

Weiterentwicklung des Gebiets Avenariusstraße, Diltheystraße, Rollnerstraße als Wohn- und Mischgebiet

Bericht

Ausgangssituation

Die Joseph-Stiftung als Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 557 und 559/1, Gmkg. Großreuth h.d.V. möchte das bisher gewerblich genutzte Areal zwischen Avenariusstraße / Diltheystraße / Rollnerstraße mit einer Wohn- und Mischnutzung bebauen. Die Bebauung soll in Bauabschnitten erfolgen. Die Planungen sollen die mittelfristige Weiterentwicklung des bisher nicht im Eigentum der Joseph-Stiftung befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 558 (Schlosserei) angemessen berücksichtigen.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3533, 2. Änderung, dieser setzt für die besagten Bereiche ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) fest.

Städtebauliche Situation und Planungsziele

Das Planungsgebiet ist Teil der ehemals industriell geprägten Vorstadt Nürnbergs und bis heute gewerblich genutzt. Die angrenzenden Gebiete sind teils durch Wohnen aber auch durch eine gemischte Nutzung geprägt.

Der Bereich westlich der Rollnerstraße und südlich der Avenariusstraße und nördlich der Schillerstraße entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe-/Mischgebiet hin zu einem Wohn- und Mischgebiet. Viele ehemalige Gewerbetriebe wurden verlagert oder aufgegeben. Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Planungsgebiet sind z.T. mindergenutzt. Auf Fl.Nr. 558 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb (Schlosserei), der Bestandsschutz genießt.

Die geplante Quartiersentwicklung leistet einen Beitrag zur Stadtreparatur und Innenentwicklung. Im Sinne einer Weiterentwicklung des bestehenden Wohnstandortes entlang der Avenariusstraße und in Anknüpfung an die bereits in der Vergangenheit getätigten Umwandlungen in Misch- und Wohnnutzung soll das Gebiet in ein neues urbanes Quartier verwandelt werden. Zielsetzung ist, das Gewerbegebiet abschnittsweise mittels differenzierter Baufelder zu einem Wohn- und Mischgebiet - unter Berücksichtigung des bestehenden Schlossereibetriebs - zu entwickeln, um den Stadtteil an diesem Standort deutlich aufzuwerten. Die Bebauung der ehemaligen Tucher Brauerei mit Wohnbebauung („Nordstadtgärten“), die Umnutzung der ehemaligen Reißverschlussfabrik in Wohn-/Bürolofts sowie die Wohnbebauung an der Diltheystraße („Factory Lofts/Cube One“) haben bereits eine deutliche Aufwertung des Stadtteils bewirkt.

Weiteres Vorgehen

Die Joseph-Stiftung wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt im Herbst 2014 einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen. Auf den Punkt "Durchführung eines nicht-offenen städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet Avenariusstraße, Diltheystraße, Rollnerstraße als Wohn- und Mischgebiet" im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (TOP 10) wird verwiesen.

Angestrebt ist auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) mit entsprechenden Regelungen zur Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Die Wirtschaftsförderung Nürnberg stimmt den Überlegungen, das bisherige gewerblich genutzte Areal für Wohn- und Mischbebauung vorzusehen, grundsätzlich zu.