Beilage

Betreff:
Umbau und Nutzungsänderung Bürogebäude in Wohnbau
Pretzfelder Straße 7–11 (Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB)

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Eigentümer eines Bürogebäudes in der Gemarkung Thon beabsichtigt, dieses Gebäude mittelfristig nicht mehr ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zu nutzen. Hier soll zukünftig ab dem ersten Obergeschoss Wohnraum entstehen. Das Bestandsgebäude und somit das geplante Umnutzungsvorhaben liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
Nr. 3805. Dieser setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die beantragte Umnutzung zu Wohnzwecken ist daher planungsrechtlich nach § 31 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht genehmigungsfähig.

Für den erweiterten Bereich des Vorhabens ist das Bebauungsplanverfahren Nr. 4653 eingeleitet. Auf Grundlage eines Rahmenplans von 2018 sollte das hier betroffene Gebäude weiterhin gewerblich bzw. als Bürogebäude genutzt werden. Westlich und östlich angrenzend sind ebenfalls gewerbliche bzw. Büronutzungen vorgesehen, ergänzt um Wohnnutzungen in den Dachgeschossebenen. Eine flächige Wohnnutzung ist im Bereich südlich der Pretzfelder Straße geplant.

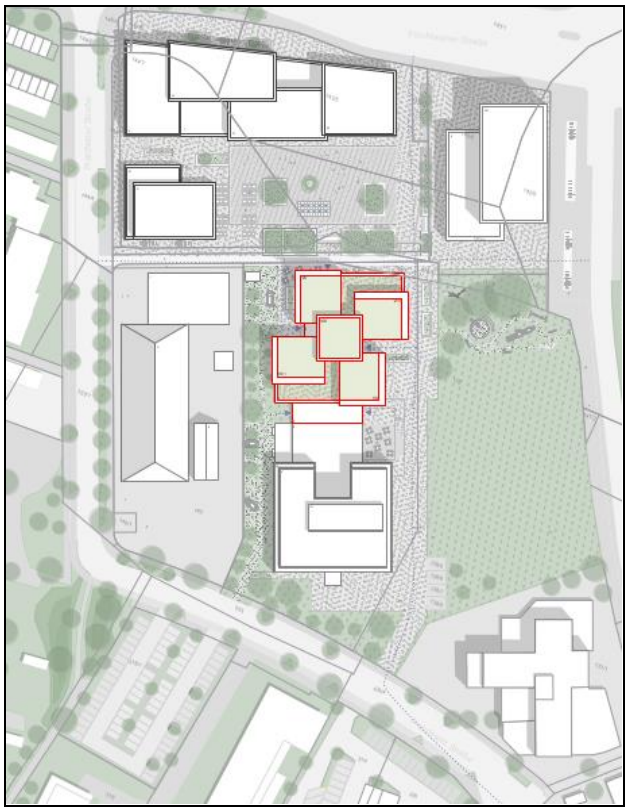
Mit der planungsrechtlich positiven Einschätzung zu einer Wohnbebauung eines anderen Bauträgers, wurde die Bebauung des südwestlichen Teilbereichs des Rahmenplans bereits teilweise vorbereitet. Grundlage hierfür war die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB - in einer früheren Gesetzesfassung. Mit dem damit einhergegangenen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wurde eine baulich integrierte Kindertagesstätte gesichert.



Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg Rahmenplan zu Nr. 4653 vom 12.06.2018

Die Entwicklung der sog. „Neue Mitte Thon“ sowie die neue Grundschule an der Forchheimer Straße bieten mit den Angeboten zu Bildung, Nahversorgung und Gastronomie einerseits Ansätze eine Wohnnutzung im Bereich Pretzfelder Straße zu intensivieren.
Andererseits sind Wohnnutzungen in Gewerbegebieten regelmäßig nicht zulässig. Der Gesetzgeber hat in den zuletzt erfolgten Änderungen im Baugesetzbuch jedoch bereits Möglichkeiten eröffnet, eine Deckung von Wohnbedarfen fallbezogen durch die Erteilung von planungsrechtlichen Befreiungen im Rahmen von Bauantragsverfahren zu ermöglichen.

Bauvorhaben
Das bestehende „Müller-Verlagsgebäude“ aus dem Jahr 1977 befindet sich im Stadtteil Thon, im Umfeld der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife, die durch die städtebauliche Entwicklung „Neue Mitte Thon“ zwischenzeitlich überformt wurde. Das Gebäude ist selbst Teil der architektonischen Großformen, die seit Jahrzehnten das Erscheinungsbild der Pretzfelder sowie der Erlanger Straße in diesem Straßenabschnitt prägen.


Architekturbüro Hübsch + Harlé; gem. Mail vom 17.03.2026

Im Zuge von mittelfristig geplanten baulichen Maßnahmen ist vom Eigentümer eine Aufstockung von zwei Gebäudeflügeln vorgesehen. Darüber hinaus sollen ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen eingerichtet, Grundrisse angepasst und Balkonanlagen angebracht werden. Ergänzend ist eine Erweiterung des Erdgeschosses geplant.
Das zweite, auf demselben Grundstück gelegene und im Erdgeschoss mit dem Vorhabengebäude verbundene Gebäude verbleibt weiterhin in gewerblicher Nutzung.

Die künftige Nutzung des umzunutzenden Gebäudes ist wie folgt vorgesehen:
Im Erdgeschoss sollen gewerbliche Büro- und Konferenzräume, ein Café, eine Ausstellungsfläche sowie ein Veranstaltungsraum mit einer Fläche von rund 1.000 m² untergebracht werden.
In den sechs Obergeschossen ist eine Wohnnutzung mit insgesamt 48 Wohnungen vorgesehen. Diese gliedern sich in den aktuellen Planungen in 24 Zwei-Zimmer-, 18 Drei-Zimmer- sowie sechs Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 3.682 m².

Erschließung und Stellplätze
Die Erschließung des Gebäudes erfolgt weiterhin von Süden, über die Pretzfelder Straße, die in die Forchheimer Straße mündet.
Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung wird ebenso wie für die bestehende Gewerbenutzung auf einer ebenerdigen Stellplatzfläche im südlichen Bereich der Pretzfelder Straße geführt. Die Prüfung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze bleibt dem regulären Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Schallimmissionen
Das Vorhaben ist Verkehrs- sowie Gewerbelärm ausgesetzt. Im Rahmen eines späteren Genehmigungsverfahrens würde hierzu ein schalltechnisches Gutachten gefordert werden; dieses ist vom Gebäudeeigentümer bereits erstellt worden.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen sowohl gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, als auch die bestehende sowie künftig mögliche gewerbliche Nutzung im festgesetzten, umgebenden Gewerbegebiet nicht eingeschränkt wird. Der Gebietserhaltungsgrundsatz ist somit eingehalten. Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Geplantes Vorgehen
Der Bauherr und Gebäudeeigentümer beabsichtigt derzeit keine zeitlich konkretisierte Umsetzung seiner Planungen. Dennoch wünscht er eine gewisse Planungssicherheit. Diese könnte ihm durch eine grundsätzliche Zustimmung des Stadtplanungsausschusses zum nachfolgend geschilderten Vorgehen vermittelt werden.

Um die Voraussetzungen für die spätere planungsrechtliche Zulassung des Vorhabens zu schaffen ist beabsichtigt, in einem späteren Baugenehmigungsverfahren die vorgelegte Gebäudeplanung und -nutzung auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich zu befreien. Dies ist kann allerdings nur insoweit in Aussicht gestellt werden, wie der Gesetzgeber die entsprechende Gesetzesgrundlage bis zu diesem, aktuell nicht näher fixierten Zeitpunkt nicht ändert!
Die planungsrechtliche Zulassung im Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren bleibt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sowie der rechtlichen Sicherung einer Bauverpflichtung entsprechend den Vorgaben des Beschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 und den Grundsätzen des Nürnberger Baulandbeschlusses vorbehalten.

Ein solcher städtebaulicher Vertrag soll insbesondere nachfolgende Inhalte umfassen.

Bauverpflichtung
Entsprechend dem Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 sowie den Grundsätzen des Nürnberger Baulandbeschlusses wird im städtebaulichen Vertrag insbesondere die rechtliche Sicherung einer Bauverpflichtung geregelt.

Soziale Infrastruktur / Kita-Ablöse
Durch die geplante Wohnnutzung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen entstehen. Der Vorhabenträger muss sich daher im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur anteiligen Übernahme der hierdurch ausgelösten Folgekosten verpflichten. Die Ablöse kann durch Zahlung eines entsprechenden Kostenbeitrags zur Finanzierung von Krippen- und Kindergartenplätzen erfolgen.

Grün- und Freiflächen mit Kinderspielplatz
Zur Sicherstellung ausreichender Freiflächen wird auf angrenzenden Grundstücken eine private Grünfläche mit einer Gesamtgröße von rund 1.480 m² hergestellt. Darin ist ein privater Kinderspielplatz in einer ungefähren Größe von 350 m² vorgesehen. Die Zweckbindung dieser Flächen muss durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Nürnberg grundbuchrechtlich gesichert werden.

Abstandsflächen
Für ein im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans mit Nr. 3805 gewerblich genutzten Gebäudes gilt eine Abstandsflächenregelung von 0,2 H. Für eine Wohnnutzung wären damit jedoch keine ausreichenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu fordern. Diese Forderung soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt werden. Mit konkreter Realisierung würde dann eine Sicherung durch eine Abstandsflächenübernahme oder durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten gefordert werden.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg wird Kostenneutralität angestrebt. Wie dargelegt, würde die planungsrechtliche Befreiung auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags voraussetzen.

Zeitliche Umsetzung
Der Vorhabenträger strebt eine spätere Umsetzung des Vorhabens an. Die planungsrechtliche Zulassung erfolgt nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags. Im städtebaulichen Vertrag wird entsprechend den Vorgaben des Beschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 sowie den Grundsätzen des Nürnberger Baulandbeschlusses eine Bauverpflichtung aufgenommen, die die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens sicherstellt.

Fazit
Mit dem Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung könnte eine Umsetzung des geschilderten Vorhabens auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht werden. An städtebaulich geeigneter Stelle könnte eine gewisse Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes ermöglicht werden.