Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

08.10.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Wohnraumförderung

Sitzungsvorlage 3. BM/010/2026 5

Entscheidungsvorlage 3. BM/010/2026 8

TOP Ö 2 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2025

Berichtvorlage 3. BM/013/2026 11

Wohnungsbericht 2025 3. BM/013/2026 14

TOP Ö 4 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 "Großreuth h.d.V. West" für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d.V.

Sitzungsvorlage Stpl/040/2026 60

Entscheidungsvorlage Stpl/040/2026 64

Entwurf des Bebauungsplans Stpl/040/2026 67

Satzung zum Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 Stpl/040/2026 68

Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4551 Stpl/040/2026 71

Begründung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 Stpl/040/2026 76

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4614 "Züricher Straße", Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße

Sitzungsvorlage Stpl/037/2026 102

Entscheidungsvorlage Stpl/037/2026 106

TOP Ö 6 Umbau und Nutzungsänderung Bürogebäude in Wohnbau; Pretzfelder Straße 7-11 (Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB)

Sitzungsvorlage Stpl/041/2026 112

Entscheidungsvorlage Stpl/041/2026 116

TOP Ö 7 Förderung von Möglichkeitsräumen 2026

Berichtvorlage Stpl/039/2026 120

Bericht Stpl/039/2026 123

Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume" Stpl/039/2026 127

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 08.10.2026, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnraumförderung**
Förderung im Programmjahr 2026
Beschluss
3. BM/010/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

2. **Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2025**
Bericht
3. BM/013/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

3. **Bebauungsplan Nr. 4700 "Krottenbach"**
für ein Gebiet südlich der Großweismannsdorfer Straße und westlich der Dietersdorfer Straße
Einleitung
Beschluss
Stpl/032/2026

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

4. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 "Großreuth h.d.V. West"**
für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste
Billigung
Beschluss
Stpl/040/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

5. **Bebauungsplan Nr. 4614 "Züricher Straße"**
Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße
Beschluss
Stpl/037/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

6. **Umbau und Nutzungsänderung Bürogebäude in Wohnbau Pretzfelder Straße 7–11 (Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB)** Beschluss Stpl/041/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

7. **Förderung von Möglichkeitsräumen 2026** Bericht Stpl/039/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.09.2026, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
3. BM/010/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2026

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat über die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2026 informiert und die Fördermittel für das Jahr 2026 zugeteilt.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel und die aktuelle Fördersituation wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 76,41 Mio. Euro (Vorjahr 54,12 Mio. Euro) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg.

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	1.600.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	1.550.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	50.000 €	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:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.II/Stk.**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2026 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

Entscheidungsvorlage

1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
-
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
-
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personengruppen
-
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbaudarlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind in Bayern die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen im Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Förderung neuer Projekte der Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms Mietwohnraumförderung - Neubau und Modernisierung, Förderung von Wohneigentum, Anpassungsmaßnahmen sowie des Bund- Länder- Programms „Junges Wohnen“ war im Februar 2025 bayernweit ausgesetzt worden. Diese Situation hatte sich u.a. aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren ergeben, die 2025 ff. zur Auszahlung kamen. Seit Mitte 2025 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) für die Förderung neuer Vorhaben zur Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum und Wohnraum für Studierende und Auszubildende ein Sommer-, ein Herbst- und ein Winterpaket aufgelegt. Damit wurde die jährliche Mittelzuweisung von einer Global- auf eine projektbezogene Zuweisung nach Priorisierung der Vorhaben umgestellt. Nürnberg stehen seit Jahresbeginn Mittel im Rahmen des Herbst- und Winterpakets für acht Vorhaben zur Verfügung (Neubau von Mietwohnraum- EOF, im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie für den Bau eines Wohnheims für Auszubildende).

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) gelten mit Ausnahme der technischen Förderbestimmungen unverändert im Programmjahr fort. Ergänzend dazu gab es folgende Änderungen:

a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern- EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2026 auf 3.250 Euro je m² Wohnfläche (2025: 3.150 Euro/m²) angehoben.

Es gelten folgende Konditionen:

• Objektabhängiger Zuschuss:	
- Bindungsdauer 40 Jahre	2.000 EUR/ m²
- Bindungsdauer 55 Jahre	2.200 EUR/ m²
• Zuschuss einfaches Bauen	100 EUR/ m²
• Zuschuss Barrierefreies Bauen – Grundrisse	200 EUR/ m²
• Zuschuss Barrierefreies Bauen – Aufzug	20.000 EUR pro barrierefrei erreichbares Geschoss (ohne EG)
• Belegungsabhängiges Darlehen (Förderzinssatz)	4,50 %

Die Auszahlung der Zuschüsse und Darlehen erfolgt vom zweiten bis zum fünften Jahr nach Bautenstand und neu nach Bewilligung.

Die Förderung umfasst einen erhöhten Zuschussanteil (max. 2.500 Euro/ m² Wohnfläche plus Zuschuss Aufzug statt bisher 900 Euro/ m² Wohnfläche) bei Wegfall des objektabhängigen Darlehens. Diese Förderkonditionen werden in der Form nur 2026 angeboten.

b) Förderung von Eigenwohnraum

Die staatliche Eigenwohnraumförderung wurde im Februar 2025 eingestellt. Verblieben ist das bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo, mit dem der Freistaat förderberechtigte Familien durch ein zinsverbilligtes Darlehen sowie einen Kinderzuschuss von 5.000 Euro je Kind beim Bau und Erwerb von Eigenwohnraum unterstützt.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2026

Im bayerischen Doppelhaushalt stehen 2026/ 2027 je 1,27 Mrd. Euro zur Verfügung, davon ein Anteil von rd. 544 Mio. Euro an Bundesmitteln aus dem Kernhaushalt des Bundes sowie weitere Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes für die Kommunen.

Für das Programmjahr steht folgendes Förderbudget zur Verfügung:

Landes- und Bundesmittel	74.814.225 EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:

- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	50.000 EUR
Insgesamt	1.600.000 EUR

1,4 Mio. Euro dieser städtischen Fördermittel sind seit der Haushaltssperre vom 29.07.2026 eingefroren und können deshalb nicht mehr gebunden werden.

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2026

76,41 Mio. Euro

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 55,10 Mio. Euro).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, da es sich hierbei um ein vergünstigtes Darlehen aus Eigenmitteln der BayernLabo handelt und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt.

Der Kinderzuschuss in der Eigenwohnraumförderung wird in Tranchen über das Jahr zugeteilt und ist deswegen im Förderbudget nicht aufgeführt.

4. Ausblick

Die Wohnraumförderung für Mietwohnraum sowie Studierenden- und Azubiwohnraum wird ab 2027 in einem sogenannten Jahresbauprogramm erfolgen. Derzeit läuft ein entsprechendes Bewerbungsverfahren beim Stab Wohnen, im Rahmen dessen die Projekte zur Förderung im Jahr 2027 bis Jahresende 2026 ausgewählt werden. Für Herbst 2026 ist eine neue Förderrichtlinie mit überarbeiteten Förderkonditionen für die Mietwohnraumförderung, die Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen, den Abbau von Barrieren sowie der Eigenwohnraumförderung angekündigt, die für das Jahresbauprogramm 2027 gelten soll.

Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle begrüßt die vom Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr angekündigte Zuteilung der Mittel im Rahmen von Jahresbauprogrammen ab 2027. Dies verspricht Kontinuität in der Wohnraumförderung, welche die langfristige Planung von geförderten Bauvorhaben erleichtern wird.

Berichtsvorlage
3. BM/013/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2025

Anlagen:
Wohnungsbericht 2025

Bericht:

Der Stab Wohnen im Geschäftsbereich des Dritten Bürgermeisters legt den Wohnungsbericht 2025 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen vor.

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:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

NÜRNBERG

Ö 2

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und die Feuerwehr
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2025



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion und Gestaltung:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Stefan Borst
Lisa Bergmann

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Volker Wolfrum
Thomas Kretschmer

Titelseite: Serielle Sanierung Reinerzer Straße 52-54
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bildnachweis:

Titelseite: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Vorwort: Stadt Nürnberg/Christine Dierenbach

Layout und Satz:

Alexandra Kuhn, Studio Plan X

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und die Feuerwehr
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2025

2025



Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist ein Thema, das uns alle betrifft. Bezahlbarer und attraktiver Wohnraum ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Nürnberg lebenswert ist. Der jährliche Wohnungsbericht des Stab Wohnens in meinem Geschäftsbereich Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Feuerwehr zeigt, welche Herausforderungen uns beschäftigen und was die Stadt unternimmt, um das Wohnen in unserer Stadt zukunftssicher zu gestalten. Ich freue mich, Ihnen die Ausgabe für das Jahr 2025 vorlegen zu können.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Das hat auch das Jahr 2025 gezeigt. Im geförderten Wohnungsbau standen bayernweit Fördermittel auf hohem Niveau zur Verfügung. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach Förderungen angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten die verfügbaren Möglichkeiten. Für die Wohnungspolitik bedeutet das: Wir müssen weiterhin neue Wohnungen schaffen – aber zugleich stärker darauf achten, den Wohnungsbestand zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern.

Bei der Bautätigkeit gab es sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Fertigstellungen erfreuliche Zuwächse. Das deutet darauf hin, dass nach einem schwächeren Jahr 2024 wieder eine Belebung erfolgt. Von den insgesamt 1.831 fertiggestellten Wohnungen waren jedoch nur 168 geförderte Mietwohnungen. Das ist der niedrigste Wert der vergangenen Jahre. Angesichts des weiterhin rückläufigen Bestands an sozial gebundenen Wohnungen zeigt sich damit, wie wichtig es ist, den geförderten Wohnungsneubau auch künftig bestmöglich zu unterstützen.

Mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung setzt die Stadt ein wichtiges Zeichen für den Erhalt von Wohnraum. Sie geht unter anderem gegen illegale Ferien- und Kurzzeitvermietungen sowie gegen längerfristigen Leerstand vor. Damit ergänzt sie die Wohnraumförderung als wichtiges Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Bilanz für das Jahr 2025 finden Sie im vorliegenden Bericht.

Mein besonderer Dank gilt dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration. Mit seinen Beiträgen ab Kapitel 4 ergänzt es die Ausführungen des Stabs Wohnen zum Fördergeschäft in wertvoller Weise. Im Wohnungsbericht wird deutlich, wie eng Wohnungs- und Sozialpolitik miteinander verknüpft sind.

Damit bezahlbarer Wohnraum auch künftig gesichert und geschaffen werden kann, braucht es gute Rahmenbedingungen, vorausschauende Planung, eine verlässliche und transparente Förderung – und vor allem das Zusammenspiel aller Beteiligten.

Ich setze deshalb auch künftig auf die enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Nürnberg, dem Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft, um gemeinsam gute Lösungen für unsere Stadt zu entwickeln.

Ihr



Dr. Nasser Ahmed
Bürgermeister

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2023 – 2025** **9**

KAPITEL 2 **Wohnen in Nürnberg** **10**

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit (Neubau) 11
Immobilienmarkt 14

KAPITEL 3 **Wohnungsbauförderung** **16**

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 21
Verwaltung geförderter Wohnungen 22
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 24
Zweckentfremdungsverbot 24

KAPITEL 4 **Wohnungsvermittlung** **26**

Grundlagen 26
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 26
Wohnungsvermittlung 28

KAPITEL 5 **Wohngeld** **33**

Grundlagen 33
Ergebnis 35

KAPITEL 6 **Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen** **40**

Grundlagen 40
Kosten der Unterkunft 40
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 41

Auf einen Blick: 2023 – 2025

Daten zum 31.12.2025	2023	2024	2025	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	544.414	546.397	547.913	↗
Zahl der Haushalte	289.994	291.392	293.039	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	54.607	55.885	55.416	→
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	299.365	296.430	298.563	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.307	17.650	17.441	↘
Anteil in %	5,8	6,0	5,8	↘
davon Wohnungen 1.Förderweg	8.563	8.251	7.903	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	206	197	175	↘
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	4.407	5.081	5.238	↗
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.404	3.466	3.515	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	416	362	316	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	311	293	294	→
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen (Neubau) [1)]	2.023	1.497	1.831	↑
davon geförderte Wohnungen	389	630	347	↘
Baugenehmigungen (Neubau) [1)]	2.084	1.561	2.755	↑
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	366	317	122	↓
Geförderte Eigentumswohnungen	33	35	11	↓
Geförderte Familienheime	64	92	51	↓
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	91	95	230	↑
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	130,5	125,9	78,6	↓
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	2	4	3	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	0	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.428	1.791	2.411	↑
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.436	7.265	7.346	↗
Vermittelte Haushalte	1.182	1.185	1.359	↘
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	29,3	46,6	48	→
Wohngeldanträge	24.160	22.045	24.461	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	4.380	6.391	6.820	↗
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	6,9	8,2	10,3	↑

Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen
1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wohnen in Nürnberg

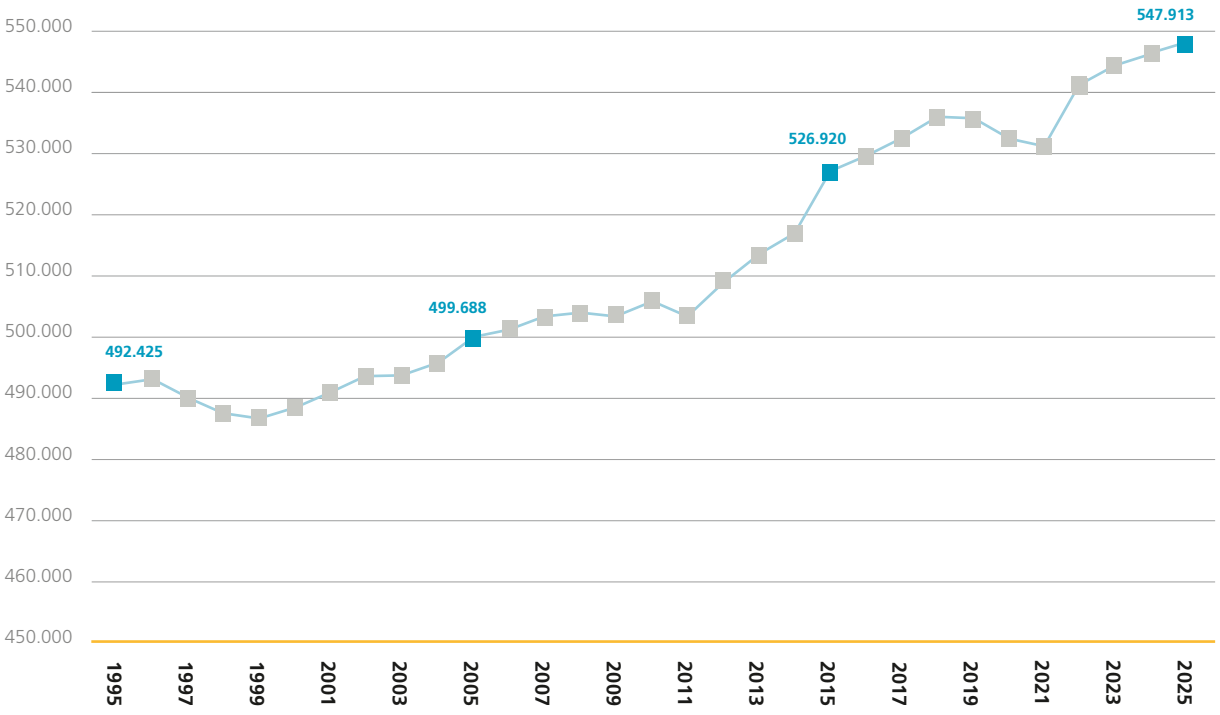
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 lebten nach Angaben des Einwohnermelderegisters 547.913 Menschen mit Hauptwohnung in Nürnberg. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2024 einen Zuwachs von 1.516 Personen (plus 0,28 %). Auch die Zahl der Haushalte nahm um 1.647 im Vergleich zum Vorjahr zu. Seit dem Jahr 2000 ist in Nürnberg grundsätzlich ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen (siehe Abb. 2.1). Lediglich in den Jahren der Corona-Pandemie 2020 und 2021 war die Entwicklung leicht rückläufig.

Wie bereits in den Jahren zuvor resultiert die ansteigende Bevölkerungszahl im Jahr 2025 aus einer positiven Wanderungsbilanz. Diese lag im Jahr 2025 bei 3.417 mehr Zu- als Wegzügen. Ursächlich ist die Zahl auf den positiven Wanderungssaldo von Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft zurückzuführen: 23.336 Zuzügen standen hier im Jahr 2025 19.023 Wegzüge entgegen (Saldo: + 4.313). Bei Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft war der Wanderungssaldo (- 896) hingegen negativ.

Im Berichtsjahr wurden in Nürnberg 4.607 Lebendgeborene verzeichnet, während 6.093 Personen verstarben. Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt somit deutlich negativ, d.h. die Geburten gleichen die Sterbefälle nicht aus. Der Saldo fällt negativer aus als zuletzt, denn während bei den Geburten ein Rückgang um 132 gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war (- 2,8 %), sind 283 Personen mehr verstorben (+ 4,9 %).

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

Die Zahlen machen deutlich, dass angesichts der Entwicklung des natürlichen Saldos der positive Wanderungssaldo umso relevanter wird, um als Stadt weiterhin eine wachsende Bevölkerung verzeichnen zu können.

Bautätigkeit (Neubau)

Im Jahr 2025 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 2.755 Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Zuwachs von 76 % und somit 1.194 Genehmigungen mehr als 2024 (siehe Abb. 2.2). Die deutliche Steigerung nach den niedrigen Vergleichszahlen infolge des massiven Einbruchs im Vorjahr bringt die Zahl der Genehmigungen 2025 auf das zweithöchste Niveau (nach 2022) der letzten zehn Jahre.

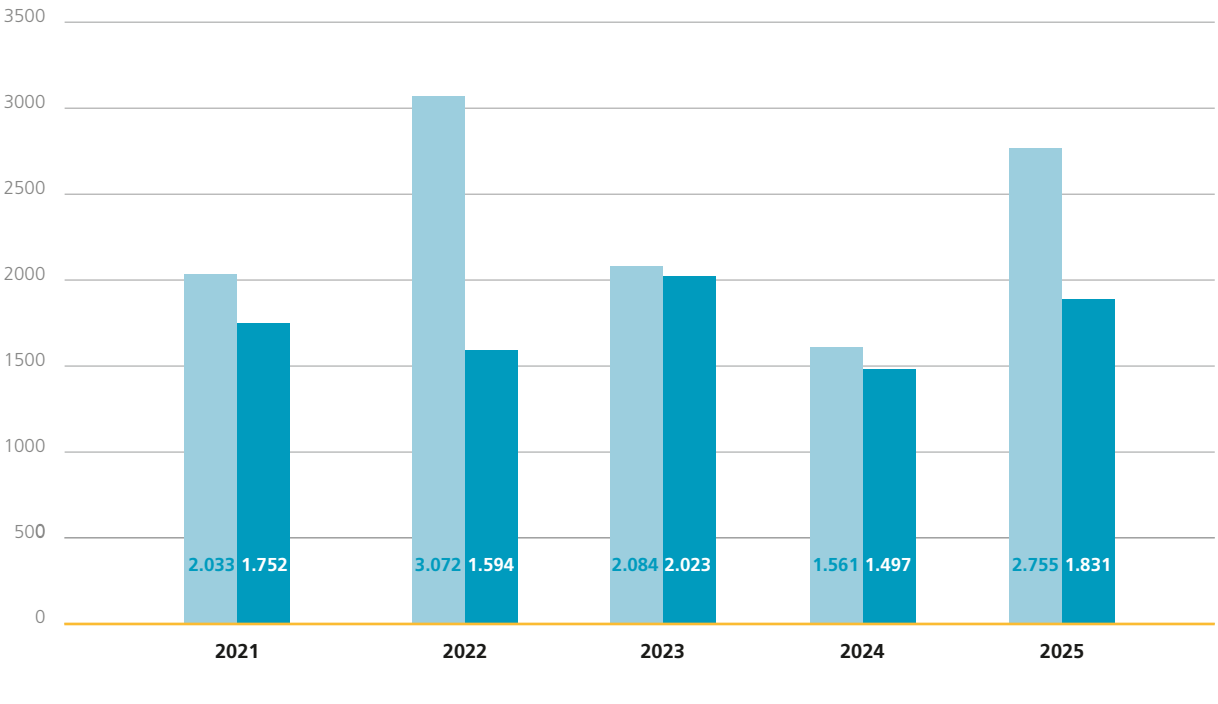
Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist ein erstes positives Signal für den Wohnungsmarkt. Sie lassen auf eine mögliche Ausweitung des Wohnungsangebots in den kommenden Jahren schließen. Allerdings führen Baugenehmigungen nicht automatisch zu entsprechenden Fertigstellungen. In Nürnberg wächst der Bauüberhang – also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – aufgrund der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen derzeit weiter an.

Auch die Zahl der Baufertigstellungen ist wieder gestiegen. Mit 1.831 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 näherte sie sich der von der Stadt Nürnberg formulierten Zielmarke von 2.000 fertigzustellenden Wohnungen pro Jahr an, die benötigt wird, um den Wohnraumbedarf in Nürnberg längerfristig bedarfsgerecht bedienen zu können. Im Jahr 2024 lag dieser Wert lediglich bei 1.497 Wohnungen. Damit beträgt der Zuwachs im Jahr 2025 rund 22 %.

Trotz der erfreulichen Zahl der Fertigstellungen bleibt die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Hohe Baukosten und die unsichere wirtschaftliche Lage belasten das Investitionsklima deutlich.

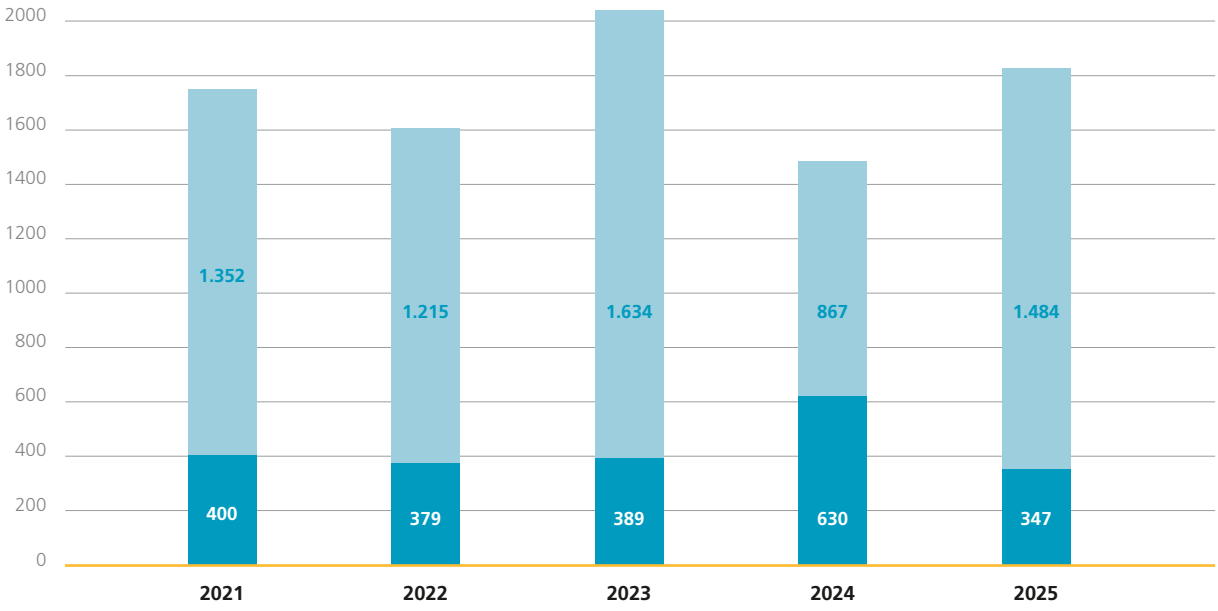
Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen ist 2025 nach dem Rekordergebnis von 630 Wohnungen

Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2021 – 2025 / Wohnungen*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2021 – 2025, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert)*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

im Jahr 2024 auf 347 Wohneinheiten zurückgegangen (siehe Abb. 2.3). Darin enthalten sind 171 Heimplätze ausschließlich für Studierende, die vom Betreiber direkt vergeben werden (siehe Abb. 2.4). Die 168 fertig gestellten geförderten Mietwohnungen dagegen stehen für alle übrigen Haushalte zur Verfügung. Sie werden größtenteils durch das Sozialamt an berechtigte Haushalte vermittelt.

Dieses Ergebnis ist mit Sorge zu betrachten, denn den 168 Fertigstellungen stehen 255 Bindungsausläufe geförderter Mietwohnungen im Berichtsjahr gegenüber, die künftig nicht mehr als geförderte Wohnung zur Verfügung stehen. Da bis 2044 mit mindestens weiteren 4.900 Bindungsausläufen zu rechnen ist, sind bereits jetzt erhebliche Anstrengungen erforderlich, um den geförderten Wohnungsbestand von 17.441 Wohnungen (2025) auf dem heutigen Niveau zu halten. Um den Bestand darüber hinaus wieder zu erhöhen, bedarf es einer nochmals deutlich stärkeren Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus.

Bei den Baufertigstellungen nach Gebäudeart dominieren weiterhin die Mehrfamilienhäuser. Im Berichtsjahr 2025 entfielen auf sie 1.308 der insgesamt 1.831 fertiggestellten Wohnungen bzw. 71 Prozent.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2021–2025, Wohnungen

Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)

Gebäudeart	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**1.264**	**72**	**1.327**	**83**	**1.210**	**60**	**1.278**	**85**	**1.308**	**71**
davon gefördert	395	31	352	27	382	29	630	49	168	13
freifinanziert	869	69	975	73	828	68	648	51	1.140	87
Familienheime	**278**	**16**	**201**	**13**	**112**	**6**	**164**	**11**	**141**	**8**
davon gefördert	5	2	27	13	7	6	0	0	8	6
freifinanziert	273	98	174	87	105	94	164	100	133	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	**210**	**12**	**66**	**4**	**701**	**35**	**52**	**3**	**382**	**21**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	171	45
freifinanziert	210	100	66	100	701	100	52	100	211	55
Insgesamt	**1.752**	**100**	**1.594**	**100**	**2.023**	**100**	**1.497**	**100**	**1.831**	**100**
davon gefördert	400	23	379	24	389	19	630	42	347	19
freifinanziert	1.352	77	1.215	76	1.634	81	867	58	1.484	81

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Immobilienmarkt

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden im Jahr 2025 rund 2,4 Milliarden Euro umgesetzt (2024: 2,3 Milliarden Euro). Insgesamt wurden 5.621 Transaktionen für Grundstücke, Häuser und Wohnungen registriert, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr darstellt (2024: 4.666). Der deutliche Anstieg der Transaktionszahlen, der maßgeblich auf den Wohnimmobilienmarkt zurückzuführen ist, deutet auf eine zunehmende Marktaktivität und eine Stabilisierung des Immobilienmarktes nach dem Einbruch im Jahr 2023 hin.

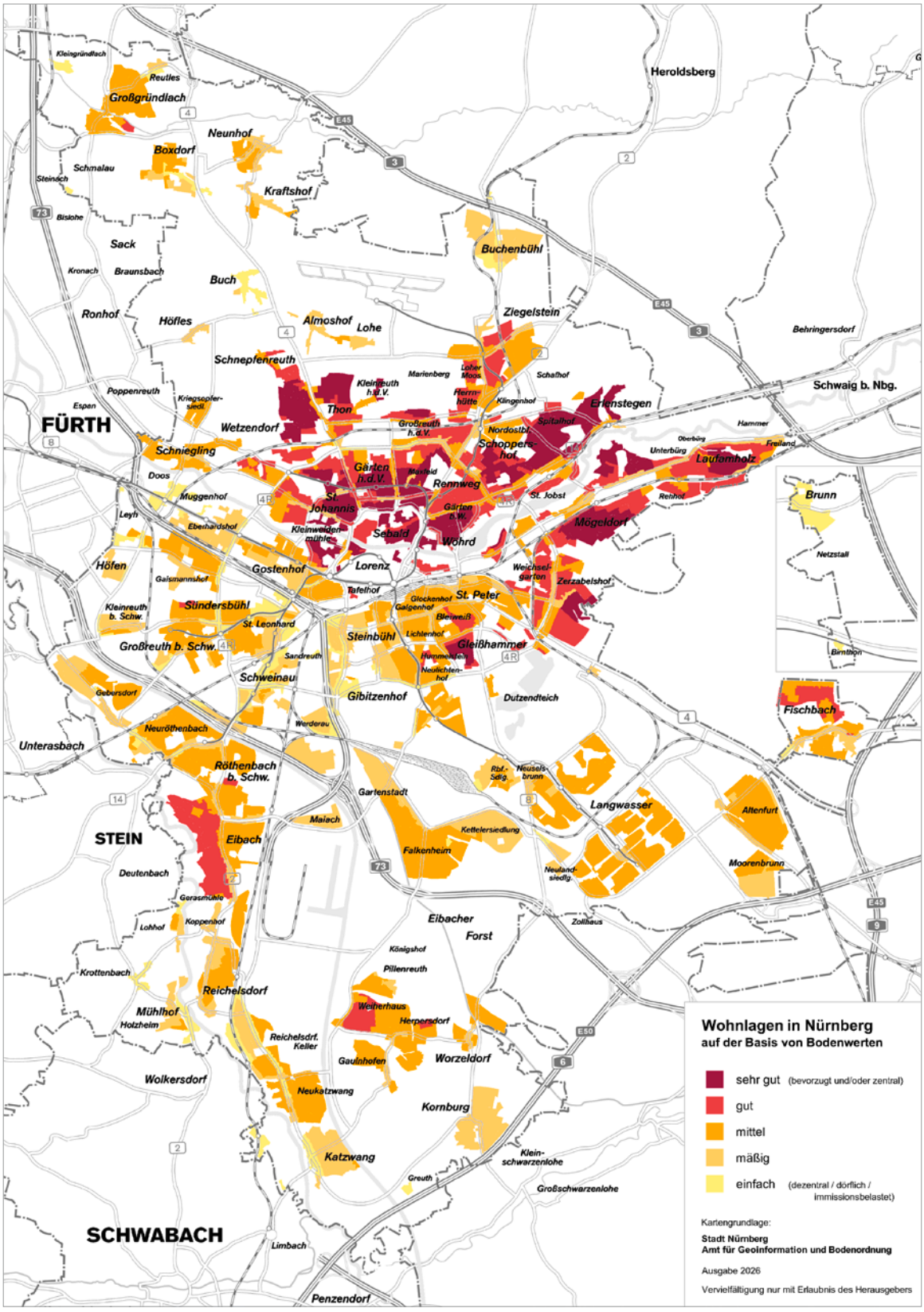
Einen wesentlichen Anteil der Transaktionen machen Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien aus. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Verkäufe neu errichteter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Auffällig ist dabei der hohe Anteil von 1-Zimmer-Appartements: Sie machten rund die Hälfte der veräußerten Neubauwohnungen aus. Dies kann sowohl auf eine entsprechende Nachfrage von Käuferinnen und Käufern als auch auf das vergleichsweise hohe Angebot dieses Wohnungstyps zurückzuführen sein.

Bestandswohnungen verteuerten sich dabei um rund vier Prozent und Neubauwohnungen um zwei Prozent. Die Preise bei Bestandswohnungen lagen zwischen 1.800 und 6.800 Euro je Quadratmeter – abhängig von Lage, Zustand und Modernisierungsgrad – und bei neuen Wohnungen zwischen 4.600 und 9.500 Euro je Quadratmeter.

Auch bei den unbebauten Grundstücken war 2025 ein Preisanstieg zu verzeichnen: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerte sich um vier Prozent, Bauland für den mehrgeschossigen Wohnungsbau um neun Prozent. Bei den bebauten Grundstücken entwickelten sich die Preise je nach Gebäudeart unterschiedlich: Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser gingen um drei Prozent zurück, während die Preise für Doppel- und Reihenhäuser um zwei Prozent und für Mehrfamilienhäuser um sechs Prozent stiegen.

Der Immobilienmarkt hat sich insgesamt wieder stabilisiert, zeigt aber gewisse Abweichungen in den einzelnen Segmenten. Die größte Dynamik, sowohl beim Bauland als auch den bebauten Grundstücken ist bei den Mehrfamilienhäusern zu sehen. Freistehende Einfamilienhäuser verzeichnen einen moderaten Preisrückgang, Reihen- und Doppelhäuser hingegen einen leichten Preisanstieg. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere im Bestand, verzeichneten einen Preisanstieg.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2025 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 485 Wohneinheiten finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 78,6 Mio. Euro sind 310 Mietwohnungen, elf Eigentumswohnungen, 51 Familienheime, sechs Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung, 71 Heimplätze in Wohnheimen für Studierende sowie 36 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 82,3 Mio. Euro Gesamtbaukosten generiert (siehe Abb. 3.1 – 3.3).

Nachdem die Förderung neuer Projekte der Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	317	122	29	2	85	16			431	140	105,60	53,30
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			33	11	92	51			125	62	16,70	9,80
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	188							0	188	0	9,30
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									52	6	0,47	0,06
Staatliche Förderung von Heimen							24	71	24	71	1,43	4,50
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			0	6	65	46			65	52	0,64	0,75
Städtische Wohnungsbaudarlehen	153	122							153	122	0,98	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									43	36	0,07	0,04
Förderergebnis	**317**	**310**	**35**[1)]	**11**	**92**[1)]	**51**	**24**	**71**	**563**	**485**	**125,89**	**78,60**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	154,90	61,18	10,58	2,81	43,78	10,52	2,70	7,80	211,96	82,30		

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

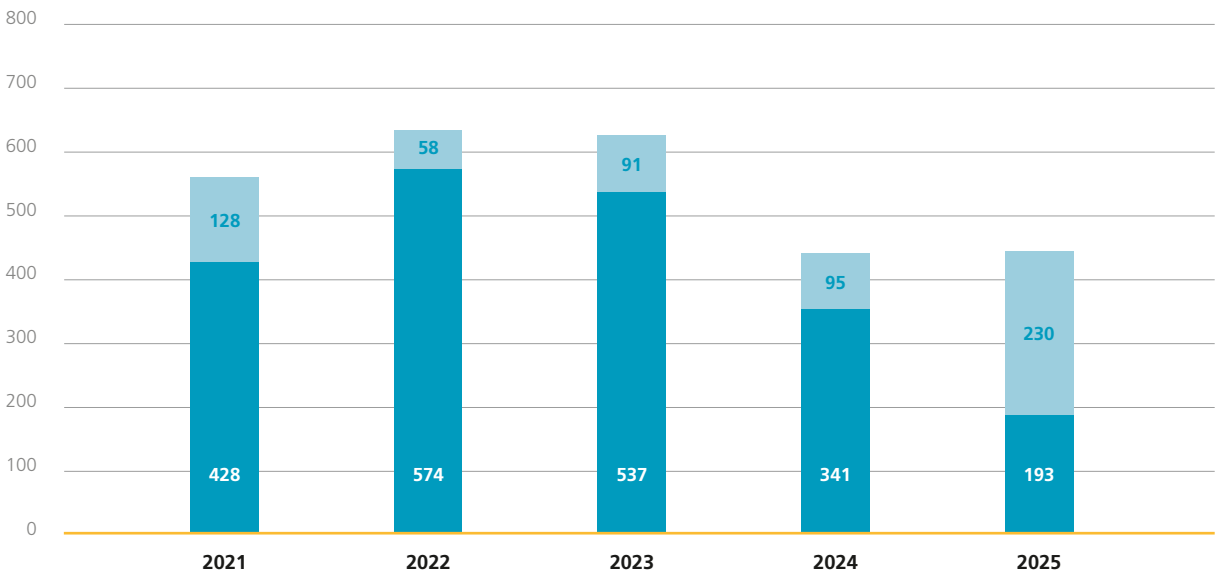
1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden allein oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

2) 2025 wurde der Kinderzuschuss im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung aus den an die Stadt Nürnberg zugewiesenen Mittel der Wohnraumförderung bewilligt.

3) Graue Markierungen: Förderprogramm richtet sich nicht an angegebene Wohnungskategorien

(Mietwohnraumförderung - Neubau und Modernisierung, Förderung von Wohneigentum, Anpassungsmaßnahmen) sowie des Bund-Länder- Programms „Junges Wohnen“ ab Februar bayernweit ausgesetzt worden war, wurde zur Jahresmitte ein sogenanntes „Sommerpaket“ und ein „Herbstpaket“ zur Förderung neuer Vorhaben zur Schaffung bzw. Modernisierung von Mietwohnraum und Wohnraum für Studierende und Auszubildende aufgelegt. Diese Situation ergab sich u.a. aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die ab 2025 zur Auszahlung kamen. Gleichzeitig wurde die Zuweisung der Mittel umgestellt. Seit März werden die Mittel der Mietwohnraumförderung den Bewilligungsstellen projektbezogen zugewiesen, nachdem sie bislang als jährliche Globalzuteilung erfolgten. Zuvor erhielten die Bewilligungsstellen ein Budget, dessen Höhe sich an der erwarteten Nachfrage nach Fördermitteln orientierte. Mit der Umstellung werden die Fördermittel nun gezielt einzelnen Förderprojekten zugewiesen.

Abb. 3.2 Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2021 – 2025 nach Neu- / Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.3 Geförderte Mietwohnungen (Neu-/ Umbau) nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	0	0,0%
2 Zimmer-Wohnungen	49	40,2%
3 Zimmer-Wohnungen	18	14,8%
4 Zimmer-Wohnungen	44	36,1%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	11	9,0%
geförderte Wohnungen insgesamt	**122**	**100%**
Heimplätze	71	100%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen allgemeinen Zuschuss und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Bauherr der geförderten Wohnungen die durchschnittliche ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommensstufen; insgesamt gibt es drei Einkommensstufen (siehe Abb. 3.4).

Abb. 3.4 Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG)

	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Haushaltstyp	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**
Alleinstehend	17.500 EUR	26.200 EUR	22.900 EUR	33.900 EUR	28.300 EUR	41.700 EUR
Ehepaar	27.500 EUR	40.500 EUR	35.350 EUR	51.700 EUR	43.200 EUR	62.900 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	37.400 EUR	54.700 EUR	47.250 EUR	68.700 EUR	57.100 EUR	82.800 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	47.300 EUR	68.800 EUR	59.150 EUR	85.700 EUR	71.000 EUR	102.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	57.200 EUR	82.900 EUR	71.050 EUR	102.700 EUR	84.900 EUR	122.500 EUR

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Im Berichtsjahr blieben die Förderkonditionen unverändert. Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023, Stand 13.04.2023), galten fort. Für das Sommer- und das Herbstpaket gelten neue Förderkonditionen wie z.B. längere Auszahlungsfristen der Darlehen und Zuschüsse.

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2024: 3.100 Euro/m²) angehoben.

Das objektabhängige Baudarlehen ist entsprechend der Laufzeit der Förderung gestaffelt. Bei einer Laufzeit von 55 Jahren beträgt das objektabhängige Darlehen bis zu 60 % (1.890 Euro je m² Wohnfläche) der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276). Bei 25 Jahren Laufzeit beträgt das Darlehen bis zu 40 % (1.260 Euro je m² Wohnfläche), bei 40 Jahren bis zu 50 % (1.575 Euro je m²).

Konditionen des Darlehens:

- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins,
- der Tilgungssatz des objektabhängigen Darlehens beträgt bis zu 4,0 %,
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3,0 %.

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 4,75 %)

aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer 2,75 %. Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 4,75 %) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 2,75 %) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung wird in den ersten 15 Jahren ausgesetzt und beträgt 1,0 % ab dem 16. Jahr.

Zu den Förderdarlehen wird ein „allgemeiner Zuschuss" bis zu 600 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Das Bauen in städtebaulich integrierten Lagen wird mit einem „Ortskernzuschuss" von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche gefördert. Besonders nachhaltige Vorhaben erhalten einen „Nachhaltigkeitszuschuss" von bis zu 200 je m² Wohnfläche. Mit dem Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern" von bis zu 150 Euro/m² Wohnfläche wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden gefördert, wenn sie mit einer Modernisierung verbunden ist, die insbesondere der nachhaltigen energetischen Verbesserung (Effizienzhausstandard nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) dient.

Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen beträgt bei den Belegungsbindungen die Nachwirkungsfrist zehn Jahre. In einem solchen Fall ist auch die anteilige Rückforderung des Zuschusses zu prüfen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 122 Wohnungen (2024: 317) mit einer Belegungsbindung von 55 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 51,8 Mio. Euro (2024: 92,6 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 408.205 Euro (2024: 292.199 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2025 rund 71,4 Mio. Euro (2024: 132 Mio. Euro).

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Eine Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2R geplant, bei allen anderen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Das Bauvorhaben mit den 122 Wohneinheiten konnte im Berichtsjahr gefördert werden, da eine Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn vorlag.

Es handelt sich um folgendes Projekt:

Die Firma Schultheiß Projektentwicklung AG hat für die BayernHeim GmbH das Bauvorhaben in der Lorenz-Hagen-Straße und Brunecker Straße als städtebaulichen Schlussstein der sogenannten Lichtenreuther Zeile errichtet. 124 Wohneinheiten wurden realisiert, davon 122 im geförderten Wohnungsbau. Im Objekt befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen Flächen für soziale Einrichtungen im Erdgeschoss.

Ein besonderer Schwerpunkt des Vorhabens liegt in der Nachhaltigkeit. Diese wurde insbesondere durch soziokulturelle Maßnahmen (z.B. Verbreiterung des Laubengangs für mehr Aufenthaltsqualität), ganzheitlichen Ressourceneinsatz (z.B. Einsatz von Mineralwolle in Wärmedämmung) sowie Klimaanpassungsmaßnahmen erreicht.

Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für:

- den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Berichtjahr wurde der Erhalt von 71 Wohnplätzen durch den Umbau eines Studierendenwohnheims in der Walter-Meckauer-Straße als erster Bauabschnitt der Gesamtsanierung des Wohnheims St. Peter mit 4,47 Mio. Euro aus den Mitteln des Bund-Länder-Programms „Junges Wohnen" im Rahmen des sogenannten „Sommerpakets" gefördert.

Modernisierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Sanierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen

Die Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten. Einzugsberechtigt sind für die gewählte Bindungsdauer Mieterinnen und Mieter, die die Einkommensgrenzen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetztes einhalten (vgl. Abb. 3.4).

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantra-

gen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Basis-Zuschuss von bis zu 300 Euro je m² Wohnfläche und ein Nachhaltigkeitszuschuss von bis zu 200 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht.

Es kann zwischen einer 10-, 15- und 20 - jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden. Für diese Zeitdauer gelten auch die Bindungen.

Zum 31.12.2025 galten folgende Konditionen:

› Modernisieren Wohnen 10-jährige Zinsbindung	2,80 %	p.a.
› Modernisieren Wohnen 15-jährige Zinsbindung	3,40 %	p.a.
› Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsbindung	3,70 %	p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Im Jahr 2025 wurden für fünf Vorhaben mit insgesamt 188 Wohnungen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen sowie der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg Nord e.G. Darlehen in Höhe von 7.444.300 Euro und Zuschüsse in Höhe von 1.860.600 Euro bewilligt.

Da die bereits im Bau befindlichen Vorhaben über Zustimmungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn verfügten, konnten die Förderungen im Berichtsjahr bewilligt werden. Aufgrund der zu Beginn des Kapitels 3 beschriebenen Situation konnten hingegen keine neuen Bauvorhaben bewilligt werden.

Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten (vgl. Abb. 3.4).

Im Berichtsjahr wurden bis Februar 56.650 Euro (2024: 469.880 Euro) für sechs Maßnahmen (2024: 52) bewilligt, davon alle sechs in Familienheimen und keine in Miet- und Eigentumswohnungen.

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

Das Förderprogramm wurde im Februar 2025 ausgesetzt.

Schallschutzfensterprogramm

Das Schallschutzfensterprogramm ist eine Maßnahme aus dem städtischen Lärmaktionsplan. Die Stadt Nürnberg fördert mit diesem Programm den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebenen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen. Die Fenster müssen an besonders verkehrsreichen Straßen liegen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses.

Im Berichtsjahr konnten 36 (2024: 43) Wohneinheiten, davon zwei Mietwohnungen und 34 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 39.791 Euro (2024: 73.565 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 90.000 Euro.

Die nachstehende Abbildung weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Abb. 3.5 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen / Heimplätze	128	60	91	95	230
Förderung in Mio. Euro	1,4	0,31	0,4	0,54	9,40
Baukosten in Mio. Euro	1,8	0,64	1,2	1,3	10,12

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen drei Programme zur Verfügung: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern (bis Februar 2025), das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo und das „100 Häuser für 100 Familien"- Programm der Stadt Nürnberg.

Der Rückgang der durchgeführten Beratungen (2025: 4.568 ggü. 2024: 6.144) und der geförderten Objekte (2025: 63 ggü. 2024: 127) steht in engem Zusammenhang mit der Reduzierung der Förderprogramme im Berichtsjahr. Nach der Programmumstellung zu Jahresbeginn hat die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar zugenommen.

Die Fördermittel wurden an 60 Paare und drei alleinerziehende Frauen (2024: 131 Paare, vier alleinerziehende Frauen und zwei alleinerziehende Männer) ausgereicht.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (vgl. Abb. 3.4) sind einzuhalten. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 7.500 Euro je Kind ausgereicht.

Für den Erwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro gewährt. Damit wurde auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Mit rund 0,62 Mio. Euro (gesamt 2024: 13 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden bis Februar 13 Eigentumsmaßnahmen (gesamt 2024: 114) gefördert, davon zwölf Familienheime gesamt (2024: 85) und eine Eigentumswohnung (gesamt 2024: 29).

Die Förderung wurde im Februar 2025 eingestellt.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm ist seit Februar 2025 die verbliebene staatliche Fördermöglichkeit für den Erwerb von Wohneigentum.

Das Förderprogramm bietet gleiche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb und macht damit keinen Unterschied zwischen Neubau und Bestandserwerb. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die BayernLabo mit Unterstützung des Freistaats Bayern im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen zu einem Zinssatz von 1,65 % bis 2,45 % (2024: 3,05 % bis 3,4 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wurde ein „Volltilgerdarlehen" mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 3,45 % bis 3,75 % p.a. (2024: 3,7 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins und einer Tilgung von 1,92 % bis 2,02 % (2024: 1,93 %) angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 82.800 Euro (vgl. Abb. 3.4).

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 62 Förderzusagen (2024: 125) erteilt, davon 54 für Familienheime (2024: 92) und acht für Eigentumswohnungen (2024: 33).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende mit im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren im Rahmen des „100 Häuser für 100 Familien- Programms“ einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Nach Wegfall der staatlichen Eigentumsförderung wurde der Zuschuss vorübergehend auf 13.000 Euro erhöht.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der hohen Immobilienpreise und der im Zinsverbilligungsprogramm erforderlichen Eigenkapitalquote von 20 % ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2025 konnten insgesamt 0,75 Mio. Euro (2024: 0,64 Mio. Euro) für 51 Familienheime und -wohnungen (2024: 65) bewilligt werden (siehe Abb. 3.6).

Abb. 3.6 Städtisches Eigentumsprogramm 2000–2025

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförderten Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförderten Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
2000 – 2020	15.391	1.467	2.792	194
2021	557	43	85	1
2022	476	35	77	0
2023	644	47	105	0
2024	636	65	123	0
2025	750	53	102	0
Summe	**18.454**	**1.710**	**3.284**	**195**

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden drei Zustimmungen für 139 Wohnungen erteilt (2024: 14 Zustimmungen für 14 Wohnungen).

Bindungsverlängerung

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung bestehender Bindungen zu den aktuellen Förderkonditionen der EOF möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 2,75 % verzinst.

Beim Dritten Förderungsweg kann bei Auslauf der Zinssenkung der Zinssatz um weitere 10 Jahre auf 0 % ge-

senkt und die Bindungsdauer entsprechend verlängert werden.

Beim Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayMod) ist nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung eine Bindungsverlängerung um den gleichen Zeitraum (in der Regel 10 Jahre) zu den aktuellen Förderkonditionen möglich.

Im Jahr 2025 wurde für die Bauvorhaben Rothenburger Straße 183b (BayMod, 18 WE), Dr.-Linnert-Ring 6-12 und Dr.-Linnert-Ring 5, 7, 92, 94 (Dritter Förderungsweg, je 24 WE) die Bindung für insgesamt 66 Wohnungen bis 2035 verlängert.

Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer geförderten Wohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der Förderdarlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 104 Fällen (2024: 111) für 255 Wohnungen (2024: 243) ausgestellt.

Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird die vermietende Person über ihre besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass sie sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung solcher Wohnungen muss der Vermieter dem Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2025 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum umgewandelt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2025 wurden keine Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen können Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

Die betroffenen vermietenden Personen sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zu viel erhobene Beträge an die Mieterinnen und Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mieterinnen und Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich allein gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

Im Jahr 2025 wurde die Miete von 3 Wohnungen (2024: 4) überprüft.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mieterinnen und Mietern zu Vermieterinnen und Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

Mietberatung

Im Jahr 2025 konnte infolge der aktuellen Haushaltskonsolidierung und dem damit einhergehenden Personalmangel keine Beratung zu Fragen des Mietrechts stattfinden.

Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Der im Berichtsjahr gültige Mietenspiegel wurde am 01.08.2024 erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 9,65 Euro (2022: 9,18 Euro) je m² Wohnfläche.

Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstraf-gesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung" nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2025 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

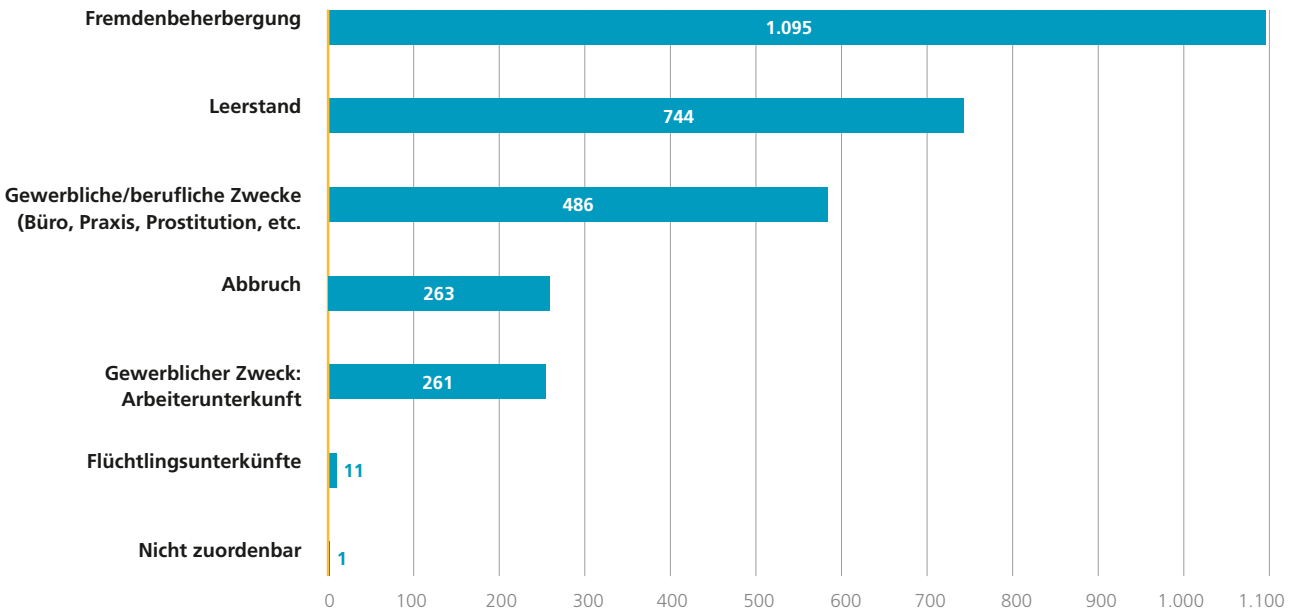
Im Jahr 2025 wurden 225 (2024: 261) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 2.411 Wohneinheiten (2024: 1.791) beantragt.

Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung des bestehenden Wohnraums ist neben dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Seit dem Jahr 2019 vollzieht der Stab Wohnen dieses Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Abbildung 3.7 zeigt die thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen. Den größten Anteil machen dabei Fälle der Fremdenbeherbergung aus.

Abb. 3.7 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

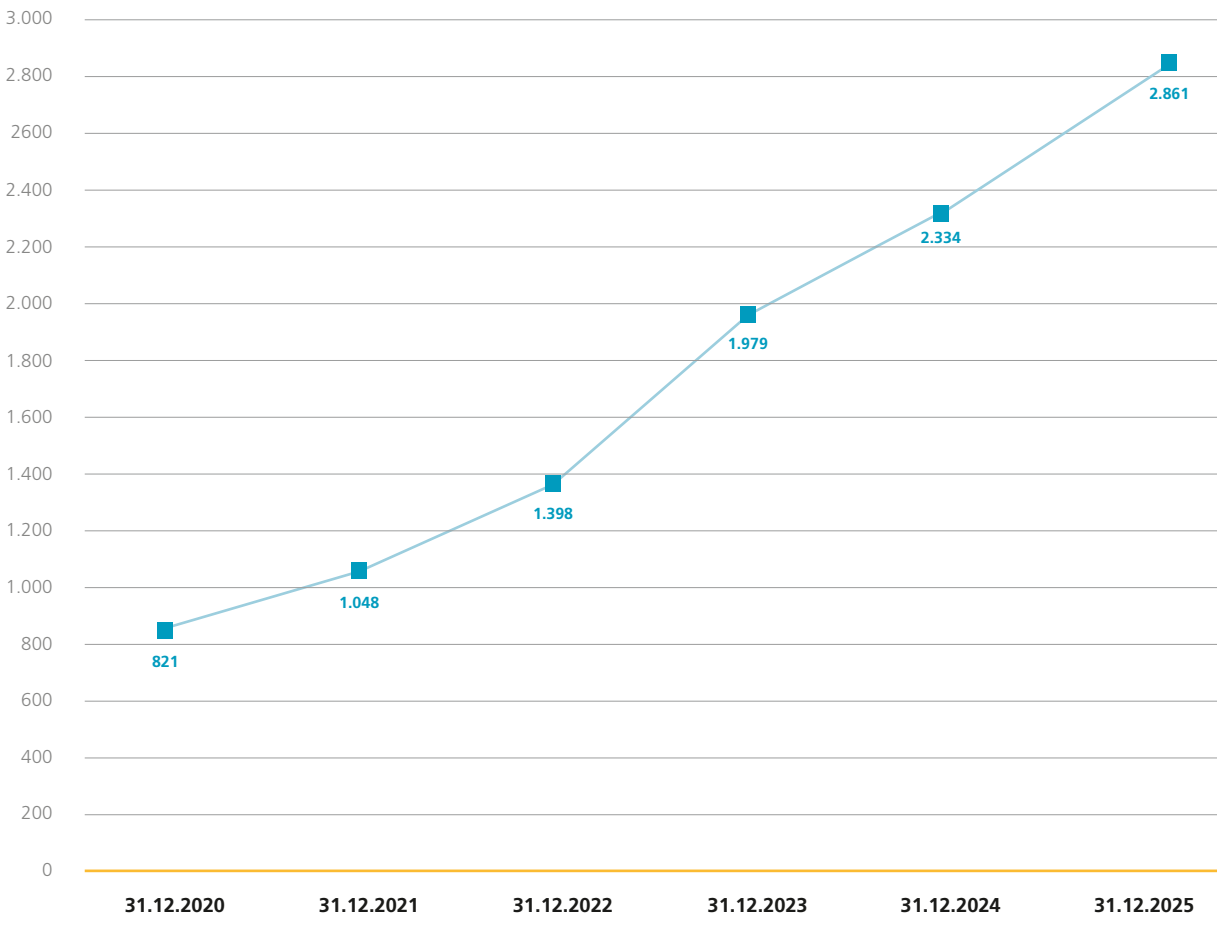
Zum Stichtag 31.12.2025 waren seit Inkrafttreten der Satzung 2.861 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden (siehe Abb. 3.8).

Seit Erlass der Satzung im Jahr 2019 wurde für 484 (2019 - 2024: 382) Wohneinheiten die zweckfremde Nutzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 484 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 25.626 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 152,4 Mio. Euro.

Für weitere 89 Wohneinheiten wurde auf Antrag ein Negativattest ausgestellt. Für diese Wohnungen waren die Bestimmungen der Zweckentfremdungssatzung nicht anzuwenden, da entweder kein Wohnraum im Sinne der Satzung vorlag, keine Zweckentfremdung gegeben war oder keine Genehmigung erforderlich war. In weiteren 100 Fällen wurden Nutzungsänderungen zum Teil befristet, in 183 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. Seit Einführung der Satzung wurden 1.164 Verdachtsfälle und 525 Anträge bearbeitet und abgeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2025 waren noch 893 gemeldete Verdachtsfälle unbearbeitet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag kapazitätsbedingt auch im Jahr 2025 vor allem auf der Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung und auf der Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle, prioritär ab einer Anzahl von drei Wohneinheiten in einem Gebäude.

Abb. 3.8 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungs¬bedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 werden für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählen die vermietenden Personen bzw. Wohnungsgesellschaften die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2025 gegenüber 2024 von 17.650 Wohneinheiten (WE) auf 17.441 WE (- 1,18 %) leicht verringert (siehe Abb. 4.1 und 4.2).

Die 17.441 WE setzen sich zusammen aus:

- 7.903 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 175 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 5.238 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.515 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 316 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 294 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2025

	Belegungsgebundene Mietwohnung		Wohnungssuchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37	7.462	53
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	41	6.543	49,9
2025	17.441	26,6	12.739	88,4	5.393	1.359	10,7	4.034	31,7	7.346	57,7

Datenquelle: Wohnungsvermittlung, Stadt Nürnberg

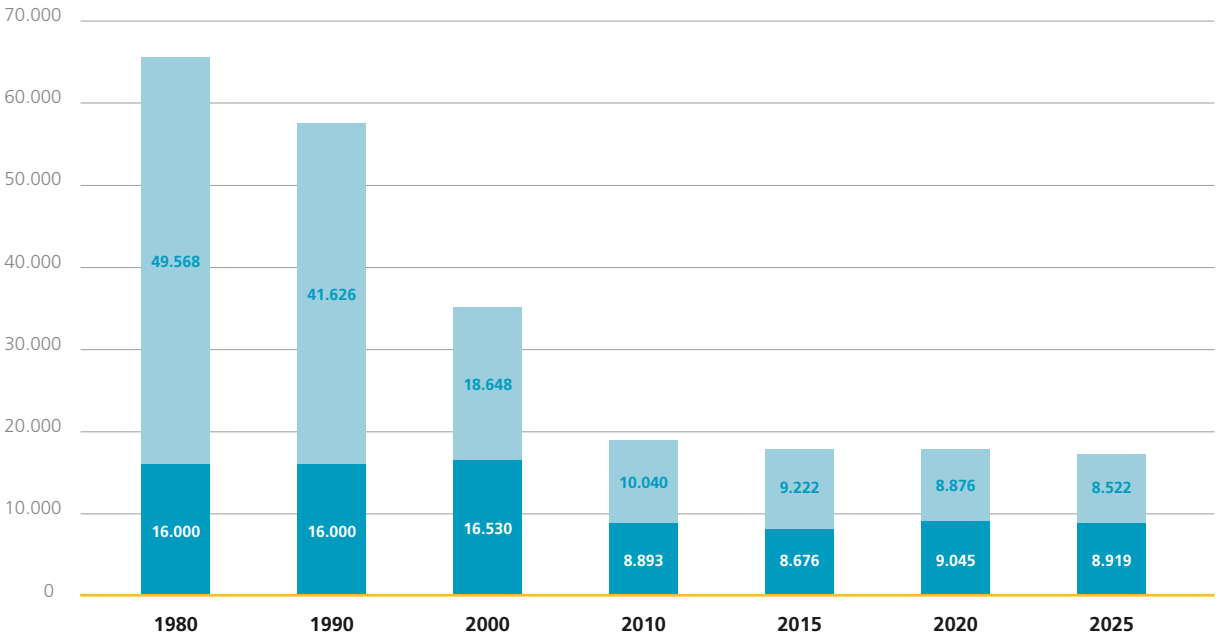
2025 kamen weitere 157 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Objektförderung (Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss) für die Bauträger, sowie einer Subjektförderung (Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte). Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seiner Zuordnung in die Einkommensstufen.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 5.238 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 4.079 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 1.013 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 146 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Außerdem standen 2025 noch 316 Wohnungen (2024: 362), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



Datenquelle: Wohnungsvermittlung, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

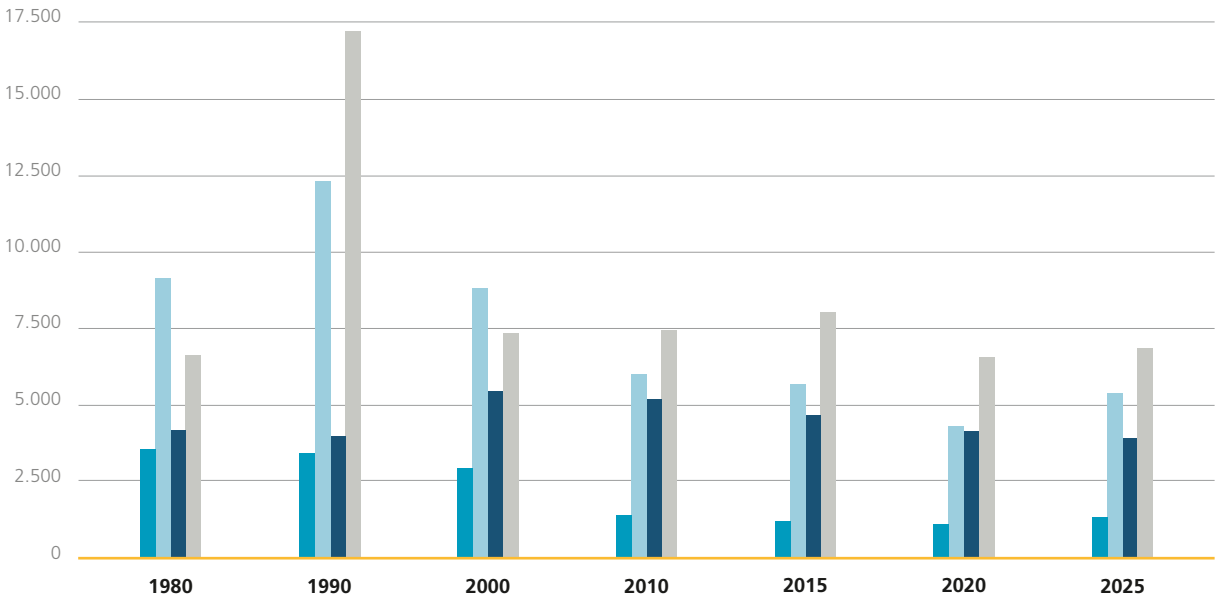
Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen ist neben der Dringlichkeit auch die Strukturkomponente zu berücksichtigen, nach der möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden sollen, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. Von der Rangfolge der Dringlichkeit kann zur Linderung sozialer Hilfebedürftigkeit in dringenden Fällen abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2024 sind 7.265 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.393 Neuanträgen - also insgesamt 12.658 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.359 Haushalten (10,7 % der Anträge) bedeutet eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (2024: 1.185 Haushalte – 9,5 % der Anträge).

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2025



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 7.346 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2024: 7.265) erhöht. Dies zeigt die nach wie vor angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen.

Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 49,9 % als "sehr dringlich", 22,8 % als „dringlich" und 27,3 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2025 vorgemerkten 6.407 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 48,2 % auf Frauen, 51,8 % sind Männer. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.055 Müttern (93,5 %) und 144 Vätern (6,5 %) zusammen.

Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 1.886 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt.

Geflüchtete können bis auf wenige Ausnahmen nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

› anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG,

› anerkannte Geflüchtete nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG),

› Personen denen nach § 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde,

› Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden,

› Personen denen nach § 24 AufenthG die Aufenthaltsgewährung zum vorübergehenden Schutz erteilt wurde (wie z. B. aktuell Ukrainerinnen und Ukrainer).

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden hat sich im Vergleich zum Vorjahr (2024: 6.010 Haushalte) auf 5.882 Haushalte im Berichtsjahr leicht verringert. Weiterhin stellen Wohnungssuchende aus der Ukraine mit 26,7 % den größten Anteil dieser Personengruppe, gefolgt von Wohnungssuchenden aus den EU-Mitgliedsstaaten (20,4 %) und von solchen aus dem Vorderen Orient (19,9 %). Siehe hierzu auch Abb. 4.5.

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2024	2025	+/-	2024	2025	+ / -	2024	2025	+ / -
Obdachlose	979	1.034	55	77	90	13	7,9	8,7	0,8
Schwerbehinderte	2.421	2.518	97	215	239	24	8,9	9,5	0,6
Kinderreiche	1.489	1.516	27	112	237	125	7,5	15,6	8,1
Junge Familien	640	657	17	78	100	22	12,2	15,2	3
Ältere Menschen	2.540	2.577	37	247	227	-20	9,7	8,8	-0,9
Alleinerziehende	2.223	2.199	-24	227	238	11	10,2	10,8	0,6
Ausländer	6.010	5.882	-128	538	613	75	9	10,4	1,4
Geflüchtete	2.266	1.886	-380	233	217	-16	10,3	11,5	1,2
Rollstuhlfahrer	180	183	3	32	30	-2	17,8	16,4	-1,4

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 10,7 % (2024: 9,5 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.365	31,6	1.227	22,8	1.211	19,8	1.196	19,9	1.202	20,4
Ukraine			1.071	19,9	1.982	32,4	1.671	27,8	1.572	26,7
Sonst. Osteuropa	678	15,7	844	15,7	357	5,8	368	6,1	372	6,3
Türkei	295	6,8	290	5,4	313	5,1	316	5,3	336	5,7
Vorderer Orient	1.122	26	1.057	19,6	1.218	19,9	1.264	21	1.169	19,9
Sonst. Asien	299	6,9	326	6,1	427	7	485	8,1	514	8,8
Afrika	452	10,5	487	9	540	8,8	626	10,4	636	10,8
Sonstige	106	2,5	82	1,5	72	1,2	84	1,4	81	1,4
Ausland insgesamt	**4.317**	**100**	**5.384**	**100**	**6.120**	**100**	**6.010**	**100**	**5.882**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe*

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	854	4,9	838	4,9	833	4,8	900	5,1	887	5,1
2 Räume	5.936	34,3	5.863	34,1	5.779	33,4	5.897	33,4	5.827	33,4
3 Räume	7.774	44,9	7.617	44,3	7.596	43,9	7.551	42,8	7.397	42,4
4 Räume	2.572	14,9	2.705	15,7	2.879	16,6	3.059	17,3	3.081	17,7
5 und mehr Räume	170	1	171	1	220	1,3	243	1,4	249	1,4
Insgesamt	**17.306**	**100**	**17.194**	**100**	**17.307**	**100**	**17.650**	**100**	**17.441**	**100**

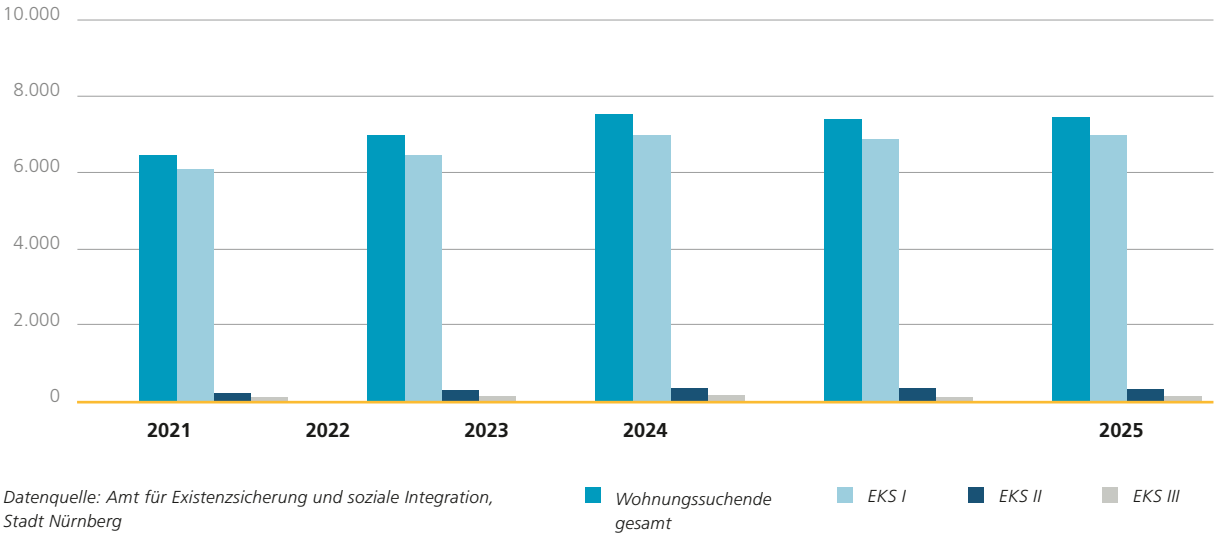
Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** inkl. Räume < 10 m²*

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.565 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen insgesamt nur 3.330 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2025 lediglich 302 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

62,6 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2024: 62,8 %).

93 % der zum 31.12.2025 wohnungssuchenden Haushalte besitzen einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe (EKS) I, 5 % einen der Einkommensstufe II und 2 % einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe III.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende nach Einkommensstufen



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abbildung 4.7 dokumentiert die im Berichtszeitraum ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach den jeweiligen Förderstufen. Da die Stadt Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft ist, verfügt sie über ein besonderes Vorschlagsrecht bei der Vergabe von EOF I Wohnungen. Voraussetzung für eine Berücksichtigung bei der Vergabe von EOF I Wohnungen ist daher das Vorhandensein eines gültigen Wohnberechtigungsscheins. Es ist zu beobachten, dass Haushalte der Einkommensstufe (EKS) II und III den Berechtigungsschein häufig erst dann beantragen, wenn sie sich auf eine konkret inserierte Wohnung bewerben. Angesichts des geringen Angebots an Wohnungen der EK-Stufe II und III ist die Zahl der ausgestellten Berechtigungsscheine dieser EK-Stufen entsprechend niedrig.

Zurzeit stehen 3.361 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 163 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.000 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.8 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	5.296	48,7	5.475	47,5	6.020	48,3	6.137	49,2	6.407	50,3
2 Personen	2.122	19,5	2.356	20,5	2.503	20,1	2.339	18,8	2.295	18
3 Personen	1.296	11,9	1.465	12,7	1.529	12,3	1.503	12	1.472	11,6
4 Personen	1.140	10,5	1.165	10,1	1.229	9,8	1.233	9,9	1.275	10
5 u. m. Personen	1.024	9,4	1.064	9,2	1.192	9,5	1.256	10,1	1.290	10,1
Insgesamt	**10.878**	**100**	**11.525**	**100**	**12.473**	**100**	**12.468**	**100**	**12.739**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 4.9 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	1.754	27,8	2.312	33,7	1.989	26,7	1.670	23	1.548	21,1
7 bis 12 Monate	1.728	27,3	1.968	28,7	2.302	31	2.354	32,4	2.268	30,9
13 bis 18 Monate	586	9,3	603	8,8	972	13,1	810	11,1	938	12,7
19 u. m. Monate	2.248	35,6	1.972	28,8	2.173	29,2	2.431	33,5	2.592	35,3
Insgesamt	**6.316**	**100**	**6.855**	**100**	**7.436**	**100**	**7.265**	**100**	**7.346**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Betrachtet man die Vormerkdauer (vgl. Abb. 4.9), so stellt man fest, dass der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden, die eine Vormerkdauer von mehr als 12 Monaten hinnehmen müssen erneut angestiegen ist. Mittlerweile muss fast die Hälfte (48 %) aller vorgemerkten Haushalte eine solche Wartezeit in Kauf nehmen. Dabei handelt es sich oft um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Wohngeld

Grundlagen

Das Wohngeld unterstützt einkommensschwache Haushalte dabei, die Belastung durch Wohnkosten zu bewältigen. Durch diese finanzielle Hilfe können anspruchsberechtigte Haushalte besser angemessenen und familiengerechten Wohnraum beziehen und sind nicht auf besonders preisgünstige und dadurch eingeschränkte Segmente des Wohnungsmarktes angewiesen. Sozialpolitisch wirkt das Wohngeld sehr zielgenau, da die Höhe der Leistung nach den individuellen Lebensumständen der Haushalte sowie den regional unterschiedlichen Mietniveaus differenziert bemessen wird.

Nach den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes erfolgt die Berechnung des Wohngeldes anhand der jeweils geltenden Miet- und Einkommensverhältnisse. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mietende und als Lastenzuschuss für selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch Bund und Land. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, die Leistung wird jedoch nur auf Antrag gewährt und in der Regel für zwölf Monate bewilligt.

Wie bereits im Wohnungsbericht 2023 dargestellt, trat im Jahr 2023 mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz die laut Bundesregierung „größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ in Kraft.

Ähnlich einschneidende Rechtsänderungen waren im Jahr 2025 nicht festzustellen. Das Wohngeld-Plus-Gesetz bleibt weiterhin maßgeblich. Den Heizkosten wird im Wohngeld nun dauerhaft durch die im Wohngeld-Plus-Gesetz eingeführte Heizkostenkomponente Rechnung getragen; diese Komponente wird als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung einbezogen.

Die Klimakomponente bleibt erhalten und wirkt weiterhin als Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung. Gleichzeitig wurde zum 01.01.2025 die im Wohngeldgesetz verankerte Dynamisierung der Leistungssätze umgesetzt: Die gesetzlich vorgesehenen Anpassungsparameter wurden angewandt und führten zu einer entsprechenden Erhöhung der Wohngeldsätze. Infolgedessen wurden die Wohngeldleistungen zum Stichtag neu berechnet und bestehende Bescheide, die in das Jahr 2025 hineinreichen, von Amts wegen angepasst. Eine erneute Antragstellung war nicht erforderlich. Von dieser Neuberechnung profitieren alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger – einschließlich der in Heimen lebenden Personen – in den unterschiedlichen Haushaltskonstellationen. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch bei Singlehaushalten beläuft sich in Nürnberg auf rund 270,00 Euro monatlich.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld richten sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der jeweiligen Mietstufe. Diese Höchstbeträge sind gesetzlich festgelegt und dürfen nicht überschritten werden; sie bilden eine Kappungsgrenze, bis zu der Miete oder Belastung bei der Wohngeldberechnung maximal berücksichtigt werden. Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld Plus Gesetz) wurden bereits zum 1. Januar 2023 die Mietenstufen für Kreise und Gemeinden angepasst. Darüber hinaus erfolgte eine weitere Anpassung der Mietobergrenzen zum 1. Januar 2025, die in die Berechnung der Wohngeldleistungen einfließt. Für die Stadt Nürnberg bedeuten diese Änderungen eine Modifizierung der anzuwendenden Miethöchstbeträge.

Personen, die Transferleistungen wie Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, sind vom Wohngeld ausgeschlossen; dies gilt in der Regel auch für die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft. Die angemessenen Unterkunftskosten sind in diesen Fällen im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Abb. 5.1 Miet-/Belastungshöchstbeträge 2025 in Nürnberg inklusive aller Komponenten

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Miethöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG	Miethöchstbetrag inkl. Klimakomponente	Miethöchstbetrag inkl. CO2 Komponente	Miethöchstbetrag inkl. Heizkostenentlastung
1	562,00 €	581,20 €	595,60 €	691,60 €
2	680,00 €	704,80 €	723,40 €	847,40 €
3	809,00 €	838,60 €	860,80 €	1.008,80 €
4	946,00 €	980,40 €	1.006,20 €	1.178,20 €
5	1.080,00 €	1.119,20 €	1.148,60 €	1.344,60 €
Betrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	124,00 €	4,80 €	3,60 €	24,00 €

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2025 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 102,50 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.568	1.742	1.960	2.240
2 Personen	2.114	2.349	2.642	3.020
3 Personen	2.640	2.933	3.300	3.771
4 Personen	3.570	3.966	4.462	5.099
5 Personen	4.089	4.543	5.111	5.841

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** jeweils 10 % Abzug für die Leistung von 1. Steuern vom Einkommen*
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld vorliegen. Ist dies der Fall, besteht unter anderem Anspruch auf das gesamte Paket der Leistungen für Bildung und Teilhabe. Diese Leistungen ermöglichen Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus einkommensschwachen Familien eine gleichberechtigte Teilhabe an Angeboten in Schule, Kindertageseinrichtungen und Freizeit. Auch bei einem geringen Wohngeldanspruch kann sich daher die Antragstellung allein schon wegen der ergänzenden Leistungen lohnen.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger haben außerdem die Möglichkeit, den Nürnberg-Pass zu erhalten. Mit diesem können zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen genutzt werden. Der Nürnberg-Pass berechtigt Menschen mit geringem Einkommen beispielsweise zum Erwerb des Deutschlandtickets Nürnberg-Pass zu einem ermäßigten Preis.

Ergebnis

Mit dem Wohngeld Plus Gesetz ist zum 01.01.2023 - wie unter Ziffer 5.1 dargestellt - die bisher umfangreichste Wohngeldreform in Kraft getreten. Durch die Reform wurde der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte deutlich erweitert und die Leistungshöhen angehoben.

Die Wirkungen dieser Reform waren in Nürnberg auch im Jahr 2025 noch deutlich spürbar und stellten die zuständige Wohngeldstelle weiterhin vor große Herausforderungen. Die seit 2023 deutlich gestiegenen Antragszahlen blieben auch in den Folgejahren auf einem hohen Niveau. Nachdem im Jahr 2023 bereits 24.160 Anträge verzeichnet wurden, lag die Antragszahl 2024 weiterhin erhöht bei 22.045 Anträgen. Im Berichtsjahr 2025 setzte sich diese erhöhte Nachfrage fort; die Antragszahlen befanden sich weiterhin auf hohem Niveau (Anträge 2025: 24.461).

Der Stellenbestand der Abteilung blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Trotz aller Bemühungen sind die insgesamt 45 Vollzeitstellen nach wie vor nicht dauerhaft vollständig besetzt, was die Leistungsfähigkeit der Wohngeldstelle beeinträchtigt. Die kontinuierliche Suche nach qualifiziertem Personal bleibt eine zentrale Aufgabe, um den gestiegenen Anforderungen im Bereich der Wohngeldbehörde gerecht zu werden. Die Schwierigkeit, qualifiziertes Personal zu finden, auszubilden und zu halten, führt zu einer sehr angespannten Personalsituation. Auch die demographische Entwicklung und der damit verbundene Generationswechsel führen nicht nur zu einem Verlust an Fachwissen und Erfahrung, sondern verstärken die Problematik.

Die damit einhergehenden Ausbildungsmaßnahmen und umfangreichen Einarbeitungszeiten, die mit einer Freistellung von Mitarbeitenden verbunden sind, belasten die angespannte Personalsituation weiter. Gleichzeitig blieb die Arbeitsbelastung auf einem konstant hohen Niveau, insbesondere durch die Bearbeitung einer Vielzahl komplexer Sachverhalte. Die gesetzlich vorgesehene Dynamisierung der Wohngeldleistungen erforderte eine Neuberechnung des Bestands. In diesem Zusammenhang wurden rund 5.500 Bescheide durch die Mitarbeitenden erstellt.

Digitalisierung und Automatisierung sind weiterhin Schwerpunkte, um dem Personalmangel entgegenzuwirken, die Belastung der Mitarbeitenden zu reduzieren und den Aufgabenbereich durch modernisierte Arbeitsabläufe und digitale Unterstützung attraktiver zu gestalten.

Zum 1. Januar 2023 wurden die elektronische Akte (eAkte) und ein auf RPA-Software (Robotic Process Automation) basierender Wohngeldroboter eingeführt. Der Roboter arbeitet an der grafischen Benutzeroberfläche und übernimmt bei Onlineanträgen wiederkehrende Arbeitsschritte (z. B. Auslesen von Daten, Übertragung in die Fachsoftware, Anlegen der eAkte). Durch den Einsatz der RPA-Software ergibt sich im Durchschnitt eine Zeitersparnis von rund 10 % pro Wohngeldantrag.

Die Digitalisierungsbemühungen wurden im Berichtsjahr konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Nach einer umfassenden Testphase wurde die Beschaffung des KI-Assistenten „Wohni“ zur Unterstützung der Antragsbearbeitung zum 01.10.2025 abgeschlossen und der KI-Assistent schrittweise in den Echtbetrieb überführt. Die vollständige Integration in den Regelbetrieb sowie die flächendeckende Nutzung für alle Anträge erfolgte im Februar 2026.

Das KI-basierte Tool unterstützt die Sachbearbeitung, indem es:

› eingereichte Nachweise (Anträge, Einkommensbescheinigungen, Mietverträge, Rentenbescheide) automatisiert erkennt und ausliest,

› auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit prüft und fehlende Unterlagen identifiziert,

› die analysierten Daten in einem Bearbeitungscockpit strukturiert darstellt,

› Bearbeitungshinweise und Empfehlungen generiert sowie auf Anforderung Entwürfe für die Korrespondenz erzeugt.

In Kombination mit dem seit 2023 eingesetzten Wohngeldroboter entstehen so teilautomatisierte Verwaltungsprozesse, die die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter von Routineaufgaben entlasten. Die abschließende rechtlich bindende Verbescheidung verbleibt jedoch unverändert in der Verantwortung der Sachbearbeitung.

Im 4. Quartal 2023 wurde die Digitalisierung der Briefpost an einen externen Dienstleister vergeben. Durch den Anschluss weiterer Abteilungen des Sozialamtes an die Datev-Umgebung bestand die Notwen-

digkeit, den Zuordnungsprozess anzupassen, damit die Post zuverlässig dort ankommt, wo sie hingehört. Dieser Zuordnungsprozess wird fortlaufend optimiert, um manuelle Verteilungen weiter zu minimieren und die Durchlaufzeiten zu verkürzen. Die eingehende Post wird durch den externen Dienstleister digitalisiert; eine manuelle Vorsortierung durch die Mitarbeitenden ist inzwischen nicht mehr erforderlich, da die KI die Klassifizierung und Zuordnung übernimmt. Im Rücklauf wird die digitalisierte Post automatisiert der zuständigen Fachabteilung zugewiesen. Bisher erfolgte innerhalb der Abteilung die Verteilung der digitalisierten Post manuell an die zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter. Im Rahmen der bereits beschriebenen weiteren Automatisierung wird diese Weiterleitung künftig ohne Eingreifen von Mitarbeitenden erfolgen. Diese Automatisierung beschleunigt den Bearbeitungsprozess erheblich.

Seit August 2024 wurden persönliche, spontane Vorsprachen durch buchbare telefonische Rückruftermine ersetzt. Dieses Angebot wurde von den Antragstellenden sehr gut angenommen und ermöglicht eine planbare Kontaktaufnahme ohne Wartezeiten. Durch die Vorbereitung der Gespräche können Auskünfte zielgerichtet und qualifiziert erteilt werden. Monatlich wurden durchschnittlich rund 330 Rückruftermine durchgeführt.

Bereits seit Oktober 2020 ist in Nürnberg die digitale Einreichung von Wohngeldanträgen möglich; Nachreichungen können ebenfalls digital übermittelt werden. Der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung gestellte Online-Antrag wird weiterhin intensiv beworben. Rund 40 Prozent der Antragstellenden nutzen derzeit den digitalen Antragsweg. Die kontinuierliche Bewerbung des Angebots trägt dazu bei, den Anteil der Onlineanträge stabil hochzuhalten.

Durch die beschriebenen Maßnahmen konnte die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte in Nürnberg im Jahr 2024 deutlich auf 6.391 (2023: 4.380) gesteigert werden. Im Berichtsjahr 2025 setzte sich die Entwicklung fort: Die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte konnte nochmals auf rund 7.000 erhöht werden, und das ausgezahlte Wohngeld belief sich auf rund 48,0 Mio. Euro.

Trotz dieser positiven Entwicklung zeigt sich zugleich, dass Digitalisierung allein nicht ausreicht, um den anhaltenden Personalmangel vollständig auszugleichen. Digitale Automatisierungen und KI-Unterstützung haben Bearbeitungszeiten verkürzt und Prozesse effizienter gestaltet, sie ersetzen jedoch nicht die fachliche Fallprüfung und die Kapazität, komplexe Einzelfragen zu bearbeiten. Nur durch eine Kombination aus zusätzlichem, nachhaltig aufgebautem Personal und einer konsequent weiterentwickelten Digitalisierung - verbunden mit Prozessanpassungen und gezielter Entlastung der Mitarbeitenden - lassen sich die nach wie vor vorhandenen erheblichen Bearbeitungsrückstände dauerhaft reduzieren.

Der bestehende Rückstand führt zwar nicht zu einer Verkürzung des Leistungsanspruchs - das Wohngeld wird ab dem Datum der Antragstellung rückwirkend geleistet -, stellt betroffene Haushalte jedoch oft vor erhebliche Liquiditätsprobleme, bis die Zahlung tatsächlich eintrifft. Zum Stichtag 31.12.2025 lag die durchschnittliche Bearbeitungsdauer je nach Komplexität und Dringlichkeit bei 9 Monaten. Einzelfälle können darüber hinaus deutlich längere Bearbeitungszeiten erfordern, insbesondere bei komplexen Sachverhalten. Ursächlich ist, dass hierfür spezialisierte Fachkenntnisse notwendig sind, die derzeit nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Die eingeschränkte Verfügbarkeit entsprechend qualifizierten Personals führt zu Engpässen und verlängerten Bearbeitungszeiten. Auch erforderliche Abstimmungen mit anderen Leistungsbehörden, beispielsweise dem Jobcenter, wirken sich zeitverlängernd aus.

Um die kontinuierliche finanzielle Absicherung der Leistungsberechtigten zu gewährleisten, macht die Wohngeldbehörde aktiv von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, Bewilligungszeiträume von 12 auf bis zu 24 Monate zu verlängern. Soweit rechtlich und sachlich vertretbar, werden zudem vorläufige Bescheide erlassen, um eine schnellere Auszahlung zu ermöglichen und die Zeit bis zur abschließenden Entscheidung zu überbrücken.

Abb. 5.3 Anträge auf Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Anträge Mietzuschuss	13.159	14.485	18.263	16.195*	17.143
Anträge Lastenzuschuss	404	392	497	400	342
Hochgerechnete Anträge			5.400	5.450	6.976 **
Anträge gesamt	**13.563**	**14.877**	**24.160**	**22.045**	**24.461**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** Die Antragszahlen können nicht als Indikator für die reale Arbeitslast dienen, da sie durch die langen Bearbeitungszeiten und Bewilligungszeiträume verzerrt sind und eine Untererfassung vorliegt.*
*** Hochrechnung aufgrd. Untererfassung einschl. Neuberechnungen von Amts wegen.*

Abb. 5.4 Entscheidungen über Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Entscheidungen gesamt	**22.786***	**22.227****	**28.222*****	**22.802**	**29.921******

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** inklusive rund 4.000 Neuberechnungen gemäß § 42 c WoGG aufgrund des WoGCO2BeprEntlG 2021*
*** inklusive rund 5.000 Neuberechnungen gemäß § 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2022*
**** inklusive rund 4.600 Neuberechnungen gemäß § 42 d WoGG aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetz 2023*
***** inklusive rund 5.460 Neuberechnungen gemäß § §§ 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2025*

Abb. 5.5 Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)*

	2021	2022	2023	2024	2025
Mietzuschuss	17.373	18.228	28.492	45.419	46.713
Lastenzuschuss	630	579	838	1.155	1.258
Gesamt	**18.003**	**18.807**	**29.330**	**46.574**	**47.971**
zum Vorjahr in %	13,5	4,5	55,98	58,79	3,00%

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** unter Berücksichtigung von Einnahmen aus Rückforderungen*

Abb. 5.6 Empfangsberechtigte von Wohngeld (Haushalte)

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	2024	2025
Mietzuschuss	5.693	4.732	4223	6229	6.618
Lastenzuschuss	187	157	157	162	202
Gesamt	**5.880**	**4.889**	**4.380**	**6.391**	**6.820**
zum Vorjahr in %	2,9	-16,8	-10,4	45,91	6,71

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte ist im Jahr 2025 wieder angestiegen. Die durchschnittliche Personenzahl liegt bei 2,3 pro Haushalt.

Im Jahr 2025 erhielten 202 von 342 Antragstellenden einen monatlichen Lastenzuschuss, was einem Anteil von rund 2,96 % aller Beziehenden von Wohngeld entspricht.

Rentnerinnen und Rentner stellen mit 81,2 % den größten Anteil der alleinstehenden Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Bei den Drei und Mehrpersonenhaushalten überwiegen weiterhin die Erwerbstätigen. Insgesamt bilden Rentnerinnen und Rentner mit 47 % die größte Empfängergruppe; an zweiter Stelle folgen Erwerbstätige mit einem Anteil von 41,9 % aller Wohngeldhaushalte.

Abb. 5.7 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	Gesamt
Selbständige	0,5	0,5	1,1	0,6	1,2	**0,7**
Abhängig Beschäftigte	11,2	48,7	78,8	80,8	83,4	**41,9**
Rentnerin / Rentner	81,2	41,6	5,2	1,5	1,2	**47**
Studierende	1,4	1,5	0,4	0,5	0,2	**1**
Sonstige Nichterwerbstätige	1,6	3,3	9,3	12,3	11,3	**5,3**
Arbeitslose	4,2	4,5	5,2	4,3	2,7	**4,2**
Insgesamt	100	100	100	100	100	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Seit dem 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern die zentrale Widerspruchs- und Fachaufsichtsbehörde. Sie trifft Entscheidungen über Widersprüche, wenn die Stadt Nürnberg dem Antrag nicht abhelfen kann.

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, entweder zunächst Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben. Die Klageerhebung ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.04.2019 in Wohngeldangelegenheiten kostenfrei.

Abb. 5.8 Widersprüche Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Eingang	**195**	**181**	**154**	**227**	**297**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 5.9 Klagen Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Eingang	2	6	23**	41**	57**
Zurückgezogen*	1	1	11	9	6
Abgewiesen*	3	4	9	26	46

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** zum Teil aus den Vorjahren*
*** hiervon 51 bezüglich Untätigkeit oder sofortige Entscheidung*

Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

Neben Wohngeld und der Wohnungsvermittlung (siehe Kapitel 4 und 5), bei denen es sich um klassische Instrumente handelt, um das Wohnen für finanziell schwächer gestellte Gruppen der Bevölkerung zu erleichtern, ist das Sozialamt zusammen mit dem Jobcenter Nürnberg-Stadt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII zuständig. Das Sozialamt ist weiterhin Unterbringungsbehörde und verantwortet damit auch die Unterbringung von obdach- und wohnungslosen Haushalten in Nürnberg.

Alle kommunal organisierten sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen und Unterbringung für diejenigen Nürnbergerinnen und Nürnberger, die die Kosten nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln bestreiten können, werden damit in der Zuständigkeit des Referates für Jugend, Familie, Senioren und Soziales erbracht.

Diese Leistungen leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer sozial verträglichen Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ihre Entwicklung im Zeitverlauf ist für die gesamte Quartiers- und Stadtentwicklung von erheblicher Relevanz. Aus diesem Grund stellt der Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten zu den Kosten der Unterkunft, zur Obdach- und Wohnungslosenhilfe sowie zu weiteren besonders benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dar.

Kosten der Unterkunft

Bei den Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II (sog. Grundsicherungsgeld seit 01.07.2026) handelt es sich um sogenannte „kommunale Leistungen". Die Kostenträgerschaft und die Regelungszuständigkeit liegen somit bei der Stadt Nürnberg, wobei sich der Bund gemäß § 46 SGB II an diesen Kosten beteiligt.

Darüber hinaus beziehen Personen Leistungen für die Unterkunft nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII. Die Kosten für die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel) sowie für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel) teilen sich wie folgt auf: Die Aufwendungen für das 3. Kapitel sind von der Stadt Nürnberg zu finanzieren, während die Kosten des 4. Kapitels vollständig vom Bund übernommen werden.

Die sogenannten Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung bilden den Maßstab für die Anerkennung der Mietkosten bei Transferleistungsbezug nach dem SGB II und SGB XII. In Nürnberg werden diese Richtwerte vom Sozialamt im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes" ermittelt und festgelegt. Die aktuellen Richtwerte für das Stadtgebiet Nürnberg gelten seit dem 01.01.2025 für zwei Jahre bis zum 31.12.2026. Zum 01.01.2027 werden aktualisierte Richtwerte in Kraft treten. Durch das „Schlüssige Konzept" verfügt die Stadt Nürnberg über ein verlässliches Fundament zur Bemessung angemessener Wohnkosten bei Transferleis-tungsbezug. Angesichts des dynamischen Wohnungsmarktes bleibt die kontinuierliche datengestützte Beobachtung dieser Bedarfe jedoch eine zentrale Daueraufgabe für eine sozial verträgliche Quartiers- und Stadtentwicklung.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietpreise inkl. Betriebskosten 2025/26

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis 2025/26 (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	522
2 Personen	65	649
3 Personen	75	747
4 Personen	90	917
5 Personen	105	1.065
weitere Personen	10	102

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	2024	2025
Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II	36.784	39.859	41.582	43.352	42.390
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) [1]	657	783	786	805	851
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) [2]	8.510	9.404	9.814	10.011	10.323
Asylbewerberleistungsgesetz	2.986	3.146	2.731	2.860	2.449
Transferleistungsbeziehende – gesamt	**48.937**	**53.192**	**54.913**	**57.028**	**56.013**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
[1] vorläufige Werte der Statistik der Bundesagentur für Arbeit
[2] nur Leistungsberechtigte in der Zuständigkeit der Stadt Nürnberg

Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Obdachlose bzw. Wohnungslose

Das Sozialamt übernimmt als zuständige Unterbringungsbehörde nicht nur die Aufgabe, Obdachlosigkeit zu verhindern, sondern ist auch für die Unterbringung von Menschen verantwortlich, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden können. Neben der ordnungsrechtlichen Unterbringung kommt dabei der Vermeidung von Wohnungsverlusten sowie der Unterstützung bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum eine zentrale Bedeutung zu.

Im fachlichen Kontext wird zwischen Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit unterschieden. Als obdachlos gelten Personen, die über keine Unterkunft verfügen und sich dauerhaft oder vorübergehend im öffentlichen Raum aufhalten oder Notübernachtungsangebote nutzen. Wohnungslosigkeit umfasst darüber hinaus Personen, die zwar nicht über eigenen Wohnraum verfügen, jedoch vorübergehend in Pensionen, Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, Übergangsunterkünften oder bei Dritten untergebracht sind. Für die kommunale Praxis ist entscheidend, dass in beiden Fällen kein eigener, dauerhaft gesicherter Wohnraum vorhanden ist. Die Begriffe werden daher im Folgenden teilweise zusammenfassend verwendet.

Die Unterbringung obdachloser bzw. wohnungsloser Haushalte erfolgt in städtischen Obdachlosenwohnungen und -unterkünften, in privaten Pensionen sowie in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Ergänzt werden diese Angebote durch präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten und durch ambulante Unterstützungsangebote.

Dabei ergaben sich zum 31.12.2025 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose bzw. wohnungslose Personen

	Daten zum 31.12.2025
Personen in Obdachlosenwohnungen	391
Personen in Obdachlosenpensionen	1.202
Personen in Einrichtungen für Obdachlose bzw. Wohnungslose	691
Personen ohne Obdach circa*	200
Obdachlose bzw. wohnungslose Personen – gesamt circa	**2.484**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** Die Zahl der Personen ohne Obdach beruht auf fachlichen Schätzungen, da eine vollständige statistische Erfassung von Menschen, die sich dauerhaft oder vorübergehend im öffentlichen Raum aufhalten, nicht möglich ist.*

Zum Stichtag 31.12.2025 waren darüber hinaus 373 Personen in Sozialimmobilien untergebracht. Diese Personen werden nicht als obdach- bzw. wohnungslos erfasst, da sie über einen regulären Mietvertrag verfügen. Sozialimmobilien stellen damit einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Beendigung von Wohnungslosigkeit dar, indem sie den Übergang aus der ordnungsrechtlichen Unterbringung in reguläre Mietverhältnisse ermöglichen.

Im Bereich der städtischen Obdachlosenunterkünfte standen zum Jahresende 2025 insgesamt 187 Wohneinheiten zur Verfügung. Auch die Obdachlosenpensionen sowie die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe waren weiterhin stark ausgelastet. Die Unterbringung in diesen Angeboten ist grundsätzlich auf eine vorübergehende Versorgung ausgerichtet. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der begrenzten Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum verbleiben jedoch viele Betroffene länger als vorgesehen in den Einrichtungen. Die hohe Auslastung über alle Bereiche der Wohnungslosenhilfe hinweg verdeutlicht den anhaltenden Unterbringungsbedarf und die Schwierigkeiten bei der Vermittlung in dauerhafte Wohnverhältnisse.

Ein besonderer Schwerpunkt des Sozialamts liegt auf der Vermeidung von Wohnungsverlusten. Durch frühzeitige Beratung, Vermittlung sowie finanzielle Hilfen wird versucht, bestehende Mietverhältnisse zu erhalten und drohende Wohnungslosigkeit bereits im Vorfeld zu verhindern.

Abb. 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Gemeldete Kündigungen	675
Räumungsklagen	563
Angesetzte Zwangsräumungen	443
Übernahme von Mietrückständen	193
Durchschnittliche Aufwendungen pro Mietrückstandsübernahme	**2.602 €**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Übernahme von Mietschulden stellt weiterhin ein wichtiges Instrument dar, um Wohnungsverluste zu verhindern und kostenintensive Unterbringungen zu vermeiden. Die Fallzahlen zeigen zugleich, dass die Belastungen vieler Haushalte weiterhin hoch sind und präventive Hilfen unverändert eine zentrale Rolle spielen.

Zur Beendigung von Wohnungslosigkeit setzt das Sozialamt weiterhin auf verschiedene Instrumente der Wohnraumversorgung. Hierzu zählen auch Sozialimmobilien, bei denen dem Sozialamt ein Vorschlagsrecht für die Belegung von Wohnungen mit wohnungs- oder obdachlosen Personen eingeräumt wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten reguläre Mietverträge und werden bei Bedarf sozialpädagogisch begleitet. Für Vermietende können dabei Sicherheiten, beispielsweise hinsichtlich möglicher Mietausfälle oder notwendiger Instandsetzungen, bereitgestellt werden. Daneben wird weiterhin der Housing-First-Ansatz unterstützt. Ziel dieses Ansatzes ist es, obdachlosen Menschen möglichst direkt Zugang zu eigenem Wohnraum zu ermöglichen und sie beim Aufbau eines stabilen Mietverhältnisses zu begleiten. Der Ansatz ergänzt die bestehenden Hilfesysteme und trägt dazu bei, Wohnungslosigkeit nachhaltig zu überwinden.

Für Personen ohne Unterkunft stehen in Nürnberg verschiedene Notschlafangebote zur Verfügung, darunter das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Einrichtung in der Großweidenmühle sowie die Diana-Herberge.

Ergänzend hierzu wird die aufsuchende Sozialarbeit kontinuierlich fortgeführt. Das gemeinsam mit der Stadtmission Nürnberg umgesetzte Projekt „Bahnhofsläufer:innen“ hat sich als niedrigschwelliges Angebot etabliert. Durch die regelmäßige Präsenz im Umfeld des Hauptbahnhofs und in angrenzenden Bereichen der Innenstadt können obdachlose Menschen direkt angesprochen, beraten und an bestehende Hilfsangebote vermittelt werden.

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen weiterhin, dass Wohnungslosigkeit häufig mit weiteren sozialen Problemlagen verbunden ist. Insbesondere psychische Erkrankungen und Suchterkrankungen erschweren vielfach die Stabilisierung der Lebenssituation und die Rückkehr in reguläre Wohnverhältnisse. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2025 zusätzliche psychosoziale Unterstützungsangebote vorbereitet, deren Umsetzung ab 2026 vorgesehen ist.

Trotz der vielfältigen Hilfsangebote bleibt die Versorgung wohnungsloser Menschen eine zentrale sozialpolitische Herausforderung. Die hohe Auslastung der Unterkünfte sowie die weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass viele Betroffene länger als ursprünglich vorgesehen auf Angebote der Wohnungslosenhilfe angewiesen bleiben. Umso wichtiger bleiben präventive Ansätze zur Vermeidung von Wohnungsverlusten, die Sicherung bestehender Mietverhältnisse sowie die Schaffung von Zugängen zu dauerhaftem und bezahlbarem Wohnraum.

Geflüchtete

Im Rahmen der Unterbringung ist die Stadt Nürnberg auch für geflüchtete Menschen zuständig. Während des Asylverfahren besteht die Verpflichtung, in einer Gemeinschaftsunterkunft zu leben. Personen, die eine Bleibeberechtigung erhalten sind zum Auszug aus der Unterkunft verpflichtet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes verbleiben die Personen auch nach der Anerkennung noch in den Asylunterkünften. Seit 2022 werden auch Geflüchtete aus der Ukraine in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht, solange kein privater Wohnraum vorhanden ist.

Im Jahr 2025 hielt der Zustrom von Menschen aus der Ukraine weiterhin an. Die Zahl der Asylsuchenden ist im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Zum Jahresende 2025 gab es in Nürnberg 21 staatliche Unterkünfte für Geflüchtete mit 1.484 Bewohnenden (2024: 22 Unterkünfte mit 1.671 Bewohnenden) sowie 15 städtische Unterkünfte mit 1.199 Bewohnenden (2024: 25 städtische Unterkünfte mit 1.433 Bewohnenden). Von diesen insgesamt 2.683 Personen waren 1.224 zum Auszug verpflichtet.[1]

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist die eigene Wohnung ein wichtiger Schritt für die Integration in die Gesellschaft und den Weg in die Eigenständigkeit. Da viele Geflüchtete aus den Unterkünften oft vor Hindernissen stehen, um eine eigene Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt zu finden, und der Bedarf an Wohnraum aus dem Bestand an öffentlichen geförderten Wohnungen für die Nachfragenden nicht gedeckt werden kann, helfen verschiedene Projekte diese auszugsberechtigten Personen bei der Wohnungssuche zu unterstützen.

Neben den bestehenden verschiedenen Projekten freier Träger zur Wohnraumsuche unterstützt die Stadt auszugsberechtigte Bewohner in Unterkünften auch im Projekt „Übergangswohnen für Geflüchtete“. Das Projekt besteht seit 2017 mit derzeit 108 Wohnungen (Stand 31.12.2025). Diese Wohnungen werden von der Stadt für einen befristeten Zeitraum angemietet und an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermietet. Dabei gelten die Mietrichtwerte, die auch für sozialen Wohnraum herangezogen werden. Im Rahmen des Projekts werden die Mieter und Mieterinnen zudem bei allen Fragen zur eigenen Wohnung, beispielsweise Mietvertrag, Mieterrechte und Mieterpflichten, Mülltrennung usw., unterstützt. Die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit einem Flucht- und Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt soll dadurch gefördert werden.

[1] *Quelle: Datenreport Unterbringung von Geflüchteten in Nürnberg, Stand 31.12.2025*

wbg Nürnberg

Schöner Wohnen.
Weniger Miete zahlen.



Urbanes Zentrum Züricher Straße

In Großreuth bei Schweinau entsteht ein neues Quartier mit Einkaufsmöglichkeiten, einem Kindergarten und geförderten Wohnungen. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen können für diese Wohnungen einen Mietzuschuss erhalten.

Mehr Informationen finden Sie **hier**:

Wir gestalten LebensRäume.

Beschlussvorlage
Stpl/040/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 "Großreuth h.d.V. West"
für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste
Billigung**

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurf des Bebauungsplans
Satzung zum Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551
Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4551
Begründung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551

Sachverhalt (kurz):

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die Errichtung und den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie in einem Teilbereich des als GE(e) ausgewiesenen Plangebiets zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern, da die geplante Nutzung derzeit gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Weiterhin sollen die vorhandenen Flächen für Nebenanlagen zusammengefasst und auf der Nordseite des Gewerbebetriebs neu geordnet und geringfügig erweitert werden. Zusätzlich soll durch Aufhebung der Zweckbestimmung eine flexiblere Nutzung der Fläche für Nebenanlagen für den Gewerbebetrieb ermöglicht werden, wobei nur Nutzungen zulässig sein sollen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Es wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher zur Verbesserung der Qualität des Umfelds beitragen soll. Hierdurch werden die Pflanzung und Pflege von zwei Bäumen und einer Hecke sowie die Pflege einer vorhandenen Hecke auf dem Gelände sichergestellt.

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:

Hins. d. Änderung des BP Nr. 4551 sind Gender- u. Diversity-Aspekte insbes. auf Vorhabenebene (Sanitärräume, Sicherheit im Parkhaus und Tiefgarage, barrierefreie Erschließung etc.) zu berücksichtigen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **UwA**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ auf Grundlage des Plans des Stadtplanungsamts vom 31.08.2026 und der Begründung vom 31.08.2026 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nrn. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein 0,5 ha großes Gebiet zwischen Kilianstraße, Großreuther Straße und westlich der Rollnerstraße in der Gemarkung Großreuth hinter der Veste ist aufgrund einer beabsichtigten Nutzungsänderung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ in Teilen zu ändern. Dies ist erforderlich, um die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen sowie die Flächen für Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet neu zu ordnen und besser nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 4551 wurde im Jahr 2014 beschlossen. Er setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit acht Reihenhäusern und sechs Doppelhaushälften sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Büro- und Geschäftshäusern inklusive Parkhaus, zwei Straßenbegleitgrünflächen sowie den öffentlichen Straßenraum fest. Neben dem Bebauungsplan gilt dort auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag (DV). Da die Inhalte des VEP bereits weitestgehend umgesetzt und abgeschlossen sind, ist nun zum Zweck der Nutzungsänderung sowie der Anpassung der Flächen für Nebenanlagen lediglich eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen. Weiterhin ist begleitend zum Änderungsverfahren bereits der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Umsetzung von Grünordnungsthemen erfolgt.

Der Änderungsbereich umfasst die Gewerbeflächen mit den Flurstücken Nrn. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16, 204/21 jeweils Gemarkung Großreuth h.d. Veste.

Planungsziele
Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von öffentlich zugänglichen Schank- und Speisewirtschaften im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße zu schaffen. Die bislang als Betriebskantine und für Veranstaltungen und Versammlungen genutzten Flächen sollen als Gaststätte vermietet werden.
Die Zulassung eines Gaststättenbetriebes ist städtebaulich verträglich. Das Plangebiet liegt in integrierter Lage mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Durch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Die geplante Nutzung ergänzt das Versorgungsangebot im Stadtteil Großreuth h. d. Veste und stärkt die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen entlang der Kilianstraße und den Wohnnutzungen nördlich davon.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden zudem die Flächen für Nebenanlagen im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes neu geordnet und geringfügig erweitert. Dadurch wird die Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeflächen verbessert, ohne die festgesetzte Grundflächenzahl zu ändern. Die zulässigen Nutzungen werden ebenfalls angepasst, um für den Gewerbebetrieb notwendige Anlagen zulassen zu können.

Zur Verbesserung der Qualität des Umfelds sowie der Grünversorgung wurde die Pflanzung von Bäumen und Hecken auf dem Gelände über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und bereits umgesetzt.

Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbegrenzung von maximal 2,0 ha.
Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung bestehender, bereits baulich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten und erschlossenen Stadtgebiets.
Die Planung ist städtebaulich verträglich und dient der Stärkung der Nutzungsmischung sowie der Versorgung in integrierter Lage. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Insbesondere werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Der Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzung wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen.
Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen bestehen nicht. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und bereits umgesetzt

Die Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Stellungnahmen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 statt. Dabei gingen mehrere Stellungnahmen ein, die im Rahmen der Planung und der Abwägung Berücksichtigung gefunden haben. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen u.a. Belange des Denkmalschutzes aufgrund der räumlichen Nähe zum Ensemble „Straßendorf Großreuth h. d. Veste“. Zudem wurden vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung Hinweise zur Aktualisierung der Kartengrundlage gegeben.
In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde ein ergänzender Hinweis zum Denkmalschutz in die Begründung aufgenommen. Die zugrunde gelegte digitale Stadtgrundkarte wurde innerhalb des Änderungsbereiches aktualisiert.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 statt. In dieser Zeit gingen sechs Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen enthielten Einwände zu den zu erwartenden Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen durch die Gastronomie und weitere Nebenanlagen.
Im Rahmen einer ergänzenden schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden die Anlieferverkehre durch die geplante Gaststätte geprüft, mit dem Ergebnis, dass auch weiterhin die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Anpassungen an den Festsetzungen erfolgten nicht, da die aus dem Gutachten resultierenden Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind.

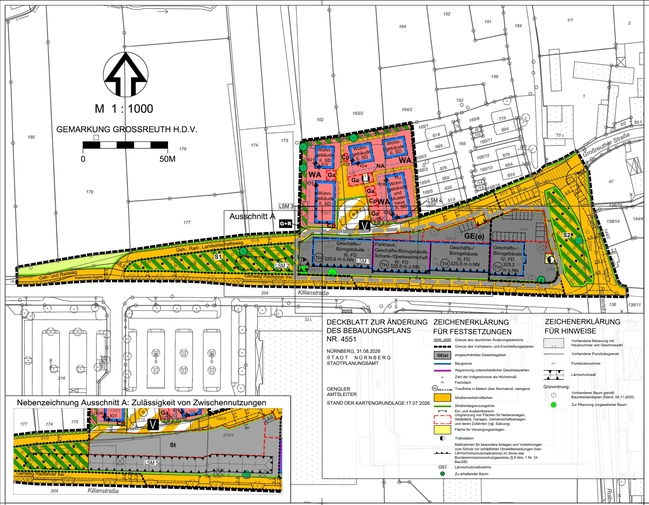
Des Weiteren wurden Bedenken hinsichtlich der Stellplatz- und Verkehrssituation geäußert. Die Anzahl der für die gastronomische Nutzung erforderlichen Stellplätze ist über die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geregelt und kann im vorhandenen Parkhaus nachgewiesen werden. Ergänzend stehen im Umfeld kostenfreie öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Zudem wurde eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots geltend gemacht. Diesem wird aufgrund des Abstands der Dachterrasse zur Wohnbebauung sowie der bereits bestehenden Maßnahmen (z.B. Glasfront Dachterrasse mit Folierung, Innenraum mit Vorhang) angemessen Rechnung getragen.

Die vorgetragenen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und sind die die Erstellung des Entwurfs eingeflossen.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten.
In dem begleitend zum Bebauungsplanverfahren geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor, wurden unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert.

Zeitliche Umsetzung
Die Billigung des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 08.10.2026 beschlossen werden. Der Beschluss wird daraufhin im Amtsblatt bekannt gemacht und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzungsänderung zu schaffen sowie die Nebenanlagen des eingeschränkten Gewerbegebietes in ihren Flächen und Nutzungsmöglichkeiten auszuweiten, soll mit dem vorgelegten Beschluss gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ gebilligt werden



DECKBLATT ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551

NÜRNBERG, 31.05.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

STAND DER KARTENGRUNDLAGE:17.07.2026

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Vorhabens- und Erschließungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE(e) — eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baugrenze für Terrassenbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- TH 329,2 m ü.NN — Traufhöhe in Metern über Normalnull, zwingend
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- GHR — Geh- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtbereich
- mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten (vgl. Satzung)
- Ga — Garagen, Carports
- Cp — Carports, Stellplatz
- St — Stellplatz
- NA — Nebenanlagen (MGI)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Blockheizkraftwerk

- Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzmaßnahme) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LSM 1 — Lärmschutzmaßnahme
- Flächen für die Landwirtschaft
- Zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Baum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Ga Cp St NA — Straßenbegleitgrün (mit Bezeichnung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer und Geschosszahl
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1007 — Flurstücksnummer
- Straßenlampe
- Kabelschacht
- Ü/E — Immissionsort
- Straßenverkehrsfläche, Kreuzungsbereich gepflastert
- 23,00 — Wendekreis mit Radius in Metern
- Lärmschutzwall
- RCY — Standplatz für Recyclingbehälter

Grünordnung:
- Vorhandener Baum
- Zur Beseitigung vorgesehener Baum
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum
- Gehweg
- Fahrbahnpflaster
- Baumscheibe / Parkbucht
- Straßenbegleitgrün

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BauGB MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 21.02.2013 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 5 VOM 06.03.2013 SEITE 88 BEKANNTGEMACHT.

NÜRNBERG, 31. Jan. 2014
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL.- ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BauGB WURDE GEMÄß BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 21.02.2013 FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 15.01.2013 IN DER ZEIT VOM 11.03.2013 BIS 08.04.2013 DURCHGEFÜHRT.

NÜRNBERG, 10. Jan. 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 10.12.13 WURDE GEMÄß DEM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 16.01.14 GEBILLIGT UND GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 14.02.14 BIS 14.03.14 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

NÜRNBERG, 24. April 2014
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL.- ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(4) DIE STADT NÜRNBERG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 22.05.2014 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS.1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 10.12.2013 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SIEGEL

NÜRNBERG, 14. Juli 2014
STADT NÜRNBERG

gez. Maly

OBERBÜRGERMEISTER

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 15 VOM 23.07.2014 SEITE 267 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN (§ 10 ABS. 3 SATZ 4 BauGB).

NÜRNBERG, 25. Juli 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4551

„Großreuth h.d.V. West"

für ein Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße

Vom 14. Juli 2014

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.05.2014 auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174),

folgende Satzung:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West" für das Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße

§ 1

1.1 Für das im Plantext durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Großreuth h.d.V. West" nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Plantext und der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Plantels des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Plantell getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Mustermhaus zulässig, Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Plantel mit „Parkhaus" gekennzeichneten Teilbereich ist nur ein Parkhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den allgemeinen Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, jeweils als Höchstmaß.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe.
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN.

2.3 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig, gemessen von der nächstliegenden Kante der nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

2.4 Terrassen- und Haustürüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Killianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 126,5 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Killianstraße) zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Gemeinschaftsanlage für Müll- und Wertstoffentsorgung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Hausvorzonen).

4.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzter Ortsrand nach Nr. 9.4.) nicht zulässig.

4.4 Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Plantell besonders festgesetzten Flächen.
In den als Garagen festgesetzten Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den als Carports festgesetzten Flächen auch Stellplätze.

5.2 Die in der Nebenzeichnung (Planausschnitt A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur als Zwischennutzung bis zur Errichtung des Parkhauses im Gewerbegebiet zulässig, längstens bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachgauben sind zulässig. Sie haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Auf Dachflächen, die dem Ortsrand zugewandt sind, sind Dachgauben nicht zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3% zulässig.

7.3 Als technische Dachaufbauten sind im Gewerbegebiet nur Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Hausaufstellernantennen zulässig. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

7.4 Die vorhandenen Werbeanlagen im Gewerbegebiet (Fahnenmasten und Schriftzug am östlichen vorgeschossigen Gebäude) sind zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise in die Fassade integrierte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des Fensters des ersten Obergeschosses zugelassen werden, jedoch nur an den dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße abgewandten Fassaden.
Auf den Straßenbegleitgrünflächen S 1 und S 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.5 Die Fassaden im Wohngebiet sind in hellen, gedeckten Farben (Reminissionswerte 30 - 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen.

8. Schutz vor Immissionen

8.1 Entlang der im Plantell festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 1**" im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schallschirmend geschlossen auszubilden.

8.2 Innerhalb der im Plantell festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 2**" ist ein Lärmschutzwall in einer Länge von 45 m und einer Höhe von mind. 315 m ü. NN herzustellen. Die Lücke zwischen Wall und dem im Osten anschließenden Gebäuderiegel (**LSM 1**) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgegebenen Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen.
Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einem Flächengewicht von 40 kg/m² bzw. einer Schalldämmung von DLR > 24 dB errichtet werden. Sie müssen an beiden Seiten in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schallabsorption von DLa = 8-11 ausgeführt werden.

8.3 Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Länge von mind. 45 m und mit einer Mindesthöhe von 319,0 m ü.NN an der westlichen Ende und von 319,5 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Der Lärmschutzwall ist im Plantell in der Nebenzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**" dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.

8.4 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**" (temporärer Lärmschutzwall) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

8.5 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „**LSM 1**" (Lärmschutzbebauung) und „**LSM 2**" (Endwall) sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss,
- Fenster zu Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss an der nach Süden orientierten Fassade im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 4**".

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 3**" Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig:
- an der nach Süden orientierten Fassade im 1. und im 2. Obergeschoss,
- an den nach Westen orientierten Fassaden oder Dachflächen im 2. Obergeschoss.

8.7 Von den Festsetzungen nach Ziffer 8.6 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

8.8 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" von November 1989 (AIMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AIMBl 2002, S. 1156).

9. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Überschlagen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Bewirtschaftungen freizuhalten.

9.2 Die im Plantell mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hausanschlüsse bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. In der Fläche Straßenbegleitgrün S 1 sind mag. 5 Bäume und in der Fläche Straßenbegleitgrün S 2 mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Killianstraße ist im Norden von einer Baumreihe mit mind. 13 Bäumen zu begleiten. Auf der östlichen Seite der Rollnerstraße ist eine Baumreihe mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen.

9.3 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Bäume im Straßenbegleitgrün sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.4 Am Nord- und Westrand des allgemeinen Wohngebiets ist in einer Breite von 3,0 m ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.5 Mindestens 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

9.6 Im Gewerbegebiet sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sowie nicht transparente Lärmschutzwände mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix- Efeu
Wisteria sinensis- Glyzinie
Parthenocissus spec.- Wilder Wein in Arten
Fallopia aubertii- Knöterich
Clematis spec.- Waldrebe

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m² betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

9.7 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschlüssiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist. Garagenflachdächer und Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

9.8 Ebenerdige private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

9.9 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

10. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Plantell festgesetzten Baugebiete ganz zugeordnet (Sammelzuordnung) :

1. Fläche Straßenbegleitgrün S 1 als naturbelassener Bereich in Form einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchpflanzung
2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nebst der Festsetzung Nr. 9.4

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor vereinbarten Durchführungsvertrags vorzunehmen.

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE GENAUIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER KARTENGRUNDLAGE SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LEGENDENKATTASTERAMTLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS (§ 1 PLANZEICHENVERORDNUNG)

BEARBEITUNG	NÜRNBERG, 10.12.2013
BEREICHSLEITER	STADT NÜRNBERG
FACHB. LEITER	gez. Preppich
FACHB. LEITER	gez. Schmidpleß
	gez. Titze

ART FÜR GEOINFORMATION UND BODENORDNUNG

gez. Seider

AMTSLEITER

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 21.10.2013

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANS

BEARBEITUNG	NÜRNBERG, 10.12.2013
ABTEILUNG	gez. Hilker
SACHGEBIET	gez. Wilhuhn
BEARBEITUNG	gez. Alkov

STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT - UMWELTPLANUNG-

gez. Köppel

AMTSLEITER

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT AUF DER GRUNDLAGE DES VORENTWURFS DES STADTPLANUNGSAMTES VOM

BEARBEITUNG	NÜRNBERG, 10.12.2013
ABTEILUNG	gez. LV. Seidel
SACHGEBIET	gez. Seidel
BEARBEITUNG	gez. Hennige

STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

ÄNDERUNGEN			
DATUM	S	AMTSLEITER	

gez. Dengler

AMTSLEITER

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I. D. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN VOM 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548)

§ 3 Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3838 vom 21.7.1977, genehmigt mit R.E. vom 24.1.1975 Nr. 220-6053.4-16/74, Amtsblatt vom 27.7.1977, S. 171, außer Kraft.

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

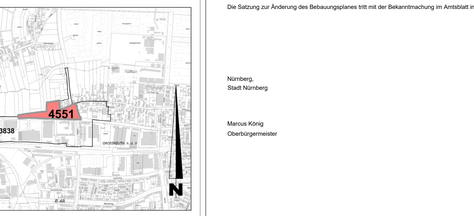
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4551

MIT GRÜNORDNUNG

"GROSSREUTH H.D.V. WEST"

für ein Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10 000



SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551 „Großreuth h.d.V. West"

für ein Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 911/3, 2044/4, 2044/8, 2044/11, 2044/15, 2044/16 und 2042/1 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174),

folgende Satzung zur Änderung der

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West" für ein Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 911/3, 2044/4, 2044/8, 2044/11, 2044/15, 2044/16 und 2042/1 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West" nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße wird durch die Festsetzungen im geänderten Plantell und die nachstehenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt:

1) § 1 Ziffer 1.2 wird wie folgt ergänzt:

Im letzten Satz nach „, eines neuen Durchführungsvertrags" wird „bzw. städtebaulichen Vertrags" ergänzt.

2) § 2 Ziffer 1.2 wird durch folgende Fassung ersetzt:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind gemäß den gekennzeichneten Teilbereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Räumen mit dazugehörigen Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen."

3) Nach § 2 Ziffer 1.2 wird folgende Ziffer 1.3 ergänzt:

„Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sind nur in dem gekennzeichneten Teilbereich im IV. Vollgeschoss zulässig. Zugehörige Dachterrassen/Freischankflächen sind nur auf gleicher Ebene der Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Untergeordnete Lager-, Sanitär-, Sozial- und Nebenräume der Schank- und Speisewirtschaften sind auch in den darüch angrenzenden Teilbereichen zulässig."

4) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 2.3 wird folgender Satz angefügt:

„Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) untergeordnete Sicherheitseinrichtungen von bis zu 1,2 m über Traufhöhe zugelassen werden."

5) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 4.1 wird folgender Satz ergänzt:

„Abweichend davon sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) alle Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen, nur innerhalb der dafür festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig."

6) In § 2 Ziffer 9.6 werden folgende Begriffe gestrichen:

„Fallopia aubertii - Knöterich"

7) Ziffer 9.7 wird wie folgt ergänzt:

Im ersten Satz nach „,, 70 % der Dachflächen" wird „(ohne Dachterrassen)" ergänzt.

8) § 3 wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

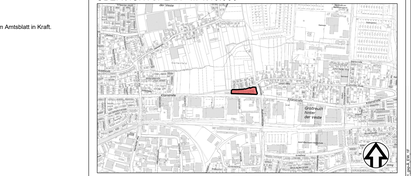
Art. 2

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

GSP
GEODÄTISCHE SYSTEME + PLANUNG
Partnerschaft mbB
Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel. 0911/3193-0

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

ETRS89/UTM 32

0 4

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 31.06.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

FÜR DIE GRÜNORDNUNG

NÜRNBERG, 31.06.2026
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT

gez. Dengler

gez. Köppel

DR. KÖPPEL
AMTSLEITER

VERFAHRENSVERMERKE / AUSFERTIGUNG

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 26.03.2026 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 8 VOM 08.04.2026 SEITE 170 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE VOM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 26.03.2026 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 13.04.2026 BIS 11.05.2026 DURCHGEFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM BIS IM INTERNET VERÖFFENTLICHT UND ZUSÄTZLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(4) DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

AKTE: 610-31-10

NÜRNBERG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551 "GROSSREUTH H.D.V. WEST"

MIT GRÜNORDNUNG

für ein Gebiet nördlich der Killianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 911/3, 2044/4, 2044/8, 2044/11, 2044/15, 2044/16 und 2044/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

1. FERTIGUNG

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551

„Großreuth h.d.V. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl.2026 I Nr. 87), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

folgende Satzung zur Änderung der

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil und die nachstehenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.

1) § 1 Ziffer 1.2 wird wie folgt ergänzt:

Im letzten Satz nach „…eines neuen Durchführungsvertrags“ wird „bzw. städtebaulichen Vertrags“ ergänzt.

2) § 2 Ziffer 1.2 wird durch folgende Fassung ersetzt:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind gemäß den gekennzeichneten Teilbereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Parkhäuser mit dazugehörigen

Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen."

3) Nach § 2 Ziffer 1.2 wird folgende Ziffer 1.3 ergänzt:

„Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sind nur in dem gekennzeichneten Teilbereich im IV. Vollgeschoss zulässig. Zugehörige Dachterrassen/Freischankflächen sind nur auf gleicher Ebene der Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Untergeordnete Lager-, Sanitär-, Sozial- und Nebenräume der Schank- und Speisewirtschaften sind auch in den räumlich angrenzenden Teilbereichen zulässig."

4) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 2.3 wird folgender Satz ergänzt:

„Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) untergeordnete Sicherheitseinrichtungen von bis zu 1,2 m über Traufhöhe zugelassen werden."

5) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 4.1 wird folgender Satz ergänzt:

„Abweichend davon sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) alle Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen, nur innerhalb der dafür festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig."

6) In § 2 Ziffer 9.6 werden folgende Begriffe gestrichen:

„Fallopia aubertii – Knöterich"

7) Ziffer 9.7 wird wie folgt ergänzt:

Im ersten Satz nach „… 70 % der Dachflächen" wird „(ohne Dachterrassen)" ergänzt.

8) § 3 wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Art. 2

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4551

„Großreuth h.d.V. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

Vom 14.07.2014

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22. 05. 2014 auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau- nutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174).

folgende Satzung:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

§ 1

1.1 Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Großreuth h.d.V. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Planteils des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Musterhaus zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Planteil mit „Parkhaus“ gekennzeichneten Teilbereich ist nur ein Parkhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, jeweils als Höchstmaß.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe.
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN.

2.3 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

2.4 Terrassen- und Haustürüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 126,5 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Kilianstraße) zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Gemeinschaftsanlage für Müll- und Wertstoffentsorgung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Hauseingangsseite).

4.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzter Ortsrand nach Nr. 9.4.) nicht zulässig.

4.4 Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen.
In den als Garagen festgesetzten Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den als Carports festgesetzten Flächen auch Stellplätze.

5.2 Die in der Nebenzeichnung (Planausschnitt A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur als Zwischennutzung bis zur Errichtung des Parkhauses im Gewerbegebiet zulässig, längstens bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachgauben sind zulässig. Sie haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Auf Dachflächen, die dem Ortsrand zugewandt sind, sind Dachgauben nicht zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3% zulässig.

7.3 Als technische Dachaufbauten sind im Gewerbegebiet nur Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

7.4 Die vorhandenen Werbeanlagen im Gewerbegebiet (Fahnenmasten und Schriftzug am östlichen viergeschossigen Gebäude) sind zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise in die Fassade integrierte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des Fensters des ersten Obergeschosses zugelassen werden, jedoch nur an den dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße abgewandten Fassaden.
Auf den Straßenbegleitgrünflächen S 1 und S 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.5 Die Fassaden im Wohngebiet sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 - 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen.

8. Schutz vor Immissionen

8.1 Entlang der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 1**“ im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schalltechnisch geschlossen auszuführen.

8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 2**“ ist ein Lärmschutzwall in einer Länge von 45 m und einer Höhe von mind. 315 m ü. NN herzustellen. Die Lücke zwischen dem Wall und dem im Osten anschließenden Gebäuderiegel (**LSM 1**) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgenannten Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen.
Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einem Flächengewicht von 40 kg/m² bzw. einer Schalldämmung von DLR > 24 dB errichtet werden. Sie müssen an beiden Seiten in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schallabsorption von DLa = 8-11 ausgeführt werden.

8.3 Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Länge von mind. 125 m und mit einer Mindesthöhe von 319,0 m ü. NN am westlichen Ende und von 319,5 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Der Lärmschutzwall ist im Planteil in der Nebenzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.

8.4 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ (temporärer Lärmschutzwall) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

8.5 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „**LSM 1**“ (Lärmschutzbebauung) und „**LSM 2**“ (Erdwall) sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss,
- Fenster zu Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss an der nach Süden orientierten Fassade im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 4**“.

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „ **LSM 3**“ Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig:
- an der nach Süden orientierten Fassade im 1. und im 2. Obergeschoss,
- an den nach Westen orientierten Fassaden oder Dachflächen im 2. Obergeschoss.

8.7 Von den Festsetzungen nach Ziffer 8.6 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

8.8 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AllMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AllMBl 2002, S. 1156).

9. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

9.2 Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. In der Fläche Straßenbegleitgrün S 1 sind insg. 5 Bäume und in der Fläche Straßenbegleitgrün S 2 mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Kilianstraße ist im Norden von einer Baumreihe mit mind. 13 Bäumen zu begleiten. Auf der östlichen Seite der Rollnerstraße ist eine Baumreihe mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen.

9.3 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Bäume im Straßenbegleitgrün sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.4 Am Nord- und Westrand des allgemeinen Wohngebiets ist in einer Breite von 3,0 m ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.5 Mindestens 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

9.6 Im Gewerbegebiet sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sowie nicht transparente Lärmschutzwände mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix- Efeu
Wisteria sinensis- Glyzinie
Parthenocissus spec.- Wilder Wein in Arten
Fallopia aubertii- Knöterich
Clematis spec.- Waldrebe

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

9.7 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist. Garagenflachdächer und Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

9.8 Ebenerdige private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

9.9 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

10. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete ganz zugeordnet (Sammelzuordnung) :

1. Fläche Straßenbegleitgrün S 1 als naturbelassener Bereich in Form einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchpflanzung
2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nebst der Festsetzung Nr. 9.4

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor vereinbarten Durchführungsvertrags vorzunehmen.

§ 3
Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3838 vom 21.7.1977, genehmigt mit R.E. vom 24.1.1975 Nr. 220-603.4-16/74, Amtsblatt vom 27.7.1977, S. 171, außer Kraft.

Nürnberg, 14.07.2014
Stadt Nürnberg

gez Maly

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Hinweis:
Durchführungsvertrag abgeschlossen !

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551

Großreuth h.d.V. West

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße,
betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21
jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

Stand: 31.08.2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I.	**PLANBERICHT**	**4**
I.1.	**ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)**	**4**
I.2.	**ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**	**5**
I.3.	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG**	**6**
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	11
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	12
I.4.	**PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)**	**13**
I.4.1.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
I.4.2.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	14
I.4.3.	AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)	14
I.4.4.	VERKEHRSKONZEPT	14
I.4.5.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
I.4.6.	KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG	16
I.4.7.	VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT	16
I.4.8.	GENDER UND DIVERSITY	16
I.5.	**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE**	**16**
I.5.1.	UMWELTBELANGE	16
I.5.2.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	18
I.6.	**ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**	**18**
I.6.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	18
I.6.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	18
I.6.3.	BAUWEISE	19
I.6.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	19
I.6.5.	ABSTANDSFLÄCHEN	19
I.6.6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	19
I.6.7.	VERKEHRSFLÄCHEN	20
I.6.8.	VERSORGUNGSFLÄCHEN	20
I.6.9.	GRÜNORDNUNG	20

I.6.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 21

I.6.11. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 21

I.6.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG 21

I.6.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / WERBEANLAGEN / EINFRIEDUNGEN 22

I.7. BETEILIGUNGEN 22

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 22

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 22

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 23

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 23

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 23

III. KOSTEN 23

IV. QUELLENANGABEN 23

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551 GROßREUTH h.d.V. West für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

I. PLANBERICHT

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BP) Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West" für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, der mit seiner Bekanntmachung am 23.07.2014 in Kraft getreten ist, soll in einem Teilbereich geändert werden. Der Änderungsbereich ist ca. 0,5 ha groß und umfasst das im BP Nr. 4551 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet, eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Trafostation" und eine kleine Verkehrsfläche. Durch die Änderung sollen im Wesentlichen Schank- und Speisewirtschaften im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße ermöglicht sowie die vorhandenen Flächen für Nebenanlagen zusammengefasst, neu geordnet und geringfügig erweitert werden. Zusätzlich soll durch Aufhebung der Zweckbestimmung eine flexiblere Nutzung der Fläche für Nebenanlagen für den Gewerbebetrieb ermöglicht werden, wie beispielsweise Anlagen zur Energieversorgung, ohne das benachbarte Wohnen wesentlich zu stören. Weiterhin wird eine ca. 31 m² große Fläche, die derzeit als GE(e) ausgewiesen, aber als Verkehrsfläche ausgebaut ist, zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die in der Präambel der Änderungssatzung genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen finden ausschließlich auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 Anwendung. Für den außerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden Teil gelten weiterhin die in der Präambel des Ursprungs-Bebauungsplans genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen.

Die Verfügungsbefugnis über die Baugrundstücke im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist die Voraussetzung für den Erlass bzw. Änderung eines entsprechenden Bebauungsplans. Die Eigentümer der Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegen und von der Änderung betroffen sind, sind mit der Änderung einverstanden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung") aufgestellt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Da der Änderungsbereich mit unter 0,5 ha deutlich kleiner ist, wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Das beschleunigte Verfahren ist zudem zulässig, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt: Vorgesehen ist lediglich eine teilweise Umnutzung bereits bebauter Flächen.

Weiterhin wird durch die Planung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Dies wird durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gesichert, innerhalb dessen lediglich Büro- und Geschäftsgebäude, Parkhäuser sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Relevante Umweltbelange und Schutzgüter werden jedoch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt (vgl. Kap. I.5).

Für den Änderungsbereich wird die aktuelle digitale Stadtgrundkarte zugrunde gelegt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße zu schaffen. Zu diesem Zweck sollen die bisher als Betriebskantine sowie gelegentlich für Veranstaltungen genutzten Räume und Flächen künftig einer allgemeinen Gaststättennutzung dienen. Der Zugang zu den Flächen für Schank- und Speisewirtschaften erfolgt ausschließlich über die Eingänge an der Kilianstraße. Die Stellplätze für Gäste und Mitarbeitende sollen im bestehenden Parkhaus nachgewiesen werden. Auch hier soll ausschließlich über die Kilianstraße zugefahren werden. Der Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnnutzung soll weiterhin gewährleistet sein, zu diesem Zweck erfolgten schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen.

Die Zulassung von Flächen für Schank- und Speisewirtschaften ist an diesem Standort städtebaulich verträglich. Das Plangebiet befindet sich in einer integrierten Lage mit guter Erreichbarkeit. Durch die Umnutzung bereits vorhandenen Gebäudebestands wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Schank- und Speisewirtschaften ergänzen das Versorgungsangebot und unterstützen die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Nutzungen südlich der Kilianstraße und der Wohnnutzung nördlich der Kilianstraße sowie allgemein im Bereich der Gemarkung Großreuth h.d. Veste.

Zudem sollen durch die Änderung des BP Nr. 4551 die Flächen für Nebenanlagen im Norden des Bestandsgebäudes zusammengefasst, neu geordnet und geringfügig erweitert werden. Damit wird den Gewerbebetrieben im Plangebiet eine größere Flexibilität bei der Nutzung des Baugrundstücks geboten, ohne dass die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erhöht wird. Die zulässigen Nutzungen sollen sich weiterhin auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränken, sodass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Da keine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt, werden anvisierte, die Änderung kompensierende, grünordnerische Maßnahmen z.T. nur hinweislich in der Änderungssatzung dargestellt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird zudem das Flst. Nr. 204/21 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Ursprungs-BP war die Fläche als eingeschränktes

Gewerbegebiet festgesetzt. Im Bestand ist die Fläche Teil der asphaltierten Verkehrsfläche im Bereich der Großreuther Straße und befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 erfolgt hier eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Planungsziele der Änderung des BP Nr. 4551 sind somit insbesondere:

- Ergänzung der Zulässigkeit öffentlich nutzbarer Flächen für Schank- und Speisewirtschaften und somit des Versorgungsangebots im Plangebiet und dessen Umfeld
- Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen zur Schaffung von mehr Flexibilität der gewerblichen Nutzungen
- Sicherstellung der Grünversorgung des Plangebiets
- Gewährleistung des Schallschutzes.

Nachfolgende Tabelle fasst die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen auf dem Planblatt im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan zusammen:

Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans	Zeichnerische Festsetzungen in der Änderung
Festsetzung eines Teilbereichs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im GE(e) mit zulässiger Nutzung „Parkhaus“	Erweiterung der zulässigen Nutzung in diesem Teilbereich zu „Parkhaus, Geschäfts-/Bürogebäude, Schank-/Speisewirtschaft“, ergänzende textliche Festsetzung: Einschränkung der Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sowie der Dachterrasse/Freischankfläche auf das 4. Vollgeschoss
Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (St) sowie von zwei kleineren Flächen für Nebenanlagen (NA) im Nordosten des GE(e)	Zusammenfassung zu einer großen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Erweiterung in Richtung Westen auch um eine kleine zusätzliche Fläche für Nebenanlagen
Festsetzung Flst. Nr. 204/21 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))	Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche und Versetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs
Festsetzung von 2 zu erhaltenden Bäumen und von 1 zu pflanzendem Baum	Festsetzung von 1 zu erhaltenden Baum und hinweisliche Darstellung von 8 zu erhaltenden Bäumen und von 2 zu pflanzenden Bäumen (zusätzliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Norden der Stadt Nürnberg, nördlich des Nordrings, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und B 2 (Äußere Bayreuther Straße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Großreuther Straße,
- im Osten von einem öffentlichen Gehweg und einer anschließenden Straßenbegleitgrünfläche westlich der Rollnerstraße,
- im Süden durch den öffentlichen Gehweg entlang der Kilianstraße,
- im Westen von einer Straßenbegleitgrünfläche.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Großreuth h.d. Veste, ist ca. 0,46 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt nur leicht nach Nordwesten. Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 313 bis 314 m ü. NHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist mit einem drei bis viergeschossigen Büro- und Geschäftsgebäude mit Parkhaus und Tiefgarage bebaut, das sich parallel zur Kilianstraße von Ost nach West erstreckt.

Der Stellplatznachweis erfolgt überwiegend in einem Parkhaus, das in den Gebäuderiegel integriert ist sowie in einer Tiefgarage. Im Nordosten des Plangebiets bestehen zudem 20 oberirdische Stellplätze.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kilianstraße, hier besteht die Hauptzu- und -abfahrt des Parkhauses und der Tiefgarage.

Zudem bestehen zwei Zufahrten im Norden von der Großreuther Straße auf die Grundstücke, wobei eine als Zufahrt ins Parkhaus dient.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Plangebiet ist derzeit über drei Stadtbuslinien erschlossen (Nr. 37, 46, 47), die den Anschluss an die Innenstadt (Heilig-Geist-Spital) und U-Bahn (Maxfeld) herstellen. Die Nr. 37 führt über die nordwestliche Außenstadt bis zum Fürther Hauptbahnhof. Über die Nr. 46 ist ein weiterer Anschluss an die U-Bahn (Nordostbahnhof) gewährleistet, die Nr. 47 stellt den Anschluss an das Straßenbahnnetz (Thon) her.

Haltestellen befinden sich an der Kilianstraße und im Kreuzungsbereich Kilianstraße / Rollnerstraße.

Fahrrad
Die Kilianstraße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und fehlender Radwege nicht für den Radverkehr geeignet. Südlich des Änderungsbereichs wurde ein Gehweg (Radfahrer frei) in ausreichender Breite hergestellt, der langfristig nach Westen fortgeführt werden soll. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Fahrradverkehrs sind im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen (z.B. im Osten entlang der Rollnerstraße), aber noch nicht umgesetzt worden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich nördlich der Großreuther Straße und größeren Gewerbebetrieben südlich der Kilianstraße. Im Plangebiet selbst bestehen keine sozialen Einrichtungen. Im Umfeld von 1 km zum Plangebiet befinden sich mehrere Kindertagesstätten und -krippen, Schulen sowie Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

I.3.1.5.a. Fläche, Boden und Wasser

Nach dem aktuell gültigen BP ist das Plangebiet des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch das bestehende Gebäude, die Stellplätze, Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird die GRZ nahezu ausgereizt. Das Plangebiet ist dementsprechend überwiegend überbaut bzw. (teil-)versiegelt.

Nach der geologischen Karte von Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung im Maßstab 1 : 50.000 handelt es sich im Bereich des Plangebiets um Ablagerungen des Mittleren Keuper mit Coburger Standstein (kmC). Der natürliche Bodenkörper kann jedoch im Änderungsbereich als nahezu vollständig überformt bzw. zerstört angesehen werden, da auch ein Teil des Hauptgebäudes mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen liegen derzeit nicht vor.

Natürliche Oberflächengewässer sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vor. Nördlich verläuft der Wetzendorfer Landgraben mindestens 140 m vom Geltungsbereich entfernt. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens liegt 100-125 m vom Geltungsbereich entfernt.

Bei den früheren Bodenuntersuchungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Büro- und Geschäftsgebäudes wurde das Grund-/Schichtwasser im Plangebiet bei 2,5 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante (GOK) eingemessen, wobei keine Bohrungen im Westen des Änderungsbereichs erfolgten. Jahreszeitliche Schwankungen und ein Anstieg des Grundwasserstandes bis nahe der GOK sind nicht auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Situation mit überwiegender Bebauung bzw. Versiegelung besitzen die Schutzgüter Fläche und Boden nur eine geringe Bedeutung, das Schutzgut Wasser aufgrund der Grundwassernähe eine mittlere Bedeutung.

I.3.1.5.b. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden im Änderungsbereich keine besonderen Lebensräume verzeichnet. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind im Änderungsbereich keine vorhanden.

Die nicht versigelten Flächen im Änderungsbereich sind als Pflanz- und Rasenflächen begrünt. Baumbestand findet sich südöstlich des Gebäudes in Form von drei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und drei Weiß-Birken (*Betula pendula*). Nördlich des Gebäudes stehen

zwei Mehlbeeren (*Sorbus aria*), westlich des Gebäudes eine Walnuss (*Juglans regia*). Der Änderungsbereich ist zudem teilweise durch Hainbuchenhecken und vereinzelt stehende Großsträucher eingegrünt.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten treten im Geltungsbereich nicht auf. Es fehlen naturnahe Lebensräume.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind im Änderungsbereich nur Allerweltsarten der Fauna zu erwarten. Für höhlenbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse wurden keine aktuell besetzten Quartiere bzw. Nisthöhlen festgestellt, am Bestandsgebäude sind aber Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fassadensteine für Fledermäuse angebracht worden. Auch die Funktion als Jagd- oder Nahrungshabitat ist im Plangebiet untergeordnet. Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Amphibien, Reptilien, Käfern oder Schmetterlingen sind nicht bekannt oder aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen auch nicht zu erwarten.

Insgesamt weist der gewerblich genutzte Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf.

I.3.1.5.c. Landschaft

Das Plangebiet gehört zu den bebauten Bereichen am nördlichen Stadtrand. Der III bis IV-geschossige, parallel zur Kilianstraße verlaufende Gewerbebau schafft städtebaulich einen Übergang zu den südlich angrenzenden großflächigen Gewerbebauten und dem nördlich gelegenen kleinteiligen Wohnungsbau und dem angrenzenden landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Offenland. Der nördlich angrenzende Marienbergpark mit der s.g. Erweiterung West ist gemäß dem Masterplan Freiraum als urbane Parklandschaft mit Kleingartenanlagen und Sportflächen definiert, für welchen die Zielsetzung eines produktiven Parks mit Flächen für die urbane Landwirtschaft definiert ist.

Generell ist das Schutzgut Landschaftsbild im Änderungsbereich von geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Kulissenwirkung des Gewerbegebiets ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen.

I.3.1.5.d. Menschliche Gesundheit

<u>Erholung</u>

Die landschaftsgebundene Erholung im Plangebiet ist von geringer Bedeutung. Die umliegenden Flächen werden für den intensiven Gemüseanbau genutzt und sind für die Erholung nur bedingt geeignet, das Naherholungspotenzial des an das Plangebiet angrenzenden Offenlandes wurde im ABSP der Stadt Nürnberg aber mit „mittel" bewertet.

<u>Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Strahlung, Licht, Störfallvorsorge etc.)</u>

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm von der Kilianstraße sowie Gewerbelärm von den südlich der Kilianstraße gelegenen Gewerbenutzungen ein. Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans wurde dies gutachterlich untersucht. Die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) bzw. Änderungsbereich beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen. Das mittlerweile errichtete Büro- und Geschäftsgebäude übernimmt die Funktion einer Lärmschutzbebauung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans wurde auch das damals geplante und jetzt bestehende Parkhaus einschließlich der Tiefgarage sowie die oberirdischen Stellplätze untersucht. Als Lärmschutzmaßnahme für die nördlich gelegene

Wohnnutzung wurden an der Nordseite des Parkhauses Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Bestand wurden Prallscheiben ausgeführt, um sowohl den Schallschutz als auch die Durchlüftung des Parkhauses sicherzustellen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch kommt dem Plangebiet insofern Bedeutung zu, da die derzeitigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans eine lärmschützende Wirkung für die nördlich gelegene Wohnnutzung sichern.

I.3.1.5.e. Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Der Änderungsbereich wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014) als Wirkungsraum mit günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und der Marienbergpark werden als Ausgleichsraum mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom bewertet, die auf das Plangebiet einwirken.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Klima als mittel einzustufen.

I.3.1.5.f. Luft

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich ist gegenwärtig durch folgende, konträr wirkende Einflussfaktoren gekennzeichnet:

- Die unmittelbare Nähe zur Kilianstraße, einer stark frequentierten Ost-West-Verbindung zwischen der B 2 und der B 4, und die Nähe zu dem Gewerbegebiet südlich der Kilianstraße;
- die nach Norden offene Lage mit Wetzendorfer Landgraben und dem daran anschließenden Volkspark Marienberg.

Aktuelle Informationen zur lokalen Luftqualität können aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg (Daten zur Nürnberger Umwelt, Bericht für das vierte Quartal 2024) abgeleitet werden, auch wenn die Situation nur bedingt übertragbar ist. Die in gut 2 km Entfernung im Norden des Plangebiets liegende Luftmessstation „Flughafen Nürnberg" weist für das Jahr 2024 keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV für die folgenden Luftschadstoffe aus:

- Für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von gut 11 µg/m³ ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m³ als Jahresmittelwert).
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM_{10} lag mit rund 15 µg/m³ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m³) wurde an nicht mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr (Maximalvorgabe) überschritten.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ lag mit rund 10 µg/m³ deutlich unter dem geltenden Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³ gemäß 39. BImSchV.
- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (Büro Lohmeyer, 2018) weisen für die Kilianstraße auf Höhe des Plangebiets für das Jahr 2017 NO_2-Konzentrationen um 40 µg/m³ aus, die damit bereits leicht über dem Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV (40 µg/m³) liegen. Durch eine Änderung der Flottenzusammensetzung mit schadstoffärmeren oder sogar -freien Antrieben erwartete die Studie aber für den Prognosenullfall 2020 bereits eine Unterschreitung der Grenzwerte. Allerdings ist im Dezember 2024 die EU-Luftqualitätsrichtlinie in Kraft getreten, welche innerhalb von zwei Jahren eine Änderung der 39. BImSchV zur Folge haben wird. Die für Nürnberg bedeutendste Änderung stellen verschärfte Grenzwerte dar, so ändert sich etwa der Grenzwert von NO_2 von derzeit 40 µg/m³ auf 20 µg/m³.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Luft als mittel einzustufen.

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)

In Bezug auf die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 3.2 gemäß LEP 2013 maßgebend, dass in Siedlungsgebieten die vorhanden Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

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

Im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Norden und eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Süden erfüllten das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Östlich des Änderungsbereichs, entlang der Rollnerstraße, ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, die nach Süden über den Nordbahnhof zum Altstadtring führt und nach Norden über den Rand des Marienbergparks bis ins Knoblauchsland reicht.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, in Kraft getreten am 23.07.2014. Der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil des BP Nr. 4551.

Nördlich und südlich des BP Nr. 4551 grenzt der seit 1977 rechtskräftige BP Nr. 3838 an, für den 1999 ein Änderungsverfahren eingeleitet wurde.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

Nach Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Ortsteil Großreuth hinter der Veste im Oktober 2016 als 34. Ensemble in die Nürnberger Denkmalliste eingetragen. Es wurde als „Straßendorf Großreuth hinter der Veste", Aktennummer E-5-64-000-37, in die Bayerische Denkmalliste aufgenommen. Dieses berührt im Nordosten den Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans, jedoch nicht den Änderungsbereich. Denkmalfachliche Belange sind zu berücksichtigen.

Anlässlich früherer Bauarbeiten wurden im Jahr 1982 im südlichen Bereich der Fl. Nr. 154 (nordöstlich des BP Nr. 4551 und des hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets) Reste eines vermutlichen Massengrabes mittelalter-/neuzeitlicher Zeitstellung freigelegt. Mit weiteren derartigen Funden ist im Umfeld zu rechnen. Für alle Erdarbeiten in diesem Bereich des Bodendenkmals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

Ansonsten gilt die allgemeine Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist gut in die soziale Infrastruktur eingebunden. Folgende Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der Nähe:

Kinderkrippe:

- Kinderkrippe „Kinderparadies" (Rollnerstraße 184)
- Kinderkrippe „Schwalbennest" (Kleinreuther Weg 133)

Kindergarten (3- bis 6-jährige)

- Großreuther Straße 115c
- Braillestraße 25
- Am Stadtpark 94
- Am Thoner Espan 12
- Borkumer Straße 14
- Cuxhavener Straße 58
- Kleinreuther Weg 97
- Obermaierstraße 16
- Meisenbachstraße 11
- Rollnerstraße 102

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Grundschule Thoner Espan.

Die weiterführenden Schulen in relativer räumlicher Nähe sind die Ludwig-Uhland-Mittelschule, und die Adolf-Reichwein-Schule (Realschule) sowie die Veit-Stoß-Realschule. Die nächstgelegenen Gymnasien sind das Peter-Vischer-Gymnasium und das Hans-Sachs-Gymnasium. Die weiterführenden Schulen sind gut über die Buslinien der VAG erreichbar.

Das Baugebiet befindet sich im Planungsbereich 16, Kleinreuth h.d.V. (Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt"), für den im Jahr 2017 ein Spielflächendefizit von derzeit ca. 14.000 m² ermittelt wurde.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. an der Rollnerstraße 176 (Vollsortimenter) in ca. 350 m Entfernung.

Hinsichtlich der geplanten Ergänzung der zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet um Schank- und Speisewirtschaften ergibt sich keine spezifische Bedarfssituation an sozialer Infrastruktur.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Das Flst. Nr. 204/21 befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Bodenordnung / Umlegung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung ist der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (letzte Änderung in Kraft getreten am 11.02.2026) relevant. Im Hinblick auf die geplante Änderung des bestehenden Baurechts im bereits bebauten Gewerbegebiet betrifft dies insbesondere die Übernahme der Verfahrens- und Verwaltungskosten durch den Planungsbegünstigten und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB u.a. zur Sicherung grünordnerischer Maßnahmen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das bestehende Büro- und Geschäftsgebäude soll um eine gewerbliche Nutzung erweitert werden. Die geplante öffentliche Schank- und Speisewirtschaft mit Dachterrasse/Freischankfläche ist über den drei Ebenen des Parkhauses vorgesehen. Hier bestehen bereits Räume, die als Betriebskantine und gelegentlich zur Durchführung von Veranstaltungen genutzt wurden. Bauliche Veränderungen an der Gebäudehülle sind durch die Umnutzung nicht erforderlich, weitere Varianten waren daher nicht zu betrachten.

Zudem sollen nördlich des Bestandsgebäudes die Flächen für Nebenanlagen geringfügig erweitert und in ihrer Nutzungsbreite erweitert werden.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Das grünordnerische Konzept wurde im Ursprungs-Bebauungsplan dargelegt und soll im Wesentlichen beibehalten werden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgte lediglich eine Anpassung an die bestehende (Genehmigungs-)Situation, da u.a. auch ein zu erhaltender Baum in der Zwischenzeit abgegangen war.

Durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft kommt es zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Die geringfügige Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen beschränkt sich auf Teilflächen nördlich des Bestandsgebäudes. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht überschritten, sodass der zulässige maximale Versiegelungsgrad eingehalten wird.

Die Eingrünung der Nebenanlagen im Norden soll über zwei 2,0 m bis 3,0 m hohe und ca. 20-26 m lange Hecken erfolgen; dies wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert und aus Gründen der Lesbarkeit nicht explizit in der Änderungssatzung festgesetzt.

I.4.2.2. Begrünungssatzung

Die Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg vom 01.10.2025 regelt das Verbot von Bodenversiegelungen auf nicht überbauten Flächen, deren Zweckbestimmung keine Versiegelung erfordert (u.a. Ausschluss von nicht begrünten Steingärten) sowie die Begrünung von Flachdächern. Im Ursprungs-Bebauungsplan wurden diesbezüglich weitergehende Festsetzungen getroffen (wie u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung), die zu berücksichtigen sind.

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Unvermeidbare Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dementsprechend nicht notwendig.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Das dem Ursprungs-Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrskonzept wird nicht verändert. Die bestehenden Zufahrten von der Kilianstraße und der Großreuther Straße dienen weiterhin der Erschließung des Plangebiets.

Der Stellplatznachweis erfolgt über das bestehende Parkhaus, die Tiefgarage sowie über einzelne oberirdische Stellplätze. Die Stellplätze der Schank- und Speisewirtschaften sind im Parkhaus vorgesehen, deren Zu- und Abfahrt für Gäste auf die Kilianstraße beschränkt werden soll. Der Stellplatznachweis für die neu festgesetzte Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ist möglich.

Lediglich das Flurstück Nr. 204/21, das bisher als Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt war, wird im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 in die Verkehrsflächen einbezogen. Die Fläche ist bereits asphaltiert und Teil der Großreuther Straße.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen schallimmissionsschutztechnischer Untersuchungen (IfB Sorge, 14.03. 2025 und 05.03.2026) wurden die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden

Geräuschimmissionen, ausgehend von den gesamten gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich, einschließlich der geplanten Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften, ermittelt und beurteilt.

Bei den nächstgelegenen Immissionsorten handelt es sich um die nördlich gelegene Wohnbebauung (Großreuther Straße 23, 43 und 51). Gemäß DIN 18005 erfolgt die Ermittlung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen auf Grundlage der TA Lärm, sodass für Allgemeine Wohngebiete (WA) Immissionsrichtwerte (IRW) von 55/44 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete (MI) 60/45 dB(A) tags/nachts zu beachten sind. Die Wohngebäude in der Großreuther Straße Nr. 23 und 43 liegen innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (BP Nr. 4551), das Wohngebäude in der Großreuther Str. 51 liegt innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets (BP Nr. 3838). Die IRW gelten für die Gesamtbelastung der aus dem Umfeld einwirkenden Anlagen, sodass die Geräuschimmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe südlich der Kilianstraße (Bauunternehmen, Baumarkt und Bürogebäude) als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Da die Höhe dieser Geräuschimmissionen nicht näher bekannt ist, wurden vorsorglich Immissionsrichtwertanteile berücksichtigt, die die zuvor genannten IRW tags um mindestens 6 dB und nachts um mindestens 3 dB unterschreiten.

Die Großreuther Straße wurde als eine Linienschallquelle für den Zu- und Abfahrtsverkehr berücksichtigt. Ab der Kreuzung Rollnerstraße / Kilianstraße findet eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr statt, sodass auf eine Beurteilung von anlagenbezogenen Fahrverkehren auf öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet werden konnte.

Als maßgebliche Schallemittenten innerhalb des Änderungsbereichs wurden die Pkw-Fahr- und Parkgeräusche von oberirdischen Stellplätzen sowie dem Parkhaus, die Schallabstrahlung der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Geräuschen aus den Innenräumen und der Dachterrasse/Freischankfläche auf Grundlage von Betriebsbeschreibungen berücksichtigt. Für die neu in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommenen Schank- und Speisewirtschaften wurde in den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen ein Betriebsszenario einer öffentlichen Gaststätte als Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt. Dabei werden die baulichen Gegebenheiten (u.a. bestehende Verglasung der Dachterrasse/Freischankfläche) sowie die Zu- und Abfahrt von Gästen einer Schank- und Speisewirtschaft ausschließlich über die Kilianstraße vorausgesetzt. Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wurden Türschlagen im Bereich der oberirdischen Stellplätze und des Parkhauses, die Vorbeifahrt eines Pkw auf dem Zu- und Abfahrtsweg der Großreuther Straße sowie „normales Rufen" im Raucherbereich angesetzt.

In der ergänzenden schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (IfB Sorge, 05.03.2026) wurden Anlieferungen einer Schank- und Speisewirtschaft geprüft.

Auf Grundlage der Berechnungsvoraussetzungen werden die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unter Berücksichtigung der gesamten gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich einschließlich der geplanten Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Auch die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte tags nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten sollen, werden tags und nachts eingehalten.

Die Aufnahme von öffentlichen Schank- und Speisewirtschaften in den Katalog der zulässigen Nutzungen ist aus schallimmissionsschutzfachlicher Sicht bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen grundsätzlich verträglich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen beziehen sich insbesondere auf den Betrieb (u.a. maximal Betrieb auf der Dachterrasse bis 22:00 Uhr, Raucherecke auf südlicher

Dachterrasse/Freischankfläche, keine Live-Musik), die Verortung der Stellplätze für eine Gaststätte in der Ebene 0 des Parkhauses, die Zu- und Abfahrt der Gäste in das Parkhaus von Süden sowie die lärmmindernde Ausführung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit nachzuweisen.

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich weiterhin auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen. Dadurch bleibt die Funktion des Gebäuderiegels als Lärmschutzriegel erhalten und wird durch die Aufnahme von Schank- und Speisewirtschaften in die Liste der zulässigen Nutzungen nicht konterkariert.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Durch die geplante Erweiterung des Nutzungskonzepts erfolgt keine Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Versiegelung. Das Bestandsgebäude wird erhalten. Aufgrund der Lage und Anbindung an den ÖPNV sowie der bestehenden Nutzungen ist nur von einer sehr geringen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs durch Gaststättenbetrieb auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sind im Vergleich zur Bestandssituation keine nachteiligen Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort, insbesondere durch eine zusätzliche Erwärmung infolge neuer Versiegelungen, zu erwarten. Grünordnerische Festsetzungen, die zu einem günstigen Bioklima beitragen, wie beispielsweise die Begrünung von Fassaden- und Dachflächen, wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Darüber hinaus ist durch die Planung weder durch den Bau neuer Gebäude, Straßen oder durch Landnutzungsänderungen mit einer Erhöhung der Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Negative Beeinträchtigungen auf das Lokalklima sowie das Globale Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSER-MANAGEMENT

Die Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist sichergestellt. Das Plangebiet ist an den Mischwasserkanal angeschlossen, hier erfolgt die Einleitung des Schmutzwassers sowie die gedrosselte Einleitung des auf Dachflächen und befestigen Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Hinsichtlich der Änderung des BP Nr. 4551 sind Gender- und Diversity-Aspekte insbesondere auf Vorhabenebene (Sanitärräume, Sicherheit im Parkhaus und Tiefgarage, barrierefreie Erschließung etc.) zu berücksichtigen.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

I.5.1. UMWELTBELANGE

Durch die Planung erfolgen insgesamt nur geringfügige Änderungen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan, da im Wesentlichen auf den Bestand abgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar auf eine Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB verzichtet, die Umweltbelange sind dennoch in die Abwägung mit einzustellen.

I.5.1.1. Fläche, Boden und Wasser

Durch die BP-Änderung erfolgt kein Flächenverbrauch durch Inanspruchnahme von Freifläche, wie z.B. landwirtschaftliche Fläche. Da die Erweiterung der zulässigen Nutzungen um öffentliche Schank- und Speisewirtschaften im Bestandsgebäude abgewickelt wird, erfolgen hier auch keine neuen Flächenversiegelungen. Die Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen ist ebenfalls ohne zusätzliche Auswirkungen, da es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen GRZ von 0,8 kommt und nach wie vor mind. 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten sind.

I.5.1.2. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

In der Planung wird das grünordnerische Konzept im Wesentlichen übernommen und an die genehmigte Bestandssituation angepasst. Neue Eingriffe in Lebensräume oder eine Reduzierung der zu begrünenden Bereiche finden nicht statt.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung des Plangebiets sowie der vorgesehenen Planung, die sich im Wesentlichen auf die Erweiterung der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Bestandsgebäudes beschränkt, sind keine zusätzlichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Eine Entfernung von Gehölzen, ein Rückbau von Gebäuden oder sonstige Maßnahmen, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG beeinträchtigen könnten, sind nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

I.5.1.3. Landschaft

Die geplante Eingrünung der Flächen für Nebenanlagen, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert wird, vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Landschaft. Da keine Änderung am Bestandsgebäude vorgesehen ist, sind diesbezüglich keine neuen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

I.5.1.4. Menschliche Gesundheit

I.5.1.4.a. Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die (landschaftsgebundene) Erholung des Menschen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

I.5.1.4.b. Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Strahlung, Licht, Störfallvorsorge, etc.)

Die Auswirkungen der Geräuschimmissionen, die durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft im Bestandsgebäude verursacht werden, wurden gutachterlich untersucht (vgl. Kap. I.4.5). Schallschutzmaßnahmen wie unter anderem die Regelung der Betriebszeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert, sodass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

I.5.1.5. Klima

Durch die Beibehaltung des grünordnerischen Konzepts und der entsprechenden Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung) werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet. Eine relevante Veränderung bei den CO_2-Emissionen (Treibhausgasemissionen) durch den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften (insbesondere auch durch Ziel- und Quellverkehr) wird aufgrund der geringen Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen und der bereits vorhandenen verkehrlichen Vorbelastung nicht erwartet.

I.5.1.6. Luft

Die Planänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene.

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht zu befürchten.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungssatzung gilt die Baunutzungsverordnung 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). Für den außerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden Teil gelten weiterhin die in der Präambel des Ursprungs-Bebauungsplans genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen.

Nachfolgend wird nur auf die Festsetzungen eingegangen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung des BP Nr. 4551 geändert bzw. ergänzt wurden.

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung, die sich im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) bisher auf Geschäfts- und Bürogebäude, ein Parkhaus und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung beschränkte, wurde um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erweitert. Diese wurde auf den Teilbereich des Parkhauses und das hier bestehende vierte Vollgeschoss beschränkt, da hier bereits die bisher betriebene Betriebskantine bestand. Auch die Dachterrasse/Freischankfläche wurde aus Immissionsschutzgründen auf diese Ebene beschränkt.

Somit ist weiterhin gewährleistet, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Änderungsbereich zulässig sind und ein verträgliches Nebeneinander der nördlich gelegenen Wohnnutzung mit den gewerblichen Nutzungen möglich ist.

I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Es ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), die im GE(e) gemäß den nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen auf maximal 0,8 festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der zwingend zu errichtenden Traufhöhe (Gebäudehöhe) bestimmt. Die Traufhöhen beziehen sich auf Normalnull, dies entspricht der zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans gültigen Höhenangabe und wird aufgrund der

nur geringfügigen Differenzen zwischen NN und NHN (Normalhöhennull) in Nürnberg im Bereich von wenigen Zentimetern nicht angepasst, zumal die Bestandsgebäude bereits errichtet sind.

Die Festsetzungen der max. Traufhöhe für Nebengebäude, Garagen und Carports bezieht sich auf die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront / Zufahrt. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird eine Ausnahmeregelung für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergänzt, um untergeordnete Sicherheitseinrichtungen wie beispielsweise Absturzsicherungen, die die maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten zu ermöglichen.

I.6.3. BAUWEISE

Die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise werden durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Für das Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Diese dürfen eine Länge von bis zu 126,5 m aufweisen. Dies ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich gewesen, um eine wirksame Abschirmung des hinterliegenden Wohngebiets zu erzielen und stellt gleichzeitig einen städtebaulich angemessenen Gegenpol zu der Bebauung südlich der Kilianstraße dar.

I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die im Ursprungs-BP festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Es wurden vergleichbar enge Baugrenzen um den geplanten Gebäuderiegel gezogen, um die angestrebte Baustruktur zu erzielen und das Lärmschutzkonzept zu sichern.

I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen und ersetzen die entsprechenden Regelungen der BayBO, dessen Anwendung daher im Ursprungs-Bebauungsplan auch nicht angeordnet wird. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird dies so beibehalten, auch die überbaubaren Grundstücksflächen und maximalen Gebäudehöhen der Hauptgebäude über NN werden nicht verändert.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebiets gewährleistet. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans geprüft. Unter Zugrundelegung der damals gültigen Abstandsflächen nach BayBO von 1 H im Wohngebiet und einer Reduktion auf 0,25 H, mind. 3,0 m, als Tiefe der Abstandsflächen im Gewerbegebiet kam es zu keiner Überschneidung. Nach den aktuell gültigen Abstandsflächen von 0,4 H und in Gewerbegebieten von 0,2 H mind. 3,0 m wären demnach die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten.

I.6.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde im Ursprungs-Bebauungsplan auf die im Planteil besonders festgesetzten Flächen beschränkt.

Ferner erfolgten für das gesamte Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplans auch einschränkende Festsetzungen zu sonstigen Nebenanlagen, um insbesondere das Wohngebiet nicht durch eine Vielzahl kleiner Bauten zusätzlich zu verdichten und um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um die Flexibilität für Gewerbetreibende im Änderungsbereich zu erhöhen, werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 die bisherigen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zusammengefasst und in Richtung Westen geringfügig erweitert bzw. um eine weitere Fläche für Nebenanlagen ergänzt. Innerhalb der nun festgesetzten, beiden größeren Flächen sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zulässig, auf eine dezidierte Zulässigkeitsbeschränkung einzelner Nebenanlagen in bestimmten Teilbereichen wird nun verzichtet. Die zulässigen Nutzungen sollen sich jedoch weiterhin auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränken, sodass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im BP keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die im BP festgesetzten Flächen für Nebenanlagen hindern die Anwendung dieser Ausnahme nicht. Dies ermöglicht es, auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können.

I.6.7. VERKEHRSFLÄCHEN

Eine Teilfläche im Norden des Änderungsbereichs (Flurstück Nr. 204/21), die bisher als Teil des Gewerbegebiets festgesetzt war, wird nun als Verkehrsfläche festgesetzt und der Ein- und Ausfahrtsbereich an das Baugrundstück versetzt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Anpassung an bereits bestehende Verhältnisse.

I.6.8. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die im Osten des Änderungsbereichs festgesetzte Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Trafostation“ wird entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen.

I.6.9. GRÜNORDNUNG

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Grünstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs sowie ein Abgleich zwischen Planzeichnung des Ursprungs-BP, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.12.2013 sowie dem letzten Genehmigungsstand für das Gewerbegebäude (Freiflächengestaltungsplan, genehmigt am 11.09.2014).

Im Änderungsbereich bestehen derzeit 9 Laubbäume. Einer der zwei bisher zum Erhalt festgesetzten Bäume ist nach Rechtskraft des BP eingegangen, sodass hier die Festsetzung in der Planzeichnung angepasst wird. Die große Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Südosten des Änderungsbereichs wird aber weiterhin als zum Erhalt festgesetzt.

Um eine Durch- und Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten sollen auch die übrigen 9 Bestandsbäume erhalten und um zwei weitere zu pflanzende Bäume im Südwesten ergänzt werden. Die Maßnahmen werden in der Planzeichnung nur hinweislich dargestellt, da sie im städtebaulichen Vertrag gesichert sind. Zudem sollen die Flächen für Nebenanlagen in Richtung Norden mit Hecken mit einer Höhe von 2 m und 3 m eingegrünt werden. Dies ist ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird die Zulässigkeit von Dachterrassen/Freischankflächen auf gleicher Ebene der Flächen für Schank- und Speisewirtschaften geregelt. Klarstellend wird festgesetzt, dass sich der Anteil von 70 % der mindestens zu begrünenden Dachflächen auf die Dachflächen ohne Dachterrassen bezieht. Dies entspricht dem genehmigten Zustand und dient insoweit der Klarstellung.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen (wasserdurchlässige Beläge auf privaten Stellplätzen, mind. 10% zu begrünende Flächen) werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Lediglich die Pflanzliste für die Fassadenbegrünung im Gewerbegebiet wird aktualisiert und der hier noch enthaltende Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*) aufgrund der Starkwüchsigkeit und der Verdrängung heimischer Arten (potenziell invasive Art) herausgenommen.

I.6.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen nicht innerhalb des Änderungsbereichs und werden nicht geändert. Für die Änderung des BP Nr. 4551 ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich (vgl. Kap. I.4.3).

I.6.11. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Die Änderung des BP Nr. 4551 hat keine artenschutzrechtliche Relevanz aufzuweisen. Eine Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Maßnahmen für den Artenschutz sind derzeit auf Bebauungsplanebene nicht angezeigt.

I.6.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Wesentlicher Baustein des Lärmschutzes ist die gewerbliche Bebauung entlang der Kilianstraße als geschlossener Schallschirm (LSM 1), die eine abschirmende Wirkung für das nördlich angrenzende Wohngebiet übernimmt. Da eine weitere Fortführung der Bebauung nach Westen aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht war, hier aber für die Außenwohnbereiche noch ein entsprechender Schutz gegen Verkehrslärm getroffen werden sollte, erfolgte eine Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme in Form eines 2 m hohen, modellierten und begrünten Erdwalls (LSM 2), bzw. im Nahbereich des Gebäudes in Form einer 2 m hohen Lärmschutzwand als Bindeglied zum Wall.

Da die Wohnbebauung bereits vor den gewerblichen Bauten errichtet werden sollte, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans aus Lärmschutzgründen eine Interimslösung erforderlich, die in Form eines 6 m hohen Erdwalls vorgesehen wurde (vgl. Nebenzeichnung im Planteil, LSM 5). In dem Ursprungs-BP wurde eine bedingende Festsetzung aufgenommen, dass Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet erst nach Fertigstellung dieser Lärmschutzmaßnahme zulässig sind. Aufgrund des mittlerweile errichteten Gebäuderiegels (LSM 1) ist diese Festsetzung obsolet. Da die Festsetzung aber auch Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs betrifft werden diesbezügliche Festsetzungen beibehalten.

Die auf die nördlich gelegene Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, die durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft verursacht werden, wurden gutachterlich untersucht (IfB Sorge, 14.03.2025 und 05.03.2026; vgl. Kap. I.4.5 der Begründung). Schallschutzmaßnahmen wie unter anderem die Regelung der Betriebszeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert, sodass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

I.6.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / WERBEANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Änderungsbereich (Flachdach, technische Dachaufbauten) sowie zu Werbeanlagen und Einfriedungen werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 unverändert beibehalten.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.03.2026 im Stadtplanungsausschuss beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 13.04.2026 bis einschließlich 11.05.2026 auf Grundlage des Vorentwurfs.

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezogen sich insbesondere auf die zu erwartenden Lärmimmissionen des geplanten Gastronomiebetriebs auf die angrenzende Wohnbebauung. Es wurde u.a. eine zeitliche Begrenzung der Terrassennutzung, ein Verbot von Musik im Außenbereich sowie weitergehende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Weitere Äußerungen betrafen die Stellplatzsituation und die verkehrlichen Auswirkungen durch die Gaststättennutzung. Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Einblicke von der Dachterrasse in benachbarte Grundstücke sowie möglichen Licht- und Geruchsimmissionen durch die Gasstätte vorgebracht. Weitere Äußerungen bezogen sich auf die Zulässigkeit und Anordnung von Nebenanlagen und technische Anlangen, wie Wärmepumpen, im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung und deren Auswirkungen auf das Ortsbild. Es wurde zudem gefordert die Herausnahme der Dachterrasse aus den zu begrünenden Dachflächen auszugleichen.

Die Stellungnahmen wurden gesichtet und geprüft. Im Rahmen einer ergänzenden schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden die Anlieferverkehre durch die geplante Gasstätte geprüft, mit dem Ergebnis, dass auch weiterhin die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können. Das Gutachten wurde als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Anpassungen an den Festsetzungen erfolgten nicht, da aus dem Gutachten resultierende Maßnahmen wie u.a. die Betriebszeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 11.05.2026. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen u.a. Belange des Denkmalschutzes aufgrund der räumlichen Nähe zum Ensemble „Straßendorf Großreuth h. d. Veste". Zudem wurden vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung Hinweise zur Aktualisierung der Kartengrundlage gegeben.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde ein ergänzender Hinweis zum Denkmalschutz in die Begründung aufgenommen. Die zugrunde gelegte digitale Stadtgrundkarte wurde innerhalb des Änderungsbereichs aktualisiert.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

III. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert sind.

IV. QUELLENANGABEN

Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung, Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V." der Stadt Nürnberg, IfB Sorge, Nürnberg, 14.03.2025, Bericht Nr. 11260.5.

Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung, Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V." der Stadt Nürnberg, IfB Sorge, Nürnberg, 05.03.2026, Bericht Nr. 11260.6a.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 21.05.2025)

Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)

Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)

Nürnberg, den 31.08.2026

Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltamt

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt

Plan 1:

Beschlussvorlage
Stpl/037/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4614 "Züricher Straße"
Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Im Rahmen der baulichen Entwicklung der im Bebauungsplan Nr. 4614 festgesetzten Wohngebiete werden für den Bereich der Grundstücke an der Züricher Straße, Fl.Nrn. 171/1, 171/2, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 137/104 je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, seitens des Investors wbg Nürnberg geänderte Umsetzungen insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Dichte gewünscht.

Eine moderate Verdichtung durch die teilweise Erhöhung der Geschossigkeit und der Bauraumerweiterungen erscheint städtebaulich möglich und würde mit der Umsetzung der Planung weitere Wohnraumangebote schaffen.

Da eine zeitliche Realisierung aktuell noch nicht abschließend terminiert werden kann, wird zunächst eine Beschlussfassung zur Rahmenplanung der wbg Nürnberg begehrt.

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:

Mit der Bereitstellung von Wohnraum unterschiedlicher Qualität und Ausgestaltung werden positive Auswirkungen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten erwartet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan der wbg Nürnberg Wohnen vom 31.08.2026 (Planverfasser wbg Nürnberg) als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Planungsbereiches „Züricher Straße“, Fl.Nrn. 171/1, 171/2, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 137/104 je Gemarkung Großreuth bei Schweinau.

Notwendige planungsrechtliche Befreiungen sollen in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nach jeweils geltendem Recht ermöglicht werden.

Beilage

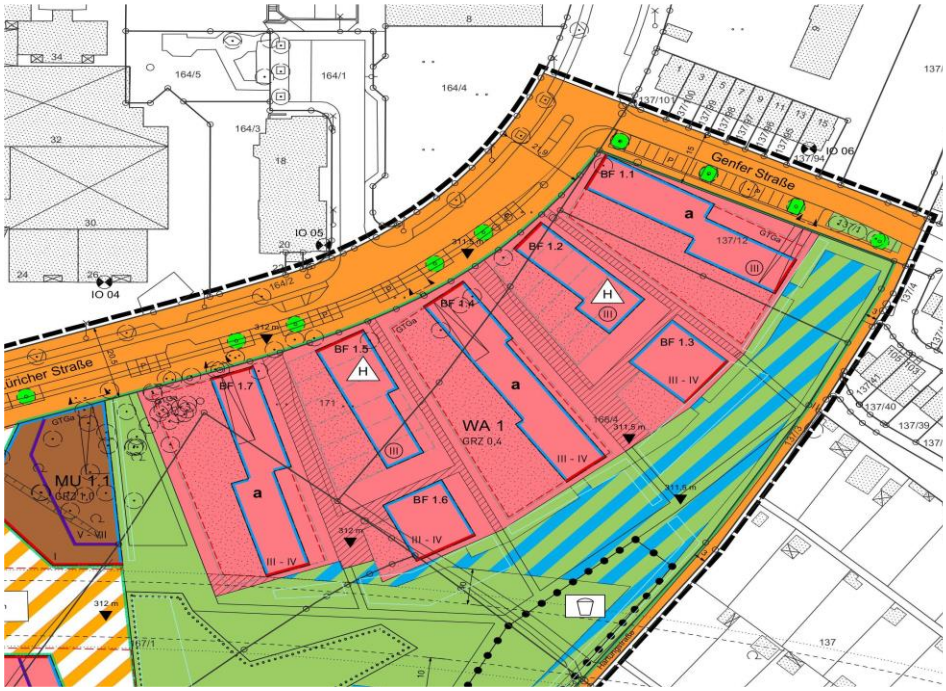
Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4614 ”Züricher Straße“
Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Bebauungsplan Nr. 4614 trat am 22.08.2018 in Kraft. Planungsziel ist es, dass rund um den U-Bahnhof Züricher Straße der U3 eine bauliche Entwicklung mit großzügigen öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.
Die bauliche Entwicklung – nicht zuletzt durch die wbg Nürnberg – schreitet voran. Ebenso wurde der Züricher Park zwischenzeitlich hergestellt und an die Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben.

Die weiteren Bauflächen der wbg Nürnberg, im Bereich südlich der Züricher Straße bis zur Genfer Straße mit den Fl.Nrn. 171/1, 171/2, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 137/104 je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, sind bislang noch keiner Bebauung zugeführt und liegen trotz der Nähe zum U-Bahnhof brach.
Die bestehende Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Züricher Straße im Nord-Westen bzw. über die Genfer Straße im Nord-Osten. Im Süden grenzt der Bereich an den Züricher Park, im Westen befinden sich – getrennt durch einen bestehenden Wohnriegel und einem Ausläufer des Züricher Parks – die derzeit durch die wbg Nürnberg in Bau befindlichen Urbanen Gebiete MU 1.1-1.3 des Bebauungsplans. Im Osten, als Ausläufer des Züricher Parks befinden sich Versickerungsflächen, im Süden sind Grünflächen sowie Spielflächen für die angrenzenden Baugebiete angeordnet.

Der hier gezeigte Ausschnitt des genannten Bebauungsplanes zeigt die planungsrechtlichen Festsetzungen im betreffenden Teilbereich BF 1.1 bis einschließlich BF1.6.



Auszug Zeichenerklärung



Neues städtebauliches Entwicklungskonzept
Die wbg Nürnberg beabsichtigt, das Gelände für eine Wohnnutzung zu entwickeln und dabei den Übergang zwischen Urbanität und Stadtrandlage zu schaffen.

Die Erschließung über die Züricher und Genfer Straße ermöglicht es, dass das Quartier von motorisiertem Individualverkehr (MIV) sowie Parksuch- bzw. ruhendem Verkehr freigehalten wird. Für die Feuerwehr sind entsprechende Fahr- und Aufstellflächen gemäß Bebauungsplan vorgesehen, welche zugleich Querverbindungen zum Park und dem Radschnellweg Richtung Stadtzentrum schaffen. Die Freiraumverbindung zwischen Züricher Straße und Park wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit versehen. Alle befestigten Flächen sind versickerungsfähig und die Dachflächen begrünt geplant.
Der Grünraum fließt durch die strahlenförmig angeordneten Baukörper ins Quartier. Die Durchwegung und die Ausformung der Grünflächen sollen der organischen Gestaltung des Züricher Parks folgen. Allen Gebäuden sind begrünte Vorzonen zugewiesen, die gemeinschaftlichen Freiflächen werden mit Baumpflanzungen attraktiv gestaltet.
Es befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück. Mithilfe von Aufschüttungen soll die Pflanzung von Bäumen auch oberhalb der Tiefgarage ermöglicht werden.



Rahmenplan „Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße“; wbg Nürnberg 31.08.2026

Mit der geänderten Rahmenplanung wären folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4614 notwendig:

- Im Baufeld BF 1.1 des Bebauungsplanes sollen anstatt der festgesetzten abweichenden Bauweise eine Hausgruppe mit acht Reihenhäusern (in einkommensorientierter Förderung/EOF) sowie der dazugehörigen Garagenhof (statt festgesetzter Tiefgarage) umgesetzt werden. Die Reihenhäuser sowie Teile des Garagenhofes überschreiten die festgesetzten Baugrenzen. Gleichzeitig wird damit jedoch ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, die Stellplätze gebündelt und mit einer Garagenwand zum Züricher Park bewusst eine geringfügige bauliche und funktionelle Abgrenzung geschaffen. Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage wäre nicht sinnvoll.

- Im BF 1.2 soll die im Bebauungsplan festgesetzte Hausgruppe als sechs freifinanzierte Reihenhäuser umgesetzt werden. Um diese attraktiv auf dem Immobilienmarkt zu platzieren, wird die Hausgröße bei vier dieser Hauseinheiten angepasst; daraus resultiert eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze.

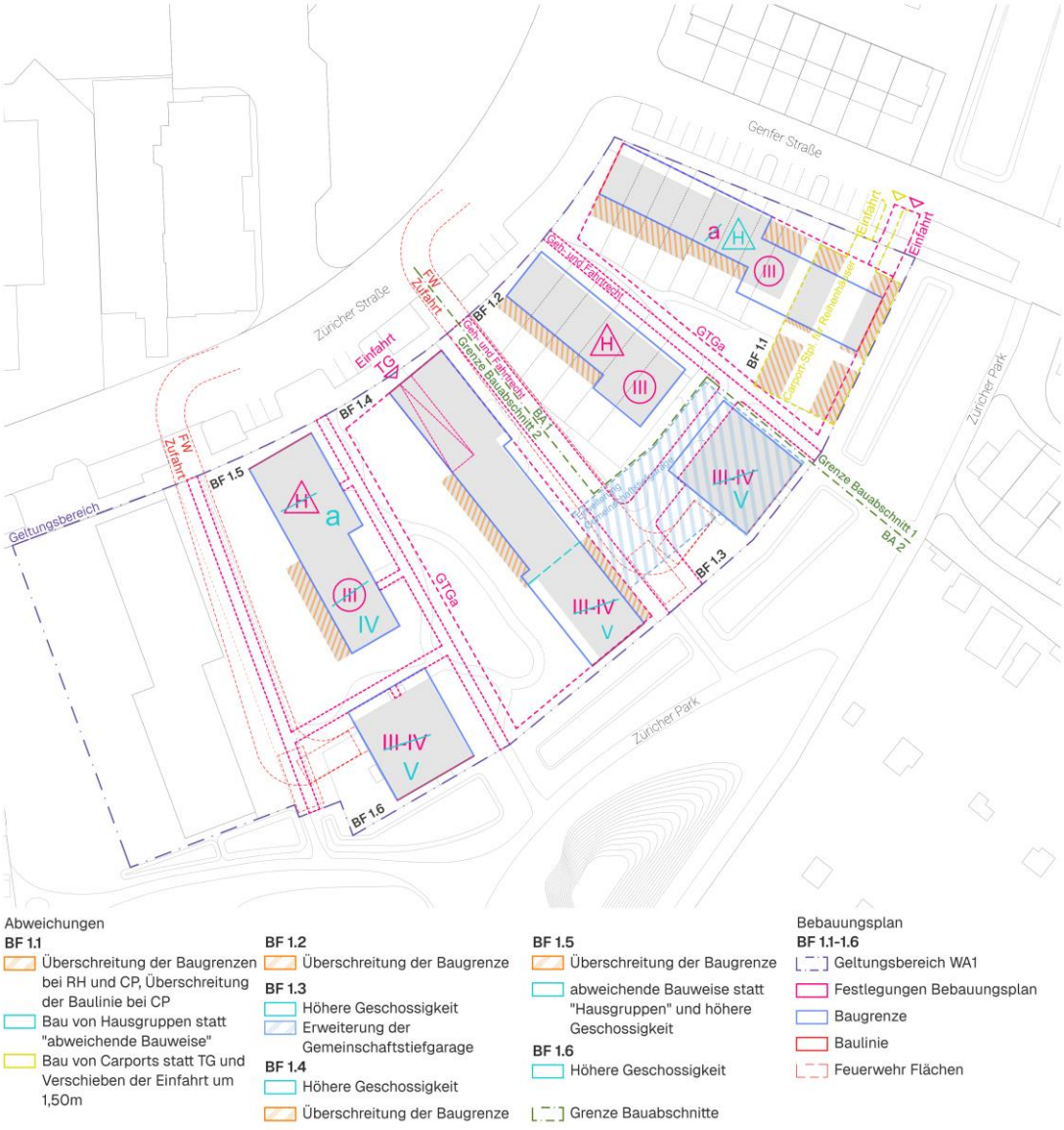
- Mit den Baukörpern in BF 1.3, BF 1.4 und BF 1.6 wird die Baustruktur durch eine jeweils fünfgeschossige Bauweise erhöht; die so entstehenden Hochpunkte bilden gewissermaßen das bauliche „Rückgrat“ zum Freiraum, dem Züricher Park. Gleichzeitig wird das Wohnraumangebot qualitativ und quantitativ erhöht. Die Geschossigkeit wird städtebaulich als verträglich angesehen, insbesondere da im Bestand entlang der Rothenburger Straße 5–7-geschossige Gebäude und auf der Nordseite der Züricher Straße 5–6-geschossige Wohngebäude realisiert wurden.

- Im Baufeld BF 1.4 wird zusätzlich die festgesetzte Baugrenze überschritten, um durch einen Gebäudeversatz eine gewisse Gliederung der Baukörper zu erhalten; dies ist städtebaulich zu begrüßen. Weiterhin findet sich in diesem Baufeld die Tiefgaragenzufahrt für die Sammelgarage, die auch unter BF 1.3 und im geringen Ausmaß unter BF 1.2 zu liegen kommt.

- Im Baufeld BF 1.5 soll statt der Hausgruppe ein mehrgeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Die festgesetzte Geschossigkeit wird um ein Geschoss auf eine Viergeschossigkeit erhöht. Um eine städtebauliche Qualität zu erreichen, ist ein Versatz im Baukörper geplant, der eine teilweise Überschreitung der Baugrenze nach Südwesten verursacht.

- Insgesamt geht mit diesen Umplanungen eine Überschreitung der Geschossflächenzahl/GFZ um 7% einher.

- Mit einer überbauten Grundfläche von 3.391m² auf der Gesamtfläche von 10.244m² des festgesetzten WA 1 ergibt sich eine Grundflächenzahl/GRZ von 0,33; diese unterschreitet damit die im Bebauungsplan vorgegebenen GRZ von 0,4. Die GRZ 2 kommt mit den Flächen der Nebenanlagen auf 0,3, so dass die Grundflächenzahl gesamt bei 0,63 liegt.



Abweichungen des Rahmenplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; wbg Nürnberg, 31.08.2026

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen keine Kosten

Zeitliche Umsetzung
Die wbg Nürnberg kann eine konkrete zeitliche Realisierung der Planung noch nicht verbindlich benennen.
Aus diesem Grunde wurde bislang kein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids oder ein Bauantrag zu genanntem Vorhaben eingereicht.

Fazit
Die geplanten Veränderungen werden als städtebaulich vertretbar beurteilt. Zudem wird die Schaffung von mehr Wohnraum und von einem differenzierten Wohnungsmix in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn und dem Züricher Park begrüßt.

Planungsrechtlich wären die hier vorgesehenen Änderungen zum geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 4614 über die Erteilung von Befreiungen auf der Basis der Anwendung des sog. „Bau-Turbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB derzeit grundsätzlich möglich. Ohne Einbindung in bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren (Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag), kann eine hier begehrte „Grundsatz“-Beschlussfassung jedoch lediglich bezogen auf die Rahmenplanung erfolgen.
Damit einher geht der Verweis, dass mit Antragstellung seitens der Verwaltung der dann zur Verfügung stehende rechtliche Rahmen geprüft und entsprechend der beschlossenen Rahmenplanung ausgeschöpft werden könnte; ein Bericht im AfS würde vorgeschaltet werden.
Gleichzeitig wäre bei Anwendung der Befreiungsgrundlage aus § 31 Abs. 3 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, mit dem eine zügige Umsetzung abgesichert sowie ggf. bedarfsgerechte Infrastruktureinrichtungen, die über den Rahmen der festgesetzten Nutzung hinausgehen, auf den Investor umgelegt werden würden.

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.

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.

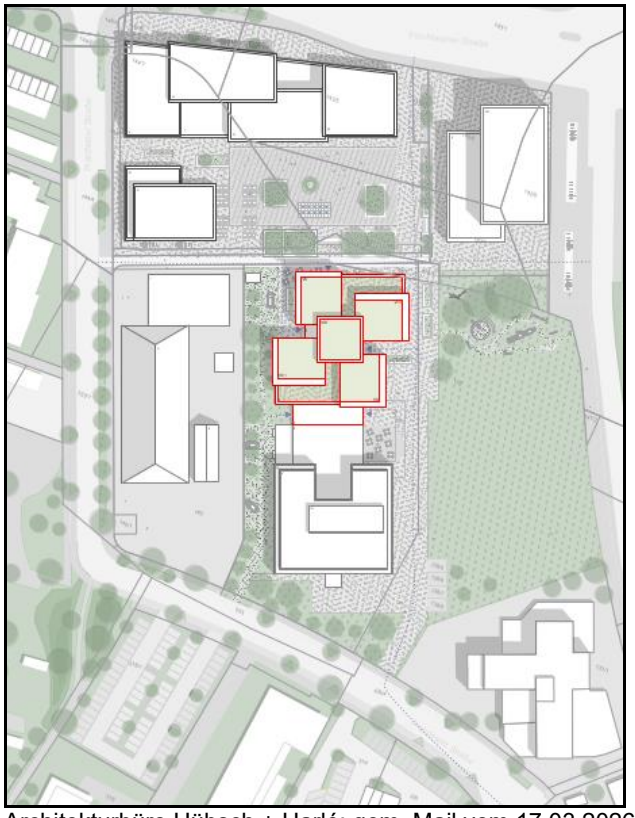
Mit der planungsrechtlich positiven Einschätzung zu einer Wohnbebauung eines anderen Bauträgers, wurde die Bebauung des südwestlichen Teilbereichs des Rahmenplans bereits teilweise vorbereitet. Grundlage hierfür war die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB - in einer früheren Gesetzesfassung. Mit dem damit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

Berichtsvorlage
Stpl/039/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	08.10.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Förderung von Möglichkeitsräumen 2026

Anlagen:
Bericht
Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume"

Bericht:

Mit dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume unterstützt die Stadt Nürnberg soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum. Im städtischen Haushalt war für das Jahr 2026 ein Budget von 30.000 Euro zur Verfügung gestellt.
Über die geförderten Projekte und Maßnahmen wird berichtet.

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 als Möglichkeitsräume geförderten Projekte und Maßnahmen sprechen ein breites Spektrum an Zielgruppen an.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2026

Bericht

Förderprogramm "Möglichkeitsräume"
Das Förderprogramm "Möglichkeitsräume" verfolgt das Ziel, soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum zu unterstützen. Erstmalig aufgelegt wurde das Förderprogramm im Jahr 2021. Bis einschließlich 2025 wurde über den städtischen Haushalt ein Fördervolumen von jährlich 50.000 Euro zur Verfügung gestellt. Als Ergebnis der Haushaltsberatungen 2025 war das Förderprogramm im Jahr 2026 mit einem auf 30.000 Euro gekürzten Budget ausgestattet.

Für die Bewilligung von Fördergeldern gelten die beiliegenden Richtlinien der Stadt Nürnberg. Gegenüber den Vorjahren wurde 2026 der Höchstbetrag, mit dem ein Projekt gefördert werden kann, als Anpassung an das reduzierte Gesamtbudget von vormals 5.000 Euro auf 3.000 Euro angepasst.

Innerhalb des Geschäftsbereichs des 3.BM ist das Stadtplanungsamt Ansprechpartner für das Förderprogramm.

Geförderte Projekte und Maßnahmen 2026
Auch im sechsten Jahr des Förderprogramms wurde das zur Verfügung stehende Gesamtbudget vollständig ausgeschöpft. Wie in den Jahren zuvor konnte wieder ein breites Spektrum an unterschiedlichen Möglichkeitsräumen finanziell unterstützt werden. Zuwendungen haben im Jahr 2026 insgesamt 12 Projekte in einer Spanne zwischen 380 Euro und 3.000 Euro erhalten.

Im Einzelnen wurden im Jahr 2026 folgende Projekte und Maßnahmen gefördert:

ÖffentlicherPflanzenNahVerzehr in St. Johannis
Der Öffentliche PflanzenNahVerzehr (ÖPNV) ist ein Projekt des Urban Lab, bei dem ansonsten ungenutzte Abwärme zum Beheizen eines Gewächshauses in der kalten Jahreszeit verwendet wird. Schon im Winter können so Salat, Kräuter und andere Nutzpflanzen vorgezogen werden. Als Standort für das Gewächshaus wurde 2026 ein Fernwärmeschacht in St. Johannis (Rieterstraße / Ecke Hallerstraße) genutzt. In Kooperation mit der "Essbaren Stadt Nürnberg" konnte mit den erzeugten Jungpflanzen das Gartenprojekt am Bielingplatz unterstützt werden. Dorthin ist das ÖPNV-Gewächshaus im Frühjahr auch umgezogen, um das gemeinschaftliche urbane Gärtnern mit weiteren Aufzuchten zu bereichern.
Ergänzend zur Förderung über das Programm der Möglichkeitsräume wurde das Projekt auch mit städtischen Mitteln der Lokalen Agenda 21 unterstützt.

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: Februar - Oktober 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

"Sommer Sonne Gartenstadt" - Ein Leerstand in der Gartenstadt wird zum Begegnungsraum
In der Gartenstadt konnten drei leerstehende Ladenflächen in der Sebald-Heyden-Straße über den städtischen Raumkompass für eine Zwischennutzung an Kunstschaffende vermittelt werden. Unter dem Slogan "Sommer Sonne Gartenstadt" wurde eine der leerstehenden Ladenflächen von einem Künstler/innen-Kollektiv als Ort zur Begegnung mit Kunst und Kultur genutzt. Angeboten wurden unterschiedliche Werkstatt- und Begegnungsformate, die ein niedrigschwelliges Mitmachen ermöglicht haben und im Stadtteil Impulse für ein gemeinsames kreatives Handeln gesetzt haben.
Ergänzend zur Förderung über das Programm der Möglichkeitsräume wurde das Projekt auch mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der Kultur unterstützt.

Zuwendungsempfänger/in: Ruth Rohmer
Projektzeitraum: April - Oktober 2026
Förderbetrag: 1.850 Euro

Offene Textil-Werkstätten in Eberhardshof
Unterstützt mit Mitteln aus dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume hat sich im Jahr 2024 auf den Flächen des ehemaligen Quelle-Heizhauses ein Workshop-Format etabliert, das ein breites Angebot rund um textiles Werken und Gestalten umfasst. Auch ohne Vorkenntnisse zu haben, können sich die an den Workshops Teilnehmenden im Nähen, Sticken, Färben oder Stoffe bedrucken ausprobieren. Auch 2026 wurden Werkstatt-Formate, die von Interessierten ohne Teilnahmegebühr genutzt werden können, wieder über das Programm der Möglichkeitsräume gefördert.

Zuwendungsempfänger/in: Quellkollektiv e.V.
Projektzeitraum: April - Oktober 2026
Förderbetrag: 2.270 Euro

"Langwasser tanzt"
Der Verein "Nabel zur Welt" hat in Langwasser die Außenflächen eines Leerstandes in der Bonhoefferstraße mit einem bunten Mitmach-Angebot bespielt. Neben partizipativen Tanzformaten, die einen Schwerpunkt des Programms darstellen, waren auch die Gestaltung einer Litfaßsäule durch Schulklassen, open mike-Leseveranstaltungen und ein Freiluftkino Teil des kostenfrei nutzbaren Angebotes.
Ergänzend zur Förderung über das Programm der Möglichkeitsräume wurde das Projekt auch mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der Kultur unterstützt.

Zuwendungsempfänger/in: Nabel der Welt e.V.
Projektzeitraum: Mai - August 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

wirKSam verändern - Entwicklung eines Nachbarschaftsortes mit Urban Gardening in Wöhrd
Auf einem Areal der Technischen Hochschule Nürnberg an der Hirsvogelstraße in Wöhrd hat eine interdisziplinäre studentische Gruppe ein Urban Gardening Projekt initiiert. Die an den Cramer-Klett-Park angrenzende Fläche ist frei zugänglich und soll als ein offener Ort für Studierende, Hochschulangehörige, Nachbarschaft und Stadtgesellschaft entwickelt werden. Gefördert mit Mitteln aus dem Programm der Möglichkeitsräume wurde 2026 in einem Mitmach-Projekt, in das auch der Vorstadtverein Wöhrd eingebunden war, ein Vordach an einen auf dem Grundstück stehenden Container angebaut. Zum einen ist so die Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer erhöht, zum anderen kann über die Dachfläche zukünftig Regenwasser für die Bewässerung der Beete gesammelt werden.

Zuwendungsempfänger/in: Kerstin Seeger
Projektzeitraum: Mai - Dezember 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

Lange Tafel der Baukultur - Unser Boden, unsere Chance
Im Rahmen des Bundesformats "Lange Tafel der Baukultur" der Bundesstiftung Baukultur hatten das gemeinschaftliche Wohnprojekt "Regen 406" und die BauLust e.V. gemeinsam mit weiteren nachbarschaftlichen Wohnprojekten für den 19. Juni 2026 zu einer öffentlichen Begegnungsveranstaltung in die Regensburger Str. 406 eingeladen. Rund 150 Menschen sind bei diesem partizipativen Gesprächsformat zusammengekommen. In einer offenen niedrigschwelligen Gesprächsatmosphäre hat ein Austausch zu baukulturellen Themen wie Bodenfrage, Leerstand oder alternative und gemeinschaftliche Wohnformen stattgefunden.

Zuwendungsempfänger/in: Jonas Urbasik
Projektzeitraum: 19. Juni 2026
Förderbetrag: 380 Euro

"Homo Sapiens - Freak of Nature"
Anknüpfend an den Auftakt von "Homo Sapiens - Freak of Nature" im Jahr 2025 haben GOkultur e.V. und Kunstrampe36 auch 2026 wieder Möglichkeiten zur künstlerischen Auseinandersetzung mit dem Verhältnis von Natur, Mensch und Leben angeboten. Im Mittelpunkt standen Workshop-Formate, die im GOgarten in Gostenhof stattfanden und an denen neben dem Verein GOkultur als Veranstalter auch die Kunstgruppen Czentrifuga aus Berlin sowie Fläxckä und Löcher aus Bern mitgewirkt haben. In einem flexiblen und intuitiven Rahmen konnten die Teilnehmenden mit in der Umwelt gesammelten Materialien Kostüme herstellen und den Auftrittsort gemeinschaftlich für eine abschließende Performance vorbereiten.

Zuwendungsempfänger/in: GOkultur e.V.
Projektzeitraum: Juni / Juli 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

Quartier der Ideen am Maffeiplatz
Mit dem Quartier der Ideen unterstützt das Urban Lab im Zeitraum 2026-2028 zivilgesellschaftliche Partizipationsprozesse in der Nürnberger Südstadt. Die Menschen sollen ermutigt und befähigt werden, ihre Interessen in die Stadtentwicklung und Stadtgestaltung einzubringen. Schwerpunkt der Aktivitäten ist das Stadterneuerungsgebiet Annapark. Gefördert mit Mitteln der Möglichkeitsräume wurde 2026 zum einen das sog. Amt für Ideen am Maffeiplatz, das als Anlaufstelle von Bürgerinnen und Bürger genutzt werden konnte, die ihren Stadtteil aktiv mitgestalten wollen. Zum anderen waren auch partizipatorische Workshops, wie z.B. der gemeinschaftliche Bau von Stadtmobiliar, Teil der Förderung.

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: Sommer 2026
Förderbetrag: 2.000 Euro

"Gemeinsam Wachsen" - Urban Gardening auf dem Quartiersplatz in Lichtenreuth
Mit dem Projekt "Gemeinsam Wachsen" will die Stadtmission Nürnberg in Kooperation mit "Lichtenreuth.Gemeinsam", dem Urban Lab und der "Essbaren Stadt Nürnberg " auf dem Quartiersplatz Nerzstraße / Ecke Lorenz-Hagen-Straße in Lichtenreuth einen Ort schaffen, der Naturerfahrung in der Stadt ermöglicht und nachbarschaftliches Miteinander fördert. Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurden drei Hochbeete, die von in der Nachbarschaft wohnenden Menschen nicht nur gemeinschaftlich genutzt werden sollen, sondern in einem partizipatorischen Prozess auch gemeinsam geplant und gebaut werden. Ergänzend wird im Rahmen von Mini-Workshops zu Themen wie Kompostieren, Saatgutgewinnung oder „Gärtnern auf kleinem Raum“ informiert.

Zuwendungsempfänger/in: Stadtmission Nürnberg e.V.
Projektzeitraum: Frühjahr 2026 - Herbst 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

ueber:ton - Ort für Begegnung in der Gartenstadt
In der Gartenstadt konnten drei leerstehende Ladenflächen in der Sebald-Heyden-Straße über den städtischen Raumkompass für eine Zwischennutzung an Kunstschaffende vermittelt werden. Einer der Leerstände wird mit Mitteln aus dem Programm der Möglichkeitsräume als Projektraum ueber:ton von Studierenden und Alumni der Akademie der Bildenden Künste Nürnberg und der Technischen Hochschule Georg Simon Ohm bespielt. Das Programmangebot hat auf partizipative Workshops fokussiert, bei denen musikalische Interaktionen im Mittelpunkt stehen. Ausgestattet mit Fieldrecording-Mikrophonen können die Teilnehmenden beispielsweise Töne und Geräusche der Gartenstadt aufnehmen, die in niedrigschwelligen Mitmach-Formaten anschließend kompositorisch weiterverwendet werden.

Zuwendungsempfänger/in: Paul Heinritz
Projektzeitraum: Mai - November 2026
Förderbetrag: 2.500 Euro

"Die ereignislose Stadt" - Historische Postkarten aus BETHANG
BETHANG steht für die Idee und Vision des Konzeptkünstlers Karsten Neumann, den Verdichtungsraum NürnBErg, FürTH, ErlANGen als ein gemeinsames Ganzes zu begreifen. Im September und Oktober 2026 hat der Künstler unter dem Titel "Die ereignislose Stadt" Auszüge aus seiner umfangreichen Sammlung historischer Postkarten von NürnBErg, FürTH, ErlANGen präsentiert. Die auf den Postkarten abgebildeten Motive sind Anknüpfungspunkte für eine Auseinandersetzung mit vielen Aspekten der Stadtentwicklung. An insgesamt zehn Veranstaltungstagen konnten Interessierte im Bereich des Nürnberger Bauhofs hierzu mit dem Künstler in einen Austausch kommen, eigene Postkarten mitbringen und sich mit ihren Ideen zur Stadtentwicklung in ein Gästebuch eintragen.
Ergänzend zur Förderung über das Programm der Möglichkeitsräume wurde das Projekt auch mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der Kultur unterstützt.

Zuwendungsempfänger/in: Karsten Neumann
Projektzeitraum: September und Oktober 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

Partizipative Ausstellung "ERFAHRUNGsPRODUKTion II - Waschmaschinen der Kunst
Die Ausstellung "ERFAHRUNGsPRODUKTion II - Waschmaschinen der Kunst" knüpft an einen Werkkomplex von 2009 an, in dem sich die Künstlerinnen Anja Schoeller und Kerstin Polzin mit den Anfängen der Zwischennutzung der vormaligen AEG-Flächen in Muggenhof auseinandergesetzt haben. Die Zweitauflage im Offenen Büro des Stadtplanungsamtes dient nun dem Blick zurück auf die Phase der von Kunst und Kultur geprägten Zwischennutzung. Die Ausstellung umfasst einen Querschnitt der Exponate von 2009 und ergänzt diesen um ein partizipatives Programm mit Lesungen und Workshops. Unter Einbeziehung von Studierenden der Nürnberger Kunstakademie und einer interessierten Stadtgesellschaft will die Ausstellung zur Debatte über die Rolle von Kunst- und Kulturschaffenden bei der Transformation von industriellen Brachen beitragen.

Zuwendungsempfänger/in: Anja Schoeller
Projektzeitraum: 26. Oktober - 20. November 2026
Förderbetrag: 3.000 Euro

Ausblick
In den Haushaltsberatungen 2025 wurde das Budget des Förderprogramms nicht nur für 2026 von 50.000 Euro auf 30.000 Euro gekürzt, es wurde weitergehend auch angekündigt, dass über 2026 hinaus keine weiteren Fördermittel zur Verfügung stehen sollen.
Weitere Möglichkeitsräume können auf dieser Grundlage ab 2027 nicht mehr gefördert werden.

"Möglichkeitsräume" - Soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum
Richtlinien der Stadt Nürnberg zum Förderprogramm

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Förderprogramm der Stadt Nürnberg gilt im Stadtgebiet von Nürnberg.

2. Aufgaben und Ziele der Förderung

Ziel des Programms ist die Förderung von Projekten und Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums. Gestärkt werden soll mit dem Förderprogramm insbesondere ein nachbarschaftliches Miteinander und eine partizipative Stadtgesellschaft.

3. Förderfähige Projekte und Maßnahmen

Förderfähig sind soziale, ökologische und kulturelle Projekte und Maßnahmen, die geeignet sind, attraktive Räume für die Begegnung und Interaktion von in der Nachbarschaft lebenden Menschen entstehen zu lassen. Temporäre Nutzungen und innovative Formate sind ausdrücklich im Sinn des Förderprogramms. Die geförderten Projekte und Maßnahmen müssen öffentlich zugänglich bzw. nutzbar sein.

Eine Quersubventionierung von städtischen Projekten soll nicht erfolgen.

4. Art und Umfang der Förderung

Gefördert werden können Projekte und Maßnahmen mit höchstens 90 % der für die Durchführung notwendigen Gesamtkosten sowie mit einem Betrag von maximal 3.000 EUR. Fehlende Finanzierungsanteile können von den Zuwendungsbegünstigten in Form von Eigenleistungen, weiteren Fördermitteln, Crowdfunding oder Spenden eingebracht werden.

Ausgeschlossen ist eine 100 % Förderung von Projekten und Maßnahmen allein über städtische Zuwendungen. Davon abgesehen ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich kombinierbar. Projekte und Maßnahmen, die mit anderen städtischen Mitteln gefördert werden können, sollen vorrangig auf diesem Weg gefördert werden. Ebenso gilt für Projekte und Maßnahmen in Stadterneuerungsgebieten eine bevorzugte Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung.

5. Zuwendungsverfahren

Es gilt die Zuwendungsgeschäftsanweisung der Stadt Nürnberg.

Wesentliche Rahmenbedingungen sind:

Zur Antragstellung ist das städtische Formblatt für die Gewährung einer Zuwendung zu verwenden. Die Bewilligung von Zuschüssen erfolgt durch einen förmlichen Zuwendungsbescheid, der mit Auflagen, Bedingungen und einer Befristung versehen werden kann.

Antragsberechtigt sind lokale Initiativen, Vereine oder Kulturschaffende. Der Antrag muss vor dem Beginn eines Projektes bzw. einer Maßnahme beim Stadtplanungsamt als zuständiger Bewilligungsstelle eingereicht werden. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen sind unaufgefordert vorzulegen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsstelle. Mit Projekten und Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel bzw. nach der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns begonnen werden.

Bewilligte Fördermittel werden gemäß den im Zuwendungsbescheid getroffenen Regelungen ausbezahlt. Nach dem Abschluss eines Projektes bzw. einer Maßnahme reichen die Zuwendungsbegünstigten beim Stadtplanungsamt das städtische Formular zum Verwendungsnachweis ein. Die bewilligten Fördermittel werden auf dieser Grundlage final abgerechnet. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich angefallenen Kosten geringer sind als die im Förderantrag dargestellten, werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

Eine Frist für die Einreichung von Zuwendungsanträgen besteht nicht. Mittel aus dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume werden solange bewilligt, bis das für das jeweilige Jahr zur Verfügung stehende Fördervolumen ausgeschöpft ist.

Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Auszahlung besteht nicht.

6. Pflichten, Verstöße

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Zuwendungsbescheides und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind in diesem Fall in voller Höhe zurückzuzahlen.

7. Inkrafttreten

Die Richtlinien finden ab 15.02.2021 Anwendung.