

**Bebauungsplan Nr. 4562 „Bahnhofstraße“
für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Marientunnel und Dürrenhofstraße**

Sachverhaltsdarstellung

Das Planungsgebiet ist als Steckbrieffläche 22 Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG, aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (aurelis) und der Stadt Nürnberg. Entsprechend der Rahmenvereinbarung ist für das Gebiet ein Bebauungsplan aufzustellen, um so eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung zu gewährleisten.

Die Grundstücke wollte ein Investor (S-Group/TenBrinke) von aurelis kaufen und stellte der Stadt die Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Der Investor sah Büro- und Dienstleistungsnutzungen und Hochschulnutzungen vor, welche den Inhalten und Zielen der Rahmenvereinbarung entsprachen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung dieser Nutzungen zu schaffen, war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4562 erforderlich. Am 20.05.2010 beschloss der Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Mit einem Teilgrundstück des Gebietes bewarb sich der Investor für den neuen Standort der Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg. Der Freistaat Bayern entschied sich Mitte März 2010 im Auswahlverfahren für das Grundstück an der Bahnhofstraße.

Der zeitliche Rahmen für den Bau der Hochschule war sehr eng gesetzt (Realisierung bis Wintersemester 2011) und konnte vom Investor nicht gehalten werden.

Der Freistaat Bayern kündigte den Vertrag mit dem Investor und schrieb den Standort für die GSO Hochschule erneut aus.

Parallel zu der GSO führte der Investor für das gesamte Bebauungsplangebiet einen beschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerb durch.

Der Investor sprang vom gesamten Projekt ab, so dass aurelis das Gebiet jetzt weiterentwickelt.

aurelis beteiligte sich erneut mit dem Teilgrundstück an der Dürrenhofstraße an der neuen Ausschreibung des Freistaats Bayern für den neuen Standort der Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg.

Bei Zuschlag für aurelis besteht, wie auch beim vorherigen Investor, ein besonderes Interesse diese Einzelfläche im Bereich des Dürrenhoftunnels so schnell wie möglich zu entwickeln und zu bebauen.

Da eine vorzeitige Bebauung dem städtebaulichen Gesamtbebauungskonzept und den geplanten Grundsätzen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, können entsprechende Bauanträge für diesen Bereich nach Einleitung des Bebauungsplanes vorgezogen behandelt werden.

Vor Redaktionsschluss lag das Ergebnis noch nicht vor und wird mündlich vorgetragen.

Der Rahmenplan ist so gefasst, dass auch ohne die GSO-Hochschule das städtebauliche Gesamtkonzept beibehalten wird und die Alternativbebauung sich einfügen würde.

Durch den Bebauungsplan besteht die Chance, dieses innerstädtisch zentral gelegene Areal einer höherwertigen bedarfsgerechten Nutzungsbestimmung zuzuführen. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Gewerbeflächen mobilisiert werden.

Für das Gebiet wurde durch den damaligen Investor ein Wettbewerb initiiert und durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbes werden dem Bebauungsplan-Verfahren als weitere Grundlage dienen.

Wettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbes war die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung der ehemaligen Bahnfläche an der Bahnhofstraße.

Es sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt und Vorschläge zur Gestaltung der Bahnhofstraße unterbreitet werden, sowie das beplante Gebiet durch freiraumplanerische Vorschläge mit dem Umfeld vernetzen.

Es wurden Leitlinien formuliert, die Prämissen für die städtebaulichen Planungen bis hin zur Ausführungsplanung setzen sollen.

Wie u.a.:

- fünf- bis maximal sechsgeschossige Bebauung, zehn- bis fünfzehngeschossige Gebäude an ausgewählten Stellen möglich,
- Aufnahme von Raumkanten und -fluchten zur Definition von städtebaulichen Räumen,
- Berücksichtigung des hohen Höhenniveauunterschieds zwischen Bahngelände und Bahnhofstraße,
- städtebauliche und ökologische Aufwertung der Bahnhofstraße durch die Umgestaltung des Straßenraums, Rad- / Fußwegverbindungen, weitere Baumstandorte,
- Schaffung linearer Grünzäsuren zwischen den Baufeldern / Freiräume mit oder ohne Baumreihen,
- Neuordnung der Grünflächen im Bereich der Bahnböschung als „Grüne Kulisse“,
- unbebaute Bereiche als attraktive, nutzbare Grünbereiche gestalten,
- straßenübergreifende Zusammenhänge herstellen, verbindendes Stadtgrün/Platzsituationen
- hohe gestalterische und städtebauliche Anforderungen an das Stadtbild auch von der Bahnseite her (Entree zur Stadt).

Den ersten Preis gewann das Nürnberger Architekturbüro Löser + Körner.

Das Preisgericht beurteilte die Planung folgendermaßen:

Dem Verfasser gelingt unter Beibehaltung der vorgegebenen Planung eine konsequente städtebauliche Weiterführung von gut dimensionierten städtebaulichen Einheiten. Neben der ohnehin angedachten Brücke zwischen den beiden Hochschulgebäuden wird eine zusätzliche Brücke an der Flaschenhofstraße vorgeschlagen. Der angedeutete Platz ist jedoch nicht näher definiert. Der Endpunkt der Brücke ist nicht bewältigt. Die Realisierbarkeit wird angezweifelt.

Die Anordnung von offenen und geschlossenen Höfen, rhythmisiert die Abfolge der Gebäude in harmonischer Weise.

Die neu geplante Bebauung gliedert sich im Wesentlichen in 2 Gebäudeeinheiten, in deren Sockelgeschoss ein Parkdeck auf 2 Ebenen untergebracht ist, denen eine Ladezone vorgelagert ist. Positiv ist hervorzuheben die Ausbildung von 2 Taschenplätzen, die sich zur ebener Erde aus der Bahnhofstraße heraus öffnen. Von diesen Taschenplätzen aus gelangt man über Treppen auf den Grünzug mit Rad-Fußweg-Verbindung entlang der Bahn. Den Taschenplätzen sind Gastronomie und Foyers zugeordnet. Dies schaffte eine der Situation angemessene Verknüpfung der Teilbereiche.

Das Thema der kleinen Plätze wiederholt sich in anderer Funktion gut durchdacht in den oberen Geschossen durch wechselseitige Öffnungen, die auch zum Grünzug überleiten. Hier sind sie als „Energiegärten“ ausgearbeitet und bringen eine gute Belichtung und die Möglichkeit eines effektiven Lärmschutzes. Es gelingt dem Verfasser, eine mittlere Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen.

Die Fassaden- und Gebäudegestaltung erscheint im Einzelnen zu monoton.

Das Hochhaus in der Flaschenhofstraße erscheint in seiner Position willkürlich und in seiner Höhe überzogen.

Aufgrund der Gebäudegrößen ist eine gute Bauabschnittsbildung möglich. Die geforderte Anzahl der Stellplätze ist untergebracht. Die Größe der Grundrisse lässt eine gute Vermarktung erwarten. Insgesamt bietet der Entwurf einen städtebaulich überzeugenden Lösungsansatz für die vorhandene anspruchsvolle und schwierige Gesamtsituation.

Bebauungsplan-Verfahren

Auf Grundlage des Siegerentwurfes des Wettbewerbes von Löser+Körner wurde ein neuer Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4562 erarbeitet.

Das Grundkonzept des Siegerentwurfes wurde in die Rahmenplanung übernommen.

Die Rahmenplanung ist so gefasst, dass die Entwicklung in sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Bauabschnitte erfolgen kann.

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4562 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt werden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Es ist jedoch im weiteren Verfahren noch zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegen. Das Bebauungsplan-Verfahren kann ggf. im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts angepasst werden.

Aus der späteren Nutzungsdefinition soll klar der überwiegende Büro- und Dienstleistungsanteil mit entsprechender interner Infrastruktur (Parkhäuser) hervorgehen. Die sehr gute ÖPNV-Anbindung ermöglicht die Stellplatzsituation neu zu planen und zu ordnen. Derzeit wird von max. 500 Stellplätzen ausgegangen.

Ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsnutzungen, wie auch Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan wird mit einem städtebaulichen Vertrag bzw. einer Erschließungsvereinbarung gekoppelt, in den Regelungen bezüglich anfallender Kosten getroffen werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.