Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Bereich entlang der Rollnerstraße auf Höhe des Plangebiets entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe- und Mischgebiet hin zu einem Wohn- und Mischgebiet. Viele ehemalige Gewerbetriebe wurden verlagert oder aufgegeben. Östlich der Rollnerstraße wird nur noch der Bereich zwischen der Rollner-, Avenarius- sowie Diltheystraße gewerblich genutzt, in dem sich das Plangebiet befindet. Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind bereits auf drei Seiten von Wohnnutzung umgeben und zum Teil mindergenutzt.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 559/1, Gmkg. Großreuth h. d. V. Dieser möchte den östlichen Teil des Flurstücks mit Wohnungen bebauen. Perspektivisch sollen auch der westliche Teil des Flurstücks sowie die beiden südlich angrenzenden Flurstücke, die derzeit gewerblich genutzt werden, mit Wohnbebauung und im untergeordneten Umfang mit Gewerbe und einer Kita bebaut werden.

Im Sommer 2015 hat der Investor einen Realisierungswettbewerb für den gesamten Bereich durchgeführt. Das Ergebnis für den östlichen Teil dieses Wettbewerbs wird durch den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Geltungsbereich

Zur Sicherung der bestehenden Erschließungsstraßen sind im Laufe des Verfahrens die vollständigen Querschnitte der Verkehrsflächen von der Avenarius- und Diltheystraße im Umgriff des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen worden, sodass der Geltungsbereich aus planungsrechtlichen Gründen in Teilen über das Plangebiet des Vorentwurfs hinaus erweitert wurde. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich an anderer Stelle verkleinert, da sich ein Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 nicht im Eigentum des Investors befindet. Auf jenem Flurstück befindet sich eine Schlosserei, die nicht überplant werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 wurde daher in zwei Teilbereiche aufgeteilt, die jeweils eine sinnvolle städtebauliche Einheit darstellen und zeitlich unabhängig voneinander fortgeführt werden können. Grundlage für beide Teilbebauungspläne ist jedoch weiterhin ein städtebaulicher Entwurf. Der schneller zu entwickelnde Teil wird im Bebauungsplans Nr. 4637A fortgeführt.

Planungskonzept

Das Plangebiet soll mit Wohnnutzung überplant werden. Insgesamt sollen dort ca. 71 1- bis 4-Zimmer Wohnungen auf ca. 7.500 m² Bruttogeschossfläche im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Die gemäß Baulandbeschluss erforderlichen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau werden planextern in der nah gelegenen Friedenstraße nachgewiesen.

Die Bebauung an der Avenarius- und Diltheystraße ist mit vier bis fünf Geschosse geplant. Die baulichen Hochpunkte markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Geschossen geplant.

Im privaten Innenbereich ist eine Spielplatzanlage in die begrünte Außenanlage integriert. Der Innenbereich ist fußläufig an die öffentliche Avenarius- und Diltheystraße angebunden.

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung und einer perspektivischen Fortführung der Blockrandstruktur entlang der Rollnerstraße, ist eine aufgelöste Blockrandbebauung an der Avenarius- und Diltheystraße geplant. Der Innenhof wird mit Punkthäusern in Form von Stadtvillen ergänzt. Die Einbindung in den Bestand erfolgt über die Fortführung der Gebäudekürnung des Bestands sowie über Straßenbäume.

Umsetzung des Baulandbeschlusses

Die Themen des Baulandbeschlusses sind in der vorliegenden Planung wie folgt abgearbeitet und werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt, der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt wird, gesichert.

Folgekostenregelung (Baulandbeschluss Nr. B 2)

Die Kosten der Planung und die für die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendigen städtebaulichen Maßnahmen werden durch den Investor übernommen.

Geförderter Wohnungsbau (Nr. B 3)

Der i.d.R. im Plangebiet erforderliche geförderte Wohnungsbau im Umfang von 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Wohnungsbauvorhabens wird vollständig gem. „Bonusregelung“ auf einem planexternen, nah gelegenen Flurstück realisiert.

Eingriff / Ausgleich Grünflächenausstattung (Nr. B 4)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch den Investor übernommen. Bei der Ermittlung des Bedarfs öffentlich nutzbarer Grünflächen wurden angemessene Werte unter dem Hinweis auf das Ziel der doppelten Innenentwicklung bestimmt. Denn die Priorität liegt insbesondere in der Schaffung von Wohnraum. Auch kann im vorliegenden Fall der Nachweis öffentlich nutzbarer Grünflächen insbesondere Spielflächen im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Übernahme der Kosten der Aufwertung des Spielhofs der Hegel-Schule durch den Investor erfolgen.

Darüber hinaus wird eine benachbarte Fläche (2000 qm) im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B zu Gunsten der Stadt mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit perspektivisch als öffentlich nutzbare Grünfläche gesichert.

Soziale Einrichtungen (Nr. B 5)

Der Investor übernimmt die Kosten der Errichtung der ausgelösten Bedarfe an Krippen-, Kindergarten-, Grund- und Mittelschulplätzen, die nicht durch bereits bestehende Plätze kompensiert werden können.

Erschließung (Nr. B 6)

Es erfolgt die Übernahme der gewöhnlich erforderlichen infrastrukturellen Anpassungen für Ver- und Entsorgung und Verkehr durch den Investor. Die Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in der Rollnerstraße ist hervorzuheben. Auf Grund bereits bestehenden Bedarfs erfolgt dafür eine Kostenteilung zwischen Stadt und Investor.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind gemäß Baulandbeschluss keine Mittel für Kunst im öffentlichen Raum bereitzustellen. Es ist aber hervorzuheben, dass für das Baugebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durch den Investor ausgelobt wurde, welcher städtebauliche Qualität an einer Stelle, die derzeit unzureichend gestaltet ist, sichern soll.

Alles in allem werden mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verpflichtungen für den Investor, die aus seinem Vorhaben resultieren, auch im Anbetracht des vorrangigen Ziels der

Schaffung von Wohnraum, als erfüllt angesehen. Abschließend soll hervorgehoben werden, dass der Investor als kirchliches Wohnungsunternehmen keine Gewinnmaximierung anstrebt, sondern regelmäßig geförderten Wohnungsbau betreibt.

Kosten

Für Umbauten in der Rollnerstraße im Zuge der Planungen beteiligt sich die Stadt Nürnberg an diesen Umbaukosten mit einer Eigenfinanzierung in Höhe von ca. 12.500 €. Die restlichen Kosten für den Umbau bzw. die weiteren Folgekosten, die durch das Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet ausgelöst werden, werden durch den Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird parallel in nicht öffentlicher Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ soll im AfS am 30.01.2020 gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Von einer zeitnahen Realisierung der Bebauung durch den Investor kann ausgegangen werden.

Fazit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ wird Baurecht für ca. 71 innerstädtische Wohneinheiten geschaffen.