

**BEGRÜNDUNG zum
RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651**

„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Strasse

Stand: November 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4651 "Volkacher Straße" südlich der Volkacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	5
I.3.1.3.	Verkehr	6
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.5.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	8
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	9
I.3.3.1.	Infrastrukturelle Bedarfssituation	9
I.3.3.2.	Eigentumsverhältnisse	9
I.3.3.3.	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	9
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	10
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	10
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	10
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	10
I.4.4.	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	11
I.4.5.	GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	11
I.4.5.1.	Grünordnerisches Konzept	11
I.4.5.2.	Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	12
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
I.4.6.1.	Lärmimmissionsschutz	12
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	13
I.8.	KOSTEN	15

II. UMWELTBERICHT (Stand 11.11.2019) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

1. Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2018
2. Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“
3. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 16.10.2019
4. Geotechnischer Vorbericht. Schulze und Lang, Spardorf, 18.05.2018
5. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
6. Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“, wgf Landschaft, 17.05.2019
7. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung, 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.03.2018
8. Mobilisierung von Wohnbauflächen. Bericht an die Fraktionen, Baureferat Stadtplanungsamt, Nürnberg, November 2011
9. Umweltatlas. Lärmbelastungskataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012
10. Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015
11. Bodengutachten (Schulze & Lang, 18.05.2018)
12. Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter (IVL, 09/2018)

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ für ein Gebiet südlich der
Volkacher Straße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für das Gebiet südlich der Volkacher Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Großgründlach und ist ca. 3,3 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Wiedernutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Nachverdichtungen etc.) durchgeführt werden. Eine Innenentwicklung wird in der Stadt Nürnberg bereits vollzogen (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Stadt Nürnberg kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen im Außenbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (FNP) als solche dargestellt sind, herangezogen werden müssen.¹

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Die verhaltene Neubautätigkeit ist dabei nicht auf das fehlende Investitionsinteresse der Bau- und Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ursächlich sind in erster Linie fehlende Wohnbauflächen. In der Konsequenz hat sich in den letzten Jahren ein hoher Nachfrageüberhang aufgebaut. Da auch in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen ist und kurzfristig kaum größere Potenzialflächen zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

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

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Der

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

Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung des gesamten Bereiches ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sowie aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht sinnvoll. Bei der Erstellung des Rahmenplans wurde auch darauf geachtet, dass eine abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplans möglich ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll in diesem Bereich mit dem Bau von 102 neuen Wohneinheiten begegnet werden. Am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs soll - der FNP Darstellung entsprechend - eine adäquate Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Nordwesten der Stadt Nürnberg, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und der Autobahn BAB 73.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsbereichs von Großgründlach. Die Ortschaft wurde 1972 in die Stadt Nürnberg eingemeindet und ist ein Ortsteil im Knoblauchsland. Großgründlach bildet mit Reutles im Nordosten eine geschlossene Siedlung. Im Süden grenzt unmittelbar die Schmalau an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Volkacher Straße und die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Großgründlach die Flurstücke mit den Nummern 104/2, (tlw.), 145/30 (tlw.), 145/31, 145/36, 168, 169, 170 (tlw.), 171 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 175/2, 176 (tlw.) und in der Gemarkung Boxdorf die Flurstücke mit den Nummern 302/1 (tlw.) 303, 304 (tlw.), 305 (tlw.), 306 (tlw.) und 307 (tlw.).

Das Plangebiet weist eine leichte Kuppe im westlichen Bereich auf und steigt ansonsten leicht nach Süden und nach Osten an. Der maximale Höhenunterschied liegt bei etwa vier bis fünf Metern im westlichen Bereich, im östlichen Bereich betragen die Höhenunterschiede maximal 2 m. Die höchsten Punkte liegen im Zentrum des Plangebiets sowie im östlichen Bereich jeweils um ca. 299 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 294,5 m ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Nordosten verläuft ein Feldweg von Ost nach West, der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4174 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die im Norden angrenzende Wohnbebauung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Reihen- und Einzelhäusern. Die Dächer sind als Satteldächer, teilweise mit Gauben, ausgeführt. Garagendächer sind überwiegend als Flachdächer ausgeführt und teils auch in Garagenhöfen zusammengefasst.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Volkacher Straße. Diese ist im Westen über die Großgründlacher Hauptstraße oder die Schweinfurter Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 4, Kreisstraße N 3) angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Im Norden des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Hansengarten“. Von hier verkehren im Einrichtungsbetrieb Richtung Osten die Linien 31 (Herrnhütte-Großgründlach), 179 (Fürth Süd-Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld-Waldkrankenhaus) und N10 (Nürnberg Hauptbahnhof-Erlangen Hugentottenplatz). Die Linien 31 und 290 fahren die Tramhaltestelle „Am Wegfeld“ an. Von dort verkehrt die Tramlinie 4 in Richtung Zentrum.

Fahrrad:

Die Volkacher Straße enthält keine separaten Radwege, ist aber als „Strecke über vorwiegend ruhige Nebenstraßen“ im Radwegenetzplan der Stadt Nürnberg gekennzeichnet. Die Nord-Süd-Verbindung im zentralen Bereich des Plangebiets ist als „öffentlicher Feld- und Waldweg“ für Radfahrer nutzbar. Das Plangebiet ist somit an das Radwegenetz angebunden.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (1. Fassung) verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor (ABuDis, Abfrage 13.11.2018).

Lärm

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich keine klassifizierten Straßen. Lärmimmissionen im Gebiet von stärker befahrenen Straßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (Würzburger Straße in ca. 400 m Entfernung im Süden und Erlanger Straße (B4) in ca. 750 m Entfernung im Osten) bleiben gemäß Lärmkartierung Bayern (LFU 2012) mit ihren gemittelten Immissionspegeln für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A). Daher sind zunächst keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Die dortige Tierhaltung wurde aber bereits eingestellt. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder kommt es zu temporären Geräuscheinwirkungen aus der Landwirtschaft. Da im Umfeld keine relevanten Emissionsquellen gewerblicher Betriebe bestehen, sind auch Gewerbelärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP – Ziele der Raumordnung, Regionalplanung Region Nürnberg)

Im LEP 2018 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als (europäische) Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2018 ist eine Entwicklung der europäischen Metropolregionen in wirtschaftlicher, verkehrlicher, wissenschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht anzustreben. Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region Nürnberg sieht für die Entwicklung von Siedlungen eine Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit vor. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden. Im Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen eine Verbesserung der Wohnungsversorgung erzielt werden. Im Regionalplan ist südlich an das Plangebiet angrenzend ein regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4651 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines knapp zehn Meter breiten Streifens im Südosten des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans eine stärker verdeutlichende Planstufe darstellt, wird von den räumlichen Abgrenzungen des parzellenunscharfen FNP abgewichen und die dargestellte Wohnbaufläche geringfügig weiter ausgelegt. Dieser Streifen ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und hat sonst keine besondere Bestimmung.

Im Süden und Westen des Plangebiets ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im Rahmenplan Berücksichtigung findet. Um diese Ortsrandeingrünung und einen dafür benötigten Pflweg in ausreichender Breite zu errichten, ist es im Südosten des Plangebiets notwendig von der räumlichen Abgrenzung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abzuweichen. Die durch den FNP vorgesehene städtebauliche Entwicklung von Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung auf der einen und landwirtschaftlicher Fläche auf der anderen Seite wird durch die Abweichung der räumlichen Abgrenzung nicht beeinträchtigt, unter anderem da der Pflweg sowohl für die Ortsrandeingrünung als auch für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Gewanne dient. Des Weiteren wird durch den Pflweg ein Abstand zwischen Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt, der mögliche Auswirkungen auf die Ackerflächen (z.B. Wurzelkonkurrenz) minimiert. Damit erfüllt die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf ein hohes Konfliktpotential mit Ökologie und Landschaft im Plangebiet hingewiesen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Belange des Immissionsschutzes bzgl. des Aussiedlerhofes westlich des Plangebiets, auf die kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit, die gegebene Nähe zu Naherholungsbereichen, die Möglichkeit der Schaffung von Ladenstrukturen und die besondere Eignung für Einfamilienhausbebauung. Das im FNP angesprochene landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist im aktuellen Regionalplan nicht mehr enthalten, da hier nur noch das Landschaftsschutzgebiet weiter im Süden übernommen ist.

Die im FNP angesprochene kleinteilige Eigentümerstruktur konnte durch den Erwerb des Großteils der Flächen durch einen Investor bereits behoben werden. Die im FNP benannte

Verbindung zur Würzburger Straße liegt im Geltungsbereich des BP Nr. 4174 und damit angrenzend an das Plangebiet. Der Anschluss der Volkacher Straße an die Würzburger Straße ist aber für die Planung keine Voraussetzung, da die Erschließung auch ohne Durchbindung gewährleistet ist und das entstehende Verkehrsaufkommen über bestehende Straßen abgewickelt werden kann.

In Bezug auf Landwirtschaft und Freiraum finden sich folgende Hinweise im FNP: Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Ackerbau in der historischen Kulturlandschaft Knoblauchsland mit geringem Naherholungspotential. Die Ausstattung mit naturnahen Biotopstrukturen ist gering, es finden sich aber teilweise Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Plangebiet liegen überwiegend keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vor. Lediglich im Nordosten und im zentralen Bereich des Plangebietes liegen Feldwege und Teile der Volkacher Straße im Geltungsbereich des am 29.02.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Planbereich zählt, mit Ausnahme der im Bebauungsplan Nr. 4174 vorhandenen Flächen, zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die überlagernden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, Bauflächen sind in den betreffenden Bereichen keine vorhanden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden in ca. 150 m und im Norden in ca. 250 m Entfernung liegen Teilgebiete des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Gründlachtal-Ost (LSG-00536.13). Innerhalb des LSG an Mühlbach und Schlattareuthgraben liegen mehrere Teilflächen kartierter Biotope der Stadtbiotopkartierung. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden Teilflächen sind den Biotopen N-1507, N-1561, N-1562, N1564 und N1565 zugeordnet. Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder auch geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG.

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen. Laut Flächennutzungsplan Nürnberg vom 08.03.2006 reicht der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg lediglich bis an die Südgrenze des angrenzenden Ortsteils Boxdorf heran. Der Ortsteil Großgründlach und insbesondere das Plangebiet sind jedoch nicht betroffen. Durch die Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014 wurde diese Zone neu abgegrenzt, doch auch hier liegt der Geltungsbereich außerhalb der Zonen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist entsprechend der Bevölkerungsdichte im Knoblauchsland in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Ein Kindergarten und -hort mit insgesamt 60 Plätzen befindet sich im Ortsteil in der Georg-Horner-Straße 13 in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet. Ein weiterer Kindergarten befindet sich in ca. 1 km Entfernung (Am Pfarrbaum 10) zum Plangebiet.

In ca. 800 m Entfernung befindet sich die Grundschule Großgründlach in der Reutleser Straße 6. Die Grundschule ist zweizügig.

Die weiterführenden Schulen sind mit Bussen, U-Bahn oder Straßenbahn in 15 bis 50 min Fahrzeit erreichbar. Die nächst gelegenen, weiterführenden Schulen sind die Friedrich-Staedtler-Mittelschule, die Geschwister-Scholl-Realschule sowie Peter-Vischer-Realschule sowie -Gymnasium.

Einkaufsmöglichkeiten des Grundbedarfs befinden sich in Großgründlach selbst in ca. 1 km Entfernung.

Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebietes in 700 m bis 850 m Entfernung. Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46) besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ derzeit kein Spielflächendefizit. Durch die 102 geplanten Wohneinheiten würde ein Bedarf von ca. 890 m² Spielflächen entstehen (52 WE im Einfamilienhausgebiet x 3,1 EW + 50 WE im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 Einwohner x 3,4 m² Spielfläche).

Gemäß Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planungsbereich Großgründlach (Nr. 46) ein ungedeckter Bedarf an 2,9 ha öffentlicher Grünflächen. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt. Durch die Planung entsteht ein neuer Bedarf an Grünflächen von ca. 3.600 m² öffentlicher Freiräume. Nördlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befinden sich der Schlattareuthgraben und südlich des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung der Mühlbach. Darüber hinaus sind in ca. 1,2 km ein Sportplatz und in ca. 1,6 km ein Hockeyplatz vorhanden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Investor hat die im geplanten Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt Nürnberg stehen, grundsätzlich angekauft und wird deren Eigentümer. Auf Grundstücken, bei denen dies nicht der Fall ist, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der Infrastrukturmaßnahmen, abschnittsweise und auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung sind vor allem folgende Stadtratsbeschlüsse zu beachten:

- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“, wonach für Einwohner in einem Einfamilienhausgebiet 10 m² öffentliche Grünfläche und für Einwohner im Geschosswohnungsbau 20 m² vorgehalten werden müssen. Die Belegungsdichte der Wohnungen wird im Geschosswohnungsbau mit 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und im Einfamilienhausbau mit 3,1 Einwohnern je Wohneinheit angesetzt. Dieser Beschluss wurde 2017 im Baulandbeschluss berücksichtigt.
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plankonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 102 WE vor. Davon sind 50 WE im Geschosswohnungsbau und 52 WE im Einfamilienhausbau vorgesehen. Weiterhin ist ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im Plangebiet sind mehrere Grünflächen vorgesehen. Im Norden des Plangebiets ist eine Grünfläche als „Treff“, im Zentrum eine Grünfläche mit Spielplatz und im Süden eine weitere Grünfläche mit Übergang zur Ortsrandeingrünung geplant. Die Ortsrandeingrünung fasst das Plangebiet im Süden und Westen.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die geplanten Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets nehmen die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße auf und variieren diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen und im Südosten sechs Doppelhaushälften. Im Geschosswohnungsbau sind drei bzw. vier (III + D) Vollgeschosse vorgesehen. Die Reihen- und Doppelhäuser haben drei Vollgeschosse (II + D).

Im zentralen Bereich ordnen sich die Zeilen um eine Grünfläche herum an, die auch einen Spielplatz beinhalten soll. Durch die Variation der Ausrichtung der Zeilen ergeben sich Aufweitungen im Straßenraum.

Der ruhende Verkehr für den Geschosswohnungsbau wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Einfahrt befindet sich im Osten der östlichen Geschosswohnungsbauzeile. Im Einfamilienhausbau sind Garagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Garagen sind jeweils auf der, der Ortsrandeingrünung abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht alle Grundstücke verfügbar sind, ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes geplant.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordwesten über die Volkacher Straße und im Osten über die um ein Teilstück verlängerte Volkacher Straße. Die Verlängerung der Volkacher Straße ist nicht im Plangebiet selbst, jedoch im BP Nr. 4174 enthalten. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass sie auch bei abschnittsweiser Umsetzung des Bebauungsplanes funktioniert.

Die Erschließung im östlichen Teil ist für beide Entwicklungsstufen gleich. Die Erschließung der Reihen- und Doppelhäuser erfolgt zentral von Osten und schließt im zentralen Bereich einen Ring zur Volkacher Straße. Die dort bereits vorhandene Feld- bzw. Radwegeverbindung durch das Plangebiet nach Süden bleibt erhalten und wird ausgebaut. Zur Geschwindigkeitsreduktion variiert die Straßenbreite im Quartier.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Norden über eine Erschließungsstraße in einem Ringschluss erschlossen bzw. durch einen davon abgehenden Stich, der im Westen in einem Wendehammer endet. Dieser ist für ein Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt und solange erforderlich bis der Ringschluss vollständig hergestellt ist. Wird der Wendehammer nach Herstellung des Ringschlusses nicht mehr benötigt, kann er zum Nachweis von öffentlichen Stellplätzen genutzt werden.

Die im BP Nr. 4174 vorgesehene Verbindungsstraße zur Würzburger Straße nach Boxdorf im Süden wird in diesem Verfahren nicht verändert. Zur Erschließung des östlichen Teils des Plangebiets ist eine erstmalige Erstellung auf knapp 40 m erforderlich. Auf die gesamte Errichtung der Durchbindung wird jedoch verzichtet, da die Erschließung des Plangebiets und die

Bewältigung des Verkehrsaufkommens auch ohne Anschluss an die Würzburger Straße gewährleistet ist. Die Möglichkeit des Anschlusses an die Würzburger Straße bleibt aber prinzipiell bestehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhausbebauung werden über Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Am Südrand des Geltungsbereichs ist ein Erschließungsweg für die landwirtschaftlichen Grundstücke und für die Pflege der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier ist auch eine fußläufige Verbindung zum Quartier vorgesehen.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der geringen Versickerungseignung des Bodens (k_f -Wert $< 2,9 \times 10^{-7}$) nicht möglich (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (Karte Wasserhaushalt) bewertet die Versickerungseignung der Böden im Geltungsbereich als mittel bis schlecht. Es ist daher vorgesehen das Niederschlagswasser in den Schlattareuthgraben einzuleiten. Hierfür erfolgt derzeit noch die Entwässerungsplanung.

Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Volkacher Straße abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept setzt sich aus den folgenden Teilen zusammen:

1. Spielfläche im zentralen Bereich
2. Grünfläche im Norden (Treff)
3. Grünfläche im Süden mit Übergang zur Ortsrandbegrünung
4. Ausbildung des Ortsrands
5. Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen (Durchgrünung)

Im gesamten Geltungsbereich gibt es keinen Baumbestand. Im Osten des Plangebiets befinden sich Bäume auf den privaten Nachbargrundstücken im Norden. Diese werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt.

Die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind für das Regenwasser durchlässig zu gestalten und gärtnerisch zu begrünen.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche und westliche Ortsrand soll über einen i.d.R. mind. 5 m breiten, neu anzulegenden Grünstreifen umgesetzt werden. Dort sind locker bis geschlossen einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die die Bauflächen zur freien Landschaft hin eingrünen. Zur dauerhaften Sicherung der Ortsrandeingrünung bzw. -gestaltung in der gewünschten Form, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erforderlich. Zur Pflege der Ortsrandeingrünung ist ein ca. 3 m breiter Pflegeweg im Anschluss an die Ortsrandeingrünung erforderlich, der außerdem als landwirtschaftlicher Weg zur Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden kann (Anwandweg).

Entlang der Volkacher Straße und den Erschließungsstraßen können Großbäume gepflanzt werden. Die Gestaltung kann sich an der schon bestehenden Bepflanzung im östlichen Teil der Volkacher Straße orientieren.

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) weist in Großgründlach ein Defizit von 2,9 ha öffentlicher Grünflächen nach. Das grünordnerische Konzept sieht für das gesamte Plangebiet Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.960 m² vor. Damit wird der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 3.610 m² nach Herstellung um ca. 350 m² überschritten.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebiets ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1.300 m², so dass dort die durch den Baulandbeschluss geforderten Spielflächen von mind. 888 m² für das Plangebiet problemlos hergestellt werden können.

Aufgrund eines aktuell nicht verfügbaren Grundstücks entsteht bis zur vollständigen Entwicklung des Plangebiets – auch unter Berücksichtigung des zunächst geringeren Grünflächenbedarfs – ein Grünflächendefizit von ca. 630 m². Spielplatzflächen können aber bereits im vollen erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Für das Defizit an öffentlichen Grünflächen ist eine monetäre Kompensation durch den Investor vorgesehen, die beispielsweise einer Aufwertung anderer Grünflächen oder auch der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „Multi-funktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ dienen kann.

I.4.5.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. Der Eingriff in die bestehende Ausgangssituation mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kann durch die Anlage von Grünflächen und einer Ortsrandeingrünung gemindert werden. Im weiteren Verfahren ist noch eine detaillierte Eingriffsbilanzierung durchzuführen, die Bestands- und Planungssituation gegenüberstellt. Ein eventuelles Kompensationsdefizit wäre dann durch entsprechende Maßnahmen auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Dieses kann voraussichtlich zusammen mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich gedeckt werden. Konkrete Ausgleichsflächen sind im Laufe des Verfahrens noch zu benennen.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind mehrere Lärmarten zu unterscheiden: der Verkehrslärm der Volkacher Straße und der umgebenden Hauptverkehrsstraßen, Gewerbelärm, sowie evtl. auftretender Betriebslärm des Aussiedlerhofes.

Zum Verkehrslärm zeigen die Ergebnisse der Lärmkartierung Bayern (LFU 2012), dass aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Emissionsorten der Hauptverkehrsstraßen keine Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen, die eine Überschreitung der zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) erwarten ließen.

Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, welche verkehrsplanerischen Auswirkungen eine Realisierung einer Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße haben könnte, wie sie im Bebauungsplan Nr. 4174 festgesetzt ist. Diese Verkehrsmaßnahme könnte nämlich zu einer Verlagerung der Verkehrsströme in Großgründlach führen und den bisherigen Bereich deutlich stärker beeinflussen.

Potentielle Lärmimmissionen von Gartenbaubetrieben nördlich und westlich des Plangebiets sind aufgrund ihrer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. Ebenso keine Immissionen anderer gewerblicher Betriebe.

Da die geplante Wohnbebauung einen größeren Abstand (ca. 75 m) als bereits bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen nördlich der Volkacher Straße zum Aussiedlerhof im Südwesten einhält, ist davon auszugehen, dass dieser keine relevanten Emissionen aufweist. Die Tierhaltung des Betriebes ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4651 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Aufstellungsverfahren eingeleitet werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,3 ha auf und umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auch Teile der angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße). Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich nachteilig	
Boden	erheblich nachteilig	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungskonzept
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	
Tiere	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	saP
Biologische Vielfalt	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich nachteilig	
• Lärm	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	nicht erheblich nachteilig	Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	

Aufgrund der Fläche des Bebauungsplans und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen betroffen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch im Plangebiet aufgrund der stauenden Schichten nicht sehr hoch. Da die Gebäudekörper aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände in den Grundwasserkörper einbinden, können Beeinträchtigungen derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bewertung, ob erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, kann abschließend erst im weiteren Planungsprozess geklärt werden.

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

Aufgrund möglicher und schon nachgewiesener Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich und seines Umfeldes kann eine Betroffenheit dieser Arten gegeben sein. Innerhalb des Geltungsbereichs brütete 2018 nur ein Feldlerchen-Brutpaar. Ein weiteres sowie

ein Rebhuhn-Brutpaar befinden sich aber im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans. Da die Auswirkungen auf die bodenbrütenden Vogelarten grundsätzlich ausgeglichen werden können, sind für das Schutzgut Tiere voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Plangebiets nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nach ersten Einschätzungen nicht relevant, eine Detailprüfung steht aber auch hier aus.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund günstiger lokalklimatischer Ausgangsvoraussetzungen greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Fachgutachten noch zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Entwässerung und auch den Artenschutz (saP).

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

I.8. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 11.11.2019
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt