Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4700 "Krottenbach" für ein Gebiet südlich der Großweismannsdorfer Straße und westlich der Dietersdorfer Straße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet westlich der Dietersdorfer Straße am südlichen Ortsrand des Ortsteils Krottenbach umfasst ca. 1,4 ha und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bis auf wenige Bäume entlang der Dietersdorfer Straße befindet sich kein Baumbestand auf dem Areal. Das Gelände fällt östlich in Richtung Dietersdorfer Straße und nach Norden in Richtung Krottenbach ab.

Anlass der Aufstellung sind die Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers, der hier ein neues Wohngebiet mit ca. 35 Wohneinheiten entwickeln möchte. Durch die Aufstellung kann zudem die Realisierung eines Einzelvorhabens, das in städtebaulichem Zusammenhang mit der Planung des Vorhabenträgers steht, ermöglicht werden. Der gesamte Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Somit besteht ein Planungsbedürfnis.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) ist das Gebiet als gemischte Baufläche mit Ortsrandgestaltung dargestellt. Außerdem verläuft südlich des Plangebiets eine Fernwasserleitung, die nicht überbaut werden darf.



Geobasisdaten: @Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und @ Bayerische Vermessungsverwaltung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4700 erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums sichergestellt werden.

Öffentlichkeit
Im Vorfeld sind Bürgerinnen und Bürger aus dem Ortsteil Nürnberg-Krottenbach mit einer Unterschriftenliste an die Stadtverwaltung herangetreten. Sie geben zu bedenken, dass das Gebiet sehr dörflich geprägt sei, umliegende Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt würden bzw. der Naherholung dienen. Ebenso seien Infrastruktur und Verkehrsflächen nicht für einen Zuwachs an Bewohnern ausgelegt. Die Unterzeichner sprechen sich gegen die geplante städtebauliche Entwicklung der betroffenen Flächen aus und beantragten, von einer Bebauung gänzlich abzusehen.

Planung
Das Planungskonzept sieht eine Abrundung des Ortsteils Krottenbach entlang der Dietersdorfer Straße mit zweigeschossigen Hausgruppen und Doppelhäusern mit Satteldächern in einer Höhenentwicklung von II+D vor. Zusammen mit einem Einfamilienhaus am südlichen Rand des Areals schafft die Planung, bis auf das nicht überbaubare Grundstück unter dem die Fernwasserleitung liegt, einen Lückenschluss – wie im Flächennutzungsplan vorgesehen – zwischen dem Ortsteil Krottenbach und dem Gewerbegrundstück eines ortsansässigen Betriebs.

Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung Richtung Westen sowie die Schaffung öffentlicher Spielplatzflächen gesichert werden. Die Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten, die als private Stichstraßen die oberirdischen Stellplatzanlagen erschließen. Das Einfamilienhaus erhält eine eigene Zufahrt.



Geobasisdaten @ bayerische Vermessungsverwaltung/ Rahmenplanung Büro Vogelsang

Rahmenplan-Entwurf – Stand 06.08.2026

Bebauungsplanverfahren
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren nach BauGB) werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt und können Stellungnahmen zur Planung abgeben. Im Rahmen der Planung sollen insbesondere folgende Aspekte vertieft betrachtet werden:

- fußläufige Erschließung im Gebiet und Verknüpfung mit benachbarten Ortsteilen
- Optimierung von Standortwahl und Größe öffentlicher Spielplatz (Zugänglichkeit aus umliegenden Gebieten)
- Qualität / Gestaltung der Ortsrandeingrünung
- Optimierung der Höhenlagen der Hausgruppen in der weiteren Planung
- Gestaltungskonzept Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze
- Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Prüfung der ÖPNV-Anbindung
- Berücksichtigung geförderten Wohnungsbaus gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg
- Bebauungsdichte: Einhaltung der Orientierungswerte Grundflächenzahl/GRZ, Geschossflächenzahl/GFZ
- Prüfung und Berücksichtigung der vorhandenen Schall- und Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe sowie Auswirkungen der geplanten Bebauung und Verkehre auf den Bestand.

Entwicklung aus dem FNP
Der Ortsteil Krottenbach ist im FNP überwiegend als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzungsmischung vor Ort, die durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist. Das neue Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieser gemischten Baufläche. Auch wenn mit dem Vorhaben eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt wird, stellt die Planung im städtebaulichen Gesamtzusammenhang des Ortsteils nur einen untergeordneten Teilbereich dar, sodass der Charakter der gemischten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt.

Die Planung entspricht damit dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Kosten
Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors liegt vor.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans wird das Plankonzept unter Berücksichtigung des Baulandbeschlusses und der genannten Rahmenbedingungen weiterentwickelt und voraussichtlich Anfang 2027 ein Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung begehrt. Im Anschluss werden dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Fazit
Die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens als Grundlage einer geordneten Entwicklung soll beschlossen werden.