Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

25.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Öffentliche Bekanntmachung 4

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Sitzungsvorlage Stpl/018/2026 5

Entscheidungsvorlage Stpl/018/2026 9

Übersichtsplan Stpl/018/2026 10

Entwurf der Satzung Stpl/018/2026 12

Entwurf der Begründung Stpl/018/2026 16

TOP Ö 3 Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser Nordost

Berichtvorlage Stpl/006/2026 28

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.11.2025 Stpl/006/2026 32

Bericht Stpl/006/2026 34

TOP Ö 4 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 Gensfelder Weg 23-29

Berichtvorlage Stpl/019/2026 38

Bericht Stpl/019/2026 42

Anlage 1_Wettbewerbsunterlagen Stpl/019/2026 47

Anlage 2_Bauantragsunterlagen Stpl/019/2026 51

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 25.06.2026, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Mietenspiegel 2026 — Beschluss Ref.VI/013/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister
(Beilagen werden nachgereicht)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf Einleitung und Billigung — Beschluss Stpl/018/2026

Heckel, Christa

3. Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser Nordost hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.11.2025 — Bericht Stpl/006/2026

Heckel, Christa

4. 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 (Gemarkung Langwasser, Fl.Nrn.: 117/81, 117/84, 117/85, 117/88, 117/89, 117/90, 117/91, 117/93) — Bericht Stpl/019/2026

Heckel, Christa

5. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 29.04.2026, öffentlicher Teil

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Donnerstag, 25.06.2026,** um **15:00 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
Sitzung des Stadtplanungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Mietenspiegel 2026

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

3. Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser Nordost

4. 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 Gensfelder Weg 23-29

5. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 29.04.2026, öffentlicher Teil

Zusätzlich findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stadt Nürnberg, 03.06.2026

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/018/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	25.06.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Für das oben genannte Gebiet ist am 14.12.2005 der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A in Kraft getreten. Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet, und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - 135 c BauGB, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Änderung wird die rechtskonforme Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermöglicht.

Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

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:

siehe Kapitel 1.4.4. der Begründung „Gender und Diversity“.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 19.05.2026 umfasste Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A aufzustellen ist. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A auf Grundlage des Plans vom 19.05.2026 und der Entwurfsbegründung vom 19.05.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf, ist der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A seit 14.12.2005 in Kraft. Es werden unter anderem allgemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche im Umfang von 4,45 ha festgesetzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung. Anlass für die Änderung ist die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen. Der Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung wird mit der Sammelzuordnung nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Sammelzuordnung steht der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegen.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird.

Verfahren
Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Gemäß § 13 BauGB kann dabei auf die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des Bebauungsplans der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung wird die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss kann die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden.

Fazit
Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

Ö 2

nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

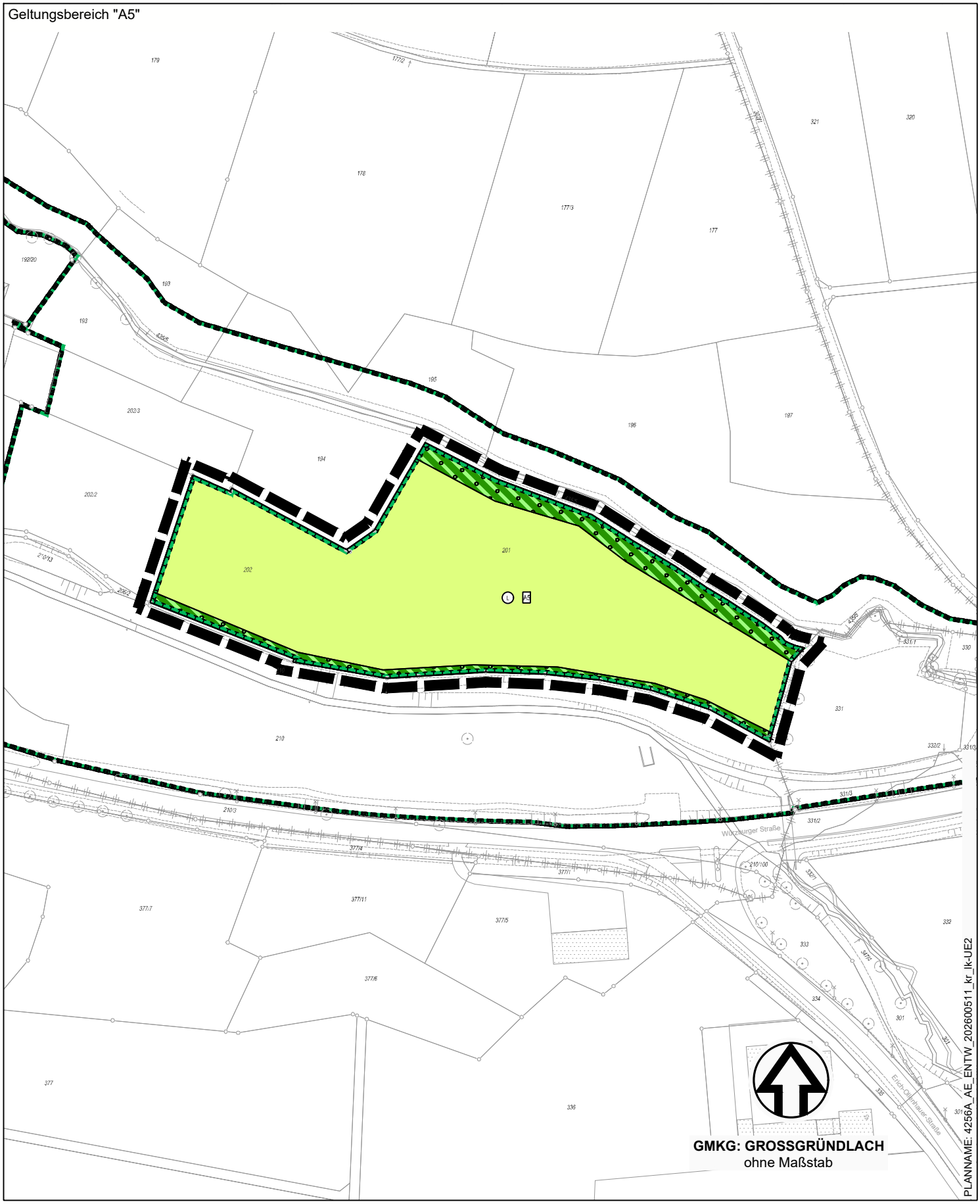
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorfer Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

NÜRNBERG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Vom …….

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ……. auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A vom 30.11.2005 (Amtsblatt S. 458) für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch den Geltungsbereich "A5" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 30.11.2005, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A vom 19.05.2026 und dem Geltungsbereich "A5"."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   a) Nach § 3 wird folgende Überschrift eingefügt:

   „Naturschutzrechtlicher Ausgleich"

   b) § 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

   „1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

   a) Ausgleichsfläche A1:
      Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 566 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen
   b) Ausgleichsfläche A2:

Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 4.553 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

c) Ausgleichsfläche A3:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 570 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

d) Ausgleichsfläche A4:
Entwicklung von Baumhecken auf 2.115 m² durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

e) Ausgleichsfläche A5 gemäß Geltungsbereich "A5":
Entwicklung einer extensiven Wiese ohne Düngung und Entwicklung von Ufergehölzsäumen auf insgesamt 15.737 m²“

c) § 3 Nr. 2 und Nr. 3 entfallen.

d) § 3 Nr. 4 wird zu § 3 Nr. 2.

e) In § 3 Nr. 2 (neu) werden die Wörter „31 Bäume“ durch „30 Bäume“ ersetzt.

f) Nach § 3 Nr. 2 (neu) wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind 20 heimische Laubbäume gemäß Planteil zu pflanzen.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS).

Die in § 3 Nr. 1 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstückflächen in den Baugebieten, den Gemeinbedarfsflächen, der Versorgungsfläche sowie den Verkehrsflächen gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Ausgleichs-umfang in %
644/3	3,03
644/6	1,35
644/7	2,17
644/8	2,25
644/20	2,90
644/21	3,32
644/22	0,32
644/25	1,23
644/26	1,33
644/29 (Teilfläche)	1,92
644/31	0,41
644/33	1,29
644/34	0,32
644/35	0,05
644/36	0,02
644/37	0,02
644/38	0,02
644/39	0,02
644/40	0,02
644/41	0,02
644/42	0,02
644/43	0,02
644/44	0,02
644/45	0,02
644/46	0,02
644/47	0,02
644/48	0,02
644/49	0,02
644/50	0,02
644/51	0,02
644/52	0,02
644/53	0,02
644/54	0,16
644/55	0,54
644/56	0,10
644/57	0,57
644/58	0,27
644/59	0,29
644/60	0,35
644/61	0,44
644/65	0,05

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Aus-gleichsumfang in %
644/67	0,05
644/68	0,05
644/71	0,10
644/90	0,40
644/91	0,34
644/92	0,33
644/93	0,32
644/94	0,31
644/95	0,31
644/96	0,59
644/97	0,29
644/98	0,29
644/100	0,49
644/101	0,05
644/105	0,20
644/106	0,20
644/107	0,20
644/108	0,19
644/109	0,20
644/110	0,20
644/111	0,19
644/112	0,33
644/113	0,22
644/114	0,21
644/115	0,28
644/116	0,21
Gemeinbedarfsfläche	
644/9	28,84
Versorgungsfläche	
644/10	1,99
Verkehrsflächen	
VF	38

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

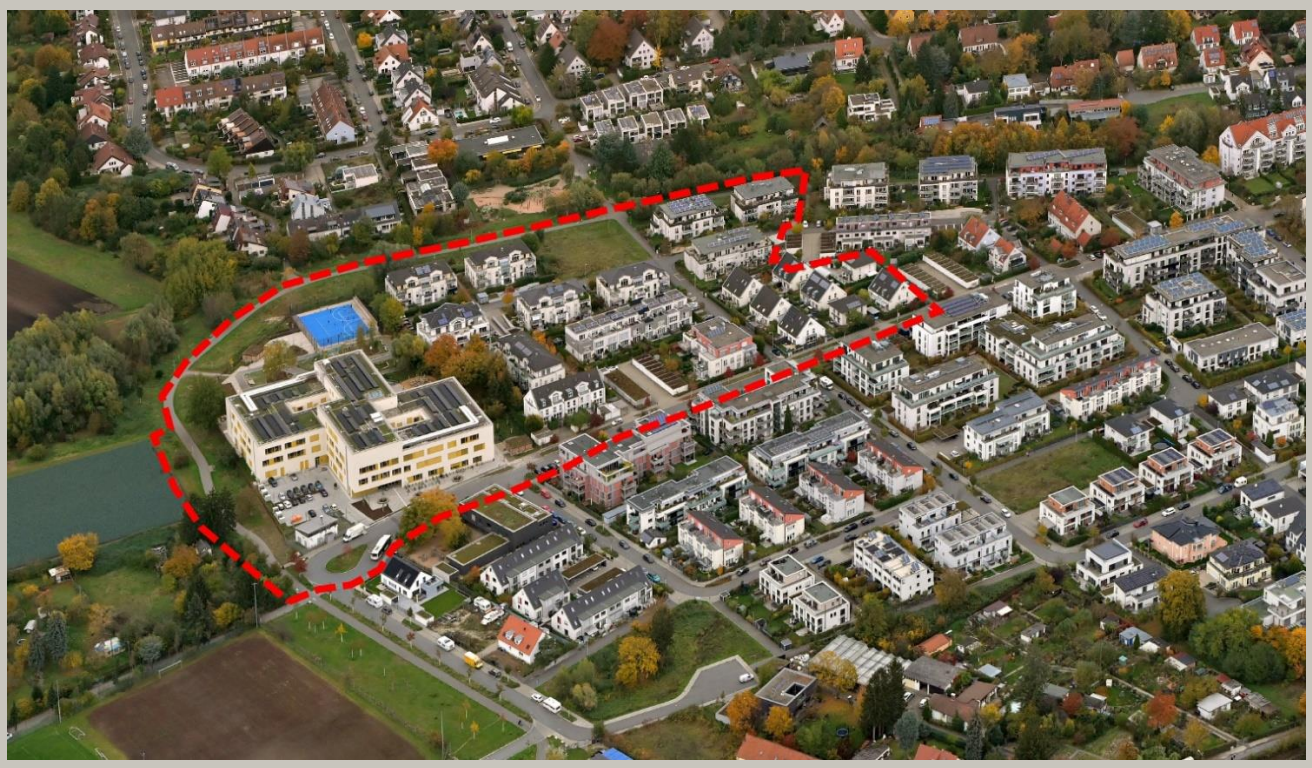
Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Stand: Mai 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 5

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 5

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE 6

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 7

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 8

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 10

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 11

II. VERFAHREN 12

II.1. BETEILIGUNGEN 12

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 12

III. KOSTEN 12

IV. QUELLENANGABEN 12

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 (in Kraft seit 14.12.2005) umfasst das Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorf Er Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB (Baugesetzbuch) ist die Änderung des BP hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht. Darüber hinaus soll die bauliche Nutzung des Gemeinbedarfsgrundstücks an die aktuelle Situation angepasst sowie die dort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Wie in den Überleitungsvorschriften des BauGB enthalten, gilt das BauGB zur Einleitung des BPs. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Aufstellung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung von Sammelzuordnung auf Einzelzuordnung. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung nicht ausreichend Rechnung getragen wird und dies der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegensteht.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichs-Maßnahmen im Plangebiet und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg) und Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Im Plangebiet wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Pausenhofflächen errichtet. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden seinerzeit die Pausenhofflächen nicht berücksichtigt. Daher ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Auch die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde stattdessen in Form eines Gehölzstreifens angelegt. Die realisierte Ausgleichsfläche ist deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf als Ersatz herangezogen, sodass noch ein Defizit hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs von 4,5 % besteht.

Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des BPs nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des BPs im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Der Planbereich umfasst 4,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gmkg. Wetzendorf. Nördlich des Wetzendorfer Landgrabens grenzt Einfamilienhausbebauung an, nordöstlich und östlich befinden sich Baugebiete sowohl für Familieneigenheime als auch für Geschosswohnungen, südlich wird er durch die verlängerte Forchheimer Straße begrenzt. Im Bereich südlich der verlängerten Forchheimer Straße wurden im BP

Nr. 4256 Teil B weitere Wohnbauflächen sowie eine Kindertagesstätte geschaffen. Westlich grenzt der BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ an den Geltungsbereich an.

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Süd-Nordgefälle, mit Tiefpunkt im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Die geplante Verlagerung des Wetzendorfer Landgrabens nach Norden (außerhalb des Planungsbereichs) ist vollzogen. Er ist Teil des übergeordneten Biotopverbundsystems „Wetzendorfer Landgraben“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A ist durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt, vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die Grundschule Forchheimer Straße errichtet. Eingerahmt wird der bebaute Bereich des BPs 4256 Teil A von diversen Grünstrukturen im Westen und Nordwesten sowie dem Wetzendorfer Landgraben im Norden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Aufgrund der Anpassung der Ausgleichsflächenzuordnung werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der BP ist auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil A ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.12.2005 in Kraft getreten. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden Teilbereiche durch den BP Nr. 4641 A, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Gemeinbedarfsfläche für die Schule befindet sich im öffentlichen Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil A war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die BP-Änderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den 4641 A eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A um die betreffenden (Teil-)Flurstücke reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 A.

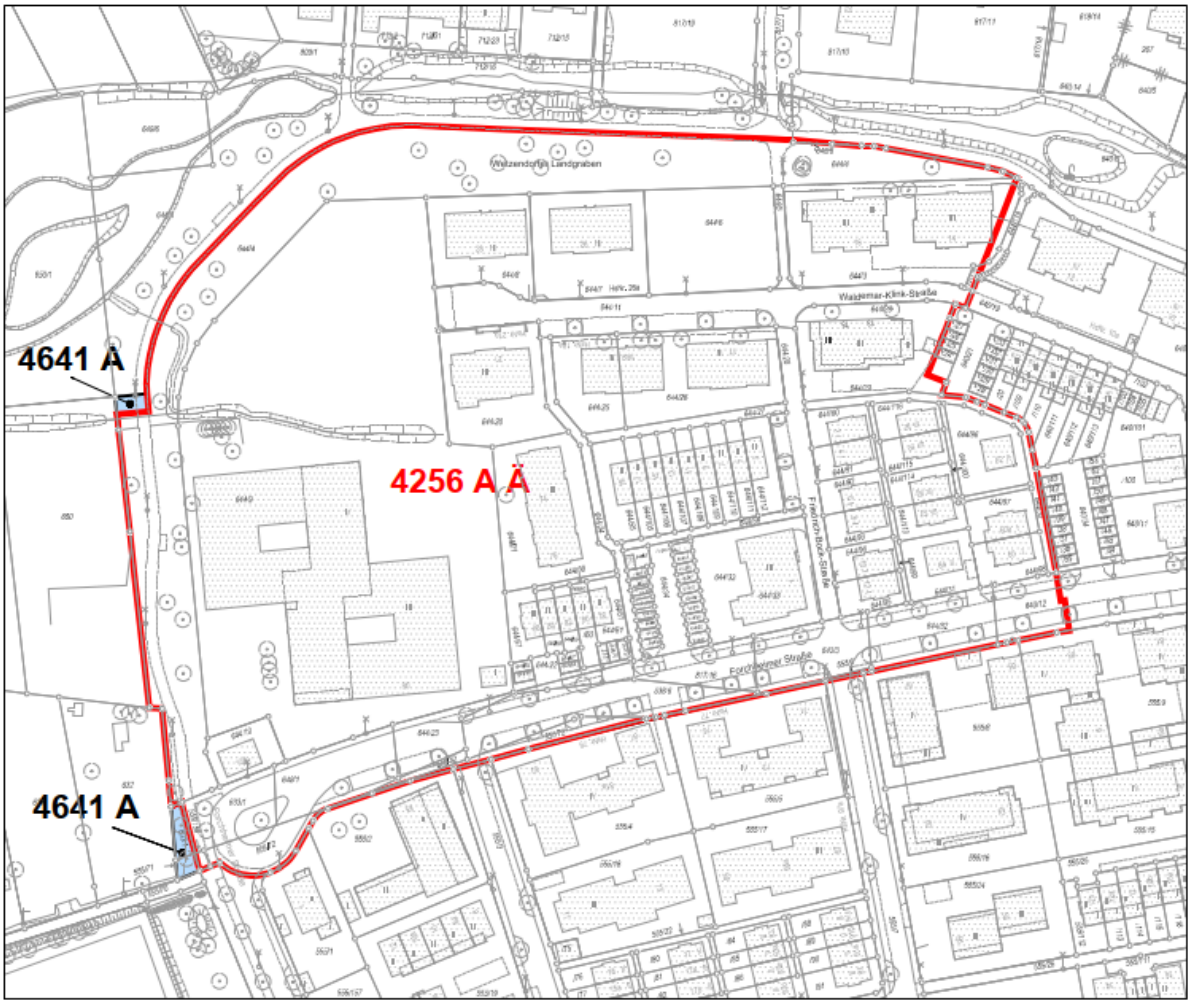


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil A wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Außenspielflächen errichtet. Hierfür ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde bereits in Form eines Gehölzstreifens angelegt, als

Entwicklungsziel ist daher eine Baumhecke durch die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorzusehen. Die realisierten Ausgleichsflächen sind deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, im Plangebiet zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume als Ersatz herangezogen, sodass hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes noch ein Defizit von 4,5 % zu verzeichnen ist.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Aufgrund der notwendigen Umstellung vom Gauß-Krüger-Koordinaten-System in das UTM-Koordinaten-System ergeben sich Unterschiede bzgl. der Flächengrößen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtsverbindlichen BPs und der Bilanzierung der nunmehr erfolgten Zuordnung. Das Verhältnis der Flächengrößen untereinander und folglich der Anteil am Gesamt-Eingriffsumfang ändert sich dadurch jedoch nicht. Für die Flächenberechnung wurden die amtlichen Flurstücksgrößen verwendet.

Aufgrund der von 0,4 auf 0,7 erhöhten GRZ muss die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf angepasst werden. Die Flächengrößen variieren aufgrund des mittlerweile geänderten Koordinatensystems und der geänderten Ausgleichsflächen in dem Bereich. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die angepassten Planungstypen (die Bestandsituation ändert sich nicht) im betroffenen Bereich:

Planungstyp	Faktor	Fläche in m²	Planungswert
9.6 überbaute Fläche (GRZ 0.7)	0.0	6.781	0
5.3 Arten und strukturarme Grünfläche (30 % der Baufläche)	0.3	2.906	872
Summe		10.027	872

Der Planungswert hat sich von 1163 auf 872 reduziert. Der Gesamteingriff hat sich dadurch von 6393 auf 6683 Wertpunkte erhöht. Das entspricht einer Erhöhung von 4,5 %.

Die Kompensation entspricht demnach rechnerisch nur noch 95,5 % des Eingriffes. Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,5 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden planintern die öffentlichen Grünflächen „Naturnaher Bereich“ und die privaten Grünflächen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie einige Baumpflanzungen festgesetzt. Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im Planteil als A1 bis A4 bezeichnet. A1 bis A3 wurden als Grünzug mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und über die Fläche verteilten locker gruppierten, heimischen, standortgerechten Gehölzen gestaltet und dienen als Biotopverbundachse zur Verbreitung von Pflanzen und Tieren im Stadtgebiet. Die Wiesen wurden auf magerem Substrat entwickelt und 2x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Auf der Fläche A4 wurde in Nord-Süd-

Richtung verlaufend, durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen die teilweise schon vorhandenen Bäume zu einer durchgehenden Baumhecke entwickelt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil dieser Fläche sollte ursprünglich, als Hochstaudenflur entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde aber durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen nicht erreicht und stattdessen wurde dort ebenfalls eine Baumhecke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Die Fläche ist aber kleiner als die ursprünglich vorgesehene Fläche und schafft weniger Ausgleich. Als Kompensation werden 20 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen im Bereich des Schulgrundstücks angerechnet.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den errechneten Ausgleichsbedarf zu decken, wurden gebietsexterne Maßnahmen festgesetzt. Dazu wurden die Grundstücke Fl. Nr. 201 sowie Fl. Nr. 202, je Gmkg. Großgründlach, herangezogen. Auf beiden Flächen wurde eine Umwandlung von intensiv genutztem Acker hin zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung durchgeführt. Dafür wurde zunächst der Boden mit einer Egge vorbereitet und dann Mähgut von einer Wiese, die in der Artenzusammensetzung dem Entwicklungsziel entspricht, aufgebracht. Diese Wiesen wurden während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (5 Jahre) 2 x im Jahr, später 1 x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Das Mähgut wurde abtransportiert. Entlang des Mühlbachs wurde im Anschluss an den bereits vorhandenen schmalen Ufergehölzsaum von ca. 5 m Breite ein insgesamt ca. 10 m breiter Uferstreifen entwickelt und entlang der Gründlach ebenfalls im Anschluss an den Bestand ein Ufergehölzsaum mit Hochstauden und punktuellen bzw. abschnittsweisen Gehölzpflanzungen entwickelt. Als Vernetzungsstrukturen und Puffer zu den angrenzenden Nutzungen werden Krautstreifen angelegt. Diese externen Maßnahmen werden im Planblatt als A5 bezeichnet.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im BP durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der nun ergänzten Zuordnung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der bisherigen Sammelzuordnung Abstand genommen. Nach der derzeitigen Gesetzeslage muss eine wesentlich unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, bei der Zuordnungsentscheidung berücksichtigt werden.

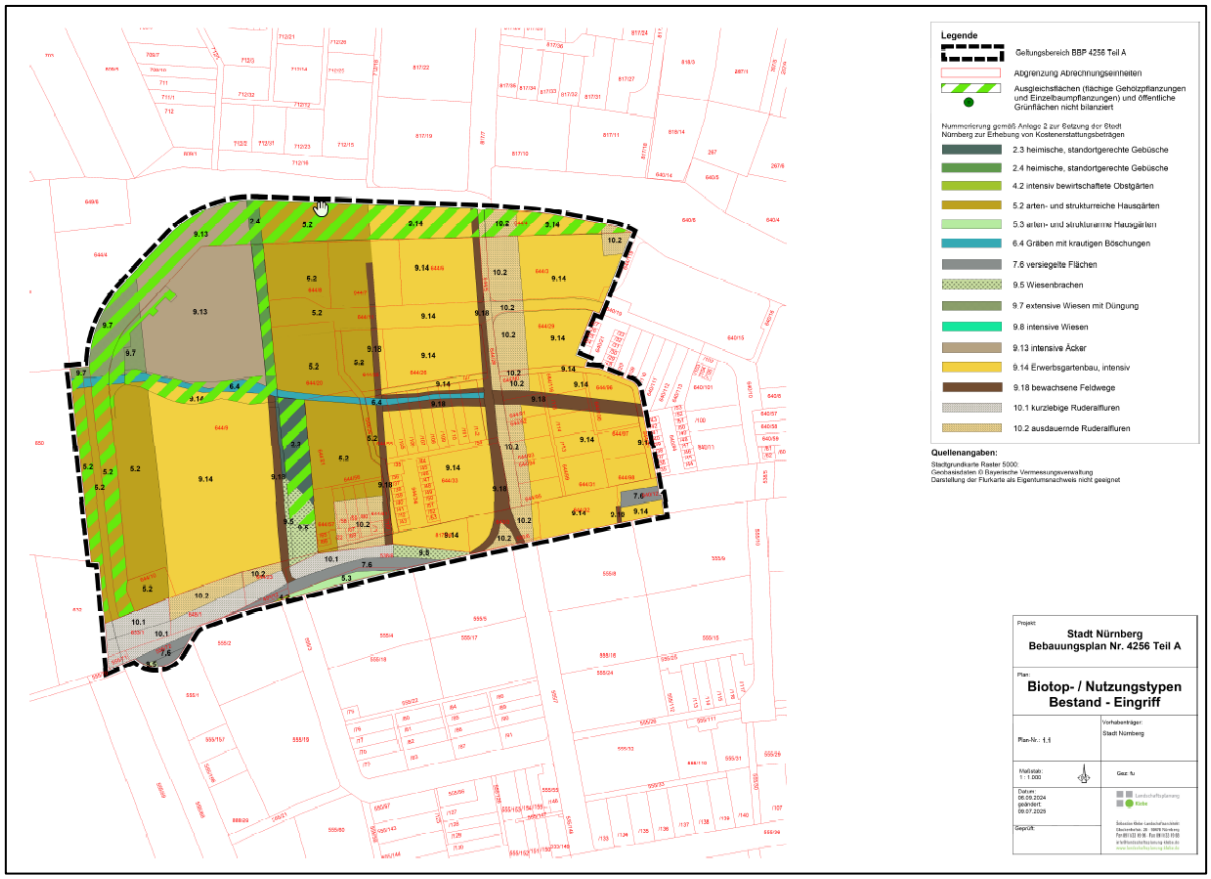


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 09.07.2025

I.4.6.2. Methodik

Zunächst wurden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche. Die Bestandswerte innerhalb eines einzelnen Flurstücks werden aufsummiert, um den Bestandswert des jeweiligen Flurstückes zu ermitteln. Die Bestandswerte der Flurstücke werden dann mit dem aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungsfaktor multipliziert. Das errechnete Produkt beschreibt den Eingriffsumfang des jeweiligen Flurstücks. Mithilfe der folgenden Formel wird anschließend der Anteil des jeweiligen Flurstücks am Gesamtausgleich ermittelt:

$$Ausgleichsanteil = \frac{Eingriffsumfang\ einzelnes\ Flurstück}{Gesamteingriffsumfang} * 100$$

Für die Flächen der Baugebiete wurde die GRZ gemäß § 4 Satz 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen werden als vollversiegelt angenommen, so dass für sie fiktiv eine GRZ von 1,0 angesetzt wird.

Anhand der Tabelle der Satzung zur BP-Änderung Nr. 4256 Teil A erfolgt eine flurstücksgenaue Zuordnung der prozentualen Anteile der Wertpunkte der Ausgleichsflächen- und -maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (38 %) am Ausgleich kann nicht über die Kostenerstattungsbetragssatzung refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die GRZ auf der Fläche für Gemeinbedarf wird von 0,4 auf 0,7 erhöht. Hintergrund ist die bereits realisierte Schule mit Pausenhof. Diese überschreitet die bisher festgesetzte GRZ. Die Festsetzung wird an den Bestand angepasst.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente des öffentlichen Grünzuges, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden als ökologische Ausgleichmaßnahmen herangezogen und sind entsprechend mit der Bezeichnung A1-A3 versehen. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums, der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Der Grünzug wird durch die o. g. Maßnahmen zusammen mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer Biotopverbundachse, die zwischen den Biotopen im Planungsgebiet südlich der Forchheimer Straße und den Grünzügen zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (A4). Der östliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Fläche ergänzt die wenigen schon vorhandenen Bäume durch die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher, um eine durchgehende Baumhecke zu entwickeln. Der mittlere in Ost-West-Richtung verlaufende Teil war ursprünglich für die Pflanzung einer Hochstaudenflur vorgesehen. Durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen konnte diese sich aber nicht etablieren und wurde durch weitere hochwertige Gehölzpflanzungen ersetzt. Ebenso wird ein zusätzlicher Streifen mit Gehölzpflanzungen im nord-westlichen Bereich vorgesehen. Diese Gehölzpflanzungen sind Teil des ökologischen Ausgleichs und dienen gleichzeitig der Ein- und Durchgrünung des dort vorhandenen Schulhofs.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Parkbuchten und im Straßenbegleitgrün sind an der Forchheimer Straße 30 Bäume zu pflanzen. In der bisherigen Satzung sind 31 Bäume genannt, im Planteil waren aber nur 30 dargestellt. Ein Baum wurde außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereiches des BPs Nr. 4195 dargestellt und kann für den BP 4256 Teil A nicht herangezogen werden. An der Friedrich-Bock-Straße sind weitere drei und an der Waldemar-Klink-Straße vier Bäume zu pflanzen. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenfalls 20 Bäume festgesetzt, da diese im Zuge der Schulhofplanung gepflanzt worden sind und zur Durchgrünung des Schulgeländes dienen sollen. Sie werden nachträglich als Teil des Ausgleichs herangezogen.

Der separat dargestellte Geltungsbereich "A5" zeigt die Ausgleichsfläche, die neben den genannten internen Maßnahmen benötigt wird, um eine ausreichende Kompensation der Eingriffe sicherzustellen. Auf diesen Flächen wurden vorher als intensive Äcker genutzte Flächen zu extensiven Wiesen umgewandelt sowie bestehende Ufergehölzsäume erweitert.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs 4256 Teil A im Jahr 2005 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Flächen, in denen ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist und für die das förmliche Festsetzungsverfahren eingeleitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung finden die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG entsprechende Anwendung. Diese beinhalten insbesondere Beschränkungen und Genehmigungspflichten für die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie für sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die nachrichtliche Übernahme in den BP erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffenen wasserrechtlichen Festlegung. Durch die Darstellung im BP wird keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen; vielmehr dient sie der Information und der Sicherstellung, dass die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen in künftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bereits rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets genießen grundsätzlich baurechtlichen Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt unberührt. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sind weiterhin möglich.

Einschränkungen können sich jedoch bei baulichen Erweiterungen, wesentlichen Änderungen oder bei einem Wiederaufbau nach vollständiger oder weitgehender Zerstörung ergeben, da insoweit die wasserrechtlichen Anforderungen der §§ 78 ff. WHG maßgeblich sind. Entsprechende Vorhaben unterliegen regelmäßig einer wasserrechtlichen Prüfung bzw. Genehmigungspflicht. So wird sichergestellt, dass zusätzliche Bebauung nur unter ausreichender Berücksichtigung der bestehenden Hochwassergefahr erfolgt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird dem Belang des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass für bestehende Bebauung keine unmittelbaren Rückbauverpflichtungen aus der Bauleitplanung folgen, sondern die wasserrechtlichen Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 19.05.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Berichtsvorlage
Stpl/006/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	25.06.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser Nordost
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.11.2025

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.11.2025
Bericht

Sachverhalt (kurz):

Mit den Bebauungsplänen Nr. 4302 „Langwasser-T“, rechtsverbindlich seit dem 10.07.2013, und Nr. 4630 „Bertolt-Brecht-Schule“, rechtsverbindlich seit dem 23.08.2017, wurden die Weichen für eine bedeutende bauliche Entwicklung südöstlich der Karl-Schönleben-Straße gestellt. Das Wohnquartier „Langwasser-T“ wurde seitdem durch die wbg kontinuierlich entwickelt und aufgesiedelt, die letzten Baufelder stehen kurz vor der Bebauung. Die neue Bertolt-Brecht-Schule ist seit 2022 in Betrieb.

Durch die deutliche Belebung des Stadtteils haben sich verkehrliche Probleme durch den Schulbetrieb und abendliche Sportveranstaltungen ergeben. Der Ausbau der ÖPNV-Anbindung durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie wird zu einer deutlichen Entlastung führen. Weiterhin ist durch den Zuwachs an Bevölkerung die Nahversorgungssituation zu überprüfen.

Die Verwaltung geht auf die aktuell begrenzten Flächenkapazitäten für Einzelhandel und Gastronomie ein und berichtet über perspektivische Szenarien zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule. Weiterhin wird über den Stand des Gesamtprojektes Straßenbahnverlängerung Tristanstraße bis Klinikum Süd sowie bereits realisierte Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Bertolt-Brecht-Schule informiert.

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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

SPD Fraktion im Stadtrat Nürnberg

SPD-Stadtratsfraktion | Rathausplatz 2 | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 6. November 2025
Antragsteller: Gradl

Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser Nordost

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

durch den Bau der neuen Bertolt-Brecht-Schule, die Umgestaltung der Anette-Kolb-Anlage und die Realisierung der ersten Bauabschnitte des Baugebiets Langwasser T „SchönLebenPark“ durch die wbg Nürnberg ist eine Belebung des Nordostens Langwassers eingetreten.

Die SPD begrüßt diese Entwicklung, verfolgt aber mit Sorge, ob die Infrastruktur und die Nahversorgung vor Ort mit der Entwicklung mithalten können. Auf die bisherige und geplante bauliche Entwicklung wurde in diesem Sinne bisher nicht ausreichend reagiert.
Zu dem von den meisten Schulstandorten bekannten Problemen mit dem Hol- und Bring-Verkehr kommt an der Bertolt-Brecht-Schule durch die intensive Nutzung der 7-fach-Sporthalle an Abenden und Wochenenden einen großen Parkdruck, dem keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gegenübersteht. Zudem ist der ÖPNV-Anschluss für Schule, Sporthalle und Wohngebiet nicht gegeben, weshalb wir die Planung der Straßenbahnverlängerung zum Südklinikum sehr begrüßen.

Neben einem schulnahen ÖPNV-Anschluss fehlt den Schülerinnen und Schülern ebenso wie den Anliegern die Möglichkeit, sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Eine Anfrage beim Planungs- und Baureferat hat ergeben, dass die Entfernung zum nächsten Nahversorger die „als zumutbar geltenden fußläufige Entfernung von maximal 600 Metern“ überschreitet. Die SPD begrüßt, dass diese Situation von der Verwaltung erkannt wurde und in der Fortschreibung der Sanierungsziele des Stadtentwicklungsgebiets Langwasser einen Schwerpunkt bilden soll.

Die verbliebenen Baufelder des „SchönLebenParks“ sind nach Auskunft des Planungs- und Baureferats im Bebauungsplan Nr. 4302 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier entstehen Wohnhäuser und das Haus der Athleten, „Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, wären somit grundsätzlich zulässig, sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand hier nicht vorgesehen“. In einer Anwohnerinformation

Rathaus, Wolff´scher Bau
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Fon 0911 231 2906
Fax 0911 231 3895
Mail spd@stadt.nuernberg.de

spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
instagram.com/spdnuernberg
facebook.com/spd.nuernberg

wurde im Oktober 2025 mitgeteilt, dass das Haus der Athleten im September 2027 und ein fünfgeschossiges Wohngebäude im Januar 2028 fertiggestellt werden sollen.

Noch weniger Klarheit besteht bei der langfristigen Nutzung des Geländes der alten Bertolt-Brecht-Schule. Das Schulgebäude dient aktuell als Ausweichort für das Martin-Behaim-Gymnasium und auch danach hat „die weitere Nutzung der Immobilie als Interim für Schulsanierungen Vorrang." Langfristig soll das Schulgelände durch die wbg neu beplant werden, die Ansiedlung eines Nahversorgers und Gastronomie ist denkbar.

Daher stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag

1. Bei der Bebauung der verbliebenen Baufelder des SchönLebenParks werden Standorte für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung (Kiosk, Bäcker…) eingeplant.

2. Langfristig wird das Grundstück der alten Bertolt-Brecht-Schule für die Ansiedlung eines Nahversorgers (Discounter/Supermarkt) und gastronomischer Angebote vorgesehen.

3. Die Verwaltung berichtet über die bisherigen Bemühungen, dem Parkdruck in Langwasser T zu begegnen und den Schul- und Sporthalle-Verkehr in den Griff zu bekommen.

4. Die Verwaltung berichtet über den Zeitplan der Straßenbahnverlängerung über die Bauernfeindstraße bis zur Bertolt-Brecht-Schule und darüber hinaus bis zum Südklinikum.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Dr. Nasser Ahmed
Fraktionsvorsitzender

Lorenz Gradl
Stadtrat

Beilage

Betreff:
Nahversorgung und Infrastruktur in Langwasser-Nordost
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.11.2025

In ihrem Antrag befasst sich die SPD-Stadtratsfraktion mit der Nahversorgungssituation im Stadtteil Langwasser-Nordost und der verkehrlichen Situation im Bereich Bertolt-Brecht-Schule/ Karl-Schönleben-Straße einschließlich der geplanten Straßenbahnverlängerung.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag:

1. Bei der Bebauung der verbliebenen Baufelder des SchönLebenParks werden Standorte für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung (Kiosk, Bäcker etc.) eingeplant.
2. Langfristig wird das Grundstück der alten Bertolt-Brecht-Schule für die Ansiedlung eines Nahversorgers (Discounter/ Supermarkt) und gastronomischer Angebote vorgesehen.
3. Die Verwaltung berichtet über die bisherigen Bemühungen, dem Parkdruck in Langwasser T zu begegnen und den Schul- und Sporthallen-Verkehr in den Griff zu bekommen.
4. Die Verwaltung berichtet über den Zeitplan der Straßenbahnverlängerung über die Bauernfeindstraße bis zur Bertolt-Brecht-Schule und darüber hinaus bis zum Südklinikum.

Bericht:

1. Möglichkeiten zur Unterbringung von kleinflächigem Einzelhandel in den verbliebenen Baufeldern des Wohnquartiers Langwasser-T
   In dem Wohnquartier, das von der wbg Nürnberg GmbH unter der Bezeichnung „SchönLebenPark“ entwickelt wird, sind bereits alle Baufelder beplant. Die meisten Wohnungen und Häuser sind bereits fertiggestellt und bezogen oder befinden sich derzeit im Bau. Auch für die letzten drei Baufelder liegen die Baugenehmigungen weitestgehend vor und Aufträge wurden bereits vergeben. Die Integration eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes ist daher nicht mehr möglich. Weitere Bauflächen stehen im Quartier nicht zur Verfügung.

   Die Versorgung des Quartiers erfolgt sowohl durch den Netto-Markt in der Wettersteinstraße als auch insbesondere durch den Edeka-Vollsortimenter in der Thomas-Mann-Straße, der – wie der SchönLebenPark – in Langwasser Nord-Ost angesiedelt ist. Gleichwohl ist die Verwaltung bestrebt, die Nahversorgungssituation in Langwasser zu verbessern und steht dazu regelmäßig mit den Expansionsabteilungen aller großen Nahversorgungsanbieter in Kontakt. Die größte Restriktion stellt dabei die Verfügbarkeit geeigneter Flächen für die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe dar.

2. Nachnutzung des Areals der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule im Hinblick auf die Unterbringung von Einzelhandel (Nahversorger) und Gastronomie
   Das Areal der ehemaligen Schule ist bis Mitte 2034 als Interimsstandort für den Schulbetrieb (derzeit Martin-Behaim-Gymnasium) reserviert. Eine langfristige bauliche Entwicklung wird erst nach diesem Zeitraum realisiert.

   In seiner Sitzung am 28. Januar 2026 hat der Stadtrat beschlossen, die Ergebnisse der Fortschreibung der Potenzialanalyse "Mehrwerte für Langwasser" (Fortschreibung der Sanierungsziele) als Grundlage für die Weiterführung der Sanierung Langwasser heranzuziehen.
   Während das INSEK Südost (2015) und die Untersuchung „Mehrwerte für Langwasser“ (2022) die Fläche ursprünglich vollumfänglich für den Ausbau von Lern- und Bewegungsräumen sowie als Erweiterungsfläche für Schulen vorsahen, wurde die Fläche im Rahmen der Aktualisierung der Sanierungsziele nun formal als Fläche für bauliche Entwicklung eingeordnet. Dabei ist die Prüfung eines Nahversorgungsangebots explizit vorgesehen. Unter der Überschrift

„Nachbarschaftszentren stärken“ wird im Zuge einer langfristigen, zukünftigen städtebaulichen Entwicklung das Potential zur Realisierung eines Nahversorgungsstandortes in Kombination mit Wohnnutzungen und weiteren quartiersbezogenen Angeboten gesehen. Die wbg als Eigentümerin der Fläche zeigt sich offen für die Integration eines Nahversorgers bzw. von Gastronomie in die primär wohnbauliche Entwicklung. Die Herausforderung liegt in der Flächenkonkurrenz zwischen Wohnraumschaffung, Nahversorgung und der Sicherung von Sport- und Bildungsflächen. Dies ist auch der Potenzialanalyse zu entnehmen, die unter dem Abschnitt „Lebenslanges Lernen ermöglichen“ das Areal ebenso als geeignet für Bildungs-, Lern- und Sportnutzungen sieht und dem Standort langfristig hervorragende Voraussetzungen für eine erneute Nutzung zu Bildungs- und Kulturzwecken attestiert.

Wegen der fortbestehenden Zwischennutzung über die nächsten Jahre und aufgrund der in der Potenzialanalyse aufgezeigten konkurrierenden Bedarfe wurde darauf verzichtet, zum heutigen Zeitpunkt eine endgültige Nutzung festzulegen. Zu gegebener Zeit ist eine Bedarfsanalyse durchzuführen, um zu prüfen, welche Schul- und Sportbedarfe nach 2034 bestehen und ob diese mit einer wohnbaulichen Entwicklung sowie der Etablierung eines integrierten Standorts für Nahversorgung und Gastronomie vereinbar sind.

Fazit zu den Punkten 1. und 2.
Im Bereich der verbliebenen Baufelder des SchönLebenParks ist die Integration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung aufgrund des bereits weit fortgeschrittenen Planungs- und Umsetzungsstadiums nicht mehr möglich und wird daher nicht weiterverfolgt.

Der Beschluss des Stadtrates vom 28.Januar 2026 zur Fortschreibung der Sanierungsziele Langwasser umfasst auch die Weiterentwicklung des Areals der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule. Die Entscheidungsfindung zur Ansiedlung von Nahversorgungs- bzw. Gastronomieangeboten auf dem Areal kann jedoch erst erfolgen, wenn das Ende der Zwischennutzungen als Interimsstandort für Schulen absehbar ist. Der grundsätzliche Bedarf für Nahversorgung und Gastronomie ist vorhanden und vorgemerkt.

3. Verkehrliche Situation im Bereich der Bertolt-Brecht-Schule
Im Umfeld der Bertolt-Brecht-Schule zeigt sich eine unbefriedigende verkehrliche Situation, die mit dem Hol- und Bringverkehr während der Schulnutzung im Zusammenhang steht. Darüber hinaus besteht im Gebiet ein großer Parkdruck, der sich vor allem auch im Rahmen der intensiven Nutzung der 7-fach-Sporthalle an Abenden und Wochenenden zeigt.

Beim Neubau der Bertolt-Brecht-Schule musste aus Kostengründen auf den Bau eines Parkdecks oder einer Tiefgarage verzichtet werden. Lehrkräfte sowie Besucherinnen und Besucher der Sporthalle können die Parkplätze auf der Großen Straße nutzen. Die angrenzende Wohnbebauung verfügt über ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Die Stellplätze im öffentlichen Raum müssen laut StVO der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Verkehrsrechtlich wurden alle umsetzbaren Maßnahmen ergriffen, um die Verhältnisse zu ordnen. Insbesondere die Nebenfahrbahn vor der Schule wurde lediglich für Schulbusse freigegeben (siehe Bild 1). Die Gehwegbereiche in der Ursula-Wolfring-Straße wurden weitgehend mit Pfosten geschützt (siehe Bild 2). Weitere erfolgversprechende Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

Bild 1



(Quelle: Verkehrsplanungsamt Nürnberg)

Bild 2



(Quelle: Verkehrsplanungsamt Nürnberg)

Die Potenzialanalyse "Mehrwerte für Langwasser" geht unter dem Handlungsschwerpunkt „Mobilität“ ebenfalls auf die bestehende Situation ein und benennt weitere Maßnahmen zur Verbesserung. Unter der Überschrift „MIV besser organisieren“ heißt es:

„Ein weiterer Aspekt betrifft die Verkehrsbelastung durch den Bring- und Holverkehr an Schulen und Kitas. Besonders rund um die Bertolt-Brecht-Schule führt der Elterntaxi-Verkehr zu erheblichen Konflikten, Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und geringerer Aufenthaltsqualität. Zur Entlastung sollte gemeinsam mit Schulen, Kitas und Elternvertretungen ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entwickelt werden. Dieses kann sichere Fuß- und Radwege, modale Filter, begleitete Elterntaxi-Parkzonen am Rand der Wohngebiete, die Förderung von Fahrgemeinschaften und Informationskampagnen für umweltfreundliche Schulwege umfassen.“

4. Stand der Planungen zur Verlängerung der Straßenbahn zum Klinikum Süd
   Das Planfeststellungsverfahren (PFV) für den ersten Bauabschnitt bis zum U-Bahnhof Bauernfeindstraße wurde Ende 2025 eingeleitet, die Unterlagen lagen bis zum 16.01.2026 bei der Regierung von Mittelfranken aus. Ein Planfeststellungsbeschluss wird im Jahr 2026 erwartet. Mit einem Baubeginn ist im Jahr 2027 zu rechnen.

   Die weiterführenden Planungen zu den nächsten Planungsabschnitten „Bauernfeindstraße bis Messe Ost / Große Straße / Bertolt-Brecht-Schule“ und „Messe Ost / Große Straße bis Klinikum Süd“ sollen im Jahr 2026 aufgenommen werden. Belastbare Aussagen zur zeitlichen Umsetzung einer weiteren Straßenbahnverlängerung ab Bauernfeindstraße sind noch nicht möglich. Derzeit finden die Grundlagenermittlung sowie Voruntersuchungen noch statt. Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung des Stadtrates kann nach Abschluss einer Entwurfsplanung die Genehmigungsplanung für ein PFV begonnen werden. Ein Weiterbau im Anschluss an den ersten Bauabschnitt bis U-Bhf. Bauernfeindstraße ist vorbehaltlich der Finanzierung ab Anfang der 2030er Jahre möglich. Ob der letzte Planungsabschnitt „Messe Ost / Große Straße bis Klinikum Süd“ bereits in die nächste Baustufe ab Bauernfeindstraße mit einfließen kann oder in einem eigenständigen Planfeststellungsabschnitt behandelt wird, ist aufgrund der noch geringen Planungstiefe nicht abzusehen.

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)

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Anwendung des „Bau-Turbos“ (§ 31 Abs. 3 BauGB) für die Aufstockung und Sanierung von Wohngebäuden, Transformation von bestehenden Garagen und Neubau einer Quartiersgarage im Gensfelderweg 23-39 (Fl.Nrn. 117/81, 117/84, 117/85, 117/88, 117/89, 117/90, 117/91, 117/93 je Gemarkung Langwasser)

Bericht

Ausgangssituation
Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bau-Turbo“) wurde der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (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.

Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus - Wohnmodelle Bayern



Die Zeilenbebauung am Gensfelderweg soll aufgestockt werden *Bild: Siedlungswerk*

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist in Langwasser Eigentümerin einer Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren zwischen Zollhausstraße und Gensfelderweg. Die Siedlung besteht aus einer Zeilenbebauung und Punkthäusern und wurde bereits in den Jahren 2010/11 energetisch saniert.
In einer Studie wurden die Möglichkeiten einer Nachverdichtung mit dem Ergebnis untersucht, dass dies am besten durch eine Aufstockung der Gebäude gelingen kann.

In diesem Zuge wurde das Projekt des Siedlungswerks Nürnberg GmbH in das Modellvorhaben des experimentellen Wohnungsbaus des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aufgenommen, das unter dem Leitmotiv „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ steht.

Im Fokus stehen Gebäude, die bislang nicht oder nur geringfügig saniert wurden und ein hohes Potential zur CO_2-Reduktion, Ressourceneinsparung sowie zur Umsetzung zeitgemäßer Wohn-, Freiraum- und Mobilitätskonzepte aufweisen.

Das Vorhaben am Gensfelderweg ist eines von zehn Modellprojekten in Bayern. Ziel ist ein energetisch und klimapolitisch ambitionierter Umgang mit dem Bestand, verbunden mit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Wohnraums. Dazu zählen gezielte Eingriffe in den Gebäudebestand – insbesondere an den Fassaden –, die Neugestaltung der Freiflächen, die Schaffung von Gemeinschaftsflächen sowie die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts, um einen Mehrwert für die bestehenden Wohnungen und das umliegende Quartier zu schaffen.

Wettbewerb „Aufstockung und Sanierung von Wohngebäuden am Gensfelderweg“
Darauf aufbauend lobte die Siedlungswerk Nürnberg GmbH in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit sieben eingeladenen Teilnehmern aus.

Das Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Martin Hirner tagte im Mai 2024 und vergab einstimmig zwei gleichrangige 2. Preise und eine Anerkennung:

- 2. Preis: raum.land architekten und stadtplaner / NMM LandschaftsArchitektur
- 2. Preis: g2o Architekten / Möhrle+Partner
- Anerkennung: Hütten & Paläste + studiofutura.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober einstimmig, einen der beiden Preisträger mit der weiteren Bearbeitung, unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts, zu beauftragen.

Dieser Empfehlung folgte die Siedlungswerk Nürnberg GmbH und beauftragte die Arbeitsgemeinschaft raum.land architekten und stadtplaner / NMM LandschaftsArchitektur mit den weiteren Leistungen.

Entwurf raum.land architekten und stadtplaner und NMM LandschaftsArchitektur
Der Entwurf von raum.land architekten und stadtplaner und NMM LandschaftsArchitektur entwickelt die städtische Grundstruktur des Quartiers weiter. Die vier Zeilen werden um zwei Geschosse aufgestockt, Rücksprünge am Gensfelderweg und den Südseiten sorgen für eine angemessene Maßstäblichkeit. Neue Kopfbauten an der Zollhausstraße gewährleisten die Barrierefreiheit. Zwischen den Häuserzeilen entstehen vielfältig nutzbare, grüne Hofräume als halböffentliche Bereiche, die den unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen und flexible Nutzung ermöglichen. Die bestehenden Garagen zwischen den Zeilen werden hierfür umgenutzt.
Eine neue, zweigeschossige Quartiersgarage, teilweise in das Gelände eingelassen, bündelt den ruhenden Verkehr.
Zur Zollhausstraße wird eine ca. 4 m hohe, begrünte Lärmschutzwand mit integrierten Müllhäuschen errichtet, die die Innenhöfe räumlich fasst und vom Verkehrslärm abschirmt.
Begrünte Dachflächen, Fassadenbegrünung und Retentionsflächen steigern die Aufenthaltsqualität und tragen zur Klimaanpassung des Quartiers bei.



Abbildung 1: Entwurf des 2.Preisträgers / raum.land architekten und stadtplaner, Nürnberg

Die Umsetzung des Entwurfs erfolgte im Wesentlichen unverändert, mit kleineren, projektspezifischen Anpassungen.

Das Vorhaben schafft insgesamt 14 neue Wohneinheiten: acht 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und vier 4-Zimmer-Wohnungen.



Abbildung 2: Freiflächengestaltungsplan Bauantrag Gensfelderweg 23-29

Rechtlicher Rahmen

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 f. BauGB beurteilt.

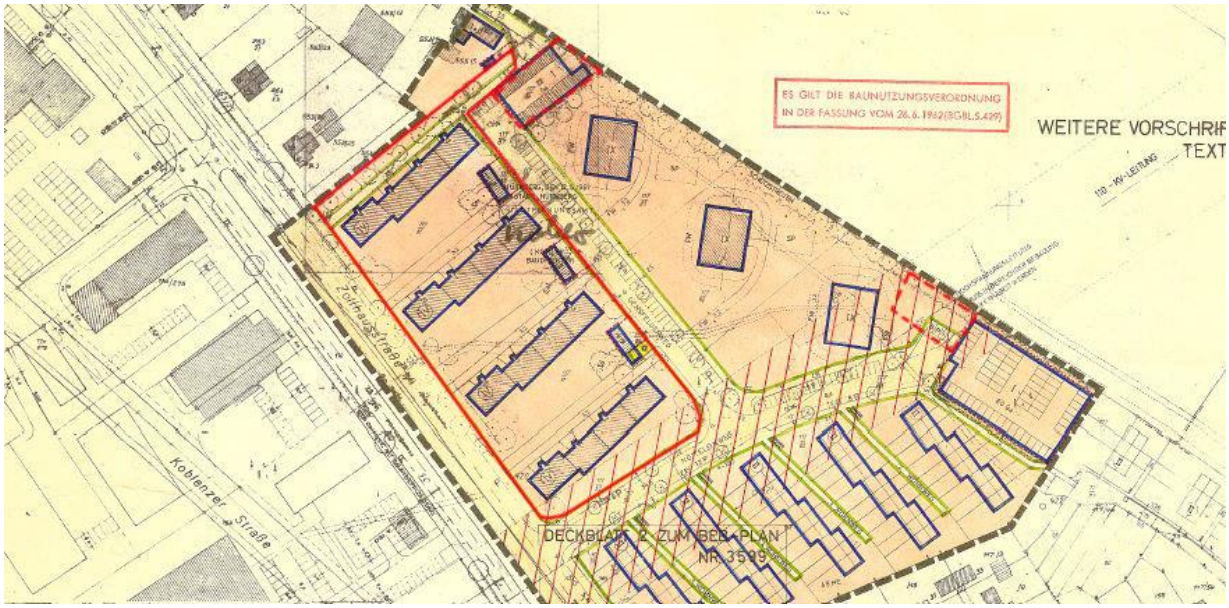


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan -Plan Nr. 3599 mit Wettbewerbsumgriff *Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt*

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

- Überschreitung der östlichen Baugrenzen durch die Hauptgebäude (Neubau Kopfbau),
- Anordnung von Nebenanlagen (Müllhäuschen, Fahrradstellplätze, Lärmschutzwand) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB könnte mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

- Überschreitung der zwingend festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen von IV auf VI,
- Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse im Garagenhof durch die Ausbildung von drei höhenversetzten Parkebenen mit interner Rampenerschließung (Splitt-Level-Ebenen) anstelle eines Vollgeschosses.

Fazit
Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeit des § 31 Abs. 2 BauGB können für das Vorhaben im geplanten Umfang nicht alle 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 möglich.

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.

2.Preis / raum.land architekten und stadtplaner, Nürnberg / 1005

190301

AUFSTOCKUNG UND SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN AM GENSFELDERWEG IN NÜRNBERG

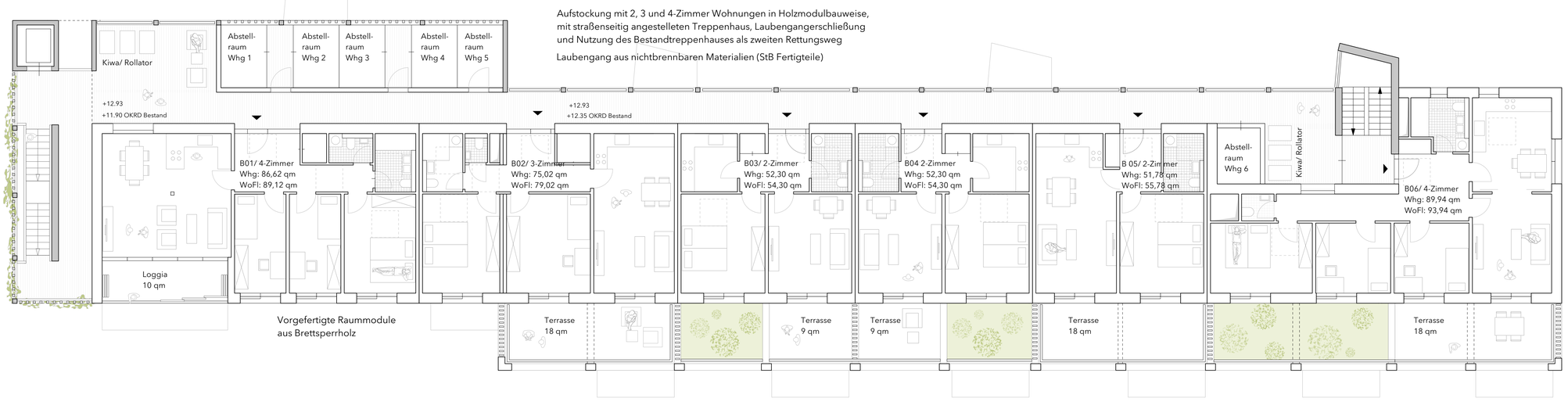


Blick in den Wohnhof

Freianlagen – Neuordnung und Aufwertung

Die vorgefundene freiräumliche Situation zwischen den Zeilen zeichnet eine geringe Akzeptanz und Nutzung ab, weist jedoch auch einige Potentiale auf, die durch verschiedene Interventionen eine Neuordnung sowie eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Fläche erlauben. Dabei wird auf die unterschiedlichen Bewohner und Generationen eingegangen.
Zur Zollhausstraße hin werden die Höfe mit einer Schutzwand begrenzt und vom Straßenlärm abgeschirmt. Diese weicht Bestandsbäumen aus, integriert das Müllhäuschen und wird hofseitig begrünt. Am Gensfelderweg erfahren die vorhandenen Gargagengebäude eine Umnutzung. Zwischen den beiden Begrenzungen spannen sich grüne Höfe auf. Neben Gemeinschaftsterrassen und Spielbereichen werden Rasenflächen zur individuellen Aneignung angeboten. Vereinzelt sind weitere Bäume an geeigneter Stelle eingestreut, um ausreichend natürliche Verschattung und eine angenehme Atmosphäre zu generieren. Entlang der Südfassaden erstrecken sich „Biodiversitätsbänder" in geschwungener Form - intensiv artenreich bepflanzte Zonen, die in Kombination mit Hügeln einen Filter zu den angrenzenden Loggien der unteren Geschoße bilden. Zudem sind in ihren Ausbuchtungen Mulden einbettet, die bei trockener Witterung als Relax-Zonen mit Liegen bestückt sind. Bei Starkregen kann sich hier Wasser einstauen, versickern und verdunsten, genauso wie in den südwestlichen Retentionsmulden.

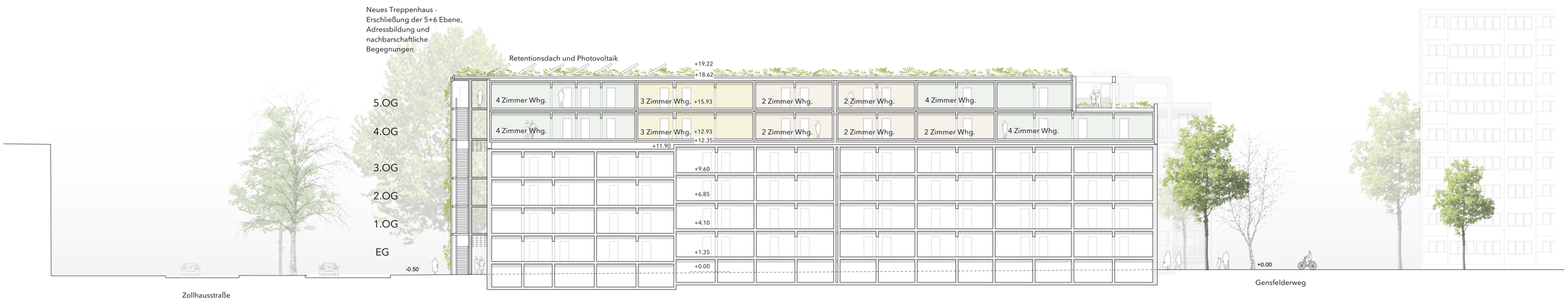
Die Erschließungswege entlang der Nordfassaden bleiben in ihrer Lage erhalten, werden jedoch durch einen Belag mit Fugenanteil ersetzt. Der Belag geht zur Rasenfläche hin in ein Rasenfugenpflaster über, sodass der Versiegelungsanteil im Hof auf das erforderliche Minimum reduziert wird. Die Grünflächen werden artenreich und standortgerecht bepflanzt. Die Fassaden der Treppenhäuser werden begrünt und so in ihrer Vertikalität untermalt. Entlang der Wege finden sich ausreichend Fahrradständer.
Neben den grünen Höfen spielen auch die Dachflächen der Gebäude eine wichtige Rolle für die Retention. Die Garagen und Müllhäuschen erhalten ausladende Dächer in Leichtbauweise mit extensiver Begrünung. Sie tragen zur ökologischen Aufwertung des Quartiers bei und bieten den Bewohnern der oberen Geschoße einen schönen Anblick als „fünfte Fassade". Die Dächer der Aufstockungen werden ebenfalls begrünt und als Retentionsdächer ausgebildet. Sie können Regenwasser in Gänze zurückhalten. Der Überschuss wird zeitverzögert abgeleitet und in die Mulden im Biodiversitätsband eingespeist. Dort ist es für Pflanzen verfügbar, wird über die Biomasse verdunstet und kann versickern. Ein Teil des Dachwassers wird in Zisternen gespeichert und steht somit zur Bewässerung des Gartens in Trockenperioden zur Verfügung.
Auch die Dächer der beiden Parkhäuser werden in das grüne Bild des Quartiers eingebettet. Gleichzeitig sind sie aber auch für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.
Auf dem nördlichen Parkdeck werden künftig neben einem Saum aus artenreicher, retentionsfähiger Dachbegrünung auch Flächen zum Gärtnern etabliert. Das Angebot wird ergänzt durch ein kleines Gewächshaus und Arbeitstische unter einer schattenspendenden Pergola. Überschüssiges Dachwasser wird in einer Zisterne gespeichert und zum Bewässern der Gemüsegärten genutzt.
Das östliche Dach bietet mit einem Streetballfeld Raum für sportliche Betätigung und lädt unter einer schattenspendenden Pergola zum Verweilen und Pausieren ein. Auch hier wird die Nutzung in ein breites und artenreiches Vegetationsband eingebettet.



4.Obergeschoss M 1:100



5.Obergeschoss M 1:100



Längsschnitt

AUFSTOCKUNG UND SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN AM GENSFELDERWEG IN NÜRNBERG



Ansicht von Süden



Bestand 1. Obergeschoss M 1:100

AUFSTOCKUNG UND SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN AM GENSFELDERWEG IN NÜRNBERG

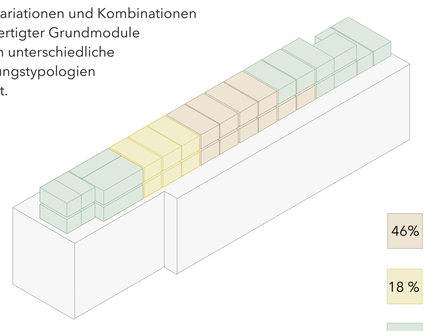


Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

Über Variationen und Kombinationen vorgefertigter Grundmodule werden unterschiedliche Wohnungstypologien erzeugt.

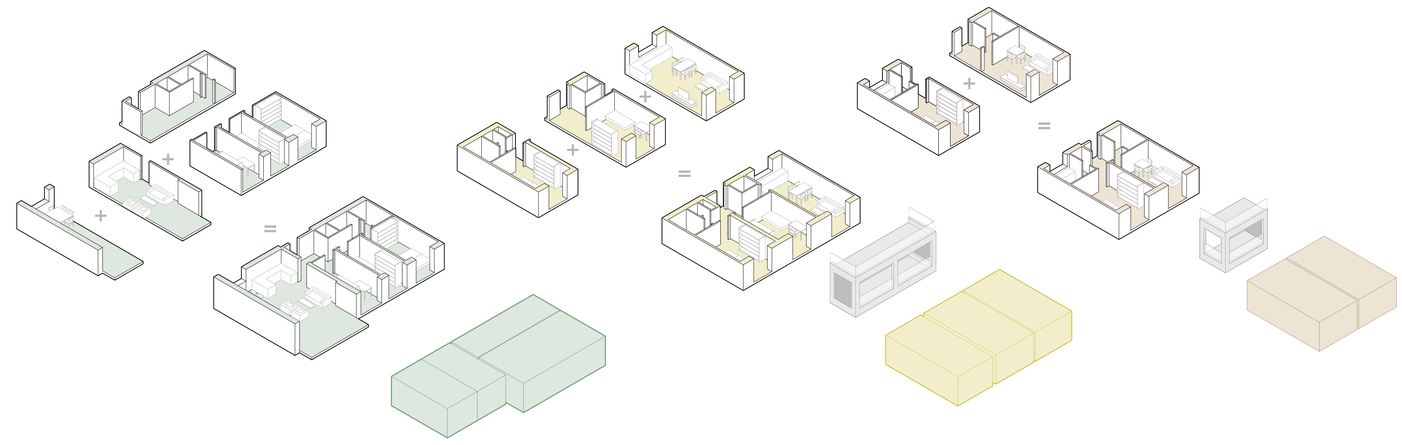


46% 2 - Zimmerwohnung / 54 qm
11 x

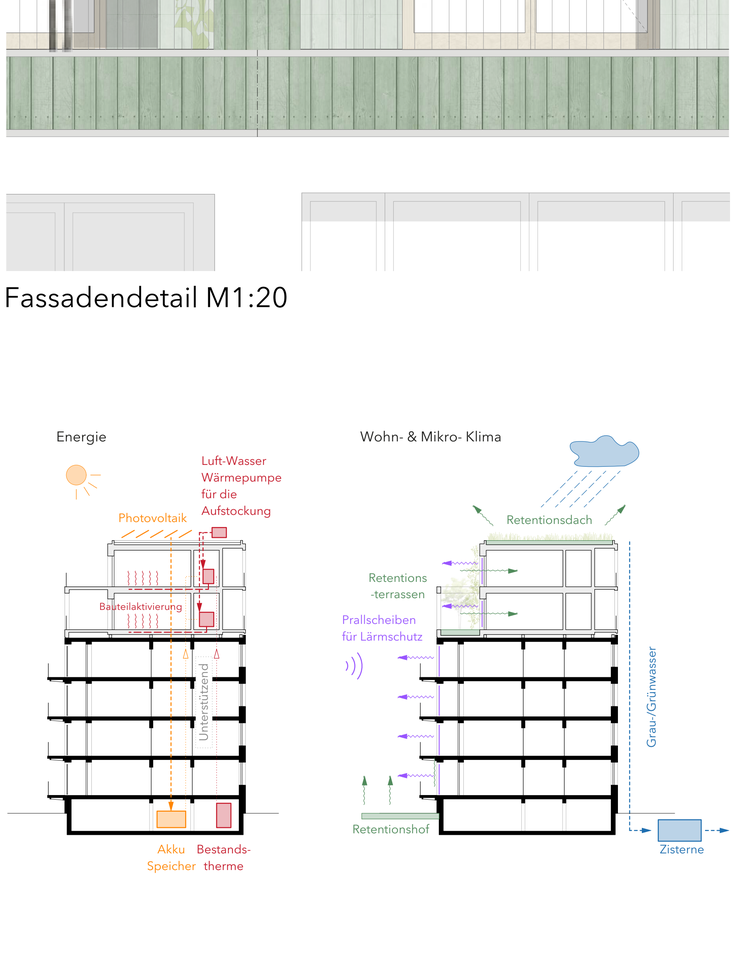
18 % 3 - Zimmerwohnung / 79 qm
2 x

36 % 4 - Zimmerwohnung / 89 qm
4 x

Wohnungstypologie und Anordnung Module



Addition der vorgefertigten Module



Dach:
Biodiversitätsdach
als Retentionsdach,
Substratschicht,
Retentionsbox,
Bautenschutzmatte,
Abdichtung,
Wärmedämmung 25 cm,
Dampfsperre
Brettsperrholzdecke 140 mm

Fassadenbekleidung:
Holzwechselfalzschalung
Weißtanne mit Hinterlüftung
vorpatiniert mit farbiger
Lasur und UV Schutz.
Jede Gebäudezeile mit
unterschiedlichen
identitätsstiftenden Farbton

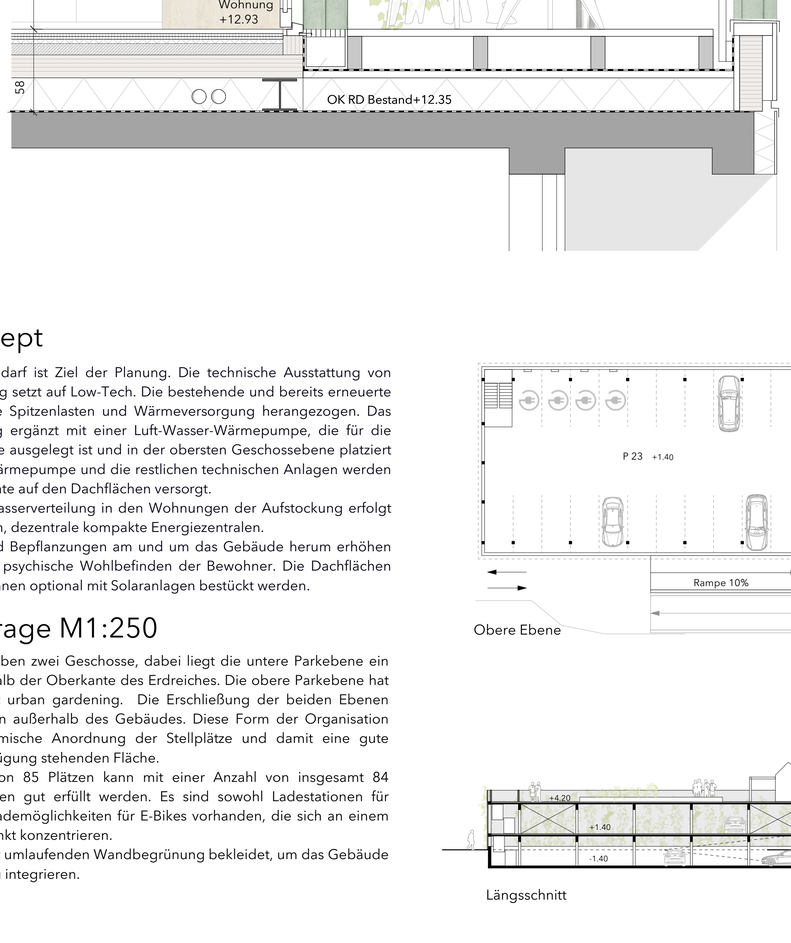
Wandaufbau Modul:
Wärmedämmung
Holzweichfaser,
Brettsperrholz 100mm
Stöße verklebt als
Dampfbremse

Modulstoß
Wohnungstrennwand:
Brettsperrholz 100 mm,
Gipskarton, Dämmung,
Luftschicht, Dämmung,
Gipskarton, Brettsperrholz
100mm

Fenster:
Holzfensterelement mit
3-Scheiben-
Wärmeschutzverglasung,
Prallscheibe als
Schallschutz,
Sonnenschutz Raffstore
oder Textilscreen

Fussboden:
Holzlamellenparkett od.
Linoeumbelag
Spanplatte 2-lagig,
Trittschalldämmung,
Splittschüttung,
Brettsperrholz 140 mm

Trägerlage für
Raummodule:
HEB 240 mit Durch-
führung TGA- Leitung
in Hohlboden,
Vergussmörtel im
Auflagerbereich



Belebte, individuell bestimmte Fassade durch vorgestellte Terrassen, Sonnenschutz und Begrünung

Fassadendetail M1:20

Material, Energie und Statik - Low Tech und klimaangepasstes Bauen

Das Erscheinungsbild des neuen Baukörpers ist geprägt durch eine schlichte und klare Formensprache.
Die zweistöckige Aufstockung erfolgt in Holz-Modulbauweise. Dadurch werden die Zusatzbelastungen auf den Bestand gering gehalten. Lediglich der Laubengang wird als Rettungsweg aus nicht brennbaren, feuerbeständigen Betonfertigteilen hergestellt. Die Balkone werden als leichte Holzkonstruktion vorgestellt (ohne Anforderungen an den Brandschutz). Auf der obersten Decke des Bestandes wird eine lastverteilende Stahlträgerlage vorgesehen. Die Lasten der Module werden auf die tragenden Wände des Bestandes übertragen. Durch die leichte Konstruktion werden Erhöhungen der Bodenpressungen und zusätzlich auftretende Setzungen reduziert. Die Aussteifung der Holzbaumodule erfolgt über Decken- und Wandscheiben aus Brettsperrholz. Die Bestandsgeschosse sind in Schottenbauweise ausgeführt, sodass Horizontal- und Vertikallasten durch die Wandscheiben bis in die Fundamente abgetragen werden können. Der Anbau mit Aufzug und zusätzlicher Treppe ist in Massivbauweise geplant und durch den Aufzugsschacht und eine Wandscheibe ausgesteift.

Die neuen Wohneinheiten sind über die Geschosse hinweg modular angeordnet. Steigschächte laufen in einem Zuge durch das ganze Gebäude. Aufgrund der Möglichkeit einer maximalen Vorfertigung sind die Raummodule wirtschaftlich umsetzbar. Die Bauzeit vor Ort wird minimiert. Die Beeinträchtigung der Bewohner des Bestandes wird auf ein erträgliches Maß reduziert.
Die Betonelemente werden als Fertigteile in Recycling-Beton (RC- oder R-Beton) oder „Umweltbeton" erstellt. Serielle Ausbauelemente sorgen für eine ökonomische Umsetzung.
Die Außenhülle erhält ein Kleid aus vorpatinierter, vertikaler Lärchenholzschalung. Dabei wird jeder Wohnzeile ein individueller, identitätstiftender Farbton zugewiesen.
Der Fensterflächenanteil wird optimiert. Außenliegende Sonnenschutzrollos aus Mikrogewebe schützen vor Überhitzung im Sommer. Prallscheiben an zugewiesenen Öffnungsflügeln der Fenster und transparente Schiebeelemente an den Loggien sorgen für den notwendigen Schallschutz bzw. schützen vor Verkehrslärm.
Geländer, Brüstungen und Rankgerüste sind in verzinktem Flachstahl vorgesehen.

Brandschutzplanung

Aus der zweistöckigen Aufstockung resultiert die Einstufung in Gebäudeklasse 5. Bei Gebäudeklasse 5 müssen tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig ausgeführt werden. Die Bestandsgeschosse sind in Massivbauweise errichtet. Falls der Bestand diese Anforderung nicht erfüllt, muss im Brandschutz eine entsprechende Abweichung formuliert werden. Die tragenden und aussteifenden Bauteile der Aufstockung sollen in Holz-Modulbauweise errichtet werden. Die brandschutztechnische Ausbildung muss entsprechend der Muster-Holzbaurichtlinie erfolgen. Es sind entsprechende feuerbeständige Beplankungen zu planen. Für die Erschließung der neuen Geschosse wird ein Bestandstreppenraum nach oben verlängert und eine neue zusätzliche Außentreppe mit Aufzug angebaut. Die beiden Treppenräume sind über einen Laubengang verbunden, sodass zwei bauliche Rettungswege nutzbar sind. Die Feuerwehrzufahrten zu den Innenhöfen werden aufgrund der angedachten Schutzwände von der Zollhausstraße auf die Seite des Gensfelderweges verlegt.

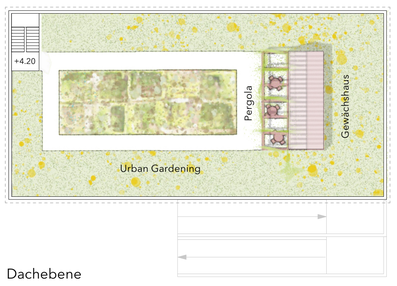
Energiekonzept

Ein niedriger Energiebedarf ist Ziel der Planung. Die technische Ausstattung von Bestand und Aufstockung setzt auf Low-Tech. Die bestehende und bereits erneuerte Gasheizung wird für die Spitzenlasten und Wärmeversorgung herangezogen. Das Konzept wird nachhaltig ergänzt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die für die beiden neuen Geschosse ausgelegt ist und in der obersten Geschossebene platziert wird. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe und die restlichen technischen Anlagen werden über Photovoltaikelemente auf den Dachflächen versorgt.
Die Wärme- und Trinkwasserverteilung in den Wohnungen der Aufstockung erfolgt über Wohnungsstationen, dezentrale kompakte Energiezentralen.
Fassadenbegrünung und Bepflanzungen am und um das Gebäude herum erhöhen den Kühleffekt und das psychische Wohlbefinden der Bewohner. Die Dachflächen und Pergola-Flächen können optional mit Solaranlagen bestückt werden.

Quartiersgarage M1:250

Die neuen Parkdecks haben zwei Geschosse, dabei liegt die untere Parkebene ein halbes Geschoss unterhalb der Oberkante des Erdreiches. Die obere Parkebene hat ein begrüntes Dach mit urban gardening. Die Erschließung der beiden Ebenen erfolgt über Halbrampen außerhalb des Gebäudes. Diese Form der Organisation ermöglicht eine ökonomische Anordnung der Stellplätze und damit eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.
Der Stellplatzbedarf von 85 Plätzen kann mit einer Anzahl von insgesamt 84 vorgesehenen Stellplätzen gut erfüllt werden. Es sind sowohl Ladestationen für Elektroautos, als auch Lademöglichkeiten für E-Bikes vorhanden, die sich an einem zentralen E-Mobilitätspunkt konzentrieren.
Die Fassade ist von einer umlaufenden Wandbegrünung bekleidet, um das Gebäude otisch in den Freiraum zu integrieren.

Obere Ebene

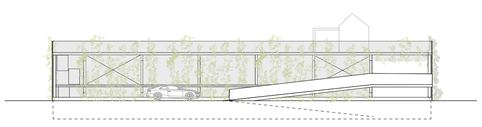


Dachebene



Querschnitt

Längsschnitt



Ansicht

190301

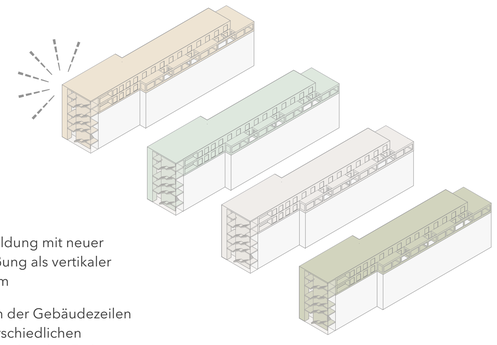
AUFSTOCKUNG UND SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN AM GENSFELDERWEG IN NÜRNBERG

Neuer Wohnraum auf alten Flächen

Das bestehende Quartier entlang des Gensfelderwegs soll im Sinne des Modellvorhabens „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen“ klimagerecht modernisiert und nachverdichtet werden. Ziel der Planung ist eine zukunftsfähige Entwicklung des Bestandes durch Aufstockung des Gebäudes und Neugestaltung der Freiflächen, sowie die Erarbeitung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts.
Das ökologische Potential durch Aufstockungen ist vor allem im Bereich der Vermeidung von Flächenverbrauch an Bodenfläche sehr bedeutsam. Im Vergleich zu Neubauvorhaben wird für Aufstockungen kaum neue Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen, da vorwiegend auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Ein zentraler ökonomischer Vorteil der Aufstockung gegenüber dem Neubau liegt in der Einsparung der Grundstückskosten.
Durch Aufstockungen können darüber hinaus neue individuelle Wohnqualitäten geschaffen werden, die zu einer Weiterentwicklung des Gesamtgebäudes und des Quartiers führen. Dies erhöht neben der qualitätsvollen architektonischen und städtebaulichen Aufwertung die Attraktivität des Quartiers und die langfristige Vermarktbarkeit. Durch die neue Mieterschaft verbessert sich zudem die soziale Durchmischung.

Städtebau - vorhandene Potentiale nutzen und ausbauen

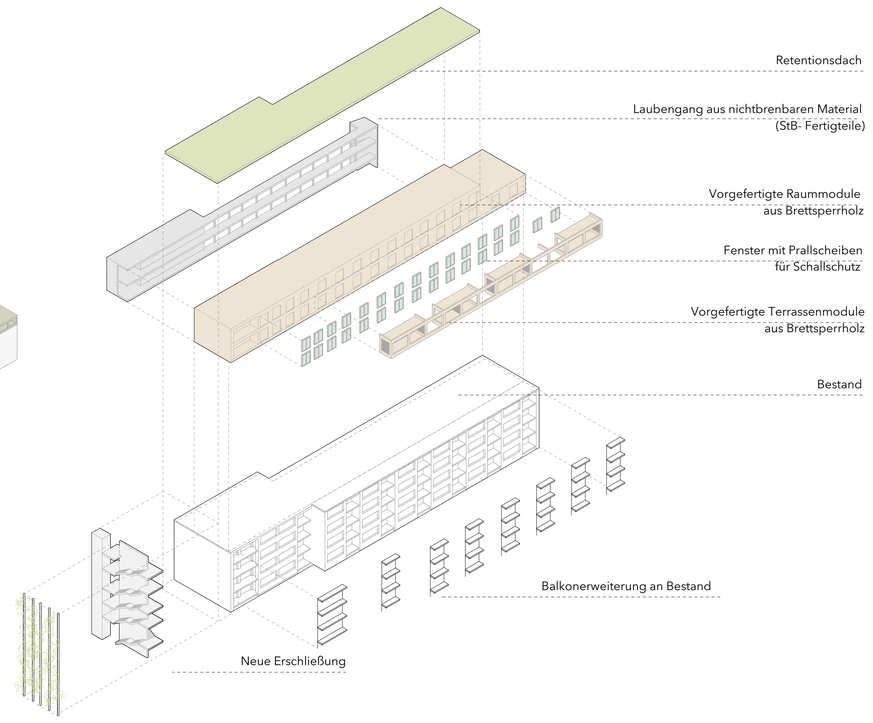
Städtebaulich werden die 4 Zeilen um zwei Geschosse erhöht. Das angedachte Volumen respektiert dabei den Duktus des Bestandes, setzt statt maximaler Ausnutzung auf eine angemessene Maßstäblichkeit mit Rücksprüngen am Gensfelderweg und den Südseiten. Der vorhandene Versatz in der Gebäudeflucht wird weiterentwickelt und in die Höhenstaffelung aufgenommen. Dadurch entstehen neue Kopfstücke zur Zollhausstraße. Sie dienen als Adresse und bilden mit den integrierten Aufzügen die neuen barrierefreien Eingangs- und Erschließungsbereiche für die Dachaufbauten.
Die Hofbereiche werden freiraumplanerisch aufgewertet. Ein ca. 4m hohes Wandelement mäandriert entlang der Zollhausstraße, schließt die Höfe optisch zum hektischen Treiben an der großen Allee ab.
Die bestehenden Garagen werden zu Treffpunkten, zu Gemeinschaftsräumen, zu Ateliers und Fahrradwerkstätten aktiviert bzw. umgebaut. Sie erhalten begrünte ausladende Dächer - ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen. Die integrierten, überdachten Fahrradstellplätze werden mit Ladestationen ausgestattet.
Die notwendigen Stellplätze der Dachaufstockungen und aufgelassenen Garagenparker werden auf den beiden zusätzlichen Teilgrundstücken gebündelt. Dafür werden zweigeschossige, in den Boden versenkte Parkgaragen als „Energieinseln“ entwickelt. Die obersten Ebenen erhalten gemeinschaftliche Spiel- und Pflanzflächen. Fotovoltaikanlagen ergänzen den Energiebedarf der kleinen „mobility hubs“ mit entsprechenden E-Lademöglichkeiten.

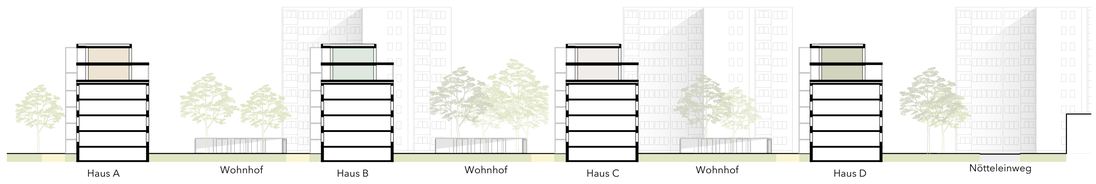


Adressbildung mit neuer Erschließung als vertikaler Grünraum

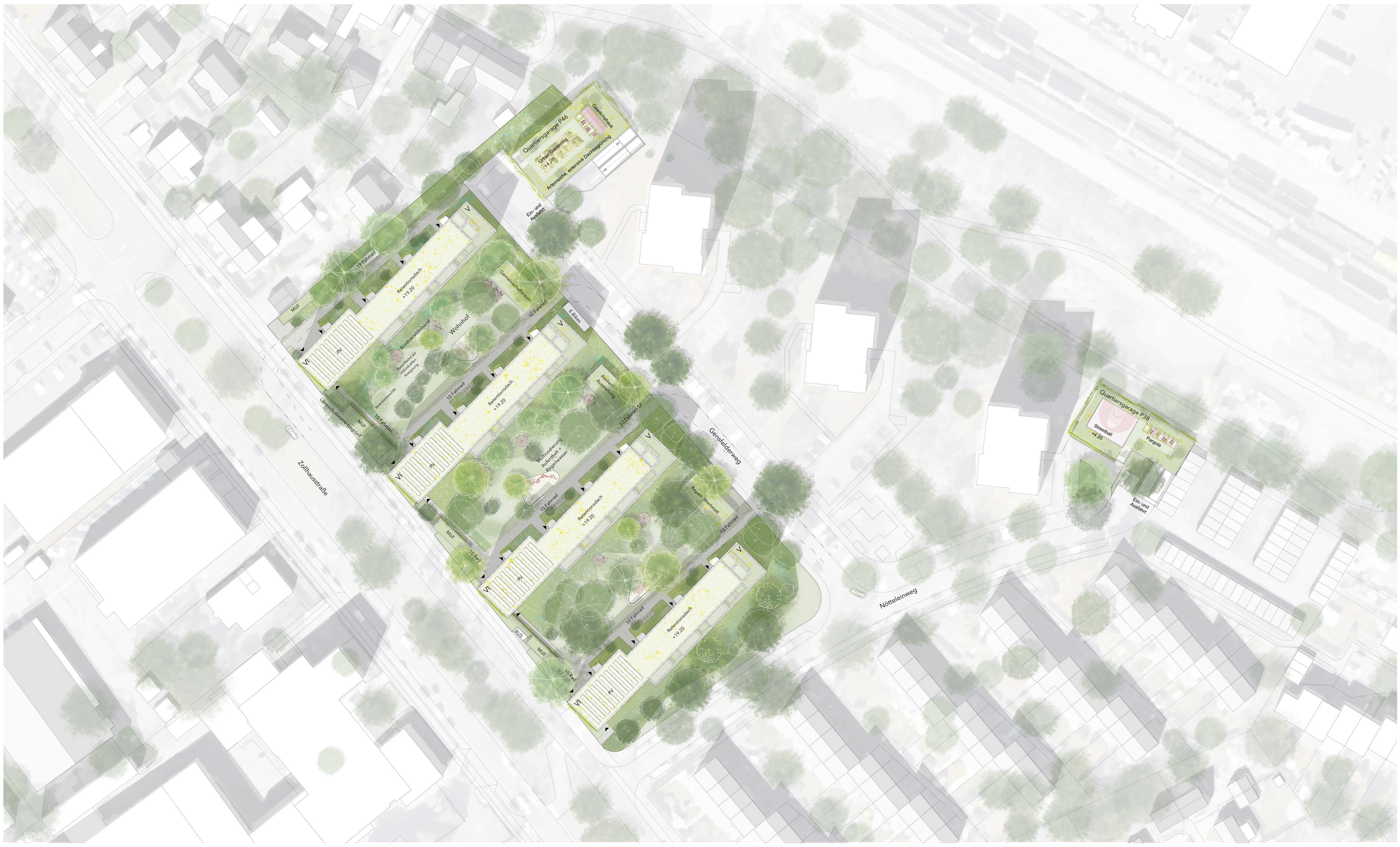
Fassaden der Gebäudezeilen mit unterschiedlichen identitätsstiftenden Farbton

Adress- und Identitätsbildung





Städtebaulicher Schnitt M1:500



Lageplan 1: 500

Gebäudekonzept - nachhaltig erneuern und erweitern

Exemplarisch wurde anhand einer Gebäudezeile ein detailliertes Modernisierungs- und Aufstockungskonzept erarbeitet, welches übertragbare Lösungen für alle 4 Zeilen des Gebäudebestandes aufzeigen soll:

Aufstockung
Die vertikale Erschließung der neuen Dachaufbauten erfolgt einerseits über das neue Kopfstück an der Zollhausstraße, alternativ über das letzte Bestandstreppenhaus am Gensfelderweg, welches in die neuen Geschosse erweitert wird. Ein Aufzug am Kopfstück gewährleistet die Barrierefreiheit. Die beiden Treppenhäuser garantieren die fluchtwegtechnische Erschließung der oberen beiden Geschosse, die als Laubengangtypen entwickelt werden. Alle anderen Bestandstreppenhäuser bleiben unangetastet. Durch die Aufstockung erfolgt eine Einordnung in die Gebäudeklasse 5.
Die Wohnungen bestehen aus Raummodulen, die in der ersten Aufstockungsebene 6, in der zweiten Aufstockungsebene 5 Wohneinheiten bilden. Der Wohnungsmix entspricht den gewünschten Vorgaben und setzt sich aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zusammen. Das bauliche Grundsystem lässt bei Bedarf eine Veränderung des Wohnungsmixes zu. Die Wohnungsgrößen orientieren sich an den Fördervorgaben und sind barrierefrei konzipiert. Sie können sowohl von Singles, jungen Familien oder Senioren bewohnt werden, Grundlage für eine generationengemischte Nachbarschaft. Jede Wohnung erhält einen vorgelagerten Balkon oder eine Loggia zur Südseite, teilweise auch angegliederte Pflanzflächen zum Gärtnern oder als grüner Klimateppich. Am Kopfstück des offen gedeckten Laubengangs sind direkt und geschossweise die Abstellräume den Wohnungen zugeordnet, ergänzt um Stellflächen für Rollatoren und Kinderwägen. Die Erschließungswege ermöglichen Kommunikation und Interaktion mit den Nachbarn.
Die Dachebenen werden ökologisch aktiviert. Der Bereich dient als Retentionsfläche und dem Klimaangepassten Bauen. Hier entstehen Pflanzflächen und offene Pergola-Strukturen.

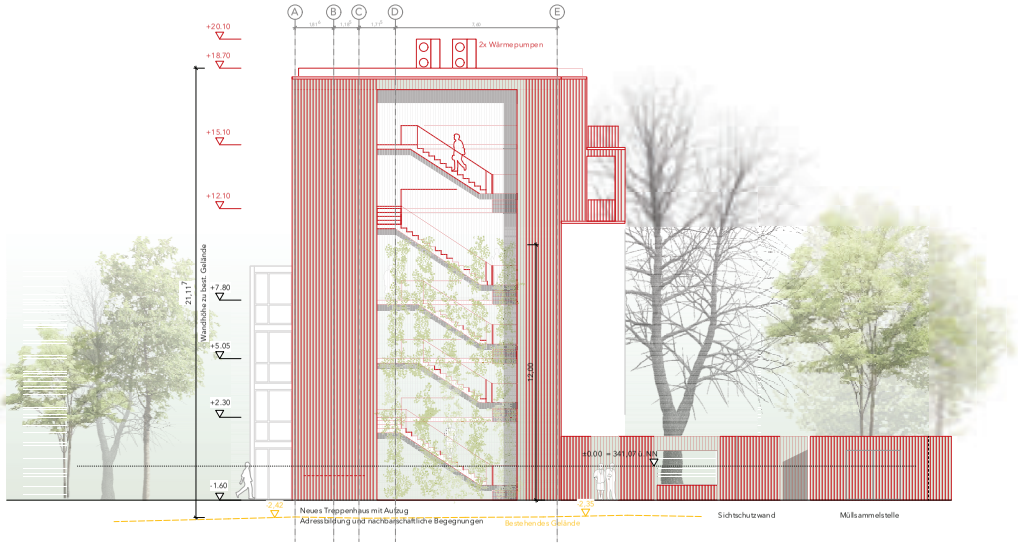
Bestand
Die Bestandswohnungen werden im Inneren nicht verändert. Nur die Loggien werden mit Balkonansätzen im Hofbereich vergrößert bzw. barrierefrei umgebaut. Fenster erhalten zum Schallschutz Prallscheiben an ausgewählten Öffnungsflügeln und Schiebeelemente an den Loggien Der Eingriff kann minimal-invasiv im bewohnten Zustand erfolgen. Die aktuellen Mieter werden durch die Baumaßnahme und den hohen Vorfertigungsgrad der Bauteile so gering wie möglich beeinträchtigt bzw. belastet.



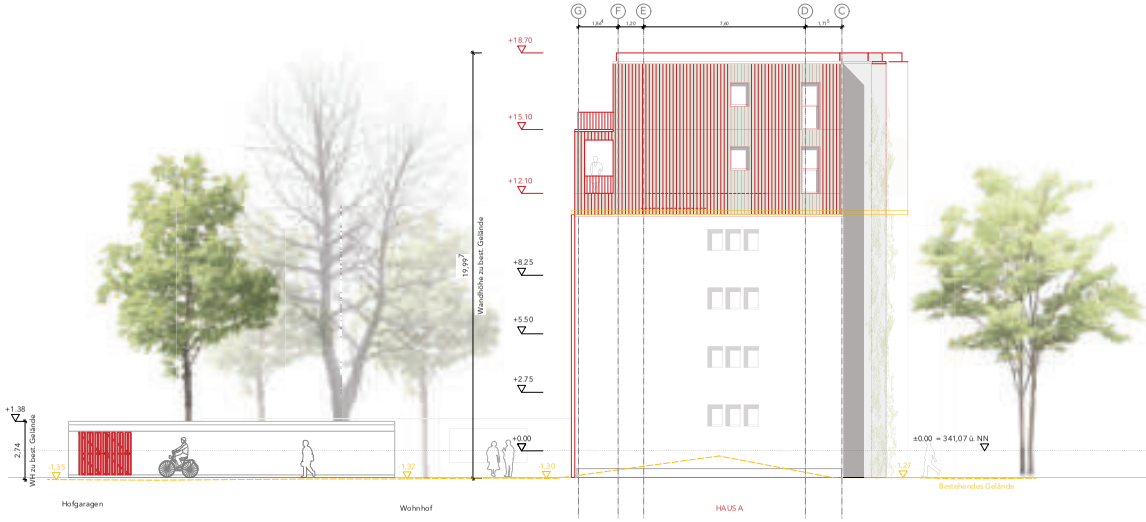
Ansicht von Norden

Querschnitt


Zollhausstraße
Gensfelder Weg
553/26
553/15
117/81
117/88
117/91
117/87
117/84
117/85
466 (DB)
Biodiversitätsband
Rasen
Retentionsdach (F-Dach) mit extensiver Dachbegrünung Substratstärke 10cm 815m2 Dachfläche gesamt (inkl. Attika)
intensive Dachbegrünung (Pflanztrog) Dachterrassen für Bewohner
extensive Dachbegrünung über Gefügeverdichtung
Flurstücksgrenze
Planungsbereich Punkt-Raum
LEGENDE
1. ALLGEMEIN
2. BAUKONSTRUKTIONEN
3. BELÄGE
4. EINFASSUNGEN
5. ENTWÄSSERUNG
6. VEGETATION
7. BAUMSCHUTZMAßNAHMEN
8. AUSSTATTUNG
9. Sparten (Koordinierter Leitungsplan zu beachten)
Sparten Bestand (farbige Codierung siehe Baumbestandsplan)
Sparten Neu
10. FEUERWEHR (siehe Brandschutzplan)
gemäß KQaS von 10/2025



Ansicht von der Zollhausstraße

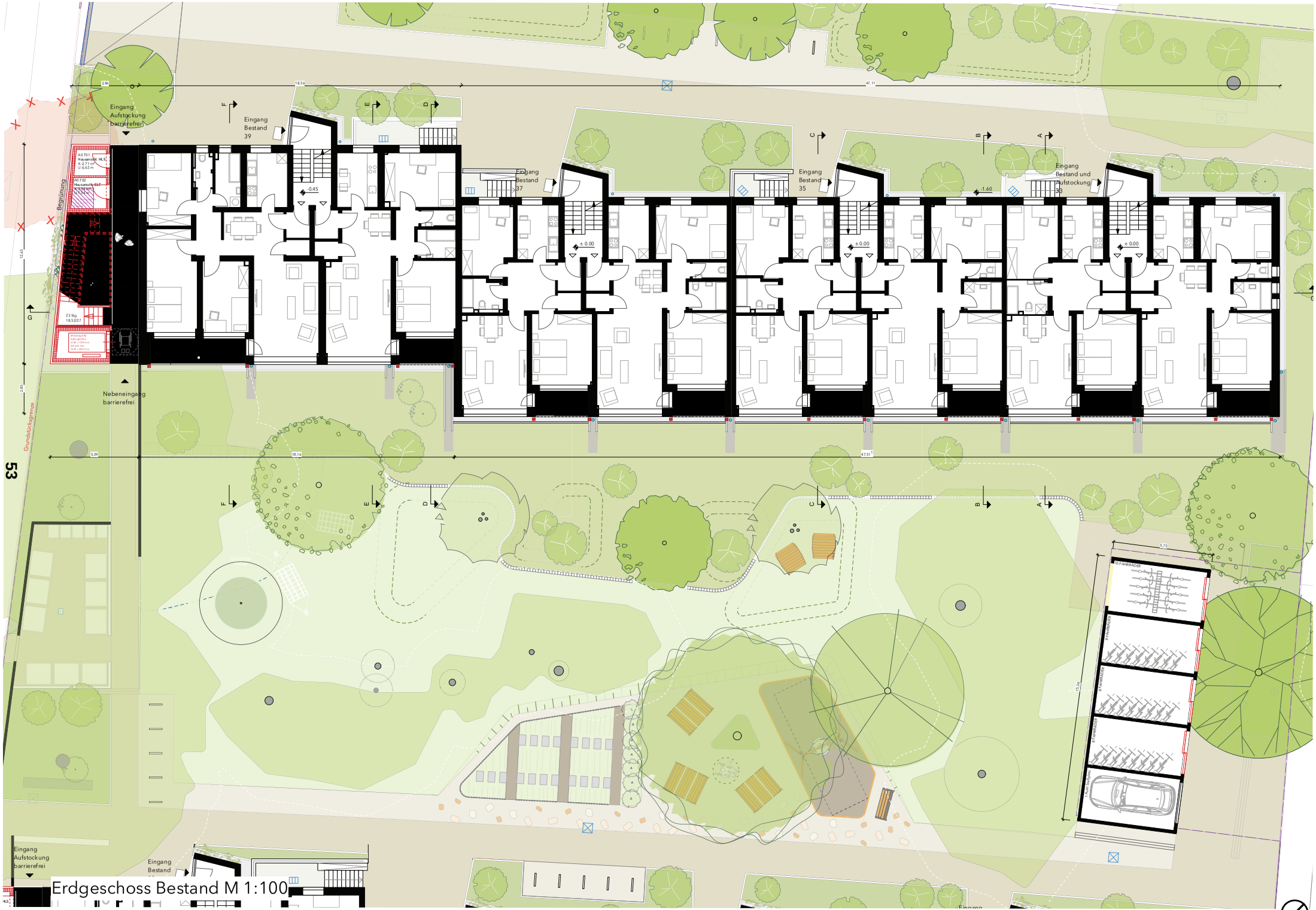


Ansicht Nordost



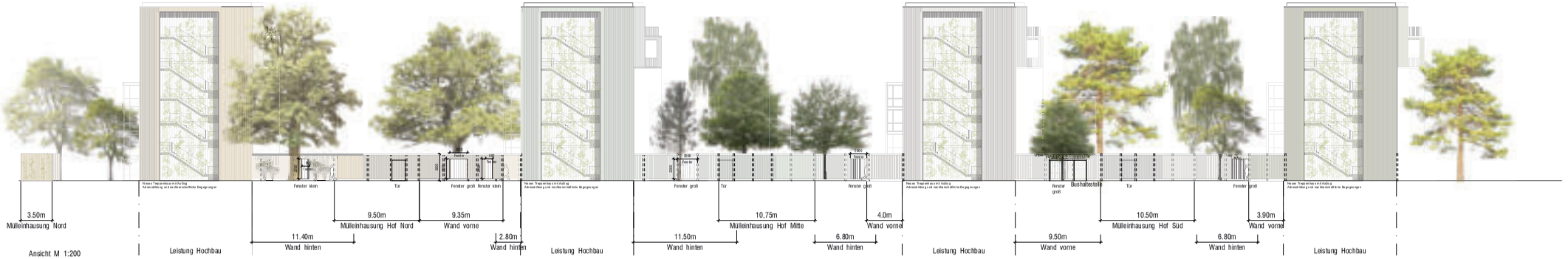
Ansicht von Nordwest

*Für detaillierte Planung der Sichtschutzwand, siehe Planung der Landschaftsarchitektur

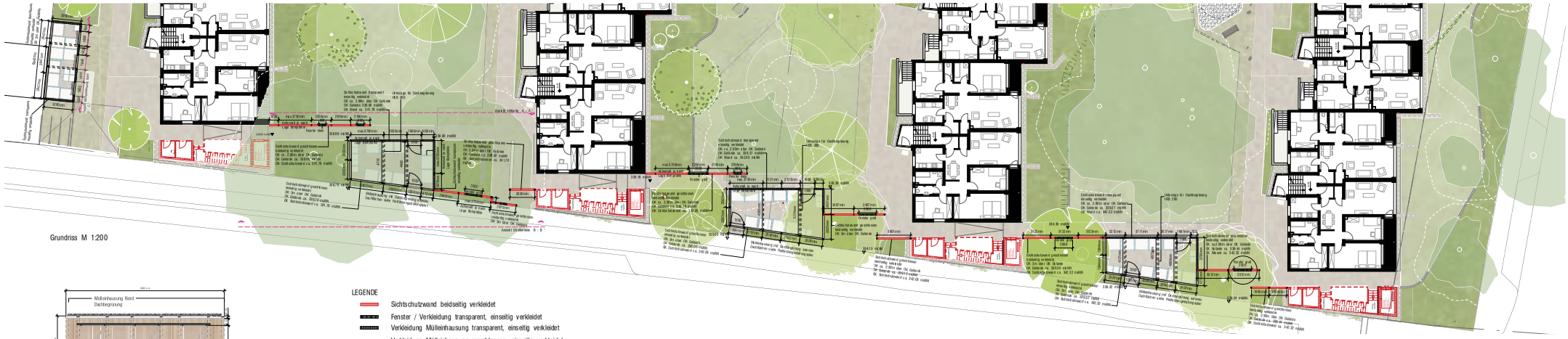


Erdgeschoss Bestand M 1:100

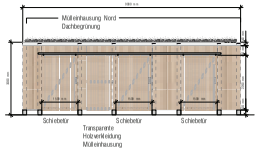
*Für detaillierte Freiflächen, siehe Planung der Landschaftsarchitektur



Ansicht M 1:200



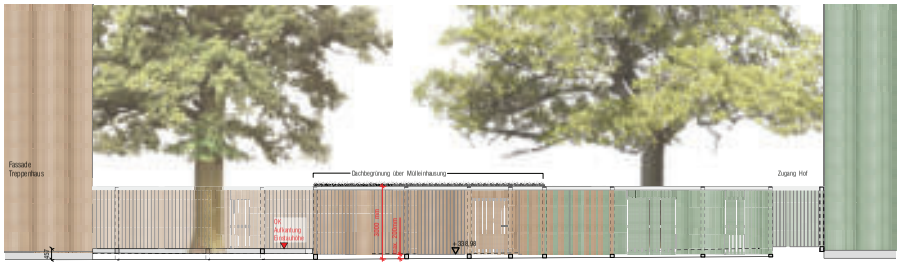
Grundriss M 1:200



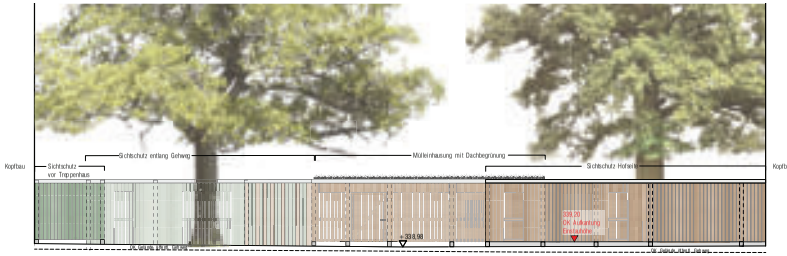
Ansicht C - C' - Mülleinhausung Nord M 1:50

LEGENDE

- Sichtschutzwand beidseitig verkleidet
- Fenster / Verkleidung transparent, einseitig verkleidet
- Verkleidung Mülleinhausung transparent, einseitig verkleidet
- Verkleidung Mülleinhausung geschlossen, einseitig verkleidet
- Mülltonnenhaus Türen
- Stütze HEA 160



Exemplarische Ansicht B - B' - Bereich Hof Nord von Straßenseite M 1:50



Exemplarische Ansicht A - A' - Bereich Hof Nord von Hofseite M 1:50