus in Stoßzeiten. Der Stau am Nordwestring verschärfe sich durch das ehem. Schöller-Areal und das neue Wohnen an der Schnieglinger Straße. Die Schleswiger Straße und Bielefelder Straße seien ebenfalls bereits ausgelastet. Die Planung führe zu einer zusätzlichen Belastung der Schleswiger Straße/Wetzendorfer Straße während der Bautätigkeit und durch zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner. Die Schaffung einer besseren Anbindung an bestehendes Netz werde gefordert; keine Schließung bestehender Straßen. Das Plangebiet verfüge nicht über eine adäquate Verkehrsanbindung, es gäbe nur eine Zufahrtsstraße. Das Verkehrskonzept führe zu Schleichverkehr und Umwegen durch die Nachbarviertel. Eine Ost-West Verbindung nach Fürth im Nürnberger Norden fehle; diese werde durch die Schließung der Forchheimer Straße endgültig verhindert. Es bestünde eine Gefährdung des Schulwegs zur Grundschule Thoner Espan durch die Verkehrszunahme in engen Straßen der Schnieglinger Straße, Kieler Straße, Schnepfenreuther Hauptstraße und des Lerchenwegs. Die Ecke Alte Parlerstraße/Wachtelstraße sei für Fußgänger gefährlich, Situation werde zukünftig verschärft.
Es sei eine bessere Anbindung an den Nahverkehr notwendig. Der Stellplatznachweis von 0,7 Parkplätzen/Wohnung sei zu niedrig, die Umgebung werde zugeparkt werden. Für die Verkehrsberuhigung sei bis heute nicht gesorgt und durch die zukünftige Bebauung würde die Verkehrsbelastung nur noch stärker. Die Planung führe zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Strecke Richtung A73. Der Ausbau der Bamberger Straße sei notwendig um Anwohner in angrenzenden Gebieten zu entlasten. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels würden Tiefgaragen geplant und der ruhende Verkehr solle oberirdisch abgestellt werden.

Zum Einwand – Verkehr
Es besteht ein Verkehrskonzept. Dieses orientiert sich an den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf' und die Fußverkehrsstrategie zu nennen. Oberste Ziele sind die deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs und die Erhaltung der Verkehrssicherheit. Diese Ziele sollen mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden, die in den oben genannten Beschlüssen konkretisiert sind. Für den Nürnberger Norden, in dem das Plangebiet liegt, bedeutet dies, dass der Kfz-Verkehr auf dem bestehenden Hauptverkehrsstraßennetz und den Haupterschließungsstraßen abgewickelt werden soll. Die Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet sind so geplant, dass keine neuen Durchfahrtsrouten entstehen, die nur zu einer allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs führen würden. Mit der Erschließung der neuen Bebauung über die Parlerstraße bei gleichzeitiger Unterbrechung der Kfz-Durchfahrt zur Forchheimer Straße mithilfe einer Busschleuse wird gewährleistet, dass keine neue, attraktive Route von West nach Ost und von Süd nach Nord und umgekehrt entsteht, die zusätzlich zum Gebietsverkehr mehr Verkehr anziehen würde. Das Plangebiet ist gut mit dem ÖPNV erschlossen und es sind Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Gebiet vorgesehen, so dass der Kfz-Verkehr, der durch das neue Wohngebiet entstehen wird, begrenzt bleibt. Darüber hinaus wird das ÖPNV-Angebot mit der Weiterführung der Buslinie 47, mit zusätzlichen Haltestellen, mit der

geplanten Verlängerung der Straßenbahn als Stadtumland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach und mit den vorgesehenen Taktverdichtungen weiter verbessert. Auch die Radverkehrsinfrastruktur wird im Umfeld weiter ausgebaut (z. B. Radschnellverbindung vom Altstadtring bis nach Erlangen), was vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme an Pedelecs und E-Bikes dazu beiträgt, dass viele Wege auch mit dem Rad zurückgelegt werden können.

Zur besseren Transparenz und zur Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrssystem wurde ein Verkehrsgutachten durch PB Consult GmbH (18.04.2024) erstellt. In Nürnberg ist die Verkehrsmenge seit etwa 20 Jahren weitgehend konstant. Im innerstädtischen Bereich ist bei den Zählungen sogar ein abnehmender Trend erkennbar. Bei den ersten Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt, so auch im Umfeld des Plangebietes. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu Hause. Es ist zu erwarten, dass auch das bundesweit geltende günstige Nahverkehrsticket und die Förderung des ÖPNV, Rad- und Fußverkehrs zu einer weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen werden. Der Bau neuer Straßen, die nicht nur der Erschließung des neuen Baugebietes dienen, hätte keine Verringerung des Kfz-Verkehrs im bestehenden Straßennetz zur Folge, sondern würde im Gegensatz sogar zu einer weiteren Zunahme der Gesamtverkehrsmenge führen, da hierdurch unnötige Anreize für die Nutzung des Kfz geschaffen werden. Neue Straßen bringen immer nur kurzfristig Entlastungen an anderer Stelle. Freie Kapazitäten werden in der Regel innerhalb weniger Jahre durch zusätzlichen Verkehr aufgefüllt, was zu einer zunehmenden Gesamtverkehrsbelastung führt.

Der Verkehr, der durch die neue Bebauung erzeugt wird, ist bezogen auf die bestehende Verkehrsmenge an den meisten Straßenabschnitten im Umfeld relativ gering, an manchen Querschnitten liegt die Zunahme im Vergleich zum berechneten Prognosebezugsfall etwa im Tagesschwankungsbereich von bis zu 10 %. Stärker von einer Zunahme betroffen sind die Parlerstraße, Wetzendorfer Straße, die Bielefelder Straße und – wenn auch in geringerem Maße - die Schleswiger Straße. Die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten Nordwestring / Erlanger Straße und Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße bleiben gegenüber dem Prognosebezugsfall gleich, bzw. verschlechtern sich in einzelnen Abbiegebeziehungen während der Hauptverkehrszeit jeweils um eine Qualitätsstufe zu einzelnen Spitzenstunden. Dies wird unter der Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum hingenommen. Die oben genannten Beschlüsse und Maßnahmen dienen zudem der Reduzierung des gesamtstädtischen MIV-Anteils in den nächsten Jahren. Damit werden sich in Zukunft wieder Verbesserungen in der Leistungsfähigkeit an den betreffenden Knotenpunkten ergeben. Die untersuchten Knotenpunkte bzw. betrachteten Straßenquerschnitte befinden sich zum Teil auch nicht mehr in engem räumlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet. Bei der Beurteilung, bis zu welchem räumlichen Zusammenhang Mehrverkehr eindeutig einem Vorhaben zugeordnet werden kann, werden in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) hier in der Regel 500 m Entfernung als relevant eingestuft, es sei denn es liegen besondere räumliche Bedingungen vor. Verkehrliche Auswirkungen können einer Planung nur zugerechnet werden, wenn der erzeugte Mehrverkehr sich eindeutig vom allgemeinen Verkehr unterschieden lässt. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr ist an den Knotenpunkten Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße, Erlanger Straße / Schleswiger Straße und Nordwestring / Bielefelder Straße bereits in unterschiedlichem Ausmaß entstanden. Die Entfernung vom Plangebiet zum Knotenpunkt Erlanger Straße / Schleswiger Straße beträgt ca. 1.600 m Luftlinie und die Entfernung zum Knotenpunkt Nordwestring / Bielefelder Straße beträgt ca. 820 m Luftlinie.

Ergänzend kann hier auch auf das Phänomen der „traffic evaporation“ hingewiesen werden: kommt es zu Kapazitätsengpässen an Knotenpunkten, verlagert sich bestehender Verkehr auf andere Routen und andere Verkehrsmittel. Die Verkehrsabwicklung ist also weiterhin möglich.
Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden werden.
Fragen zum Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen werden zu gegebener Zeit vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum geklärt.

Die Nutzung der Wachtelstraße ist jetzt schon nicht für den MIV vorgesehen. Daran wird auch weiterhin festgehalten. Ansonsten sollen keine Straßen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geschlossen werden. Sollte die Verbindung Forchheimer Straße zur Parlerstraße gemeint sein, so ist anzumerken, dass die Öffnung dieser Verbindung nur für den Linienbus und den Rad- und Gehverkehr vorgesehen ist. Bereits heute verhindern Pfosten die Durchfahrt. Die Abhängung wurde bereits im Bebauungsplan Forchheimer Straße planungsrechtlich gesichert und nun im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auch baulich verwirklicht. Eine Öffnung der Forchheimer Straße würde erheblichen Durchgangsverkehr mit sich bringen. Die Anbindung des Plangebietes nur an die Parlerstraße verhindert, dass eine attraktive Durchfahrtsroute für gebietsfremden Verkehr und somit deutlicher, vermeidbarer Mehrverkehr sowohl in der Parlerstraße als auch der Forchheimer Straße entsteht. Durchgangsverkehr ist insbesondere aus Rücksicht auf die neue Schule in der Forchheimer Straße unbedingt zu vermeiden. Im Notfall haben Rettungsdienste und Feuerwehr die Möglichkeit, von Osten über die Busschleuse zuzufahren.
Eine zusätzliche Ost/West-Verbindung für den Kfz-Verkehr bis nach Fürth würde zu einer erheblichen Verkehrszunahme im gesamten Nürnberger Norden führen. Dies hat bereits eine externe Verkehrsuntersuchung zum Durchbau der Bamberger Straße gezeigt, die zuletzt 2007 aktualisiert wurde. Derzeit wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4684 zwar die Durchbindung der Bamberger Straße zwischen Spargelfeldweg und Raiffeisenstraße vorgesehen, eine Weiterführung nach Fürth ist dabei dennoch nicht vorgesehen. Die neue Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 4641 A wird zu keiner merklichen Zunahme des Kfz-Verkehrs in Schnieglinger Straße, Kieler Straße, Schnepfenreuther Hauptstraße und Lerchenweg führen. Mit der Inbetriebnahme der neuen Grundschule an der Forchheimer Straße ab September 2024 werden sich auch die Schulsprengel ändern. Über den Wetzendorfer Park bzw. die Promenade aber auch mittels Ost-West-Querung der Baugebiete ist der Schulstandort gefahrlos erreichbar.
Ecke Alte Parlerstr./Wachtelstraße: Es ist kein substantiiertes Vorbringen in der Sache vorhanden. Es ist nicht erkennbar, ob und inwieweit eine besondere Gefährlichkeit der Verkehrssituation bestehen soll oder mit Umsetzung des Bebauungsplans künftig bestehen wird. Es wird auch zukünftig keine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen Alter Parlerstraße und Parlerstraße geben. Die Teilnahme am Straßenverkehr allgemein ist mit typischen Gefahren verbunden. Straßenverkehrsbehördlicher Handlungsbedarf aus dem Vorbringen ist nicht ableitbar.
Die Verkehrssituation am Nordwestring ist derzeit von mehreren Baustellen im näheren und weiteren Umfeld geprägt. So führen z.B. die Baumaßnahmen in der Fürther Straße im Bereich des U-Bahnhofs Muggenhof zu zeitlich befristeten großräumigen Verkehrsverlagerungen, die sich auch am Nordwestring bemerkbar machen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen lösen sich die Verkehrsverlagerungen wieder auf. Dennoch wird der Mehrverkehr durch das Baugebiet zu einer stärkeren Belastung des Knotens Bielefelder Str./Nordwestring führen. In der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde verschlechtert sich die Qualität um eine Stufe. Sie liegt dann bei „C“ bzw. „B“ und ist für den Verkehrsfluss ausreichend. Auf die Ausführungen weiter oben wird verwiesen.
Die Stadt Nürnberg sieht in der Reaktivierung der Ringbahn eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung des ÖPNV im gesamten Korridor der Ringbahn. Eine Bewertung der Maßnahme im Rahmen der Erarbeitung des Nahverkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2012 hat dem Projekt einen hohen verkehrlichen Nutzen bescheinigt. Allerdings wären mit der Umsetzung auch hohe Kosten verbunden. Da es sich um ein Bahnprojekt handelt, fällt es in die Zuständigkeit des Eisenbahnbundesamtes und die Stadt Nürnberg hat keinen Einfluss auf Planung und Umsetzung des Projektes.
Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung im Plangebiet wird die Buslinie 47 über den U-Bahnhof Nordwestring an die Maximilianstraße verlängert. Damit besteht eine direkte und umsteigefreie Verbindung ins Zentrum von Nürnberg und mit der Linie 39 eine direkte Verbindung nach Fürth. Der U-Bahnhof Nordwestring liegt in einer Entfernung von 800 m bis 1.200 m und kann zu Fuß oder bequem mit dem Rad erreicht werden. Die Straßenbahnlinie 4 ist ebenfalls ca. 1.000 m entfernt. Auch mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahn als Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach verbessert sich die ÖPNV-Anbindung.
Ein großes Angebot an Stellplätzen erzeugt mehr Verkehr. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels unter Anwendung des Mobilitätsbaukastens auf 0,6 pro Wohneinheit trägt zu einer geringeren Pkw-Dichte und zu weniger Kfz-Fahrten bei. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung

mit direkten, umsteigefreien Verbindungen ins Zentrum von Nürnberg und nach Fürth sowie aufgrund der nahen U-Bahnhaltestelle Nordwestring ist der reduzierte Stellplatzschlüssel gerechtfertigt. Auch die vorgesehenen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten im Gebiet werden dafür sorgen, dass viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. Darüber hinaus befinden sich Mobilpunkte mit je einem Carsharing-Fahrzeug in der Forchheimer und der Bielefelder Straße, so dass nicht zwingend ein privates Kfz benötigt wird bzw. auf einen Zweitwagen verzichtet werden kann. Das Carsharing-Angebot wird zudem kontinuierlich ausgeweitet..

In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander wurde der Stellplatzschlüssel auf 0,7 angehoben. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze um nunmehr 30 % statt vorher 40 % trägt immer noch zur Mobilitätswende bei, trägt aber gleichermaßen auch der Lage des Gebiets außerhalb des Rings Rechnung. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Es erschließt sich nicht, auf welche Straßen oder welches Gebiet sich der Einwand, die Planung führe zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Strecke Richtung A73, bezieht. Deshalb kann nur allgemein geantwortet werden, dass die Stadt Nürnberg das Ziel verfolgt, den Kfz-Verkehr in der gesamten Stadt deutlich zu reduzieren. Dies soll mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden.
Die Zunahme des Kfz-Verkehrs auf Straßen im westlichen Knoblauchsland, die zur A73 führen, kann nicht bestätigt werden. Eine gewisse Verkehrszunahme in Richtung Fürth / Westen ist im Prognosebezugsfall im Verkehrsgutachten berücksichtigt.
Der Ausbau der Bamberger Straße bis nach Fürth würde zu einer erheblichen Verkehrszunahme im gesamten Nürnberger Norden führen. Es würde eine attraktive Verbindung entstehen, die je nach Ausbauvariante zusätzlichen Verkehr anziehen würde. Die negativen Auswirkungen wären nicht nur in der Bamberger Straße zu spüren, sondern auch noch in Ziegelstein. Dies hat bereits eine externe Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr gezeigt, die zuletzt 2007 aktualisiert wurde.
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4684 wurde die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zum Durchbau der Bamberger Straße zwischen Schnepfenreuther Hauptstraße und Spargelfeldweg an ein externes Büro vergeben. Mit Ergebnissen wird noch in 2024 gerechnet.

Die Tiefgaragen werden geplant, um den Verkehr nicht oberirdisch zu Lasten von Freiflächen nachzuweisen. Es werden autofreie Quartiere angestrebt, die auch für Fuß- und Radverkehr attraktiver sind.

Verlust landwirtschaftliche Fläche
Das Gebiet diene der Versorgung mit Lebensmitteln bzw. regionalen Produkten. Die Planung führe zum Verlust von wertvollem Ackerland und fruchtbaren Böden. Die Reduzierung der stadtnahen Anbauflächen/lokaler Landwirtschaft/Ackerland zur Sicherstellung einer regionalen Nahrungsmittelproduktion und -versorgung sei nicht ersetzbar. Acker- und Freiflächen sollten für kommende Generationen erhalten werden. Die Wasserleitungen der Wetzendorfer Wasserverbandes sowie des Wasserverbandes Knoblauchsland befänden sich im Gebiet, es handele sich um Beregnungsflächen. Die Existenzgefährdung der Bauern und der Verlust an Arbeitsplätzen sei zu befürchten. Die Landwirtschaft solle gefördert werden. Die Vorgabe des Umwelt-Bundesamtes zu sorgsamen und nachhaltigem Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen seien zu beachten.

Zum Einwand – Verlust landwirtschaftlicher Fläche
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ein Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet unausweichlich. In Gegenüberstellung mit dem gesamten Knoblauchsland wird hier nur ein vergleichsweiser kleiner Bereich in Anspruch genommen, der den Anbau von regionalen Lebensmitteln insgesamt nicht schwächt. Die Flächen sind zudem bereits im FNP enthalten, so dass eine Abwägung und Alternativenprüfung dazu bereits 2006 stattgefunden hat. Die Beschlüsse zu

den Leitlinien der räumlichen Entwicklung im Knoblauchsland sowie „Nürnberg grün und lebenswert“ bestätigen diese Abwägung. Es ist bewusst, dass die Flächen auf Grund der Möglichkeit diese zu Bewässern für die landwirtschaftliche Nutzung einen höheren Wert besitzen und die Verbände in die Bewässerungsleitungen investiert haben. Gleichzeitig kommen aber auch die Entwicklungsabsichten der Stadt zum Tragen, die seit geraumer Zeit daran arbeitet, die Flächenpotentiale des FNP für den benötigten Wohnungsbau zu mobilisieren.
Die Betroffenheit der Landwirtinnen und Landwirte, die Flächen im Planungsgebiet bewirtschaften, wurde gutachterlich untersucht. Der Flächenverlust für die landwirtschaftlichen Betriebe wirkt sich dabei unterschiedlich stark auf die einzelnen Betriebe aus. Von den Betrieben, die an einer näheren gutachterlichen Untersuchung mitgewirkt haben, wird bei drei Betrieben die Bagatellgrenze von 5 % Flächenverlust überschritten. Eine Existenzgefährdung der Betriebe wird aber mit der Entwicklung des Teilbereichs 4641 A nicht befürchtet, so dass eine Kompensation rechtlich nicht notwendig ist. Die Stadt führt dennoch Verhandlungen, um im Einzelfall geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.
Mit Verweis auf die o.g. Beschlüsse wird von Seiten der Stadt die Landwirtschaft gefördert – nicht aber an dieser Stelle, da hier der Siedlungsentwicklung und Schaffung von Grünflächen Vorrang eingeräumt wird.
Die Vorgaben zum nachhaltigen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden beachtet. Wie oben dargelegt, fand eine Abwägung bereits 2006 statt. Eine Deckung des Wohnraumbedarfs allein aus Maßnahmen der Innenentwicklung hinaus ist, wie oben aufgeführt, nicht möglich, so dass in begrenztem Umfang Flächen für die Landwirtschaft dafür in Anspruch genommen werden, die bereits im FNP als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

Wasser
Das Vorhaben habe negative Auswirkungen auf die Niederschlagsableitung und führe zu verringerten Versickerungs- und Speicherungsfähigkeiten. Ein vorhandener Regenwassersammelbereich würde versiegelt. Man bestehe auf ein Achten und Pflegen der Grundlagen, nicht nur Nutzen von Fördermitteln. Das Vorhaben stelle einen schweren Eingriff in den Wasserhaushalt dar. Die geplante frühzeitige Einleitung des Seegraben in den Landgraben entspräche der Zerstörung eines Gewässers 3. Ordnung über 500 m.

Zum Einwand – Wasser
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ca. 50 % des Geltungsbereichs als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, also unversiegelt bleibt, wobei die natürlichen Bodenfunktionen hinsichtlich Niederschlagsableitung und Versickerung/Speicherung nicht beeinträchtigt werden.
Für die Bauflächen sieht das Entwässerungskonzept, sofern aufgrund der mäßigen bis schlechten Versickerungseigenschaften nicht versickert werden kann, den Rückhalt und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über oberflächennahe Mulden in den Wetzendorfer Landgraben vor. Durch den Einsatz von Baumrigolen wird außerdem Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt.
Im Rahmen der Parkgestaltung soll das Retentionsvolumen durch Integration von wechselfeuchten Mulden in die Parklandschaft erhöht werden, so dass Unterlieger entlastet werden.
Bei der Einwendung handelt es sich um ein Zitat aus dem Umweltbericht, der sich jedoch nur auf den Bereich der Bebauung bezieht. Knapp die Hälfte des Geltungsbereichs (50 %) wird aber auch als öffentliche Grünflächen festgesetzt, was keine Eingriffe in den Wasserhaushalt nach sich zieht. Zudem werden konfliktmindernde Maßnahmen festgesetzt bzw. vorbereitet, die dem schweren Eingriff im Rahmen der Bebauung entgegenstehen: naturnahe Gestaltung Wetzendorfer Landgraben, Umsetzung Entwässerungskonzept, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Herstellung von Grün- und Freiflächen zwischen der Bebauung gemäß GRZ.
Das Gewässer wird per se nicht zerstört, sondern soll im Rahmen der geplanten Gewässerrenaturierung mit dem Wetzendorfer Landgraben zusammengelegt werden, was wiederum positive Auswirkungen auf die Renaturierung beider Gewässer hat. Dies soll aus ökologischen Gründen geschehen, da der Seegraben die Hauptwasserquelle des Systems ist und daher dem temporären Austrocknen des Wetzendorfer Landgrabens auf einem längeren Teilstück entgegengewirkt wird. Auf die Ausführungen des Umweltberichts und des Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird verwiesen. Im Übrigen wird für die Zusammenlegung ein Planfeststellungsverfahren

bzw. eine Plangenehmigung im Anschluss an das Umlegungsverfahren erforderlich, der Bebauungsplan selber kann dies nicht vorgeben. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung der Gewässerrenaturierung und Verlegung der Einmündung des Seegrabens Richtung Osten kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme positiv für die Umwelt zu bewerten ist.

Die Festsetzung unter 14.1 wird derart geändert, dass der Planfeststellung nicht vorgegriffen wird. Zudem wird der Gewässerkorridor zeichnerisch so vergrößert, als das die Bestandsgewässer bereits jetzt vollständig im Korridor zu liegen kommen.

Wetzendorfer Park
Bei der Planung handele es sich um Greenwashing und einen Rückschritt bzgl. der Nachhaltigkeit. Der Park schaffe keinerlei Vorteile für die Umwelt, es handele sich nicht um eine naturgerechte Anlage und somit keinen echten Erholungsraum.

Zum Einwand – Wetzendorfer Park
Die Äußerungen können nicht nachvollzogen werden, da bisher private, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine öffentliche ökologisch hochwertige Grünfläche/Parklandschaft umgewandelt werden. Zahlreiche Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine naturgerechte und ökologisch hochwertige Parklandschaft entstehen und langfristig gesichert wird. Die derzeitigen Erholungsmöglichkeiten beschränken sich aufgrund der ausgeübten Nutzungen auf Spazierengehen/Joggen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Erholungseignung des Gebiets durch vielfältige Strukturen, die Einbeziehung und Erlebbarkeit des Elementes Wasser, durch Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ausgewiesene öffentliche Spielplätze deutlich erhöht. Grünzüge mit Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr verzahnen den Park gut nach außen und erhöhen die Erreichbarkeit. Das klimaökologische Gutachten zeigt auf, dass sich die Flächen auf Grund der fehlenden Beschattung im Sommer momentan tagsüber sehr stark aufheizen und kaum zum Aufenthalt geeignet sind. Der Park wird unter Beachtung der Klimaanpassung geplant und kann mit seinen vielen beschatteten Bereichen und geplanten Großbäumen im Sommer zukünftig tagsüber zum kühlen Rückzugsort werden, während die Wiesenflächen weiter für eine nächtliche Kaltluftentstehung sorgen.

Wohnbebauung
Es entstünden nur hochpreisige Wohnungen, statt der benötigten günstigen Wohnungen. Das Vorhaben führe zu einer zunehmenden Nachverdichtung. Der Bedarf an Wohnraum werde von der Stadt als absolut vorrangig gegenüber allem Notwendigem angesehen. Eigentum verpflichte. Nürnberg benötige mehr Studentenwohnungen.
Man unterstütze das Vorhaben. Man wünsche das Bereitstellen von bezahlbaren Grundstücken zu einem Festpreis für GWB, um gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickeln und realisieren zu können. Zukünftige Wohnprojektalternativen seien zu berücksichtigen.

Zum Einwand – Wohnbebauung
Im Bebauungsplan wird ein Anteil von förderfähig zu errichteten Wohnungen festgesetzt; eine Verpflichtung zur tatsächlichen Förderung ist damit allerdings nicht verbunden, dies sieht das BauGB nicht vor. Angestrebt wird eine Quote von mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau im Planungsgebiet. Hierzu hat die Stadt Steuerungsmöglichkeiten über eine Konzeptvergabe der städtischen Grundstücke, bei der neben einer Bauverpflichtung auch der Anteil an zu fördernden Wohnungen vorgegeben werden kann.
Die Nachverdichtung ist im Sinne des Gesetzgebers. Der Bedarf an Wohnraum ist belegt, auf die Ausführungen oben und in der Begründung wird verwiesen. Nürnberg ist eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Insofern ist Wohnraum auch notwendig und Wohnen zudem ein Grundbedürfnis, dessen angemessene Erfüllung daher auch ein sehr hoher Stellenwert einzuräumen ist. Im Plangebiet wird aber nur die Hälfte der Flächen für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen, die übrige Hälfte für öffentliche Grünflächen.
Aufgrund der Lage des Gebiets und der räumlichen Entfernung zu den Universitäts- und Hochschulstandorten eignet sich das Planungsgebiet nicht zwangsläufig für Studierendenwohnungen.

Diese werden derzeit aber an vielen Stellen im Stadtgebiet geplant und umgesetzt. Der Bebauungsplan regelt zwar keine Wohnformen und schließt Studierendenwohnungen nicht per se als solche aus, gleichzeitig wird aber eine maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude vorgeschrieben, um ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen insbesondere auch für Familien zu erhalten und die Entstehung eines Überangebots an renditeträchtigen Mikroappartements an dieser Stelle zu vermeiden.
Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen: Im Gebiet WA 1 soll der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodell, Förderung junger Familien, etc.) Raum gegeben werden. Damit ist der wohnungspolitische Anspruch verbunden, neue Konzepte einer nicht Investoren gebundenen Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig den Mehrwert, den solche Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Verbreiterung des Wohnungsangebots haben können, zu nutzen. Eine Realisierung kann detailliert nur über Kaufverträge und Konzeptvergaben gesichert werden. Dies setzt städtisches Eigentum der Flächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist zu prüfen, wieviel Grundstücksflächen der Stadt Nürnberg insgesamt zugeteilt werden können, um die verschiedenen Planungsziele umzusetzen.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die übrigen sechs Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Sparten, bestehende Gewerbebeitriebe / wirtschaftliche Belange, Entwässerung/ Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** weise auf den Verlust landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Kulturflächen im Knoblauchsland hin. Die Verluste ergäben sich aus der Inanspruchnahme besonders ertragreicher Böden, die vereinzelt mit technischen Einrichtungen zur Bewässerung (Trockenheit) ausgestattet sein. Die Inanspruchnahme sei auf das erforderliche Maß zu begrenzen, es sei auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) verwiesen. Dabei sei die Bedeutung für die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln sowie die Bedeutung des Koblauchslandes für die Stadt Nürnberg als vielschichtige Prägung und kulturlandschaftliche Besonderheit besonders in die Abwägung einzustellen.
Die Entwicklung könne aus individueller Sicht der betreffenden Betriebe eine existenzielle Bedrohung darstellen. Das AELF merke an, dass Landwirte im Vertrauen auf eine gesicherte landwirtschaftliche Zukunft und in Verantwortung der Bevölkerung und dem Verbraucher gegenüber z.T. hohe betriebliche Investitionen getätigt hätten, um die betriebliche Entwicklung zukunftsfähig zu gestalten. Der Wegfall bedeutender landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von knapp 16 ha (sowohl Eigentums- als auch Pachtflächen) lasse manche dieser Investitionen nunmehr betriebswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinen. Es bestehe eine Gefahr der Existenzbedrohung. Das AELF beurteile Existenzgefährdung anders, als im Bebauungsplan dargestellt. Es werde kein Unterscheidung in Pacht und Eigentum vorgenommen. Es werde angemerkt, dass auf dem Grundstücks-/Pachtmarkt nur wenige Flächen im Knoblauchsland (in räumlicher Nähe) zur Verfügung stünden, insbesondere bei ebenfalls steigenden Preisen würden sich weitere Distanzen zusätzlich wirtschaftlich niederschlagen. Betriebliche Investitionen seien auf Jahre angelegt, teils über mehrere Generationen. Es werde bemängelt, dass ohne Ersatzflächen die Produktion umgestellt werden muss und Wirtschaftlichkeit gefährdet wird. Es werde angeregt, dass die Stadt

Nürnberg besonders betroffene Betriebe unterstütze und den Erhalt möglichst vieler landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Fläche wie Ersatzflächen in enger räumlicher Nähe entwickle. Der Anteil der betroffenen wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (LF) im Plangebiet an der Gesamtfläche der einzelnen Betriebe liege nach den Unterlagen der AELF bei bis zu 50 % Anteil an der betrieblichen Gesamt-LF. Bei Verlust von etwa 50 % der Betriebsfläche könne ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht ohne einschneidende Änderungen an den betrieblichen Faktoren weitergeführt werden. Daher werde eine Empfehlung zu Gutachten, auch unter Einbeziehung der Pachtflächen, ausgesprochen. Die Aufrechterhaltung der Existenz solle im Interesse der Stadt Nürnberg liegen.
Die Eingriffe in die Natur seien gemäß der Planung vollständig auf Flächen im Plangebiet ausgeglichen. Dies sei eine Überkompensation in Höhe von 107,6 %. Es solle geprüft werden, ob durch weitere naturschutzrechtliche Aufwertungen noch mehr Ausgleichsfläche in dem Parkbereich, zum sparsameren Umgang mit Grund und Boden, geschaffen werden könne. Die Überkompensation könne auf das städtische Ökokonto einfließen und für andere Baumaßnahmen zur Verfügung stehen.
Es solle, falls im weiteren Verlauf planexterne Ausgleichsflächen notwendig werden, bei der Auswahl von Ausgleichsflächen auf agrarstrukturelle belange Rücksicht genommen werden.
Es seien mehrere artenschutzrechtliche Maßnahmen planextern auf derzeit aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. In jedem Fall solle beachtet werden, dass diese Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben könnten (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - PIK).

Zum Einwand – AELF
Die Entwicklung steht im Einklang mit dem FNP und den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslandes sowie des Beschlusses des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“. Der Schutz des Knoblauchslandes ist ein Ziel der Stadt Nürnberg, gleichzeitig wird an vorgesehenen Bauleitplanungen zur Umsetzung des FNP festgehalten. Das Planungsvorhaben betrifft hier auch nur Teilflächen des Knoblauchslandes in geringen Umfang und befindet sich direkt angrenzend an Siedlungsbereiche.
Das Ziel der Siedlungsentwicklung durch den FNP auf betroffenen Flächen ist schon langfristig bekannt. Die Betroffenheit der einzelnen Betriebe wurde gutachterlich untersucht. Im Rahmen der Beurteilung der Existenzgefährdung durch den Bebauungsplan erfolgt grundsätzlich keine Unterscheidung in Eigentum und Pacht, jedoch mit der Einschränkung, dass z.T. Pachtverträge bestehen, die bewusst nur auf 1 Jahr geschlossen oder verlängert wurden mit Hinblick auf die anstehende bauliche Maßnahme. Den Landwirtinnen und Landwirten ist der Umstand dadurch bereits seit längerem bekannt. Die Flächenverluste im Bezug zur Betriebsgröße befinden sich grundsätzlich im einstelligen Bereich. Bei einem Landwirt wird die Bagatellgrenze des Flächenverlustes von 5 % leicht überschritten. Es handelt sich im Planungsgebiet 4641 A dabei ausschließlich um Pachtflächen. So ist das bewirtschaften von städtischen und/oder im Besitz von Bauträgern befindlichen Entwicklungsflächen als dauerhafte Betriebsgrundlage nicht belastbar. Der mittelfristige Verlust der Pachtflächen war dem Landwirt spätestens seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 2015 bekannt. Um eine Existenzgefährdung zu vermeiden, wurde in diesem Fall Ersatzpachtflächen angeboten. Bei einem weiteren Landwirt wurde die Bagatellgrenze ebenfalls überschritten, jedoch waren betriebsinterne Veränderungen geplant und es wurde auf eine vertiefte Untersuchung von Seiten des Landwirts verzichtet.
Bei weiteren Landwirten war eine weitere Betrachtung nicht möglich, da die Zuarbeit verweigert und auch keine Ersatzansprüche gestellt wurden.
Eingriffe in die Natur werden im Gebiet durch eine ökologische Parkgestaltung ausgeglichen. Eine weitere Aufwertung würde zulasten der Parknutzung und des Unterhalts gehen. Weitere Kompensationspunkte werden z.B. durch Gründächer erreicht, was bereits flächensparsam ist. Die Überkompensation der Flächen in Höhe von ca. 107 % kann nicht in das Ökokonto eingestellt werden, da die Maßnahmen im Park zwar ausgleichswirksam, aber keine festgesetzten Ausgleichsflächen sind. Die Überkompensation kann aber ggfs. bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des noch zu entwickelnden Bebauungsplans Nr. 4641 B berücksichtigt werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand erfolgt die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen überwiegend produktionsintegriert, so dass keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten ist. Lediglich bei der CEF 3 Maßnahme ist das Anlegen einer 2.000 m² großen Hecke erforderlich; diese Teilfläche steht der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt. Aufgrund des Flächenumgriffs sind keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft insgesamt zu erwarten.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Süd** weise darauf hin, dass die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen seien, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zudem seien die in der Stellungnahme enthaltenen Festsetzungsvorschläge in die Satzung zu übernehmen.

Zum Einwand - Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Süd
Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung der Parlerstraße, um der Erschließung der geplanten Bebauung Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass ggfs. auch Bestandsleitungen neu zu verlegen sind. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der Spartenkoordination eng mit der Telekom abgestimmt. Eine Übernahme der Festsetzungsvorschläge in die Satzung erfolgt nicht. Im Übrigen sind die dargestellten Baumstandorte in der Planzeichnung nur hinweislich festgesetzt, um falls erforderlich auf Sparten reagieren zu können. Die Hinweise werden im Rahmen der Spartenkoordinierung beachtet.

Die **Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)** merke an, dass sich im und angrenzenden an das Plangebiet, nach den Recherchen der IHK, ca. 50 Unternehmen befänden (davon ca. 20 % im Handelsregister eingetragene und Kleingewerbetriebende), die mittelbar oder unmittelbar von der Planung betroffen seien und deren Bestandsicherung als wichtige Aufgabe gesehen werde. Die heranrückende Wohnbebauung und soziale Nutzung könne zu Zielkonflikten mit der gewerblichen Nutzung führen. Dabei werde auf das Dreieck Alte Parlerstraße - Parlerstraße und östlich angrenzend an das Unternehmen Rödl Baugruppe hingewiesen und eine Verlegung des dort geplanten Jugendhaus nach Osten angeregt. Die IHK zeige auf, dass angrenzend an die gewerbliche Nutzung eine Nahversorgungsnutzung oder andere nicht störende Gewerbebetriebe vorstellbar wären. Zudem sei die Verkehrssituation rund um das Gebiet ungelöst und es werde angeregt die infrastrukturellen Voraussetzungen vor der Nachverdichtungsmaßnahme zu schaffen sowie eine Prüfung zur Verbesserung der Ost-West-Verbindungen und der Nutzung der Ringbahn. Die Bauleitplanung solle diese Konfliktpotenziale mit gesetzlichen Vorgaben vorausschauend lösen. Ein konfliktfreies Miteinander aller Nutzungen steigere die Attraktivität sowohl von Wohn- als auch Gewerbestandorten und träge zu gegenseitiger Akzeptanz bei.

Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)
Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine klassischen Gewerbebetriebe, der gesamte Geltungsbereich ist unbebaut. Im Bebauungsplanverfahren wird durch das Lärmgutachten auf die vorhandenen Betriebe im Umfeld des Plangebiets eingegangen, insbesondere das Gewerbegebiet Dorfäcker Ost wurde berücksichtigt. Ebenso wurden Verlagerungsversuche des Gewerbebetriebs Richtung Dorfäcker Ost seitens der Stadt unternommen, da sie den Standort als Auftakt zur Gebietsentwicklung städtebaulich für andere Nutzungen vorgesehen hatte. Dies wurde von Seiten des Gewerbebetriebs abgelehnt. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus wird nur unter Berücksichtigung der heranrückenden Wohnbebauung mitgetragen. Der Gewerbebetrieb ist auch an den Stand der Technik gebunden – es gibt Möglichkeiten, sich auf dem eigenen Grundstück besser zu organisieren. Der Gewerbebetrieb wird bereits durch den Bestand stark eingeschränkt und muss diesen berücksichtigen. Aus Eigeninteresse des Betriebs erfolgt eine Lärmsanierung, für die bereits ein Bauantrag vorliegt. Lärm, der gem. § 22 BImschG nicht zulässig ist, muss nicht in Abwägung eingestellt werden. Mit dem aktuell vorliegenden Bauantrag des Gewerbebetriebs und eigenem Schallgutachten wird die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen.

Die Positionierung des Kinder- und Jugendhauses wird aus städtischer Sicht für sinnvoll erachtet. Die soziale Nutzung und der Quartiersplatz dient als städtebauliches Scharnier zwischen Alt und Neu. Das Kinder- und Jugendhaus wurde direkt gegenüber von dem Bolzplatz positioniert (kurze Wege) und befindet sich bereits auf einem städtischen Grundstück. Immissionskonflikte treten eher nachts auf, diese sind für das Kinder- und Jugendhaus ohne Nachtbetrieb nicht relevant.
Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Kinder- und Jugendhaus wird eine Lärmschutzwand als Schutz der Freiflächen festgesetzt. Diese kann an dieser Stelle auch bespielt werden und ist städtebaulich verträglicher, als bei einer Wohnbebauung. Zusätzlich ist auch eine gute Abschirmung durch die vorhandene Halle auf dem Grundstück des Gewerbebetriebs gegeben. Direkt angrenzend ist ein Mischgebiet (MI 1- MI 4) geplant, so dass dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen wird. Hier sind insbesondere Nahversorgung und weitere wohnortnahe Dienstleitungen vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen im Gebiet sollen damit schwerpunktmäßig der Versorgung des Gebiets dienen, so dass mit Ausnahme des Lieferverkehrs keine Konflikte gesehen werden. Die Verkehrsinfrastruktur sieht Wendemöglichkeiten vor und berücksichtigt bestehende gewerbliche Zufahrten. Darüber hinaus ist ein Durchgangsverkehr Ost-West mit motorisierten Individualverkehr nicht gewünscht, da dieser negative Effekte über das Gebiet hinaus erzeugen würde. Die Unterbrechung der Forchheimer Straße soll durch den Bebauungsplan daher nicht berührt werden. Die Aufwertung der Verkehrssituation erfolgt bewusst im Bereich der Förderung des Umweltverbundes z.B. durch die Durchbindung der Buslinie mit zwei neuen Haltestellen im Gebiet. Zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV wird hier eine attraktive Verbindung Richtung Innenstadt geschaffen.

Die **N-Ergie Netz GmbH** erläutere, dass die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser grundsätzlich sichergestellt werden könne, dafür seien Leitungsverlegungen sowie bestimmte Bauwerke notwendig. Zur Sicherstellung der zukünftigen Stromversorgung im Bebauungsplangebiet seien die im beigefügten Plan markierten Standorte für freistehende Trafostationen (Grundversorgung) notwendig.
Es verlaufe ein 110kV-Kabel im nord-westlichen Gehweg der Wetzendorfer Straße bzw. zwischen Hausnummer 218 und 230. z.T. über Privatgrund der Flurstücke 410/3, 607/4 und 607/28. Hier werde ein Konflikt mit dem Bebauungsplan gesehen.
Im Bereich Alte Parlerstr. und Wetzendorfer Straße seien Wasserleitungsverlegungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes geplant. Die Umlegungen von Gasversorgungsleitungen sein bereits besprochen worden.
Die geplanten Baumstandorte von Wendehammer Forchheimer Str. bis ca. 250 m in die Parlerstr. nördliche Straßenseite seien abzulehnen. Die geplanten Baumpflanzungen sollen unter Berücksichtigung ausreichender Verlegeräume für notwendige Versorgungsleitungen und gemäß den geltenden Vereinbarungen vorgenommen werden.
Die N-Ergie Netz GmbH bitte, die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass sie bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werde.

Zum Einwand – N-Ergie Netz GmbH
Im Geltungsbereich sind eigene Flächen für Trafostationen vorgesehen. Erforderlichenfalls sind im Zuge der Realisierung vorhabenbezogen weitere Stationen integriert vorzusehen.
Die genannten Flurnummern, welche die 110kV-Leitung betreffen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Daher ist kein Konflikt mit dem Bebauungsplan erkennbar. Die geplanten Baumstandorte weisen genügend Abstand auf oder sind wie südlich der Flurnummer 607/2 Gmkg. Wetzendorf bereits als Bestand vorhanden.
Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Baumstandorte auf der südlichen Straßenseite der Parlerstraße gemeint sind. Die Baumdarstellungen sind in der Anzahl verpflichtend. Der Standort ist hinweislich dargestellt. Im Übrigen sollte die Neuverlegung der Leitungen Rücksicht auf geplante Baumstandorte nehmen, da diese auch für die Entwässerung des Baugebiets und der Straßen zur Verfügung stehen (Baumrigolen). Es werden im Laufe des weiteren Vorgehens weitere Abstimmungen bezüglich der Verlegeräume im Rahmen der Erschließungsplanung und Spartenkoordination erfolgen. An der derzeitigen Darstellung und Festsetzung wird festgehalten.

Die **VAG** befinde sich derzeit die Planungen zu den verkehrlich relevanten Themen noch parallel in einem Abstimmungsverfahren zwischen VAG und Stadtplanungsamt. Es handele sich bei diesem Plan nicht um den letzten Planungsstand.

Zum Einwand – VAG
Die Abstimmungen beziehen sich nur auf die in der Straßenplanung enthaltenen Hinweise im Bereich der Busschleuse. Die Lage der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hingegen ist verbindlich festgesetzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** zeige mit der Stellungnahme auf, dass der abwassertechnische Entwurf der Mischwasserentlastungsanlagen nach dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) für die Einzugsbereiche der beiden Klärwerke der Stadt Nürnberg im Nov. 2022 fortgeschrieben wurde und das Planungsgebiet hier enthalten sei.
Das Niederschlagswasserentwässerungskonzept des Plangebietes entspreche dem Grunde nach der fachlich anzustrebenden nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Des Weiteren werde auf die Feststellungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom 13 .08.2021 und 12.10.2022 verwiesen.

Zum Einwand – WWA
Den Stellungnahmen ist zu entnehmen, dass keine Einwände gegen das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen. Die Unstimmigkeiten, die teilweise bei den qualitativen und quantitativen Nachweisen bestehen, sind nicht von grundsätzlicher Natur und stellen das Konzept nicht in Frage. Diese sind im Rahmen der ohnehin nochmal notwendigen Abstimmung der Antragsunterlagen für die vorhabenbezogenen wasserrechtlichen Zulassunggen/Genehmigungen zu ergänzen. Die Niederschlagswasserbeseitigung in der aktuell konzeptionierten Form ist jedenfalls grundsätzlich realisierbar und - nach entsprechenden, vor-habenbezogenen Detailabstimmungen - auch genehmigungsfähig.

Kosten
Für die Erschließung sowie den Park (inkl. archäologischer Grabungen) sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf der Gemeinbedarfsfläche sind nach genauer Definition des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens von der zuständigen Dienststelle zu ermitteln.

Durch die Umlegung und das Einbringen von städtischen Flächen in die Baulandentwicklung kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Zeitliche Umsetzung
Nach der erneuten Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (a.F.) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (a.F.) beteiligt. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu wird die Planfeststellung für den Wetzendorfer Landgraben als Voraussetzung für die Parkgestaltung vorangetrieben.

Fazit
Der Entwurf 2. Fassung als Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4641 A eingegangenen Stellungnahmen soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.