Beschlussvorlage
Stpl/041/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beschluss

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das bestehende Bürogebäude in der Pretzfelder Straße 7–11 soll mittelfristig teilweise aufgestockt und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Geplant sind insgesamt 48 Wohnungen bei weiterhin überwiegend gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3805, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Die geplante Wohnnutzung ist daher planungsrechtlich nicht unmittelbar zulässig. Für die Realisierung des Vorhabens wäre hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Befreiung erforderlich. Ob die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB hierfür vorliegen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Zunächst soll die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens vor weiteren Planungs- und Investitionsentscheidungen durch Beschlussfassung im Stadtplanungsausschuss bekräftigt werden.

Im Umsetzungsverfahren sollen die Voraussetzungen für eine mögliche Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Inhalte eines dann zu schließenden städtebaulichen Vertrags geprüft und konkretisiert werden.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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:

Die Schaffung von Wohnraum dient breiten Schichten der Bevölkerung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss bekräftigt das städtebauliche Interesse der Stadt Nürnberg an einer Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes Pretzfelder Straße 7–11 zu Wohnzwecken und der damit verbundenen Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

2. Unter der Voraussetzung, dass die Regelung des sogenannten „Bau-Turbos“ zum Zeitpunkt der Antragstellung eines Vorbescheids oder Bauantrags weiterhin in Kraft ist, stimmt der Stadtplanungsausschuss einer planungsrechtlichen Beurteilung der vorgelegten Rahmenplanung auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu. Die Zustimmung erfolgt unter der Bedingung, dass vor Erteilung der planungsrechtlichen Befreiung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und eine Bauverpflichtung entsprechend
den Vorgaben des Beschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 sowie den einschlägigen Grundsätzen des Nürnberger Baulandbeschlusses rechtlich gesichert werden.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Gespräche mit der Vorhabenträgerin im genannten Sinne fortzuführen sowie die hierfür erforderlichen vertraglichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen herbeizuführen. Dem Ausschuss sind die anschließenden weiteren Verfahrensschritte zu berichten und ein städtebaulicher Vertrag zur Entscheidung vorzulegen.