

Rahmenplan (verbindliche Bauleitplanung) für das Gebiet Dürrenhofstraße, Kressengartenstraße und Tullnaustraße (ehemaliger Milchhof)

hier : Östliches Teilgebiet - Vorschlag DIBAG vom 16.09.2010

1. Vorbemerkung

In mehreren Vorgesprächen zwischen Stadtplanung und Grundstückseigentümer wurde die weitere Entwicklung des östlichen Teilgebietes zwischen dem geplanten Autohaus und der Tullnau behandelt.

Da nach der Baugenehmigung für die VR-Bank zwischenzeitlich ein weiteres Nürnberger Ingenieurunternehmen mit Perspektive bis zu 500 Arbeitsplätzen sich am Standort ansiedeln möchte und noch im Oktober 2010 eine verbindliche planungsrechtliche Aussage benötigt, wurde die Bauleitplanung für das östliche Teilgebiet nochmals in einem Termin am 12.08.2010 zwischen der Stadtplanung und dem Grundstückseigentümer sowie dem Interessenten thematisiert. Ziel war es hierbei in den Punkten, in denen noch unterschiedliche Auffassungen bestanden, eine gemeinsame Position zu entwickeln.

Das beiliegende Planungskonzept und dieser Erläuterungsbericht fassen die in diesem Termin diskutierten Punkte zusammen. Es ist gleichzeitig als **Antrag des Grundstückseigentümers** zu verstehen, die Rahmenplanung für das östliche Teilgebiet entsprechend verbindlich festzulegen.

2. Grundgedanke

Grundgedanke dieses auf den Entwürfen des Stadtplanungsamtes aufbauenden Vorschlages ist die Entwicklung eines innenstadtnahen Gewerbegebietes, welches im städtebaulichen Kontext zur bestehenden bzw. bereits genehmigten Bebauung klar definierte Bauräume und Geschossigkeiten schafft sowie eine ausreichende und dem Standort angemessene Durchgrünung gewährleistet und dabei gleichzeitig den Erhalt von Teilen der historischen Bausubstanz auf dem ehemaligen Gelände der N-ERGIE berücksichtigt.

Andererseits soll das städtebauliche Gesamtkonzept Raum lassen für die wirtschaftliche Entwicklung eines vitalen Gewerbegebietes mit perspektivisch etwa 1.500 Arbeitsplätzen (alleine im Teilgebiet Ost), wie es sich aus den vorhandenen bzw. interessierten Nutzeranforderungen ableiten lässt.

3. Zum Rahmenplan im Einzelnen:

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Tullnaustraße (Stichstraße) dient der Erschließung des östlichen Teilgebietes. Eine Anbindung der über die westliche Stichstraße ausreichend erschlossenen Mercedesfläche über diese Stichstraße ist nicht vorgesehen und nicht gewünscht.

Es ist geplant, die Stichstraße in zwei Bereiche zu unterteilen. Der erste Bereich zwischen VR-Bank und historischem E-Werkgebäude bleibt öffentlich genutzt und endet in einem ebenfalls öffentlich genutzten Wendehammer, der optisch als städtischer Platz gestaltet wird. Von diesem Platz aus erfolgen die Anbindung an die Außenstellplätze der VR-Bank, das Parkhaus sowie die Bauquartiere 2 und 3.

Der zweite Bereich der Stichstraße soll als private Erschließungsfläche im Zusammenhang mit der Bebauung der Quartiere 2 und 3 im Rahmen einer Gesamtfreiflächengestaltung und im Kontext zu dem öffentlichen städtischen Platz gestaltet werden.

Die notwendige Ertüchtigung des Knotens Tullnaustraße / Kressengartenstraße u. a. mit Linksabbiegespuren sowie die Ertüchtigung der Tullnaustraße selbst wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

3.2 Grünplanung

Die Grünplanung soll einerseits die unterschiedlichen Strukturen vernetzen, andererseits das Gelände von Süd nach Nord mit Grünzäsuren ähnlich dem westlichen Teilgebiet unterteilen. So herrscht im Gebiet eine klare, lineare Baumstellung in Nordsüd-Richtung vor (wie im westlichen Teilgebiet). Die Baumreihe an der Kressengartenstraße wird fortgeführt, sie flankiert im Norden das gesamte ehemalige Milchhofareal.

Der Böschungsbereich dient als „grüne Kulisse“ im Süden. Das Parkhaus erhält eine Fassadenbegrünung.

Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Um der perspektivisch geplanten Begrünung und fußläufigen Erschließung des höheren Bahnbereiches Rechnung zu tragen, sind Fußwegverbindungen zwischen Bahngelände und Kressengartenstraße in Nordsüd-Richtung vorgesehen.

3.3 E-Werkgebäude (Erhalt historischer Bausubstanz)

In seiner Sitzung vom 21.02.2008 hat der Stadtplanungsausschuss angeregt, den Erhalt eines Teiles der historischen (nicht denkmalgeschützten) Bausubstanz zu prüfen. Als Nutzungen sollten hierin eine Kindertagesstätte sowie eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden.

Die Zusage des Grundstückseigentümers, das E-Werkgebäude einschließlich Grundstück der Stadt Nürnberg in Form einer Schenkung zu übertragen, berücksichtigt dieses Anliegen.

E-Werkgebäude (Werkshalle)

Dieses Gebäude einschließlich eines Grundstückes von angemessener Größe ist von der Schenkungszusage des Grundstückseigentümers umfasst.

Die Halle verfügt über zwei Geschosse mit ca. 1.300 m² Nutzfläche. Die Kindertagesstätte mit einer Kinderkrippe (36 Plätze) sowie einem Kindergarten (50 Plätze) benötigt eine Nutzfläche von ca. 600 - 700 m² mit entsprechender Freifläche. Für die gastronomische Nutzung sowie eventuelle Sondernutzung verbleibt somit eine Fläche von ebenfalls ca. 600 - 700 m².

Beide Nutzungen sind vorrangig für die Versorgung des neuen Baugebietes vorgesehen und dienen somit der Versorgung der dort angesiedelten Unternehmen.

Kopfgebäude (ehemalige Fabrikantenvilla)

Der Erhalt des Kopfgebäudes ist nicht vorgesehen. Es ist auch nicht Bestandteil der Schenkungszusage des Grundstückseigentümers. Gegen den Erhalt des Kopfgebäudes sprechen sowohl Sachzwänge als auch die historische Dimension.

Sachzwänge

- Die für den Nutzer des Bauquartiers 2 erforderliche Größe und Flexibilität des Baufeldes wäre nicht mehr gegeben.
- Die Erschließung des südlich der E-Werkshalle gelegenen Parkhauses wäre an dieser Stelle nicht mehr möglich, ohne das Bauquartier 2 weiter einzuschränken. Der Verkehr würde noch weiter in das Baugebiet hineingezogen. Eine Anbindung des Parkhauses nach Osten ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.
- Das Kopfgebäude befindet sich in einem schlechten Bauzustand und muss aufwendig saniert werden (nicht Bestandteil der Schenkungszusage, vorheriger Erwerb erforderlich).
- Eine Nutzung als Bürogebäude wäre weder von der Raumstruktur her noch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu vertreten.

Historische Dimension

Darüber hinaus sind E-Werkshalle und Kopfbau auch in ihrer historischen Dimension völlig unterschiedlich zu werten.

Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass der Kopfbau funktional an sich in keinsten Weise mit der ursprünglichen Historie des ersten Kraftwerks Nürnbergs zu tun hat: Er stellt ein in Nürnberg vielfach anzutreffendes Gebäude dar. Dagegen stellt die Maschinenhalle - in alten Plänen faszinierender Weise als Dynamo-Maschinenhalle bezeichnet - die Seele und den Kern der Anlage dar, wo zuerst Strom in Nürnberg erzeugt worden ist. Wieso das alte und baufällige Sandsteingebäude ohne architektonischen Wert bzw. Charakter erhaltenswert eingestuft werden kann, ist nicht nachvollziehbar: Es müsste teuer auf Kosten der Stadt saniert werden und stört die Entwicklung des neuen Quartiers. Es ist sicher viel zu groß und wäre auch in der Höhenentwicklung ein falscher Maßstab. Dagegen ist die Nutzung der Dynamo-Maschinenhalle als Kinderhort, Kindergarten und als erhaltenswerte Architektur aus der "Gründerzeit" der Stromerzeugung mit tollem Gusseisendachstuhl eine wunderbare Idee und stellt auch für die künftigen Nutzer einen wichtigen Bezug zum Gelände dar.

Der Erhalt der E-Werkshalle mit ihrem technik-historischem Wert wird vom Grundstückseigentümer DIBAG nicht nur begrüßt, sondern auch gefördert und unterstützt. Dagegen würde der Erhalt des Kopfbaues das Gesamtkonzept in wesentlichen Teilen stören und in seiner Funktionsfähigkeit untragbar einschränken.

3.4 Baufelder

Für das Baufeld der VR-Bank wurde die genehmigte Bebauung im Rahmenplan eingetragen. Für die übrigen Baufelder liegen noch keine abschließend definierten Baukörper vor, so dass hier lediglich die Baufenster dargestellt sind (deren Abmessungen anhand von Beispielplanungen und Nutzeranforderungen entwickelt und überprüft wurden).

Es soll jedoch vorgesehen werden, dass die wesentliche Ausrichtung aller Hauptbaukörper in Nordsüd-Richtung parallel zum westlichen Flügel des VR-Bank-Gebäudes (VI-Geschosse) erfolgt.

Für das Baufeld 3 wird als vordere Kante die Flucht des Westflügels des VR-Bank-Gebäudes aufgenommen, im Osten wird ein 5 m-Abstand zur Grundstücksgrenze VR-Bank eingehalten. Im Westen ist in beiden Baufeldern 2 und 3 ein Mindestabstand von 3 m zur Grenze vorgesehen. Hiermit wird ein Begleitgrün zur Nord-Süd-Wegeverbindung gewährleistet. Eine evtl. noch erforderliche Abstandsflächenübernahme wurde nachbarrechtlich bereits vereinbart.

Das Baufeld 1 ist im Osten durch die dort verlaufende 110 KV-Leitung (deren Verlegung wirtschaftlich nicht machbar ist), bestimmt. Dieser Teil ist zur Bebauung mit einem Gewerbebau (Büro / Dienstleistung) vorgesehen. Zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist das Parkhaus angeordnet. Die Größe dieses Baufeldes greift die hierzu notwendigen Abmessungen auf. Begrünte Nord-Süd-Zäsuren trennen die Baufelder untereinander

Um einerseits den konkret vorgetragenen Bedarf von interessierten Unternehmen berücksichtigen zu können und andererseits ausreichende Flexibilität für die weitere Entwicklung im Rahmen der oben formulierten Zielstellung für das Gebiet zu erhalten, sollen innerhalb der dargestellten Baufensterabmessungen folgende Bruttogeschoßflächen zulässig sein:

Baufeld 1	8.000 m ²	
Baufeld 2	11.700 m ²	= Bedarf des Ingenieurbüros
Baufeld 3	8.000 m ²	
<hr/>		
Summe	27.700 m ²	zzgl. Altbausubstanz E-Werk und Parkhaus

3.5 Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet steht in engem städtebaulichem Bezug zueinander. Das westliche Baugebiet wird von einer IV- und VI-geschossigen Bauweise geprägt.

Im östlichen Baufeld sieht die Baugenehmigung der VR-Bank einen XI-geschossigen Baukörper - als Solitär auch in der Ausrichtung von den übrigen Baukörpern abweichend - sowie einen weiteren VI-geschossigen Baukörper vor.

Aufgrund dieses Kontextes werden im Baugebiet V- bis VI-geschossige Baukörper vorgesehen. Dabei wird die Bauhöhe im Baufeld 3 auf max. V Geschosse begrenzt, während im südlichen zur Bahn hin gelegenen Bereich VI Geschosse in Form einer Staffelung zulässig sein sollen. Die Staffelung (Rücksprung des VI. Geschosses um mind. 10,0 m) an der Nordfassade soll den Bezug zur nördlichen Bebauung im Baufeld 3 herstellen.

Im Baufeld 1 ist eine V-geschossige Bebauung vorgesehen (wie Baufeld 3). Demgegenüber wird im Baufeld westlich davon, das für die Bebauung als Parkhaus vorgesehen ist, die Bauhöhe auf ca. 16,5 m begrenzt (= Bauhöhe Parkhaus im Westbereich und Bauhöhe Schweizer Bau). Damit wird gleichzeitig auch die niedrigere Bauhöhe des nördlich gelegenen E-Werkes respektiert und eine störende Verschattung der zugehörigen Freiflächen vermieden.

3.6 Ruhender Verkehr

Aufgrund der im Konzept vorgesehenen Bebauung des östlichen Teilgebietes incl. VR-Bank werden hier ca. 620 Pkw-Stellplätze benötigt. Im Verkehrsgutachten der Stadt Nürnberg vom Oktober 2009 wurden für diesen Bereich 695 - 728 Stellplätze als verträglich und über den Verbindungsknoten Kressengartenstraße / Tullnaustraße aufnehmbar nachgewiesen. Dies ist mehr als im aktuellen Rahmenplan vorgesehen.

Von dem Gesamtstellplatzbedarf sollen ca. 470 Stellplätze im Parkhaus untergebracht sein. Etwa 150 Stellplätze sind als Außenstellplätze vorgesehen. Diese sind überwiegend auf versickerungsfähigem Grund und mit entsprechender Baumbepflanzung („Parken unter Baumdach“) zu errichten. Sie werden den einzelnen Baufeldern als Besucher- und Kundenstellplätze zugeordnet.