



Die Zahl der Haushalte lässt jedoch keinen direkten Rückschluss auf die Zahl der Einwohner zu – im statistischen Bezirk wohnten 2008 4.950 Menschen, davon 954 über 65. 2021 waren es 4782, davon 1146 über 65. Die Einwohnerzahl ging also bei höherer Haushaltszahl zurück.

Die benötigten Wohneinheiten für die wachsende Bevölkerung konnten bzw. können nicht durch den Bestand an Wohnraum gedeckt werden. Betrachtet man Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude Neubau (also somit die Schaffung von Mehrfamilienhäusern), so sind in den vergangenen zehn Jahren durch mehrere Bauvorhaben 65 Wohneinheiten in Großgründlach und 51 in Reutles, genehmigt worden, welche zum Teil bereits realisiert sind. Damit einher ging der Abbruch und die Sanierung ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen und die gleichzeitige Schaffung von Wohnraum.

Neben der dominierenden Thematik des demografischen Wandels (altersbedingte Zunahme von Einpersonenhaushalten in bestehenden Wohnungen) ist auch der Zuzug für den angespannten Wohnungsmarkt in der Gesamtstadt verantwortlich. Im September 2022 wurde u.a. die Stadt Nürnberg durch die Bayerische Staatsregierung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB besonders gefährdet ist, bestimmt.

### Rechtliche Grundlagen

Die Ortskerne von Großgründlach sowie Reutles sind bauplanungsrechtlich überwiegend Innenbereich, weshalb dort bei Bauvorhaben § 34 BauGB i. V. m. §§ 4ff Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden ist. Die betroffenen Grundstücke besitzen grundsätzlich Baurecht. Möchte eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer eine private Grundstücksfläche bebauen, so ist die Verwaltung dafür zuständig zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- nach der Bauweise und
- nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Erschließung gesichert ist. Außerdem muss die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein, das Ortsbild darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Sind diese Tatbestandsmerkmale positiv beurteilt worden, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Es wird also kein Baurecht neu gewährt, es wird lediglich (gerichtlich überprüfbar) bestehendes Baurecht bestätigt.

Früher wesentliche Einfügemerkmale wie Dachneigung oder Dachfarbe sind heute bauplanungsrechtlich praktisch nicht mehr anwendbar. Allein im Denkmalsbereich dürfen derartige stadtgestalterische Überlegungen angestellt werden.

Grundsätzlich ist eine Kommune durch das Raumordnungsgesetz (ROG) und das BauGB ebenso wie durch das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLPiG) dazu verpflichtet, vorrangig Grundstücksflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB zu entwickeln. Nürnberg bekennt sich zur „dreifachen Innenentwicklung“, also der abgestimmten Steuerung von Grün- Bau- und Verkehrsentwicklung und zum „Innen vor außen“.

Eine aktive Steuerung der Nachverdichtung kann die Stadt im Wesentlichen durch Bauleitplanung ausüben. Dies ist immer dann zulässig, wenn insbesondere auf Grund von Umnutzung (entsprechend der Nutzungskategorien der BauNVO) von besonders großen, bislang un bebauten Ortsbereichen oder von besonderen städtebaulichen Zielen Planungsbedarf besteht. Ein solches Verfahren ist in der Regel überall geboten, wo neue Bauflächen im bisherigen Außenbereich generiert werden sollen oder es die städtebauliche Ordnung erforderlich macht und somit steuernd eingegriffen werden muss (vor allem im bebauten Siedlungsgefüge). Bauleitplanung zum Zwecke der Reduktion bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist gemäß den Bestimmungen im BauGB unzulässig oder entschädigungspflichtig. Bauleitplanung muss erforderlich sein!

In Bauleitplänen sind die Ziele vorab sorgfältig zu definieren. Da im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Vielzahl rechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, aber auch private und öffentliche Belange seitens der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gegenseitig abgewogen werden müssen, führen sie in der Regel zu einer längeren Verfahrensdauer. Dies kann gerade bei Bauleitplanverfahren, durch die nur wenigen Wohneinheiten geschaffen werden sollen, zu einem Missverhältnis zu den eingesetzten Ressourcen (Zeit, Finanzmittel, Personal) führen. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nur zur Sicherung des Status quo ist unzulässig, da nicht notwendig. Auch ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht gesichert, dass die geplante Bebauung den divergierenden Vorstellungen und Ansprüchen aller Anwohnerinnen und Anwohner entspricht.

Im Bezirk Großgründlach sind aktuell – außer dem laufenden Bebauungsplanverfahren an der Volkacher Straße (Nr. 4651) - keine Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beantragt oder bekannt. Ausnahmen bilden lediglich privilegierte Vorhaben (z.B. für Landwirtschaft, Gartenbau oder andere Ver- und Entsorgungsanlagen).

#### Entwicklung der sozialen Bildungsinfrastruktur im Bezirk Großgründlach

Aufgrund des Wachstums der Bevölkerung von Großgründlach wurde geprüft, ob die Versorgung mit Kindertagesstätten, Horteinrichtungen und Grundschulplätzen im Bezirk ausreicht bzw. zu erwarten wäre, dass im Zuge von weiterer Bautätigkeit in den Ortslagen die Kapazitäten ausgeschöpft sein könnten. Die Fläche des Bezirks (Abb. 1) entspricht in etwa der Fläche der Kita-Planungszone 3 und des Grundschulsprengels.

Das Jugendamt der Stadt Nürnberg sieht aktuell keinen Ausbaubedarf der Kindertagesstätten und Horteinrichtungen. Die vorhandenen Einrichtungen haben noch ausreichend Kapazitäten, um auch künftige Bedarfe zu decken. Zudem ist durch den Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ die Entstehung einer Kindertagesstätte mit etwa 87 Betreuungsplätzen, davon 12 Kinderkrippen-, 25 Kindergarten- und 50 Hortplätzen, geplant.

Seitens des Schulamtes wurde konstatiert, dass aktuelle Vorausberechnungen der Bevölkerung von einem gleichbleibenden Erstklasspotential ausgehen und somit die Grundschule Großgründlach in ihrem Bestand als zweizügige Schule stabil ist. Sprengeländerungen oder Schülerumverteilungen sind daher auch nicht notwendig.

#### Kraftfahrzeugbestandsentwicklung

Trotz des Bevölkerungsrückgangs auch die Anzahl der angemeldeten Kraftfahrzeuge. Hier hat das Amt für Stadtforschung und Statistik in den vergangenen Jahren ein Wachstum, sowohl in der Gesamtstadt Nürnberg als auch dem Bezirk Großgründlach verzeichnet. Im Bezirk Großgründlach ist die Zahl der angemeldeten Kraftfahrzeuge von 3.490 im Jahr 2008 auf 3.924 im Jahr 2021 angestiegen, was einem Zuwachst von rund 12,43% entspricht.

Die seitens der Wohnungseigentümerin bzw. -eigentümers der Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden durch die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg festgelegt. Der Bezirk Großgründlach befindet sich gemäß der Stellplatzsatzung in der Zone 2. Dies bedeutet, dass für Wohneinheiten mit bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Kraftfahrzeugstellplatz nachzuweisen ist, für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche größer als 130 m<sup>2</sup> zwei Kraftfahrzeugstellplätze. Die Möglichkeit der Ablöse der Kraftfahrzeugstellplätze wird in innenstadtfernen Stadt- und Ortsteilen nicht genutzt. Folglich ist weitgehend gesichert, dass für alle Wohnungsneubauten oder Wohnraumschaffungen durch Umnutzung der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung auch realisiert wurde. Ob dieser Stellplatz im Neubau wie im Bestand auch tatsächlich genutzt wird, ist hingegen offen – die Fehlnutzung von Garagen und Stellplätzen ist nicht untersucht worden.

### Autobesitzquote

Auf Grundlage der Daten des Amtes für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg über die Gesamtzahl der vorliegenden Haushalte und angemeldeten Kraftfahrzeuge konnte eine Quote errechnet werden, welche zeigt, dass die durchschnittliche Anzahl der Kraftfahrzeuge pro Haushalt in der Gesamtstadt Nürnberg, wie auch im Bezirk Großgründlach in den vergangenen Jahren maßvoll aber kontinuierlich angestiegen ist. (Abb. 2).

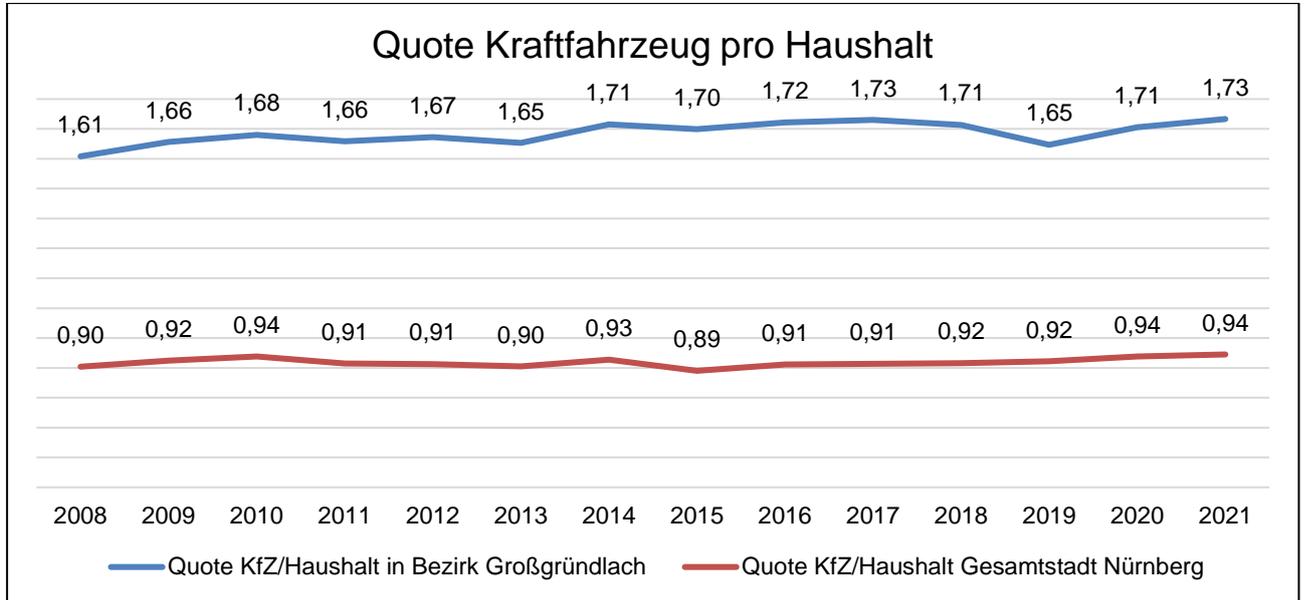


Abb. 2: Quote der Kraftfahrzeuge pro Haushalt in der Gesamtstadt Nürnberg und im Bezirk Großgründlach 2008-2021  
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Auch Bewohnerinnen und Bewohner im Neubau neigen zu einer gewissen Bequemlichkeit oder Sparsamkeit, weswegen tatsächlich vorhandene Stellplätze auch in neuen Geschosswohnungsbauten offenbar nicht vollständig genutzt werden. Das in der Folge praktizierte „Laternenparken“ erhöht an manchen Stellen den Druck auf den öffentlichen Raum, den sich viele „Alteinwohner“ aus gleichen Gründen bereits angeeignet hatten.

Der Zuwachs an angemeldeten Kraftfahrzeugen geht nicht ausschließlich auf die zugewanderte Bevölkerung zurück. Auch bereits länger ansässige Bewohnerinnen und Bewohner haben ein oder mehrere zusätzliche Kraftfahrzeug(e), andererseits oft auch gar kein Kraftfahrzeug, angemeldet. Da mit der Anmeldung kein Nachweis über einen Stellplatz erfolgen muss (und mit den oben benannten Effekten), steigt der Druck auf den öffentlichen Raum. Treiber ist dabei nicht der Geschosswohnungsbau. Dies lässt sich daraus ableiten, dass bereits im Jahr 2014 ein Anstieg der Quote Kraftfahrzeug pro Haushalt im Bezirk Großgründlach zu verzeichnen war, die ersten kleineren Mehrfamilienhäuser jedoch erst nach 2017 gebaut wurden.

Der zusätzliche ruhende Verkehr im öffentlichen (Straßen-)Raum hat weiter zur Folge, dass es in historisch bedingten engen Straßen zu Durchfahrtsproblemen kommen kann, wenn sich größere Fahrzeuge (öffentliche Buslinien) begegnen. Zur Lösung solcher Situationen wurde im Verkehrsausschuss am 19.01.2023 am Beispiel „Volkacher Straße“ berichtet. Eine mögliche Lösung dem Abstellen der Kraftfahrzeuge im öffentlichen (Straßen-) Raum entgegen zu wirken wäre eine intensive Kontrolle der Nutzung bestehender und baurechtlich geforderter Abstellplätze. Aus praktischen Gründen ist dies bisher unterblieben.

Eine Anpassung der Stellplatzsatzung würde sich auf den Bestand hingegen nicht. Zudem ist ein „Mehr“ an Stellplätzen bereits aktuell zulässig, nicht aber zwingend einforderbar. Da sich die außenstädtischen Ortsteile ebenso wie die innerstädtischen Stadtteile umweltbewusster weiterentwickeln werden, stellt die Erhöhung des Stellplatzschlüssels keine Lösung dar. Eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf privaten Flächen wird die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht nachhaltig lösen



## Fazit

Somit wird empfohlen, die bauliche Innenentwicklung in Großgründlach und Reutles im Grundsatz auch weiterhin entsprechend der Einfügekriterien des § 34 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Regularien der BauNVO zu steuern. Dabei steht jeweils eine moderate, quartiersangepasste Innenentwicklung mit starker Orientierung am Bestand, an schonendem Umgang mit Grund und Boden sowie einem adäquaten Freiflächen- und Stellplatznachweis im Vordergrund.

Zudem werden Bauherrinnen und Bauherren weiter intensiv darauf hingewiesen, die Öffentlichkeit frühzeitig und umfassend zu beteiligen und über geplante Entwicklungen bzw. Bauvorhaben zu informieren und konsensuale Lösungen sowohl in der Ausnutzung der Grundstücke als auch in der Stellplatzfrage anzustreben.