Beilage

Betreff:
Anwendung des Bau-Turbos (§ 31 Abs. 3 BauGB) für das Vorhaben „Neubau eines Wohngebäudes“ in der Neusalzer Straße 21 (Fl.Nr. 146/311, Gemarkung Langwasser)

Bericht

Ausgangssituation
Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bau-Turbo“) wurde der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 BauGB erweitert; die Vorschrift ist nun nicht mehr auf einen Einzelfall beschränkt, sondern kann auf mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden. Ziel des Gesetzgebers ist es, Wohnungsbau zu beschleunigen, indem für geeignete Fälle ein flexibleres Instrument zur Verfügung steht. Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde, die diese Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen ihrer Planungshoheit trifft.

Der Stadtplanungsausschuss des Stadtrates Nürnberg hat daraufhin eine einheitliche Vorgehensweise für die Verwaltung in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026 beschlossen (Vorlagen Nr. Stpl/057/2025), um ein rechtssicheres, transparentes und gemeinwohlorientiertes Vorgehen zu gewährleisten. Dies umfasst u.a. die analoge Anwendung des Baulandbeschlusses sowie die Sicherstellung einer Bauverpflichtung.

Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“ / Sanierungsziele
Das geplante Vorhaben in der Neusalzer Straße liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Langwasser" im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung". (Sanierungssatzung der Stadt Nürnberg vom 12. März 2019 für das Sanierungsgebiet „Langwasser“ – SanSLW; zuletzt geändert am 28. Januar 2026).

Aufgrund zahlreicher Entwicklungsbestrebungen von Grundstückseigentümerinnen und - eigentümern in einzelnen Teilbereichen von Langwasser wurde auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Nürnberg Südost die Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“ erarbeitet. Diese wurde im Oktober 2022 im Stadtplanungsausschuss beschlossen.
Im Zuge der Fortschreibung der Sanierungsziele wurde die Analyse weiterentwickelt und im Januar 2026 vom Stadtrat erneut beschlossen. Sie bildet die Grundlage für die Beurteilung baulicher Vorhaben in Langwasser. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere / Nachbarschaften in Langwasser gelegt.
Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbaren wirksamen Mehrwert für das Bestandsquartier mit sich bringt.

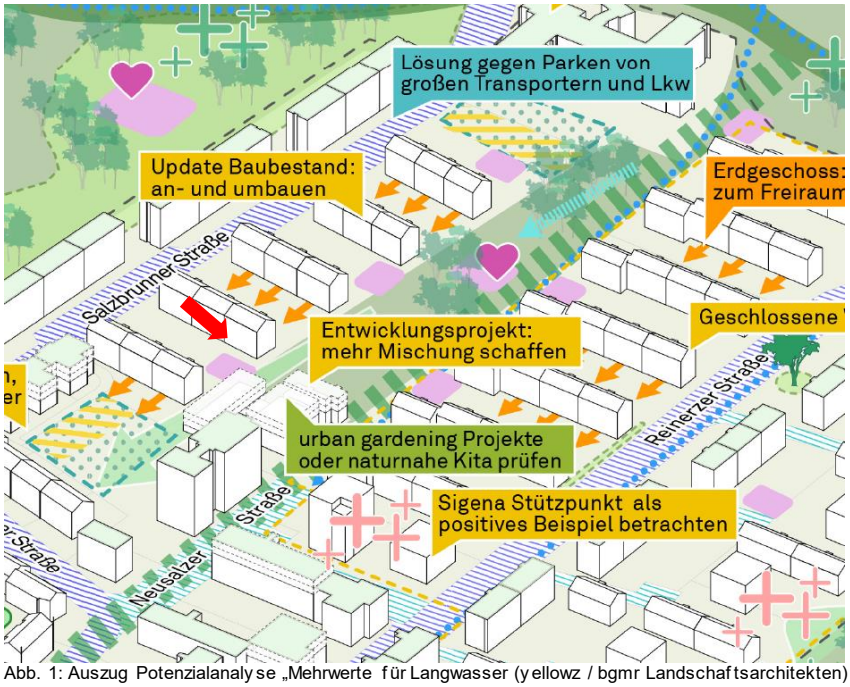


Abb. 1: Auszug Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser (yellowz / bgmr Landschaftsarchitekten)

Bestandteil der Potenzialanalyse ist der „Langwasser-Atlas“, der konkrete räumliche Potenziale für eine bauliche Weiterentwicklung identifiziert, verortet und die daraus resultierenden Bedarfe aufzeigt. Zu den zentralen Zielen zählen insbesondere die:

- quantitative Ausweitung des Wohnraumangebots,
- qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Schaffung städtebaulicher Vielfalt sowie die Förderung sozialer Durchmischung,
- Etablierung sozialer Begegnungsorte und nachbarschaftlicher Treffpunkte,
- Umsetzung partizipativer Formate sowie eine aktive Prozesssteuerung,
- Stärkung freiräumlicher Verknüpfungen,
- Förderung der Biodiversität,
- Anwendung wassersensibler Gestaltungsprinzipien sowie
- Entwicklung fußgänger- und fahrradfreundlicher Quartiere.

Im Rahmen des Vorhabens „Neubau eines Wohngebäudes“ in der Neusalzer Straße sind im weiteren Verfahren insbesondere nutzungsflexible und durchmischte Erdgeschosszonen zu prüfen und zu integrieren. Darüber hinaus wird empfohlen, die Realisierung einer naturnahen Kindertagesstätte sowie von Urban-Gardening-Projekten in die Planung einzubeziehen.

Von zentraler Bedeutung ist zudem der unmittelbar an das Grundstück angrenzende Grünzug entlang des Ferdinand-Drexler-Wegs einschließlich seiner Zuwegungen. Dieser ist in seiner Funktion zu stärken und qualitätsvoll weiterzuentwickeln. Vorhandener Baumbestand soll dabei möglichst erhalten bleiben. Zur Sicherung des landschaftlichen Erscheinungsbildes und zur Aufwertung des Eingangsbereichs in die Grünanlage ist die Zuwegung großzügig zu gestalten. Bauliche Nebenanlagen auf benachbarten Grundstücken sind entsprechend von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Maßnahmenbeschreibung
Die Umgebung ist durch eine heterogene städtebauliche Struktur geprägt, die unterschiedliche Gebäudetypologien sowie variierende Gebäudehöhen von drei bis zehn Geschossen umfasst. Differenzierte Baukörpertiefen erzeugen dabei eine abwechslungsreiche Raumwirkung. Der großzügige Grünzug entlang des Ferdinand-Drexler-Weges bestimmt das Gebiet sowohl räumlich als auch gestalterisch.



Abb. 2: Nürnberg Luftbild: Hajo Dietz

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Anfang der 1970er-Jahre errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohneinheiten. Dieses wurde in den Jahren 1994/95 im östlichen Grundstücksbereich durch ein eingeschossiges Wohngebäude ergänzt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine ehemals betriebene Gärtnerei, die seit längerer Zeit leer steht.



Abb. 3: Nürnberg Luftbild: Hajo Dietz



Abb. 4: ehemaliger Gärtnereibetrieb (Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt)

Sowohl die Bestandsgebäude als auch die brachliegende Fläche entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnqualität, Klimaanpassung und Flächeneffizienz. Daher ist ein vollständiger Rückbau vorgesehen, um eine zeitgemäße und ressourcenschonende Neubebauung zu ermöglichen.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebäudes mit Eigentumswohnungen im Rahmen einer Bauträgermaßnahme durch die wbg Immobilien GmbH. Das Vorhaben ergänzt die bestehende Quartiersstruktur, die überwiegend durch Mietwohnungsbau mit einem hohen Anteil an EOF-gefördertem Wohnraum geprägt ist, und soll zur sozialen Durchmischung im Stadtteil beitragen.



Abb. 5: Ausschnitt Lageplan (Planunterlagen, wbg Immobilien GmbH)

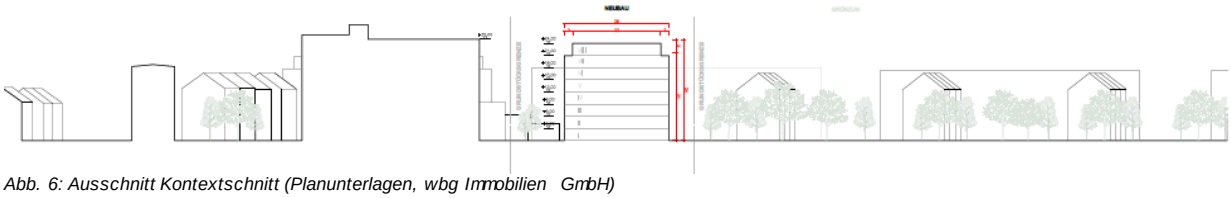


Abb. 6: Ausschnitt Kontextschnitt (Planunterlagen, wbg Immobilien GmbH)

Geplant ist ein achtgeschossiger Baukörper, dessen oberstes Geschoss umlaufend um 2 m zurückgesetzt ist. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der angrenzenden westlichen Nachbarbebauung. Der Baukörper weist eine Tiefe von 16 m und eine Länge von 26 m auf.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Neusalzer Straße. Eine bestehende Zufahrt ermöglicht den direkten Zugang zum nördlich gelegenen Quartiersparkhaus, in dem der überwiegende Teil der Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen werden soll. Ergänzend ist vorgesehen, einzelne Stellplätze in Form überdachter Carports auf dem Grundstück zu errichten.

Ein zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Entsiegelung des derzeit versiegelten nordwestlichen Grundstücksbereichs sowie dessen Umgestaltung zu hochwertigen Grün- und Aufenthaltsflächen. Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Rechtlicher Rahmen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3667; damit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens grundsätzlich nach § 30 Abs.1 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

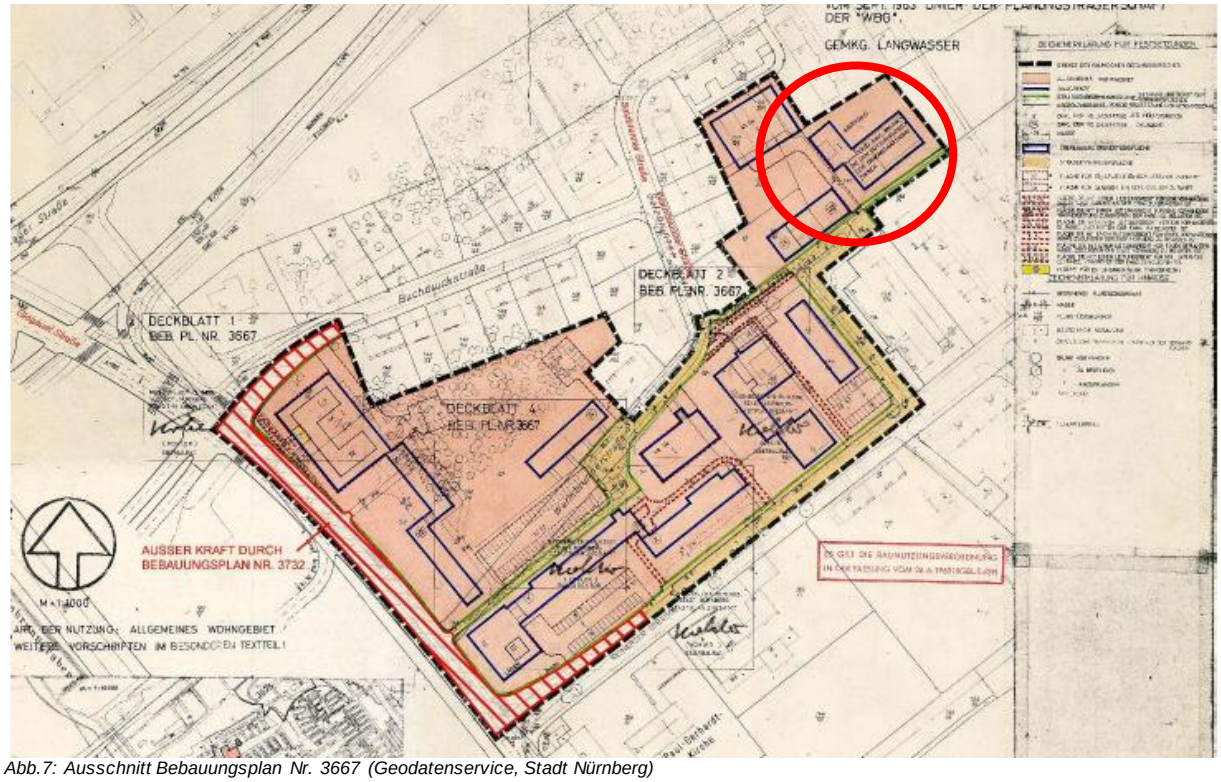


Abb.7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3667 (Geodatenservice, Stadt Nürnberg)

Im Rahmen des vorliegenden Bauvorbescheids, durch die wbg Immobilien GmbH eingereicht, wurde folgende Frage geprüft:

Ist eine Befreiung von der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans auf 8 Vollgeschosse möglich?

Das bislang als Gärtnerei genutzte Grundstück ist im Bebauungsplan mit einer maximalen Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Die bestehende eingeschossige Bebauung entspricht jedoch nach Aufgabe der Nutzung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Vollgeschossen, das sich in die vorhandene Höhenstruktur der Umgebung einfügt. Die umliegende Bebauung weist Gebäudehöhen von drei bis zehn Vollgeschossen auf.

Die erhebliche Differenz zwischen der festgesetzten Höchstzahl von einem Vollgeschoss und der geplanten Bebauung mit acht Vollgeschossen verdeutlicht, dass die Festsetzung der Geschosszahl einen integralen Bestandteil des planerischen Grundkonzepts darstellt. Eine derart weitgehende Abweichung berührt die Grundzüge der Planung. Damit ist die Voraussetzung des § 31 Abs. 2 BauGB, wonach die Grundzüge der Planung unberührt bleiben müssen, nicht erfüllt; eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet daher aus.

Grundsätzlich wäre zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs eröffnet § 31 Abs. 3 BauGB jedoch die Möglichkeit, im Einzelfall weitergehende Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus zuzulassen, ohne dass zwingend ein förmliches Bebauungsplan-änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Voraussetzung hierfür ist

- der Wohnungsbaucharakter des Vorhabens,
- die Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen,
- keine voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Ergebnis der überschlägigen Prüfung,
- sowie die Zustimmung der Gemeinde.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen, damit eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht kommt.

Da die umliegende Bebauung drei bis zehn Vollgeschosse aufweist und sich das Vorhaben somit in die bestehende Höhenstruktur einfügt, liegt ein gewichtiger städtebaulicher Gesichtspunkt vor, der für die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen spricht. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse, entfalten grundsätzlich keine unmittelbare nachbarschützende Wirkung, sondern dienen vorrangig der städtebaulichen Ordnung. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nach einer ersten überschlägigen Prüfung nicht zu erwarten.

Im weiteren Planungsverlauf zu klärende Punkte
Die Bindungswirkung eines Vorbescheids beschränkt sich – auch nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis – auf die konkret gestellten und entschiedenen Fragen; weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen bleiben den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten. Hierzu zählen insbesondere:

- die Bauweise sowie die Einhaltung der Abstandsflächen,
- Nebenanlagen (z.B. Carports, Fahrradabstellplätze, Müllanlagen),
- Gestaltung der Freiflächen,
- Einhaltung der im Januar 2026 beschlossenen Sanierungsziele sowie
- die gesicherte Erschließung.

Geplantes Vorgehen
Die Verwaltung beabsichtigt die Zustimmung gem. § 36a BauGB für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB vorzunehmen.

Mit Beschluss des AfS vom 22.01.2026 (Vorl. Nr. Stpl/57/2025) ist diese Zustimmung mit der Bedingung an eine Bauverpflichtung verbunden.

Diese ist Gegenstand des hierfür erforderlichen Städtebaulichen Vertrages, dessen Beschluss die Verwaltung im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung begehrt.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg fallen bei diesem privaten Bauvorhaben keine Kosten an.