Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“ Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 18.12.2022 fasste der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg den Beschluss zur Billigung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ für ein Gebiet in Worzeldorf, nördlich der Straße „An der Radrunde“. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln, sowie zu erschließen. Der Geltungsbereich ist ca. 1,76 ha groß.

Im Stadtgebiet Nürnberg besteht seit Jahren anhaltend eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Infolgedessen werden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt. Dies umfasst neben der Reaktivierung brachliegender und derzeit ungenutzter Flächen auch die Entwicklung von bereits im FNP dargestellten Wohnbauflächen.

Der BP Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ zielt in erster Linie darauf ab, ein Wohnquartier mit sieben Wohngebäuden, einer Kindertagesstätte sowie einem Grünzug einschließlich einer öffentlichen Ortsrandeingrünung sowie einem Spielplatz, umzusetzen. Somit kann ein Beitrag geleistet werden, dem bestehenden Bedarf an Wohnungen, Kindertagesstätten und öffentlichem Grün gerecht zu werden.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Veröffentlichung im Internet zum Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet wurde vom 13.02.2026 bis einschließlich 16.03.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, da sich der Geltungsbereich um die Straße „An der Radrunde“ im Süden und den Rad- und Fußweg in Richtung Norden vergrößert hat.

Es gingen Stellungnahmen insbesondere zu den Themen Verkehr, Stellplätze, Kindertagesstätte, Grünzug und verschiedenen Umweltbelangen ein. Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form 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) möglich.

Einwand Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

Das WWA weist darauf hin, dass das Plangebiet, in dem vorliegenden Generalentwässerungsplan und der hierauf aufbauenden Schmutzfrachtberechnung der Stadt Nürnberg nicht beinhaltet sei. Eine derzeitige ausreichende abwassertechnische Erschließung des Plangebietes könne damit von Seite des WWA Nürnberg derzeit nicht bestätigt werden.

Stellungnahme zum Einwand Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser vermischt, sondern ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies wird im Bebauungsplan Nr. 4673 durch die Errichtung eines qualifizierten Trennsystems umgesetzt. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in den Eichenwaldgraben eingeleitet. Die

Ableitung des im geplanten Baugebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls nach Norden mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 in der Straße Am Wiesengrund. Dieser Kanal ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Abwasser des zukünftigen Baugebiets aufnehmen zu können. Ebenso hat das Klärwerk auch ausreichende Kapazitäten. Somit ist die abwassertechnische Erschließung gesichert.

Einwand Bayerischer BauernVerband (BBV)

Durch das Bauvorhaben würden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert werden und der Druck auf den Pachtmarkt würde zunehmen. Dies würde die Planungssicherheit und die wirtschaftliche Stabilität gefährden. Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sei darauf zu achten, dass möglichst wenig Grenzbereiche zu landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Auf die Emissionen der Landwirtschaft sei hinzuweisen.

Die Hinweise u.a. zur Breite der Durchgangsstraßen, Verlegung zu den Leitungen seien zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme zum Einwand Bayerischer BauernVerband (BBV)

Der BP Nr. 4673 wurde aus dem FNP entwickelt. Dieser stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen mit randlicher Ortsrandeingrünung dar. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die im FNP dargestellten Flächen beschränkt. Die Entscheidung und auch die Abwägung zur baulichen Entwicklung sind bereits vor langer Zeit im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefallen. Die Flächen sind zudem erforderlich, um dem nach wie vor anhaltend hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in enger Abstimmung mit den Landwirten umgesetzt. Im Plangebiet selbst grenzt der öffentliche Grünzug mit Ortsrandeingrünung die Bebauung von den landwirtschaftlichen Flächen ab. Konflikte mit der Landwirtschaft in Form von Bewirtschaftungserschwernissen werden hier nicht gesehen. Die neue Erschließungsstraße wird für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nicht benötigt. Die Straßenplanung „An der Radrunde“ berücksichtigt die Zuwegungen auf die Felder und auch während der Bauphase sind die Zuwegungen sichergestellt. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen.

Durch den kompakten städtebaulichen Entwurf werden auf wenig Fläche viele Wohneinheiten umgesetzt, was einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Inanspruchnahme der Ackerfläche ist zudem notwendig, da die Flächenpotentiale im Zuge der Innenentwicklung nicht ausreichen, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Insbesondere im Innenbereich von Worzeldorf sind die Innenentwicklungspotentiale nahezu vollständig ausgeschöpft. Durch die gewählte Lage ist eine Anbindung an die bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsstruktur möglich. Durch den Grünzug im Westen und Norden des Geltungsbereichs wird der Ortsrand klar definiert und der FNP umgesetzt. Dies unterstreicht die Bestrebung, den Siedlungskörper von Worzeldorf nicht weiter nach Westen zu erweitern, sondern einen klaren Ortsabschluss zu gestalten. Westlich des Geltungsbereichs in Richtung Herpersdorf sind im FNP Grünflächen dargestellt. Diese sind nochmal besonders durch den Regionalplan geschützt. Dort ist der Bereich zwischen Herpersdorf und dem Geltungsbereich als Trenngrün dargestellt. Damit soll ein Zusammenwachsen der beiden Orte verhindert werden. Von einem weiteren Verlust von Ackerfläche in Worzeldorf im Bereich nördlich „An der Radrunde“ ist nicht auszugehen.

Einwand Bürger / Bürgerin 1
Es sei die ÖPNV-Anbindung der Stadtteile Worzeldorf, Herpersdorf und Gaulnhofen zu berücksichtigen. In der Vergangenheit sei immer wieder diskutiert worden, dass die vorhandenen Linien reduziert werden könnten. Auf Grund der möglichen Bevölkerungszunahme würde sich die Anzahl der Nutzer erhöhen, insbesondere im geförderten Wohnungsbau und dem damit verbundenen reduzierten Stellplatzschlüssel. Von den Kürzungen der Linien sei Abstand zu nehmen.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 1
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war die VAG sowie die VGN als sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das neue Baugebiet ist den Verkehrsbetrieben bekannt. Die Aufrechterhaltung des aktuellen Fahrplans kann im Bebauungsplanverfahren aber nicht festgesetzt oder geregelt werden.

Einwand Bürger / Bürgerin 2
Der Bebauungsplan sei eine einschneidende Veränderung bezüglich dem gewohnten Lebensumfeld. Darüber wäre die Lage der Kindertagesstätte an der Hauptstraße mit Garten Richtung Süden nicht sinnvoll. Auf Grund der Hitze wäre das Außengelände nur kurz nutzbar. Dies sei eine körperliche Zumutung. Die geplante Schallschutzmauer gäbe dem Garten eine unfreundliche Haltung gegenüber Kindern. Eine gute pädagogische Arbeit sei so nicht möglich. Darüber hinaus seien überdurchschnittlich viele Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ebenso werde angemerkt, dass man keinen Grünstreifen zwischen den Wohnanlagen eingeplant hätte.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 2
Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Kindertagesstätte ist somit überall im Geltungsbereich zulässig und planungsrechtlich nicht an die Fläche im Süden gebunden. Planungsrechtlich kann die Kindertagesstätte überall im Gebiet realisiert werden.

Die aktuellen Konzepte des Investors sehen die Kindertagesstätte im Süden vor. Dieser Standort wurde intensiv mit den betroffenen Fachdienststellen abgestimmt. So werden unter anderem der Hol- und Bringverkehr am Rande des Gebiets abgewickelt, die Kindertagesstätte besser erreicht und eine Anleiterung durch die Feuerwehr auf der Nordseite der Gebäude sichergestellt. Eine Verortung der Außenfläche im Süden hat auch viele Vorteile. Vor allem im Frühling und Herbst ist die Fläche durch die Besonnung besser nutzbar und für den Sommer sind temporäre bauliche Maßnahmen zur Verschattung oder eine Begrünung des Außenbereichs möglich. Die Lärmschutzwand wird auf Ebene des Vorhabens in die Außengestaltung der Kindertagesstätte integriert. Darüber hinaus ist die Lärmschutzwand nach Osten offen, im Westen wird diese nur 6 m Richtung Gebäude fortgeführt und wird insgesamt keinen geschlossenen Charakter der Außenspielfläche zur Folge haben. Auch die Begrenzung der Höhe auf 1,95 m spricht gegen eine erdrückende Wirkung und schützt vielmehr die Kinder vor Blicken von außen. Um die Lärmschutzwand auch optisch einzubinden, wird diese auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen begrünt. Weiter ist eine straßenbegleitende Baumreihe zwischen Straße und Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich bei der Kindertagesstätte nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Für diesen Standort erfolgte explizit keine Reduzierung der Stellplätze, so dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Verpflichtung zu einem überdurchschnittlichen Nachweis an Kfz-Stellplätzen widerspricht den Zielen der Verkehrspolitik, insbesondere dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg.

Im Bebauungsplan ist ein 15 m breiter Ortsrand (Öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen) im Westen festgesetzt. Dieser Ortsrand als Abschluss der baulichen Maßnahmen in Worzeldorf wurde höher priorisiert als eine öffentliche Begrünung zur bestehenden Wohnanlage. Er ist auch im Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt und bildet damit den Übergang zur freien Landschaft. Dieser Ortsrand mündet in einen Spielplatz und wird durch einen öffentlichen

Grünzug nach Norden fortgesetzt. Die Werte für öffentliche Grünflächen nach Baulandbeschluss werden erfüllt.
Ebenso ist östlich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 zur Bestandsbebauung hin eine Fläche zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund festgesetzt; darüber hinaus werden die nicht überbauten Flächen zwischen den geplanten Gebäuden vollständig begrünt sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Des Weiteren wird über die Abstandsflächen bauordnungsrechtlich der Abstand zur Bestandsbebauung sichergestellt.

Einwand Bürger / Bürgerin 3
Das Projekt sei nicht umweltfreundlich und durch die vier- und fünf- geschossigen Mehrfamilienhäuser würde das Tageslicht blockiert werden.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 3
Die höhere Geschossigkeit ist auf Grund des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden umweltfreundlicher als eine Bebauung mit geringeren Geschossen. Alle weiteren Umweltauswirkungen und der Umgang damit sind in der Begründung mit Umweltbericht detailliert ermittelt und beschrieben.

Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten, bestehenden Gebäude eingehalten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg sowie auch der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

Einwand Bürger / Bürgerin 4
Bereits jetzt seien die Parkplätze in der Gegend begrenzt. Bevor man eine neue Siedlung mit begrenzten Parkplätzen plane, sei das bestehende Problem zu lösen. Des Weiteren wäre eine dreigeschossige Bebauung umweltfreundlicher und geeigneter für die ganze Gegend.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 4
Für die bestehenden Parkplätze im angrenzenden Baugebiet kann der Bebauungsplan keine Lösung bieten. Hier ist insbesondere festzuhalten, dass der öffentliche Raum nicht die privaten Stellplätze auf privatem Grund ersetzen kann. Für den Geltungsbereich wurden im Vergleich zu den Regelungen der aktuell gültigen Stellplatzsatzung im Ergebnis nur die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen über 100 m² reduziert. Für die restlichen Nutzungen entsprechen die Richtzahlen denen der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg und damit werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gibt es einzelne oberirdische öffentliche Kurzzeitstellplätze in der Erschließungsstraße und zusätzliche Besucherstellplätze in der Tiefgarage.

Die höhere Geschossigkeit ist aufgrund des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden deutlich umweltfreundlicher. Mehr Wohnungen entstehen so bei geringerer Versiegelung, geringerem Ressourcenverbauch und energieeffizienter Gestaltung. Auch die angrenzende Wohnbebauung (Geschosswohnungsbauten) weist bereits vier Geschosse auf, so dass sich die neue Bebauung an dieser orientiert. Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist weder aus Gründen der Ökologie noch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum noch aus ökonomischer Sicht an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Einwand Bürger / Bürgerin 5
Die Häuser seien viel zu hoch. Das Ortsbild würde massiv geprägt werden. Darüber hinaus seien viel zu wenig Parkplätze für Kindergartenbringer- und abholer, Besucher und Anwohner vorgesehen. Auch im Bestand sei die Parksituation schon nicht tragbar. Der ÖPNV in Worzeldorf sei nicht attraktiv. Es wäre nicht verständlich, dass die Stadt nicht erst Baugebiete nachverdichte und ein

Konzept erstelle, in dem alte Häuser im Stadtkern wieder attraktiv gemacht würden. Ebenso würde die Müllversorgung nicht funktionieren. Auch das Freizeitangebot wäre nicht auf die neuen 150 Parteien ausgelegt. Außer Fußball würde es in Worzeldorf nichts geben. Die medizinische Versorgung sei auch durch den Wegzug der letzten Kinderärztin unzureichend. Die Wasser- und Stromversorgung sei nicht gesichert. Es sei eine Bebauung mit normalen Häusern gewünscht und ein Dorfplatz notwendig. Die Felder südlich der Radrunde seien tabu.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 5
Es sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme bzgl. der Höhe kann somit nicht nachvollzogen werden. Das Ort- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert und auf das Landschaftsbild ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Dies ist im Umweltbericht beschrieben. Dennoch wird durch strukturierte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die gezielt naturnah gestalteten Freianlagen eine optische Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaf optimiert. Durch die geplante Bebauung geht ein Verlust an Landwirtschaftsfläche und somit eine Ortsrandverschiebung einher. Der neue breite öffentliche Grünzug mit Gehölzpflanzungen wirkt dabei positiv auf das Gebiet und bildet einen Übergang zur freien Landschaft.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs lässt sich Folgendes ausführen. Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, die größer als 100 m² groß sind, zwei Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird im Ergebnis davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. Damit sind ausreichend private Stellplätze im Gebiet vorhanden. In der Erschließungsstraße und der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Die Besucherstellplätze sind gut nutzbar und anfahrbar. Auch der Hol- und Bringverkehr der Kita wird im Bauantragsverfahren geprüft. Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Die Probleme des bestehenden Gebiets kann das neue Gebiet nicht lösen; im Plangebiet sind Stellplätze ausreichend nachgewiesen und berücksichtigt. Darüber hinaus war der Verzicht auf den Pkw nie vorgesehen. Die Lage im Stadtgebiet ist klar erkannt und auch deswegen hat man keine weitreichende Reduzierung der Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren stellt sich die Arbeitswelt differenzierter durch teilweises Homeoffice und den Wegfall von Fahrtstrecken dar. Durch mehr Einwohnende entstehen zudem ein höheres Gewicht und Bedeutung bei der ÖPNV-Planung und könnte zu einer Stärkung führen.

Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen' wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur.

Die Müllentsorgung erfolgt im Gebiet. Das Müllfahrzeug fährt über die Stichstraße ins Gebiet und behindert den Verkehr an der Radrunde somit nicht. Eine nach Richtlinien konforme Wendemöglichkeit im Geltungsbereich für das Müllfahrzeug wurde vorgesehen.

Durch die Verbindung nach Norden im Plangebiet zum SC Worzeldorf wird eine hervorragende fußläufige Verbindung hergestellt. Neben Fußball ist dort Tennis, Kegeln, Volleyball, Kindertur-

nen, Gymnastik, Tanzen und Seniorensport möglich. Somit besteht ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten. Im Gebiet selbst ist eine öffentliche Grünfläche zur extensiven Erholungsnutzung und ein Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Weitere Freizeitangebote finden sich in der Umgebung.

Grundsätzlich sind medizinische Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig und können sich ansiedeln. Auf den Wegzug vorhandener Ärzte kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen.

Die N-ERGIE wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans in insgesamt drei Beteiligungsrunden beteiligt. Die Versorgung des Gebiets ist sichergestellt. Die genannten Rohrbrüche sind ein bekanntes Problem des bestehenden Netzes und existieren unabhängig von der aktuellen Planung. Es wird zu keiner Verschlechterung des Netzes kommen. Die zusätzliche Last von ca. 150 Wohneinheiten führt technisch nicht zu einer Schwächung, sondern erfordert eine fachgerechte hydraulische Neubewertung durch den Versorger (N-ERGIE).
Zudem wirkt das Bauvorhaben als Katalysator, um die bisherigen provisorischen Reparaturen im Bestand durch eine finale und leistungsfähige Leitungsinfrastruktur zu ersetzen. Die notwendigen Netzverstärkungen für das neue Quartier minimieren langfristig die Störungsanfälligkeit im gesamten Straßenzug. Die finale technische Ausführung und Sicherstellung des Versorgungsdrucks erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Medienträgern.

Im Rahmen der Beteiligungen wurde die Sicherstellung der Versorgung durch den Netzbetreiber die N-ERGIE als zuständiger Verteilnetzbetreiber bestätigt. Zudem wurde in Abstimmung mit der N-ERGIE ein Trafo geplant. Für die Sicherstellung der Versorgung nutzen moderne Wohnquartiere ein intelligentes Lastmanagement. Das bedeutet: Nicht alle 150 Autos laden gleichzeitig mit voller Leistung. Die Ladevorgänge werden gesteuert verteilt, was die Netzlast massiv reduziert. Darüber hinaus schreibt das Gebäudeelektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ohnehin vor, dass Neubauten mit der nötigen Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet werden müssen. Die Planung setzt somit lediglich geltendes Recht um. Des Weiteren ist es wie bei der Wasserversorgung: die Neuerschließung führt oft zu einer Verstärkung der Netzknotenpunkte im Ortsteil, wovon die allgemeine Versorgungssicherheit in Worzeldorf profitiert.

Der Bedarf für einen Dorfplatz wird von städtischer Seite im Bebauungsplanverfahren nicht gesehen und weiterhin kann der Bedarf auch nicht bestätigt werden. Die Lage am Ortsrand widerspricht darüber hinaus der Einplanung eines zentralen Dorfplatzes im Plangebiet. Im Bebauungsplan gibt es ausreichend öffentliche Grün- und Spielflächen, die dem Aufenthalt dienen und Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Die Felder südlich der Radrunde sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

<u>Einwand Bürger/Bürgerin 6 und 8</u>

Verkehr, Stellplätze und aktuelle Belastung

Die Parkplatzsituation hätte sich in den letzten Monaten deutlich verschlechtert, dies wäre durch eine Tiefgaragensanierung hervorgerufen. Es zeigt aber bereits jetzt, was ein großes Missverhältnis zwischen Wohnungszahl und Stellplätzen zur Folge hätte. Ein zweites Auto abzustellen oder Besuch zu empfangen sei nicht möglich.

Grundwasser, Bodensituation und Risiken für Tiefgaragen

Die Ursache für die Tiefgaragensanierung sei steigendes Grundwasser. Dies wäre ein Warnsignal. Die Bauproben für das Bebauungsplangebiet wären bei trocknem Wetter genommen worden, dies sei aber nach intensiven Regenfällen zu tun. Nur wenige Meter weiter sei ein Gebiet auf Grund des hohen Grundwasserspiegels unbebaubar. Dieser Widerspruch sei zu prüfen. Auch der Umweltbericht spräche von erheblichen Auswirkungen.

Dauerbelastung durch Baustellen

Das Großprojekt würde die Dauerbelastung durch Baustellen noch massiv steigern, die Anwohner würden sich Normalität wünschen.

Weitere Belastungen für den Stadtteil – Beispiel Tennet
Parallel dazu würden auch die Planungen von Tennet die Lebensqualität bedrohen. Die parallelen Entwicklungen müssten im Blick behalten werden.

Brandschutz und Feuerwehrzugänglichkeit
Es sei fraglich, wie die Feuerwehr im Ernstfall an die hinteren Häusern gelangt. Der Radweg sollte an den östlichen Rand des Quartiers verlegt werden. Dies würde Vorteile beim Rettungsweg, Verschattung und Lärmbelastung bringen.

Realität des „autoarmen Quartiers“
Die Planung eines autoarmen Quartiers sei für Worzeldorf realitätsfern. Viele seien auf das Auto angewiesen.

Topographie: Abschüssiges Gelände und Auswirkungen auf die Bauhöhe
Auf die tatsächliche Geländesituation sei bislang keine Rücksicht genommen worden. Einer Verschiebung der Häuser Richtung Westen sei auch nicht nachgekommen worden. Ebenso würde die Planung zu einer massiven Verschattung der Bestandsgebäude- und -grundstücke führen. Dies sei ein Eingriff in die Wohnqualität und Wertminderung des Eigentums.

Versiegelung versus Entsiegelung
Die geplante Neubebauung würde dem vom OBM betonten Weg der Entsiegelung und dem verantwortungsvollen Umgang mit Flächen widersprechen.

Demografische Entwicklungen und Alternativen
Ein strukturiertes Modell, das die freiwerdenden größeren Wohnungen und Häuser in nächster Zeit berücksichtigen würde - einen fairen Tausch ohne finanzielle Nachteile - würde bereits zu Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt führen, ohne Flächenversiegelung.

Für wen wird hier eigentlich gebaut?
Es entstehe der Eindruck, dass aus Renditegesichtspunkten gebaut werden würde, nicht um familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Das würde die Planung von 150 Zweiraumwohnungen für etwa 300 Menschen zeigen.

Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
Laut Erläuterungsbericht des FNP sei für das Gebiet eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese Grundlage müsse berücksichtigt werden, auch im Hinblick auf die damaligen Kaufentscheidungen der Haushalte in der Umgebung.

Verdichtung nur im Umfeld der Stadtbahn – nicht hier
Der FNP würde höhere Dichten ausschließlich in der Nähe der künftigen Stadtbahnhaltestellen vorsehen. Das Plangebiet läge nicht in so einem Bereich.

Kaltluftentstehungsgebiet und Klimafolgen
Das Gebiet sei ein zentraler Kaltluftentstehungsraum. Ohne Zufuhr würden auch die Kaltluftleitbahnen nichts nützen. Die Ereignisse aus 2024, bei denen Senioren in der Innenstadt mit Wasser versorgt werden mussten, würden den Ernst der Lage darstellen.

Infrastruktur – bereits heute am Limit
Bereits heute würden Arztkapazitäten, Bauanbindungen, Parkmöglichkeiten und Einkaufsangebote fehlen. Durch die Planungen würde sich das verschlimmern. Des Weiteren wäre der Standort weit entfernt von den Arbeitsplätzen.

Verlust des Naherholungswerts
Worzeldorf diene vielen Menschen als Naherholungsraum. Durch die massive Verdichtung würde dieser Charakter verloren gehen. Gleichzeitig bräuchten die Bewohner selbst ein Naherholungsgebiet.

Neubauprojekte in der Umgebung – Markt ist nicht aufnahmefähig
Die Neubauprojekte in der Umgebung würden sich schleppend verkaufen. Ein weiterer Komplex sei nicht notwendig.

Quantität statt Qualität – ein falscher Ansatz
Es würde Wachstum um jeden Preis verfolgt werden, jedoch sei nicht jede Fläche geeignet. Das überdimensionierte Projekt passe nicht in die gewachsene Siedlung mit begrenzter Infrastruktur. Die Bebauungsstruktur sei von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.

Artenvielfalt und Naturhaushalt
Das Gebiet würde eine wichtige Rolle im lokalen Ökosystem erfüllen. Der Verlust der Rückzugsräume wäre irreversibel. Es seien bevorzugt versiegelte Flächen zu nutzen.

Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot
Bauvorhaben wären nach § 15 BauNVO so zu gestalten, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigen und keine zumutbaren Nachteile für Anlieger verursachen. Die Dimensionierung würde im Widerspruch dazu stehen.

Sozialen Auswirkungen
Bereits jetzt würden die ersten Familien auf Grund der Bauplanung wegziehen. Das Ziel „Stärkung der Nachbarschaft“ sei damit nicht zu erreichen.

Stellungnahme zum Einwand Bürger/Bürgerin 6 und 8
Verkehr, Stellplätze und aktuelle Belastung
Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, die größer als 100 m² groß sind, zwei Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird insofern davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. Damit sind ausreichend private Stellplätze zulässig. In der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – ist eine Herstellung von vereinzelten, öffentlichen Kurzzeitstellplätzen möglich und soll vorgesehen werden. Hierdurch ist eine Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs erreicht und insbesondere Bedarfe für Liefer- und Dienstleistungen abgedeckt. Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Grundwasser, Bodensituation und Risiken für Tiefgaragen
In der Ausführungsplanung und der Realisierung wird die Tiefgarage an die Begebenheiten vor Ort angepasst, um Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Mit den geltenden Vorschriften und DIN-Normen wird dies sichergestellt. Bei der Entnahme der Bodenproben stand die Beschaffenheit des Bodens und die Körnung im Vordergrund – der Zeitpunkt der Entnahme spielt hier keine Rolle. Der hohe Grundwasserstand ist – auch aufgrund von umfangreicher Detailuntersuchungen im Gebiet – bekannt. Die vorliegende Planung reagiert entsprechend darauf, z.B. durch den vorgesehenen Umgang mit dem im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich bewertet und sind nicht zu befürchten. Der Umweltbericht bewertet die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut ausführlich.

Dauerbelastung durch Baustellen
Die Realisierung des Projektes wird für einen begrenzten Zeitraum eine Baustelle mit sich bringen. Im Rahmen der Steuerung und Koordination wird versucht, die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Weitere Belastungen für den Stadtteil – Beispiel Tennet
Die Stadt hat die parallelen Entwicklungen im Blick, dies hat aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan.

Brandschutz und Feuerwehrzugänglichkeit
Die Rettungswege wurden geprüft. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach beteiligt. Zudem fand eine Beurteilung durch den Fachplaner statt. Die Anfahrbarkeit aller Baufenster sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind gegeben. Die Feuerwehr kann bis WA 5 nach Norden fahren und hier östlich und westlich aufstellen. Der Geh- und Radweg ist nur im Norden vorgesehen und liegt am östlichsten Rand. Die zentrale Verkehrsfläche an den Ostrand zu legen, würde nicht funktionieren und zu massiven Versiegelungen durch Verkehrsflächen führen. Die Abstandsflächen werden eingehalten, Lärmbelastungen aus dem Gebiet sind aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Realität des „autoarmen Quartiers“
Autoarm ist das Quartier vor allem auf der Oberfläche, da dort nur wenige Kurzzeitstellplätze untergebracht werden. Die nachzuweisenden Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage mit dem festgesetzten und gerecht abgewogenen Stellplatzschlüssel. Alle Gebäude sind durch die Tiefgarage gut erreichbar.

Topografie: Abschüssiges Gelände und Auswirkungen auf die Bauhöhe
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Höhenplanung bzw. Lage wurde umfassend berücksichtigt. Im Verlauf der geplanten zentralen Verkehrsfläche wird ein Abfall des Geländes von etwa 2,5 m berücksichtigt. Auch anhand der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann man die berücksichtigte Geländehöhe erkennen. Die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. In der Bestandssituation besteht bspw. ein Abstand der Reihenhäuser zum nördlich gelegenen Geschosswohnungsbau von ca. 16 m. Der Abstand in der Planung zwischen neuen Gebäuden und Reihenhäusern liegt zwischen 17 m und 22 m. Der Abstand zwischen bestehendem Geschosswohnungsbau mit vier Geschossen und den geplanten Gebäuden liegt bei mindestens 16,5 m. Die neue Bebauung hält somit größere Abstände ein, als sie im unmittelbaren Bestand bereits praktiziert und akzeptiert werden. Eine weitere Verschiebung der Baukörper nach Westen ist daher städtebaulich nicht geboten und würde die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie die dortigen Freiflächenqualitäten unverhältnismäßig beeinträchtigen. Dem Ortsrand im Westen wurde eine hohe freiraumplanerische Bedeutung beigemessen. Die Höhenfestsetzungen und Abstände sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung, die sowohl den Geländeverlauf als auch die nachbarlichen Belange über das gesetzliche Mindestmaß hinaus berücksichtigt.

Versiegelung versus Entsiegelung
Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen‘ wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur. Die Entscheidung und auch Abwägung zur baulichen Entwicklung des Gebietes (inkl. entsprechender Versiegelung von Teilflächen) ist bereits vor langer Zeit im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefallen.

Demografische Entwicklungen und Alternativen
Die Ideen sind interessant und werden von der Stadt auch intern diskutiert. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird dadurch aber nicht befriedigt und an der damit verbunden Baurechtsschaffung durch den Bebauungsplan wird festgehalten.

Für wen wird hier eigentlich gebaut?
Der Aussage, dass nur Zweiraumwohnungen realisiert werden, kann nicht gefolgt werden. Im gesamten Gebiet entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau. Wohnungsgrößen sind nicht festgesetzt.

Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
Der BP ist aus dem FNP entwickelt. Im FNP selbst ist die Fläche, die den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 umfasst, als Wohnbaufläche dargestellt. Die angedachte Bebauung mit Einfamilienhäusern geht aus dem Erläuterungsbericht hervor. Weiterhin ist aber zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird. Zudem kann der FNP keine verbindlichen Vorgaben zur Bauweise treffen.

Verdichtung nur im Umfeld der Stadtbahn – nicht hier
Es ist zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird.

Kaltluftentstehungsgebiet und Klimafolgen
Um den Luftaustausch und den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde in der Planung bewusst auf eine geschlossene Riegelbebauung verzichtet. Die gewählte offene Struktur mit solitären Punkthäusern ermöglicht es der bodennahen Kaltluft, zwischen den Gebäuden hindurchzuströmen. Die Luftleitbahnen bleiben somit in ihrer Grundfunktion erhalten. Darüber hinaus handelt es sich um eine vergleichsweise kleinteilige Siedlungsabrundung am Stadtrand. Die Gesamtgröße der versiegelten Fläche ist im Verhältnis zu den umliegenden großflächigen Kaltluftentstehungsgebieten (landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen) nicht geeignet, das lokale oder gar das gesamtstädtische Klima (Innenstadt) wesentlich zu beeinflussen. Ein messbarer Effekt auf die thermische Belastung in der Nürnberger Innenstadt durch dieses Vorhaben ist fachlich nicht herleitbar. Durch die offene Bauweise und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf ein Minimum reduziert. Eine relevante Beeinträchtigung der Kaltluftversorgung für angrenzende Siedlungsgebiete oder gar die Innenstadt ist aufgrund der geringen Flächengröße und der gewählten Architektur ausgeschlossen. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse 2024/2025 bestätigt, die bei der Bewertung der künftig zu erwartenden klimatischen Entwicklungen bereits auf die in Gebiet vorgesehene Bebauung eingeht.

Infrastruktur – bereits heute am Limit
Im Rahmen der beiden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Träger für die technischen und sozialen Infrastrukturen beteiligt. Das Risiko einer Überlastung der Infrastrukturen wurde in diesem Rahmen nicht angezeigt. Durch den Investor wird eine Kindertagesstätte errichtet, wodurch zusätzliche soziale Infrastrukturen geschaffen werden. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Verlust des Naherholungswerts
Bisher ist das Gebiet von privaten landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die nicht für die Allgemeinheit nutzbar sind. Nach der Realisierung des Bebauungsplans stehen ausreichend öffentliche Grünflächen, ein öffentlicher Spielplatz und eine Freiraumverbindung nach Norden in den Wiesengrund zur Verfügung. Der Naherholungswert des Gebiets wird sich steigern.

Neubauprojekte in der Umgebung – Markt ist nicht aufnahmefähig
Der Bebauungsplan wird in Kooperation mit einem Investor aufgestellt, so dass mit einer schnellen Umsetzung zu rechnen ist. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch.

Quantität statt Qualität – ein falscher Ansatz
Die Weichen für die Entwicklung wurden bereits im wirksamen FNP gestellt. Zudem sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden.

Artenvielfalt und Naturhaushalt
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Ausgleich für die Eingriffe ist durch Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt

Verschattung, Sichtverlust, Wertverlust und Vertrauensbruch
Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Der BP ist aus dem FNP entwickelt. Im FNP selbst ist die Fläche, die den Geltungsbereich von BP Nr. 4673 umfasst, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern geht aus dem Erläuterungsbericht hervor. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird. Ein Wertverlust oder Vertrauensbruch wird nicht gesehen.

Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde dem Rücksichtnahmegebot eine hohe Bedeutung eingeräumt. Der Stellungnahme kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden. Die Abstandsflächen der Gebäude liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück. Die Dichte im allgemeinen Wohngebiet liegt zwar über den Orientierungswerten der BauNVO, aber nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Erholungsfunktionen für Bewohner werden durch Grünflächen (öffentlicher Grünzug, Ortsrandeingrünung, Kinderspielplatz sowie Wegeanbindung in bestehende Grün- und Erholungsräume im Norden) und aufgrund der räumlichen Nähe der Bebauung zu bestehenden Erholungsflächen wie z.B. die Waldflächen und den alten Kanal abgemildert bzw. ausgeglichen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, wird eine höhere Dichte – als in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen – befürwortet und ist somit begründbar. Die Abstandsflächen zur Bestandsbebauung sind eingehalten – ein Nachteil auf die Anlieger wird nicht gesehen.

Sozialen Auswirkungen
Dass bereits jetzt erste Familien sich für einen Wegzug entscheiden, ist bedauerlich, nach Abwägung aller Belange im Verfahren wird an dem Bebauungsplan festgehalten.

<u>Einwand Bürger / Bürgerin 7</u>
Man hätte sich vor ein paar Jahren absichtlich für die dritte Reihe entschieden, um viel Sonne genießen zu können. Mit einem viergeschossigen Haus hinter dem Garten würde nicht mehr viel Sonne übrigbleiben. In der Umgebung befänden sich hauptsächlich Reihenhäuser und so ein riesiger Komplex würde nicht hinpassen.

<u>Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 7</u>
Beim Konzept des Bebauungsplans fiel bewusst die Wahl auf quadratische Punkthäusern (ca. 22 m x 22 m). Hintergrund war

- Vermeidung von klimatischen Barrieren: Keine geschlossene Riegelbebauung („Einkesselung“),

- Durchlässigkeit: Erhalt von Sichtachsen und Frischluftschneisen durch solitäre (einzelne) Stellung,
- Städtebauliche Funktion: Markierung des Ortseingangs als architektonischer Akzent.

Es sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Es gibt keinen Bestandsschutz auf unverbaute Aussicht: Das Rücksichtnahmegebot garantiert keine unveränderte Fernsicht oder dauerhafte Verschattungsfreiheit. Zudem wird durch die Punkthaus-Architektur eine unzumutbare optische Dominanz (im Gegensatz zu langen Gebäuderiegeln) verhindert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liegt rechtlich nicht vor. Von einer Wertminderung kann nicht gesprochen werden.

Einwand Bürger / Bürgerin 9

Die **Erforderlichkeit** des Bebauungsplans sei nicht nachgewiesen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum kann nicht nachvollzogen werden. Es seien zuerst Projekte umzusetzen, die derzeit stillstehen. Darüber hinaus werde angezweifelt, dass möglichst preiswerter Wohnraum angeboten werden würde. Zudem würde die Darstellung im FNP die Stadt nicht zu einer Entwicklung der Flächen verpflichten. Die Devise Innen- vor Außenentwicklung, die auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten sei, würde missachtet werden.

Im Rahmen der **Art der baulichen Nutzung** sei die geplante Kita zu begrüßen. Die fehlenden Hortplätze im Gebiet wären aber nicht nachzuvollziehen.

Ein vergleichbares **Maß der baulichen Nutzung** würde man in Gesamt Worzeldorf nicht finden. Es würden am Ortseingang unverhältnismäßige klobige Türme entstehen, die das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen. Insbesondere angrenzend zur zweigeschossigen Reihenhausbebauung würde die vier-/fünfgeschossige Bebauung fragwürdig erscheinen. Die Belichtung und Besonnung der Reihenhäuser sei künftig eingeschränkt und die neue Bebauung würde sich wertmindernd auf die Grundstücke auswirken. Das Gebot der Rücksichtnahme wäre nicht beachtet. Das Ort- und Landschaftsbild sein nur negativ zu bewerten. Im Erläuterungsbericht des FNP wäre die Fläche für Einfamilienhäuser und Verdichtung im zentralen Bereich geeignet. Die Eigentümer der Reihenhäuser hätten auf diesen Bericht vertraut.

Des Weiteren würde bei der **überbaubaren Grundstücksfläche** mit der Festsetzung, dass die Balkone und Terrassen bis zu 2 m über diese Auskragen können, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen umgangen. Dies würde zu einem Heranrücken der Wohnbebauung an den Bestand im Osten führen. Zum Ortsrand hin sei diese Regel strenger. Diese Gewichtung sei nicht nachzuvollziehen.

Beim **ruhenden Verkehr** seien die fehlenden oberirdischen Stellplätze nicht nachzuvollziehen. Der ruhende Verkehr würde so nicht funktionieren; bereits jetzt seien im bestehenden Baugebiet zu wenig Stellplätze vorhanden und das neue Baugebiet würde den Parkdruck erhöhen. Dazu kämen zusätzliche Belastungen durch Lärm und Abgase. Es sei unverständlich, dass trotz Hinweisen an der Planung festgehalten wird. Der Verweis auf den ÖPNV würde ohne Kenntnisse der Umgebung erfolgen. Worzeldorf sei kein innerstädtisches Wohngebiet. Viele der Strecken seien mit dem ÖPNV nicht zu erreichen. Ebenso würde die Diskussion über die Streichung der Buslinien dazu führen, dass man sich wieder mehr auf den MIV verlassen müsste. Der Hol- und Bringverkehr der Kita sie unzureichend und die Sicherheit des Verkehrs sei nicht gegeben. Das

angestrebte Planungsziel, das neue Quartier mit dem alten zu verknüpfen sei so nicht zu erreichen.

Die **Tiefgarageneinfahrt** sei festzusetzen, um Abgas- und Lärmemissionen zum Bestand zu vermeiden. Die Einfahrt sei Richtung öffentlichen Grünzug zu planen.

Bei der Betrachtung des **Lärmschutzes** sei nicht auf die bestehende Bebauung eingegangen. Es sei sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine schädlichen Auswirkungen auf Nachbargebiete entstehen dürfen. Es sei auch nachzuweisen, dass durch Umlenkung in den Verkehrsströmen nicht zu einer Verschlechterung der Wohnsituation auf den Nachbargrundstücken (auch Außenwohnbereiche) komme.

Laut **Energiekonzept** sei die Versorgung des Gebiets mit Wärmepumpen geplant. Die Lage dieser sei im Bebauungsplan auf Grund der Fläche und des Lärms präziser zu regeln und die vorhandene Wohnbebauung dürfe nicht zusätzlich belastet werden.

Im Bereich der **Entwässerung** sei darauf zu achten, dass eine Verschlechterung für die angrenzende Wohnbebauung bei Starkregen und Tauwetter zu vermeiden sei.

In der **Grünordnung/Umweltbericht** wird festgestellt, dass es im Zuge der Baumaßnahmen zu größeren Bewegungen von Ober- und Mutterboden kommt. Abgrabungen von 4 m - 6 m Höhe seien erforderlich. Dies könne Folgen für die bestehende Bebauung haben. Nachteilige Folgen für die Bausubstanz seien zu vermeiden. Darüber hinaus würde davon ausgegangen, dass der bestehende Grünstreifen auf der Fl. Nr. 121/142 Gmkg. Worzeldorf, der eine naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme sei, erhalten bleiben würde und die erforderlichen Pflegearbeiten erfolgen.

Die Bauleitplanung würde neue Konflikte schaffen und nicht lösen. Probleme werden auf die bestehende Wohnbebauung abgewälzt.

Stellungnahme zum Einwand Bürger/Bürgerin 9

Die **Erforderlichkeit** des Bebauungsplans ist gegeben. Der Einwand, die Darstellung im FNP verpflichte nicht zur Bebauung, ist rechtlich zutreffend, greift jedoch im Kontext der städtebaulichen Erforderlichkeit zu kurz. Die Stadt Nürnberg macht von ihrer Planungshoheit Gebrauch, um die bereits im FNP verankerten Entwicklungsziele zeitgerecht umzusetzen. Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen' wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur. Ein wesentliches Ziel der Planung ist zudem die Deckung des sozialen Infrastrukturbedarfs der Planung und im Ortsteil. Durch die Festsetzung einer Kindertagesstätte sowie einer öffentlichen Spielplatzfläche leistet das Vorhaben einen signifikanten Beitrag zur Funktionsfähigkeit des bestehenden Siedlungsgefüges. Diese Einrichtungen dienen nicht nur dem Plangebiet selbst, sondern stehen der gesamten Worzeldorfer Bevölkerung zur Verfügung. Damit wird dem im LEP geforderten Ziel einer tragfähigen Versorgungsstruktur und der Förderung einer heterogenen Altersstruktur (Zuzug von Familien) aktiv entsprochen, was die städtebauliche Erforderlichkeit zusätzlich untermauert.

Die Stadt Nürnberg erkennt die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur ausdrücklich an und teilt die Auffassung, dass neue Wohngebiete zwingend mit entsprechenden Betreuungskapazitäten einhergehen müssen. Die Festsetzung der **Art der Nutzung** als allgemeines Wohngebiet (WA) setzt dies um. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen in benachbarten Ortsteilen wie in Herpersdorf, wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits frühzeitig eine Kinderta-

gesstätte sowie ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Hinsichtlich der Kritik an fehlenden Hortplätzen wird klargestellt, dass die Stadt Nürnberg den stufenweise ab dem Schuljahr 2026/2027 inkrafttretenden bundesgesetzlichen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder in ihre strategische Planung einbezieht. Die Entscheidung, im Plangebiet primär eine Krippe und Kindergarten auszuweisen, schließt eine Versorgung mit Hortplätzen nicht aus. Vielmehr erfolgt die Bedarfsdeckung für Schulkinder im Rahmen der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung, die derzeit den Ausbau von Kapazitäten an den bestehenden Schulstandorten priorisiert, um Synergien zwischen Unterricht und Betreuung zu nutzen. Um sicherzustellen, dass die durch die Neuplanung entstehenden Bedarfe finanziell und infrastrukturell bewältigt werden, greift das „Nürnberger Modell der kooperativen Baulandentwicklung". Über entsprechende städtebauliche Verträge wird der Vorhabenträger an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur – inklusive der Schulkindbetreuung – beteiligt. Damit ist die Stadt in der Lage, auf die demografische Entwicklung in Worzeldorf flexibel zu reagieren und die gesetzlichen Betreuungspflichten vollumfänglich zu erfüllen, ohne die bestehenden Strukturen zu überlasten. Des Weiteren ist zu betonen, dass die Kindertagesstätte freiwillig über den Bedarf des Wohngebietes geplant ist. Der Investor kann auf eine Kindertagesstätte dieser Größe nicht verpflichtet werden.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** wird unter anderem die Bauform kritisiert. Hier fiel bewusst die Wahl auf quadratische Punkthäuser (ca. 22 m x 22 m). Hintergrund war

- Vermeidung von klimatischen Barrieren: Keine geschlossene Riegelbebauung („Einkesselung").
- Durchlässigkeit: Erhalt von Sichtachsen und Frischluftschneisen durch solitäre (einzelne) Stellung.
- Städtebauliche Funktion: Markierung des Ortseingangs als architektonischer Akzent.

Zudem sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden. Das Ort- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert und auf das Landschaftsbild ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Dies ist im Umweltbericht beschrieben. Dennoch wird durch strukturierte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die gezielt naturnah gestalteten Freianlagen eine optische Einbindung der Neubebauung in die umliegende Landschaft optimiert. Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust an Landwirtschaftsfreifläche und somit eine Ortsrandverschiebung. Der neue breite öffentliche Grünzug wirkt positiv auf das Gebiet.
Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist.
Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Das Rücksichtnahmegebot garantiert keine unveränderte Fernsicht oder dauerhafte Verschattungsfreiheit. Zudem wird durch die Punkthaus-Architektur eine unzumutbare optische Dominanz (im Gegensatz zu langen Gebäuderiegeln) verhindert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liegt rechtlich nicht vor. Von einer Wertminderung kann nicht gesprochen werden.
Der Flächennutzungsplan ist nur ein vorbereitender Bauleitplan (grobe Darstellung der Bodennutzung). Daraus kann sich kein Haustyp-Anspruch, folglich kein Recht auf bestimmte Gebäudearten (wie z. B. nur Einfamilienhäuser) ableiten. Des Weiteren hat die Gemeinde das Recht im Sinne der Planungshoheit, die Bebauung an aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

Die Kritik im Rahmen der **überbaubare Grundstücksfläche** bezieht sich vor allem auf die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen. Da auf der Ebene der Bauleitplanung die Lage der Terrassen und Balkone noch nicht absehbar ist, hat man hier mögliche Überschreitungen festgesetzt. Die Alternative wären größere Baufenster gewesen, in denen die Balkone

und Terrassen dann untergebracht werden können, dann wären aber auch die Lage der Baukörper flexibler gewesen. Hier hat man sich städtebaulich dagegen entschieden. Sollten die Balkone über die gesamte Fassade die Baugrenze überschreiten, obliegen diese dem Abstandsflächenrecht und damit ist ein komplettes Rückversetzen des Baukörpers notwendig. Hierzu wird auf die Bayerische Bauordnung verwiesen. Die fehlende Überschreitungsmöglichkeit zum öffentlichen Grünzug hin ist mit dem erforderlichen Raum für eine gute Entwicklung und Wachstum der Pflanzungen u.a. von großen Bäumen und der notwendigen Baumkronenpflege auf der öffentlichen Grünfläche begründet.

Bezüglich des **ruhenden Verkehrs** lässt sich folgendes Ausführen. Die Besucherstellplätze sind in der TG vorgesehen, gut nutzbar und anfahrbar. Darüber hinaus werden vereinzelte Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden. Die Probleme des bestehenden Gebietes kann das neue Gebiet nicht lösen, im Plangebiet sind Stellplätze aber ausreichend nachgewiesen und berücksichtigt. Darüber hinaus war der Verzicht auf den Pkw nie vorgesehen. Die Lage im Stadtgebiet ist klar erkannt und auch deswegen hat man keine weitreichende Reduzierung der Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren wandelt sich die Arbeitswelt durch teilweises Homeoffice und den Wegfall von Fahrtstrecken. Auch für die Kita sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze festgesetzt. Durch mehr Einwohner entstehen zudem ein höheres Gewicht und Bedeutung bei der ÖPNV-Planung und könnte zu einer Stärkung führen.
Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die aktuell geltende Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, mit einer Fläche von mehr als 100 m² zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird im Ergebnis insofern davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. In der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – sollen vereinzelt öffentliche Kurzzeitstellplätze hergestellt werden. Hierdurch ist eine Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs erreicht und insbesondere Bedarfe für Liefer- und Dienstleistungen abgedeckt.

Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Die **Tiefgarageneinfahrt** wurde lärmtechnisch geprüft. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist. Eine konkrete Zufahrt muss nicht zwingend festgesetzt werden, da dies städtebaulich und lärmtechnisch nicht notwendig ist.
Im Rahmen des Lärmtechnischen Berichts von der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH (Stand: 09.10.2025) wurde festgestellt, dass die Einfahrt der Tiefgarage nicht in Richtung der Bestandsbebauung ausgerichtet ist und zudem einzuhausen ist. Durch die Tiefgarageneinfahrt und die Tiefgaragenbe- und -entlüftung sowie auch andere Nutzungen, darf nur so viel Lärm entstehen, wie allgemein nach den Vorgaben der TA-Lärm im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig wäre. Die Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sind auf dem Grundstück zu errichten. Daher sind keine Beeinträchtigungen des Nachbarwohngebiets zu erwarten.

Beim Thema **Lärmschutz** ist grundlegend zu beachten, dass nutzungskonform (WA neben WA) geplant wurde. Zwei Gebiete mit demselben Schutzanspruch entstehen nebeneinander, so dass keine nutzungsbedingten Konflikte und kein Untersuchungsbedarf einhergehen. Beim Verkehrslärm ist die Relevanzschwelle für den Mehrverkehr zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des vorhabengenerierten Verkehrs wurden berücksichtigt. Für eine wahrnehmbare Erhöhung wäre eine Steigerung um 3 dB(A) notwendig. Dies entspräche eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten sind dafür deutlich zu wenig. Eine relevante / erhebliche Zunahme ist damit physikalisch ausgeschlossen. Es wird

sich eine rechnerische Pegelerhöhung ergeben, die aber nicht wahrnehmbar ist und damit keine relevante Beeinträchtigung darstellt. Die ermittelten Werte für das Plangebiet liegen unterhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, d.h. geringfügige, nicht wahrnehmbare Pegelerhöhungen führen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Wohnqualität. Es liegt kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.

Beim Thema **Beheizung** kann folgendes ausgeführt werden. Die Standorte der Luftwärmepumpen sind auf dem Dach vorgesehen, auch wenn diese dort nicht explizit festgesetzt wurden. Die Schallausbreitung erfolgt primär nach oben in den freien Raum. Die direkte Schalleinwirkung auf die Fenster oder Außenbereiche der Bestandsbebauung werden durch Höhe und Abstand der Anlagen minimiert. Die kritischen Immissionsorte befinden sich im Plangebiet selbst. Auch hier wird der Lärmschutz eingehalten, ein Problem für Nachbarn im Bestand wird nicht gesehen. Eine standortgenaue Festsetzung ist nicht sachgerecht und der Bebauungsplan darf auch keine bestimmte Technologie vorschreiben oder faktisch erzwingen durch zu enge Vorgaben. Auf Antragsebene ist die Einhaltung der Werte aus der TA Lärm nachzuweisen. Der techn. Standard moderner Wärmepumpen sichert entsprechende Anforderungen (fortschrittliche Schallschutzkomponenten (Modulierende Lüfter, Schalldämpfer, etc.)).

Für die **Entwässerung** des Gebiets wurde ein Konzept erstellt. Das Konzept zeigt auf, wie das Gebiet entwässert werden kann und ist Grundlage des Bebauungsplans sowie Anlage des städtebaulichen Vertrags. Flächen der Bestandsbebauung werden hier nicht in Anspruch genommen. Im Rahmen der hydrologischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Geotechnik, Altlasten, Bauwerksuntersuchung Dr. Ruppert und Felder vom 26.07.2023 wurde festgestellt, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die Baumaßnahme aus hydrologischer Sicht nicht zu erwarten ist.
Grundsätzlich gilt das Verschlechterungsverbot. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung (nach Wasserhaushaltsgesetz WHG / Bayerisches Wassergesetz BayWG), dass die Abflusssituation für Nachbargrundstücke durch die Neuplanung nicht verschlechtert werden darf. Dies wird auch bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die natürliche Topografie (Nord-Gefälle): Das Gelände fällt nach Norden ab; da die Bestandsbebauung östlich liegt, leitet das natürliche Gefälle Oberflächenwasser von den Nachbarn weg in den tieferliegenden Plangebietsteil.
- Eine geordnete Entwässerung: Übergang von der derzeit diffusen, ungesteuerten Entwässerung der Ackerflächen zu einem technisch kontrollierten System (gezielte Wasserführung).
- Retentionspflicht: Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Bau von Rückhalteanlagen, um Abflussspitzen bei Starkregen zu puffern.
- Schwammstadt-Prinzip & Flächenschutz: Dachbegrünung und Versiegelungsmanagement.

Zu den Einwänden im Bereich **Grünordnung / Umweltbericht** kann Folgendes festgehalten werden. Die tiefgreifenden Erdarbeiten sind Gegenstand der bautechnischen Prüfung im Genehmigungsverfahren. Der Erhalt der im Südosten angrenzenden ökologischen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 121/110 Gmkg. Worzeldorf *(in der Einwendung vermutlich irrtümlich als 121/142 benannt)* ist gesichert und die Pflege wird durch die Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Stadt Nürnberg mit entsprechender Zugänglichkeit für die erforderlichen Pflegearbeiten im Bebauungsplan geregelt.

Kosten
Die Kosten für die Planung und Umsetzung des BP Nr. 4673 Worzeldorf Ortsrand werden vollständig durch den Investor getragen. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Investor geschlossen.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft. Durch den Investor ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Fazit
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnten die Pläne optimiert werden. Größere zusammenhängende Spiel- und Grünflächen sowie eine sichere Straßenquerung konnten so geschaffen werden. Ebenso wurde der Entwurf in Bezug auf die Organisation der Müllentsorgung und die Ausrichtung der Kita-Außenspielfläche optimiert. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele überwiegen die u.a. im Rahmen der Stellungnahmen geltend gemachten privaten Belange.

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden.