

Sachverhaltsdarstellung

Nach Aufgabe des Zollhofes durch den Freistaat Bayern mit Umzug in das Hafengebiet wurden die seit dem Jahr 2006 leerstehenden Lagerhallen des ehemaligen Hauptzollamtes in Nürnberg - Steinbühl mehrfach auf andere Nutzungen hin untersucht, bisher ohne Erfolg. Das lag vor allem an den schlecht belichtbaren Gebäudetiefen und den kaum nutzbaren Geschosshöhen der oberen Stockwerke des Bestandes.

Das Immobilienunternehmen „P & P - Gruppe Bayern“ plant nach dem Kauf der Grundstücke die Gebäude des Hauptzollamtes abzureißen und das Areal neu zu entwickeln bzw. zu bebauen. Im Zuge dessen wurde durch den Investor das Nürnberger Architekturbüro „rother-architekten.de“ beauftragt, für den Zollhof Nürnberg eine Planungsstudie zu erarbeiten. Die vorliegende Studie mit dem Arbeitstitel „Urbanes Wohnen und Arbeiten im Grünen“ soll vorerst planerisch die angestrebte Aufwertung des Stadtteils vermitteln. Die P&P-Gruppe Bayern ist spezialisiert auf die Weiterentwicklung gewerblicher bzw. militärischer Konversionsflächen. Beispielhaft können die realisierten bzw. in Realisierung befindlichen Vorhaben „Poststadt“/Kleestraße oder „Zuckerbär“/Holzschuher Straße benannt werden.

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht

Aufgrund der städtebaulich heterogenen Bestandssituation der Umgebung ist die zukünftige Nutzung des Areals eher problematisch zu sehen. Die Grundstücke nordöstlich des Steinbühler Tunnels befinden sich in einer dicht bebauten Gemengelage mit Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Verwaltung, Wohnen und Hotel. Der umliegende Bestand weist ein Konglomerat an unterschiedlichen Baukörpern, Dachformen, Geschossigkeiten, Kubaturen und Nutzungen auf. Gleichzeitig grenzt im Westen der geplanten Neubebauung der verkehrsreiche Knoten Kohlenhofstraße/Steinbühler Straße an. Im Süden befinden sich die vielbefahrenen Bahnlinien Nürnberg Hbf – Bamberg, Treuchtlingen - Nürnberg und Nürnberg Hbf – Schnelldorf. Hieraus resultiert eine zusätzliche Lärmbelastung vor allem in Bezug auf eine – seitens des Investors - angedachte Wohnnutzung.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg sind die Flächen als „Gemeinbedarfsflächen – öffentliche Verwaltung“ und „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Neubebauung wäre planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach den ersten Gesprächen der Bauverwaltung mit dem Investor wurde klargestellt, dass sich die zukünftigen Nutzungen aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Lärmimmissionen grundsätzlich nur über alternative Profile eines

- Gewerbegebietes (GE);
- eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)), z. B. Dienstleistung/ Verwaltung;
- eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)) und Wohnen in Sonderformen (z. B. Lofts)

definieren können.

Städtebaulicher Planungsansatz der Studie „Urbanes Wohnen und Arbeiten im Grünen

Stadtteiltypische Merkmale - bis auf die für den Zollhof und den benachbarten Kohlenhof im Westen mit ihren linear gestreckten Lager- und Gewerbehallen - auf die man sich bei der Neugestaltung beziehen könnte, sucht man hier vergebens, sodass der Ansatz nahe lag, eine Neuordnung zu starten, die ansatzweise vorhandene städtebauliche Achsen und Bezüge

aufnimmt. Die wellenförmigen Auf- und Abwärtsbewegungen der nachbarlichen Dachlandschaften werden fortgeführt, eigene städtebauliche Figuren mit eigener Grundordnung entwickelt und aktuelle Erkenntnisse aus Städtebau und Architektur in der Planung berücksichtigt.

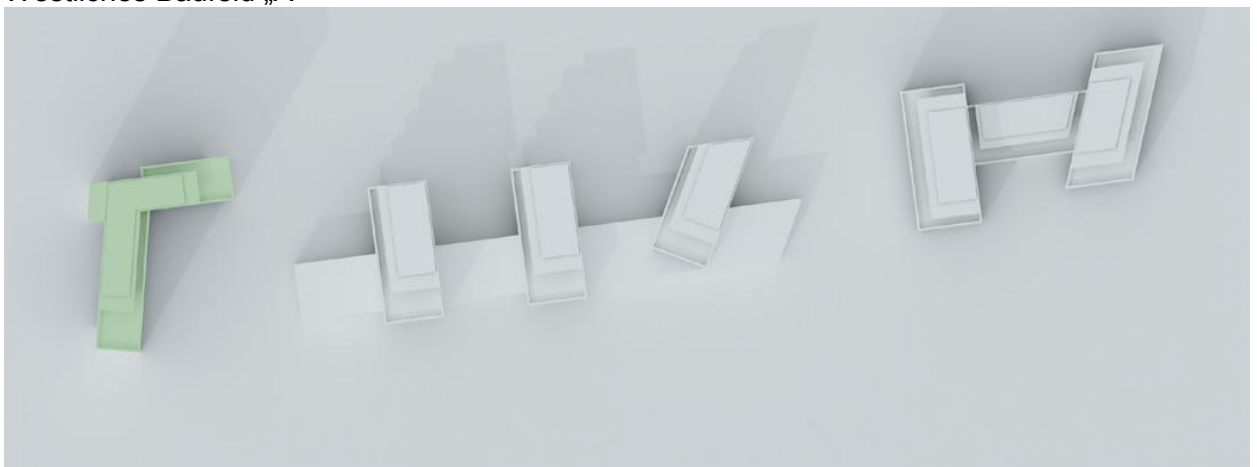
Für die geplante Bebauung wurde eine umfangreiche Lärmprognoseberechnung durchgeführt. Nach Bestimmung der Schallquellen (Straßenverkehr, Kreuzung, Zugverkehr und Diskothek) sind die Immissionspegel an den einzelnen Fassaden berechnet und bewertet worden. Hierbei wurden die Schalldämmmaße der Außenbauteile bestimmt, wobei die komplexe Verkehrslärmsituation detailliert berücksichtigt wurde. Für die an die Steinbühler Straße angrenzende Fassade wird aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung eine „Zweite-Haut“-Fassade empfohlen, darüberhinaus sollte das Gebäude zur Wohnraumbelüftung mit einer mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Zielsetzung ist, das Gesamtareal abschnittsweise mittels differenzierter Baufelder zu entwickeln, um den Stadtteil an diesem Standort deutlich aufzuwerten. Die Merkmale dieser Qualitätserhöhung sind vordergründig:

- Anordnung großzügiger öffentlicher, halböffentlicher und privater Grünflächen in Verbindung mit Neuanpflanzungen und Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes im Osten des Planungsgebietes.
- Schaffung fußläufiger Erschließungen und Platzsituationen, die eine vorher nicht funktionierende Durchwegung herstellen und dadurch Anbindungen an wichtige Verkehrsknotenpunkte wie S-Bahn-Station Steinbühl oder Straßenbahnhaltestelle Steinbühl deutlich verbessern.
- Unterbringung des „ruhenden“ Pkw-Verkehrs zur Erschließung der jeweiligen Nutzungen in einer groß angelegten Tiefgarage.
- Aufgliederung der ehemals kompakten und ungegliederten Baumassen des Bestandes in hervorragend belichtete Baukörper.
- Deutliche Verbesserung der schalltechnisch problematischen Situation entlang der Steinbühler Straße durch Anordnung eines winkelförmigen Baukörpers. Dieser bewirkt eine komplette Abschirmung der innenliegenden Wohnbebauung von der Hauptschallquelle Kreuzung Steinbühler Straße/ Kohlenhofstraße

Die vorgenannten Planungsansätze schaffen die Grundlage für die Unterbringung höherwertiger Nutzungen auf dem Areal.

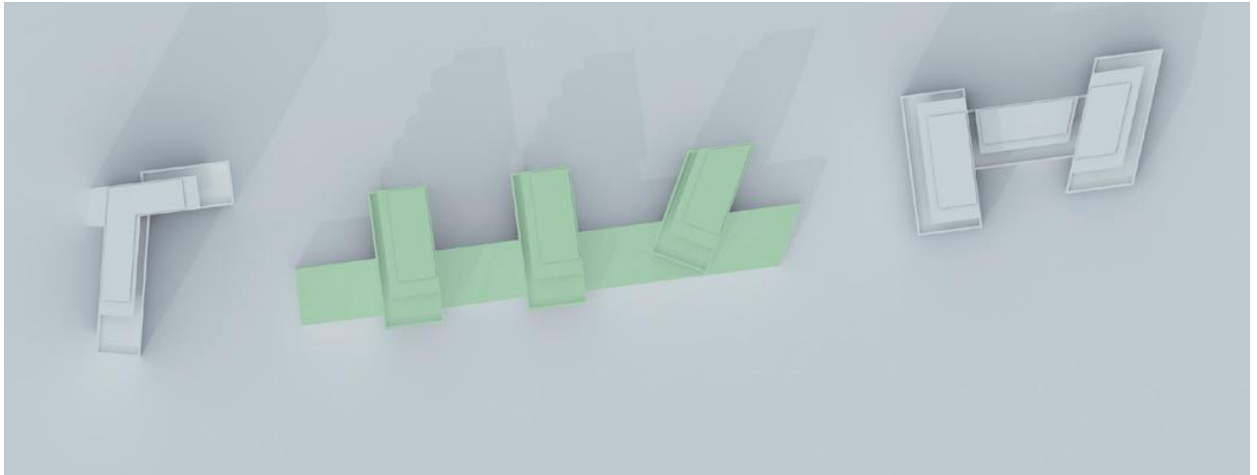
Westliches Baufeld „A“



Das winkelförmige Gebäude entlang der Steinbühler Straße weist im Westen und Norden einen verglasten Laubengang auf, der als „Zweite-Haut“-Fassade sowohl den Schallschutz seiner

zum Innenhof gewandten Apartments, als auch den der neu geplanten Wohnbebauung gewährleistet. Die Nutzung als Boardinghouse bzw. Hotel bietet sich allein schon wegen der stadtnahen und verkehrstechnisch günstigen Lage an. Seine Geschossigkeit orientiert sich an den beiden benachbarten Wohngebäuden Kohlenhof-, Steinbühler Straße (7-geschossig) und Zeltner-, Stromerstraße (9-geschossig).

Mittleres Baufeld „B“

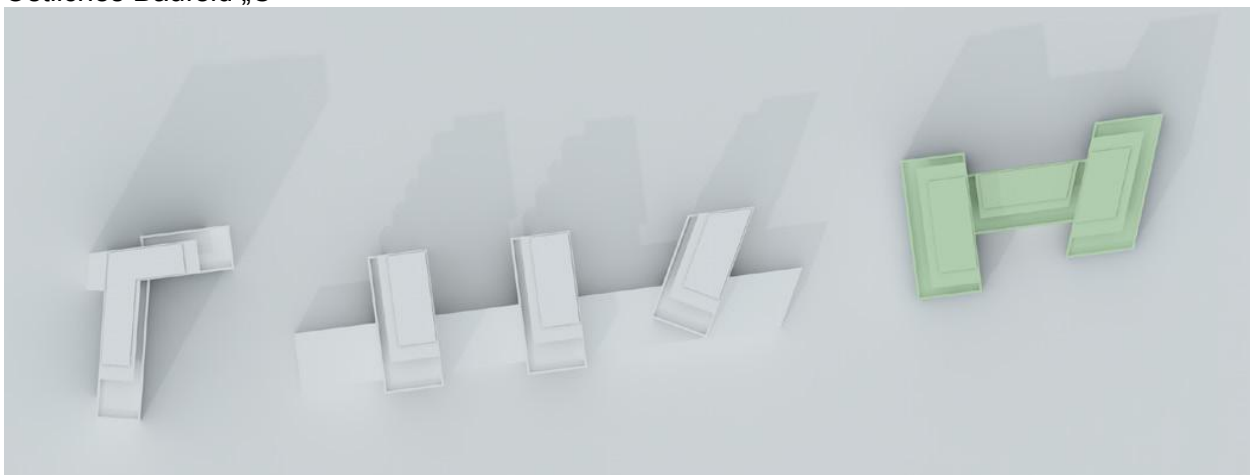


Der mittlere Baukörper setzt sich aus der dem Bestand entnommenen „Stange“ und den sich dazu in den oberen Geschossen quer stellenden „Zähnen“ zusammen.

Die sich von West nach Ost erstreckende zweigeschossige Stange soll maisonnetteartige Stadthäuser unterbringen, die von Norden erschlossen werden und im Süden einen kleinen Gartenanteil aufweisen. Kochen, Essen, Wohnen findet somit im Erdgeschoß statt, die Schlafräume und Kinderzimmer befinden sich im Obergeschoß. Die darüber befindlichen Spangen erstrecken sich vom zweiten Obergeschoß (OG) bis OG 3/ 4 + Penthouse und beherbergen Geschoßwohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die von Osten erschlossen werden und sich vorwiegend nach Westen und Süden orientieren. Das bereits in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten ermittelte durchgehend Schallschutzklasse 1 und 2 für die Nutzungen im Erdgeschoß und OG 1 und die Schallschutzklassen 1 – 3 für die Geschoße ab OG 2.

Sämtliche Stellplätze für beide Wohnformen befinden sich in der darunter liegenden Tiefgarage.

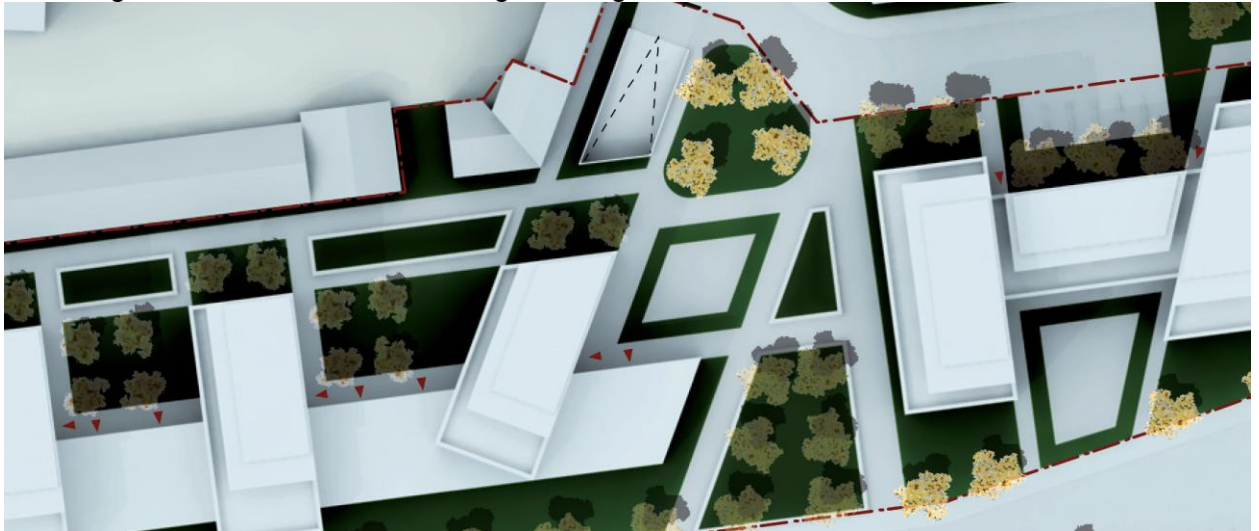
Östliches Baufeld „C“



Der im Osten gelegene H-förmige Gebäudekomplex soll Nutzungen für „stilles“ Gewerbe aber auch Wohnungen in den oberen Geschossen zulassen. Allerdings ist auch eine

bauteilbezogene Aufteilung möglich, die eine gewerbliche Nutzung im Mittelteil und wohnwirtschaftliche Nutzungen in den flankierenden Bauteilen umsetzen kann. Auch dieses Gebäude soll die benötigten Stellplätze in der darunterliegenden Tiefgarage nachweisen.

Freianlagen, Platzsituationen und Wegeführung



Durch die kammartige Struktur der Baukörper und ihre Stellung zueinander ergeben sich in den Freianlagen spannende Hofsituationen, platzartige Erweiterungen und gebäudebegleitende Grünzonen, die sich in dieser Reihenfolge als halböffentliche, öffentliche und private Grünflächen darstellen. Ihre Aufgliederung untereinander wird durch eine konsequente Wegeführung erreicht, die sowohl städtebaulich wichtige Achsbezüge aufnimmt, als auch fußläufige Verbindungen herstellt, die es vorher in dieser Form nicht gab.

Das neu entstandene Erschließungsnetz verbindet so den wichtigen Knotenpunkt Haltestelle Steinbühl und die geplante Grünfläche im Kohlenhof mit dem stadtorientierten Kopf der Zeltnerstraße. Die sich südlich des Grundstückes befindliche Nebenstraße könnte durch leichte Eingriffe im Bereich des ruhenden Verkehrs (z. B. durch Bepflanzungen nach jedem achten Stellplatz) zu einer alleeartigen Ost-West-Achse umgeplant werden, die über die Steinbühler Brücke den Zollhof und Kohlenhof in vorbildlicher Weise miteinander verbindet.

Nördlich dieser Allee lädt eine platzartige Erweiterung zwischen Baufeld „B“ und „C“ zum Verweilen ein und betont dort nochmals den Eindruck einer grünen Oase in diesem doch recht tristen Stadtviertel. An dieser Stelle wird auch das bestehende Baumquartett am Haupteingang der Zeltnerstraße in die öffentliche Platzgestaltung eingebunden.

Fazit:

Die vorliegende Planungsstudie kann vor allem auch in Hinblick auf eine angedachte Wohnnutzung in einem kritischen Umfeld einen städtebaulichen Akzent setzen und als Initialzündung für weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils Steinbühl beispielgebend sein.

In Verbindung mit bestehenden Stadtumbauprozessen im unmittelbaren Umfeld (u.a. Hotelneubau Steinbühler Straße, Hotelplanung Steinbühler Straße/Zufuhrstraße, Weiterentwicklung Kohlenhof zu Bürostandort und Grünanlage), ergibt sich hier die Möglichkeit einer positiven Entwicklung des Quartiers. Insbesondere der mit dem Umbau des „Klausfelder-Areals“ als City-Park-Center (CPC, Hochschule, Dienstleistung, Arztpraxen, Einzelhandel) verbundene, begonnene und mit Entwicklung des Kohlenhofes (Dienstleistung, Einzelhandel) mittelfristig weiterzuführende Strukturwandel würde durch die angestrebten Nutzungen auf dem Zollhof-Areal (Büro, Hotel, Wohnen – auch Sonderformen) fortgeführt werden können und einen Lückenschluss erfahren. Die Sicherung gewerblicher Flächenentwicklungspotentiale in

Innenstadtnähe kann in erster Linie durch das optimal zu erschließende Kohlenhof-Areal erfolgen. Der Standort Zollhof eignet sich nur bedingt als klassischer Gewerbestandort - unter anderem aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung und seines städtebaulichen Umfeldes. Die angestrebten Nutzungen als Hotel, eingeschränktes Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen sind vom aufkommenden Verkehr her geeignet, da sie wenig Lieferverkehr erzeugen und die individuelle verkehrliche Anbindung über den ÖPNV abgewickelt werden kann. Wegen des Ausbaus des Frankenschneidweges ist eine direkte Zufahrt zum Gelände im Kurvenbereich der „Neuen Kohlenhofstraße“/Stromerstraße nicht möglich. Die Zufahrt zu Baufeld A erfolgt über die schon bestehende Zufahrt, es ist keine weitere Ein- und Ausfahrt in diesem Bereich möglich. Die verkehrliche Erschließung des gesamten Komplexes wäre über die Zufahrt Baufeld B+C möglich. Gegebenenfalls sollte die Anzahl der Stellplätze reduziert werden.

Zum weiteren Vorgehen soll die Planungsstudie Grundlage sein für eine vertiefende Planung mit Nutzungen aus den Bereichen eingeschränktes Gewerbe (nichtstörend) in Verbindung mit Wohnen (bevorzugt in Sonderformen). Optimierungsbedarf wird gesehen hinsichtlich der Abformung und Größe der Fläche im Abschlussbereich der Zeltnerstraße in Verbindung mit der Baukörper- und TG-Situierung. Dem Mehrwert für das Stadtquartier soll durch eine angehende Öffnung des Quartiers (Durchwegung) und Freiflächengestaltung (Grünflächen) Rechnung getragen werden.

Die Sicherung der Planungsziele soll über vertragliche Vereinbarungen (technische Vereinbarung in Verbindung mit Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB), alternativ über Bauleitplanung (städtebaulicher Vertrag in Verbindung mit Genehmigungsfähigkeit nach § 30 BauGB) erfolgen. In Abhängigkeit von der Höhe des Anteils einer geplanten Wohnnutzung an der Bebauung ist - aufgrund vertiefender Prüfung des Schutzbedürfnisses und der Wechselwirkung mit angrenzenden Gewerbe- oder Bahnnutzungen – u.U. die Planoptimierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zielführend (z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan). Gegebenenfalls ist zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität die Durchführung von konkurrierenden Verfahren / Wettbewerb, alternativ: Behandlung im Baukunstbeirat, vorzusehen.