Berichtsvorlage
Stpl/019/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	25.06.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Anwendung des "Bau-Turbos" (§ 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB) für das Vorhaben „Aufstockung und Sanierung von Wohngebäuden, Transformation von bestehenden Garagen und Neubau einer Quartiersgarage„ im Gensfelderweg 23-29 (Fl.Nrn.: 117/81, 117/84, 117/85, 117/88, 117/89, 117/90, 117/91, 117/93 je Gemarkung Langwasser)

Anlagen:
Bericht
Anlage 1_Wettbewerbsunterlagen
Anlage 2_Bauantragsunterlagen

Bericht:

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH beantragt die Aufstockung der Wohnbausiedlung am Gensfelderweg 23 - 29 aus den 1960er Jahren. Die vier Gebäudezeilen werden um jeweils zwei Geschosse aufgestockt, um Anbauten ergänzt sowie Nebenanlagen neu organisiert und Freiflächen aufgewertet. Dem Bauantrag ging eine Machbarkeitsstudie sowie ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb voran.
Das Vorhaben schafft insgesamt 14 neue Wohneinheiten: acht 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und vier 4-Zimmer-Wohnungen.

Für das Gebiet gibt es den rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3599, welcher ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und zwingend vier Vollgeschosse festsetzt. Vorhaben werden demnach nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeit des § 31 Abs. 2 BauGB können für das Vorhaben im geplanten Umfang nicht alle erforderlichen Befreiungen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Eine Realisierung des Gesamtkonzeptes ist daher nur auf Grundlage einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB möglich.

Mit Beschluss des AfS vom 22.01.2026 (Vorl. Nr. Stpl/057/2025) ist diese Zustimmung mit der Bedingung an eine Bauverpflichtung verbunden, deren Umsetzung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages ist.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

- Schaffung von Wohnraum, ohne weitere Flächen zu überbauen
- Aufwertung der Freiflächen für eine erhöhte Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐