

**Betreff:**

**Wohnbauentwicklung im Bereich Pretzfelder Straße/ Zeisigweg  
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)**

**Bericht**

**Planungsziele**

Das hier geplante Vorhaben befindet sich in den Geltungsbereichen der qualifizierten Bebauungspläne Nrn. 3805 und 4119, die jeweils im betreffenden Teilbereich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festsetzen (jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0).

Für das rund 5,8 ha große Plangebiet wurde ein Entwurf eines der beiden ersten Preistäger in der Öffentlichkeit vorgestellt, innerhalb der städtischen Dienststellen instruiert und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Grundstücke besprochen. In der Überarbeitung des Entwurfs wurden die verschiedenen eingebrachten Anregungen berücksichtigt. Das daraus resultierende Rahmenkonzept bildete die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4653 im Jahr 2018 (AfS 19.07.2018). Ziel für den Bereich der festgesetzten, zum Teil untergenutzten Gewerbegebiete im Teilbereich Pretzfelder Straße/Zeisigweg, ist die rechtliche Sicherung einer Wohnnutzung in einer höheren Baudichte. Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße.

Eine Fortführung des Verfahrens ist bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht erfolgt. Die Bebauung des Areals der ehemaligen Wendeschleife wurde über Baugenehmigungsverfahren vorbereitet, im südlichen Areal wurde bislang seitens der privaten Grundstückseigner überwiegend kein dringlicher Entwicklungswille geäußert.

Im Bereich des Übergangs der untergenutzten Gewerbeflächen im Südwesten, hin zu der Kleingartenanlage „Zeisigweg e.V.“, zeichnet sich zwischenzeitlich Entwicklungsbereitschaft ab. Auf der Grundlage des weitergeführten Wettbewerbsergebnisses bzw. des Rahmenkonzeptes wurde für diesen Bereich in einer Größe von 8.130 m<sup>2</sup> – unter Einbeziehung des städtischen Grundstücksanteils, welcher getauscht werden soll, ergeben sich 8.227 m<sup>2</sup> – ein detaillierter Rahmenplan durch einen Investor vorgelegt und in der Verwaltung abgestimmt.

**Planungsinhalte**

Der Investor plant die Realisierung von 103 öffentlich geförderten Mietwohnungen. In das Vorhaben soll eine im Stadtquartier dringend benötigte Kindertagesstätte – die auch den Bedarf aus der hier entstehenden, zukünftigen Wohnnutzung deckt – integriert werden. Ferner werden öffentliche Grün- und Freiflächen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant und vom Bauträger im Zuge der Realisierung bereitgestellt. Wichtige Inhalte des Baulandbeschlusses können bei der Neuentwicklung dieses Konversionsbereichs somit einfließen.

Folgende Zielsetzungen bzw. zentrale Festlegungen des Eckpunktepapiers bestehen darüber hinaus:

- Der Investor wird ausschließlich geförderte Mietwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 13.300 m<sup>2</sup> errichten. Nach Angaben des Bauträgers ergeben sich daraus 103 Wohneinheiten für rund 206 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Bezogen auf die derzeit in Eigentum des Bauträgers befindlichen Grundstücksflächen im Umfang von 8.130 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Angaben des Bauträgers eine GRZ von 0,46 sowie eine GFZ von 1,79 bei einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung; einzelne Gebäudeteile werden durch ein siebtes teilweise abgerücktes Geschoss ergänzt.

- Das Wohnbauvorhaben grenzt im Westen, Osten und Norden an ein festgesetztes Gewerbegebiet an. Darüber hinaus befindet sich westlich des Vorhabens ein festgesetzter Kleingartenbereich.  
Das Vorhaben ist Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) als auch gewerblichen Immissionen ausgesetzt. Hinsichtlich der geplanten Wohnbauvorhaben wurde deshalb vorlaufend ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches bescheinigt, dass die geplante Wohnnutzung und das angrenzende bestehende Gewerbe sich gegenseitig bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen nicht tangieren. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass zum einen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden und zum anderen, dass in dem im Bebauungsplan Nr. 3805 festgesetzten Gewerbegebiet die gegenwärtige und künftige gewerbliche Nutzung durch das Wohnbauvorhaben keine Einschränkungen erfährt. Die endgültige Prüfung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.  
In Richtung der Kleingartenanlage ergibt sich durch die Realisierung des Wohnungsbaus zukünftig eine verbesserte Ausgangslage hinsichtlich potentieller Immissionen.
- Die Kindertageseinrichtung besteht nach Bedarfsanalyse des Jugendamtes aus vier Kindergartengruppen mit Platz für 100 Kindergartenkinder sowie 1.000 m<sup>2</sup> direkt an die Räumlichkeiten angrenzenden Außenflächen. Die Einrichtung soll unmittelbar mit Errichtung des Wohnungsbaus geschaffen werden.
- Im Planumgriff entsteht eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von ca. 2.240 m<sup>2</sup> (mit Spielplatz); diese wird nicht unterbaut. Östlich der Fl.Nr. 510 Gem. Wetzendorf wird zusätzlich eine öffentlich nutzbare Grünfläche auf Privatgrund mit einer Fläche von ca. 290 m<sup>2</sup> realisiert. Die öffentlich nutzbare Grünfläche wird mit einer Ost-West- und einer Nord-Süd Durchwegung fußläufig erschlossen; die Wege sind für die Öffentlichkeit durchgängig zugänglich.
- Die Fläche von ca. 2.240 m<sup>2</sup> wird an die Stadt Nürnberg übertragen - im Tausch gegen eine Teilfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> an dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 517/2 Gem. Wetzendorf. Rund 400 m<sup>2</sup> Freifläche verbleibt in privatem Eigentum; die Nutzung durch die Allgemeinheit wird durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.
- Auf der öffentlichen Grünfläche entsteht ein ca. 720 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz.
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Pretzfelder Straße nach Norden auf die Forchheimer Straße.
- Der nördliche Bereich des Grundstücks liegt in einem von der Stadt Nürnberg 2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Wetzendorfer Landgrabens. Gutachterliche Erkenntnisse in Bezug auf Retentionsvolumen und Modellierungen des zukünftigen Geländes liegen vor; der durch die im ÜSG liegenden Baukörper verlorengelende Retentionsraum kann demnach ausgeglichen werden. Die Lage der Baukörper im ÜSG wird durch eine entsprechend hochwasserangepasste Planung ebenfalls berücksichtigt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird damit Rechnung getragen. Die separat zu der baurechtlichen Genehmigung für die im ÜSG befindlichen baulichen Anlagen notwendige wasserrechtliche Zulassung wird zu gegebener Zeit rechtzeitig beim Umweltamt beantragt.

Die vorgelegte Rahmenplanung ist ausreichend abgeklärt für eine Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB. Diese Befreiung ist Geschäft der laufenden Verwaltung, jedoch bis auf Weiteres berichtspflichtig.

In Bezug auf erforderliche Einzelgenehmigungen kann diese Planung noch nicht als abgeschlossen gelten. Die weitere Prüfung und Beurteilung bauordnungsrechtlicher, planungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Rahmenbedingungen (insbes. Abstandsflächen, Förderfähigkeiten, Hochwasser...) erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sowie sonstiger Fachverfahren.

### **Kosten**

Für die Stadt Nürnberg wird Kostenneutralität angestrebt. Dazu ist ein in Bearbeitung befindlicher städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zu schließen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Inhalte des Baulandbeschlusses, formal jedoch nicht auf dessen Basis; an der Ausarbeitung eines entsprechenden Vertrages wird seitens des Bauträgers und der Stadtverwaltung gearbeitet. Die hier berichteten Inhalte des Eckpunktepapiers bilden die Grundlage des Vertrages.

### **Zeitliche Umsetzung**

Der Investor beabsichtigt eine zügige Umsetzung der Planung und damit einhergehend der Realisierung der Kindertagesstätte sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Ein reguläres Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht eingeleitet.

### **Fazit**

Die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken entspricht den Zielen der Stadt Nürnberg. Die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnangeboten, einer Kindertagesstätte sowie öffentlicher Grün- und Spielflächen trägt zur erforderlichen Bedarfsdeckung bei.

Auf dieser Grundlage soll in späteren Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit geschaffen werden, Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne Nrn. 3805 und 4119 zu erteilen. Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wurde im Vorfeld geprüft; detailliertere Prüfungen erfolgen im Genehmigungsprozess.