Beilage

Betreff:
Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Bericht

Ausgangssituation

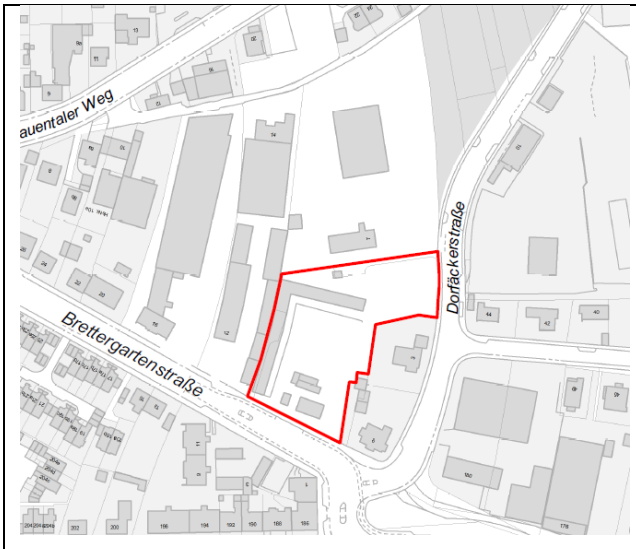
Im Rahmen der 2021 eingeführten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde mit § 31 Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, unter konkreten Voraussetzungen (Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange) im Einzelfall von den Festsetzungen von Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbau zu befreien. Mit der Gesetzesänderung sollte eine „Wohnbaulandmobilisierung“ für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Die notwendige Ermächtigungsgrundlage nach § 201 a BauGB trat in Bayern am 16.09.2022 in Kraft, der angespannte Wohnungsmarkt in Nürnberg wurde somit attestiert.

Praxis in Nürnberg ist es, bei der Anwendung dieser Befreiungsgrundlage den Stadtrat (hier: Stadtplanungsausschuss) durch einen Bericht zu informieren.

Bauvorhaben

Das Grundstück Brettergartenstraße 10 liegt im Umgriff des qualifizierten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3812. Dieser setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest.
Die unmittelbare Umgebung des Vorhabens ist im Westen, Norden und Nordosten von Gewerbenutzungen geprägt. Neben der Wohnnutzung auf den direkt östlich benachbarten Grundstücken bestehen entlang der Dorfäckerstraße weitere Gewerbenutzungen. Südlich der Brettergartenstraße sind Wohnnutzungen – u.a. in siebengeschossiger Bauweise – vorzufinden.

Vorliegend ist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 147 Pflegeplätze, 25 Tagespflegeplätzen, 42 betreuten Wohnungen mit Service-Einheit sowie eines teilweise öffentlichen Cafés.
Der Bauherr ist auch Betreiber einer Pflegeimmobilie in Nürnberg-Reichelsdorf.



Lage des Planbereiches im städtischen Kontext
Geodatenbasis@Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug B1-2025-83;
Planung SH Invest GmbH&Co. KG, Objekt Nürnberg West

Während sich die Nutzungen für Pflegeplätze, die Tagespflege und das integrierte Café mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbaren lassen bzw. davon unter Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden kann, besteht diese Befreiungsgrundlage nicht für die Nutzung „betreute Wohnungen“ sowie auch nicht für die GFZ von 1,99. Auf Grund der 5-bis 6-geschossigen Bauweise ergibt sich für das beantragte Vorhaben diese hohe Ausnutzung.

Bezogen auf das beantragte betreute Wohnen handelt es sich planungsrechtlich um eine herkömmliche Wohnform, welche im vorliegenden Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hinsichtlich der Dichte der Bebauung sind durch die erhöhte Grundflächenzahl ebenso die Grundzüge der Planung betroffen.

Geplantes Vorgehen
Unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB könnte jedoch von den betreffenden Festsetzungen befreit werden.
Um die Voraussetzung zur Anwendung dieser Genehmigungsgrundlage zu schaffen, wurde das städtische Rechtsamt um Stellungnahme gebeten. Eine einzelfallbezogene Zustimmung unter der Maßgabe des Gebietserhaltungsanspruches für die umgebende rechtlich zulässige gewerbliche Nutzung wurde übermittelt.
In der Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (WiF) wurde geäußert, dass bei dem geplanten Vorhaben u.a. durch die Lage und Ausrichtung des Wohnbauprojekts Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld und die Ausübung der dort regelmäßig zulässigen Nutzungen befürchtet werden. Durch die Ausrichtung Nord/Süd wird erkannt, dass das Vorhaben ins Gewerbegebiet hineinragt und von mehreren Seiten von gewerblicher Bebauung umschlossen ist. Das Vorhaben wird nach Ansicht WiF aufgrund seines Standorts Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets haben. Die Folge wird ein deutlich steigender Umnutzungsdruck vor allem auf den westlich der Dorfäckerstraße liegenden Teilbereich des Gewerbegebiets „Dorfäckerstraße“ sein. Vor diesem Hintergrund lehnt WiF das Vorhaben an diesem Standort ab.

Um auf diese rechtlichen und fachlichen Anmerkungen zu reagieren, wird vom Bauherrn im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Lärmschutzgutachten gefordert. In diesem soll dargelegt werden, wie bei dem beantragten Vorhaben mit den maximal in den Gewerbegebieten zulässigen Tag- und Nachtwerten umgegangen werden muss. Mit der dadurch erfolgten Analyse und daraus ableitbaren, notwendigen Maßnahmen in der Realisierung des Bauvorhabens kann sowohl der Gebietserhaltungsanspruch der bestehenden und zukünftig möglichen Gewerbenutzungen erhalten bleiben als auch auf die Ansprüche des Seniorenzentrums (insbesondere der 42 betreuten Wohnungen) reagiert werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Der Bauherr wünscht eine zügige Erteilung einer Baugenehmigung und beabsichtigt eine zügige Umsetzung der Planung.

Fazit
Durch ein externes Bedarfsgutachten ist für Nürnberg ein beachtlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen sowie Plätzen für Kurzzeitpflege festgestellt worden. Für die älteren Bewohner Nürnbergs stehen mittelfristig nicht ausreichend Pflege- und Betreuungsplätze zur Verfügung. Auch wenn Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen kaum in Betracht kommt, dürfte generell ein Bedarf bestehen.
Die Entwicklung des Plangebietes mit einem Seniorenzentrum mit räumlich untergeordneter Wohnnutzung entspricht den Zielen der Stadt Nürnberg. Die Bereitstellung von Pflege- und Wohnangeboten für Senioren sowie ein integrierter Treffpunkt in Form eines Cafés trägt damit zur erforderlichen Bedarfsdeckung bei.

Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die der zukünftigen Nutzer und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wird über ein detailliertes Lärmgutachten im Genehmigungsprozess erfolgen. Erst mit entsprechendem Nachweis würden Befreiungen erteilt werden.