

Südbahnhof Nürnberg

Erarbeitung und Herleitung eines Stufenkonzepts

Zwischenkolloquium
20. Dezember 2012

Methodik

- 1 Grundlagensichtung, Analyse und Ableitung der Rahmenbedingungen
- 2 Räumliche Überlagerung der Potentiale und Nutzungseinschränkungen
- 3 Herleitung und Abgrenzung von möglichen Entwicklungsmodulen
- 4 Konzeption Module / Stufenplan

Grundlagenanalyse

- Verkehr
- Ökologie und Freiraumentwicklung
- Schall
- Boden
- Anforderungen Stadt Nürnberg
- Flächenverfügbarkeit | Zwischennutzungen

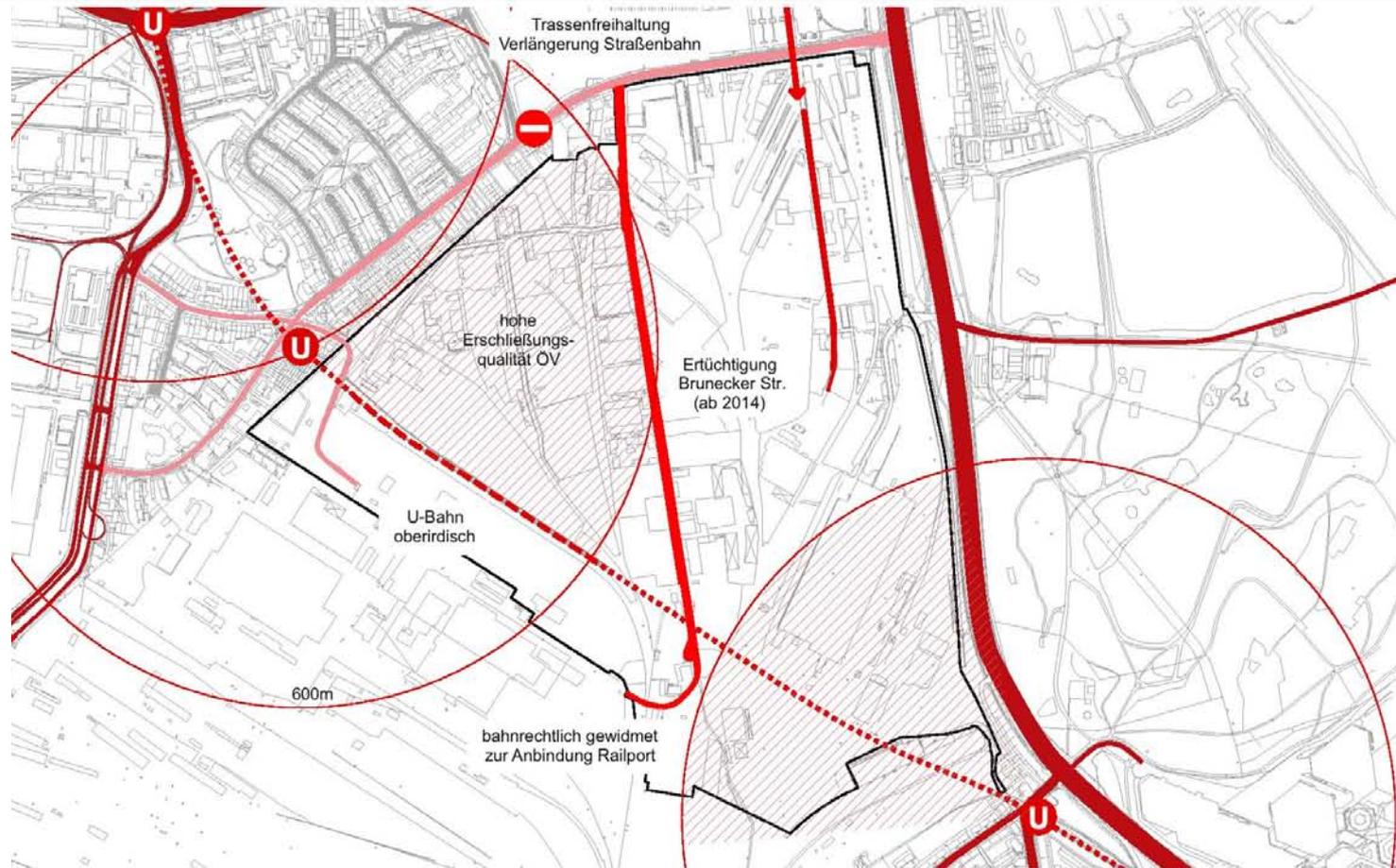
Verkehr Analyse

Situation

- Münchener Str. hoch belastet, aber die Knotenpunkte wickeln den Verkehr heute leistungsfähig ab
- U-Bahn erschließt westlichen und südlichen Teil des Plangebiets
- seitens Stadt eine Verlängerung der Straßenbahn erwünscht
- keine Durchfahrtmöglichkeit zw. Münchener Str. und Katzwanger Str.

Ziele

- Verteilung der Verkehrserzeugung auf mehrere Anbindungspunkte
- Stärkung des Umweltverbundes (ÖV-Anbindung, gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz)
- zur Vermeidung zusätzlicher Belastung des Quartiers Hasenbuck und der Knotenpunkte keine direkte Ost-West-Verbindung



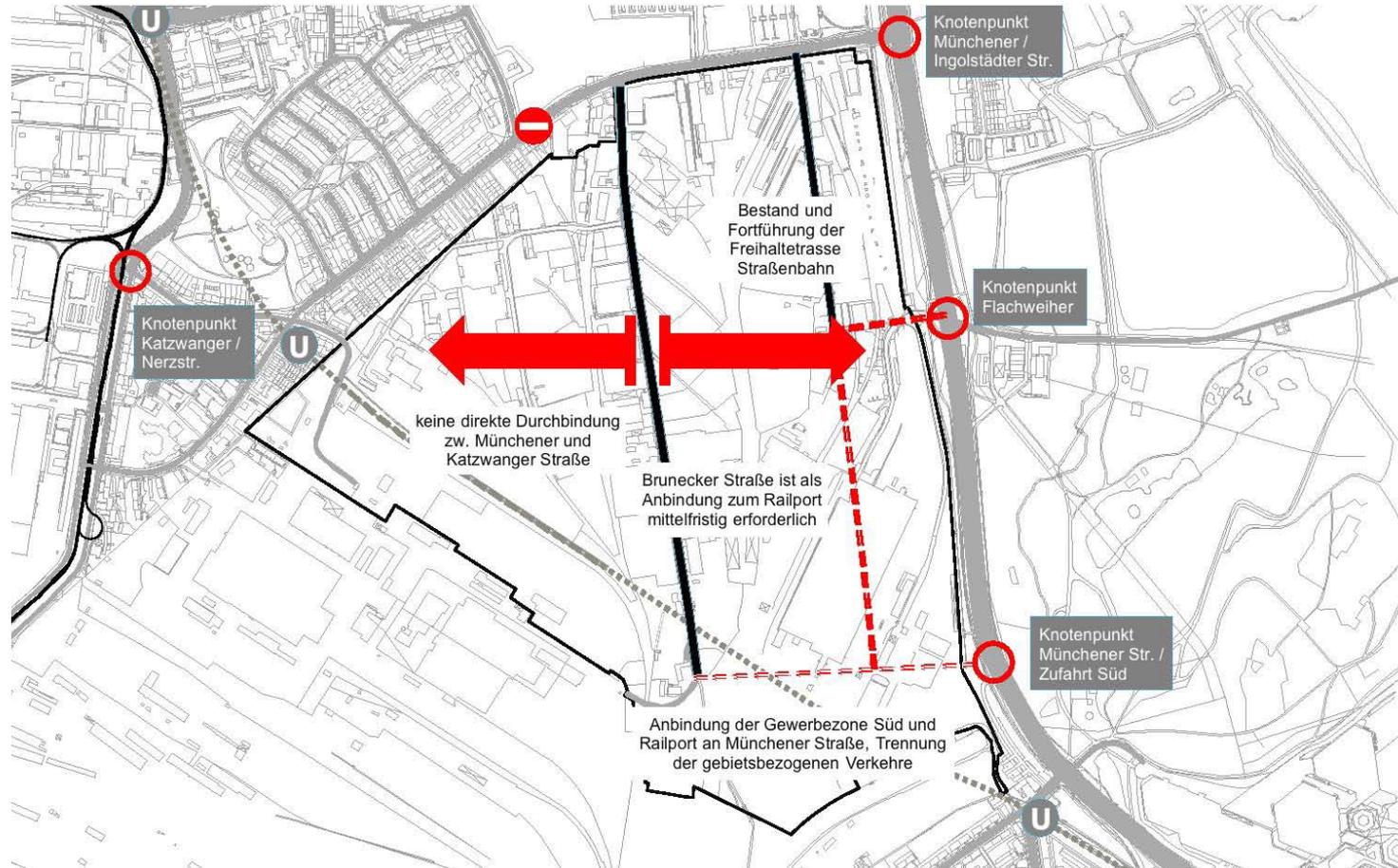
Verkehr Konzept

Kernaussage Verkehrsgutachten:

Selbst bei Vollentwicklung des Plangebietes mit Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzung kann der Verkehr mit den untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

Anbindungspunkte an das Straßennetz über:

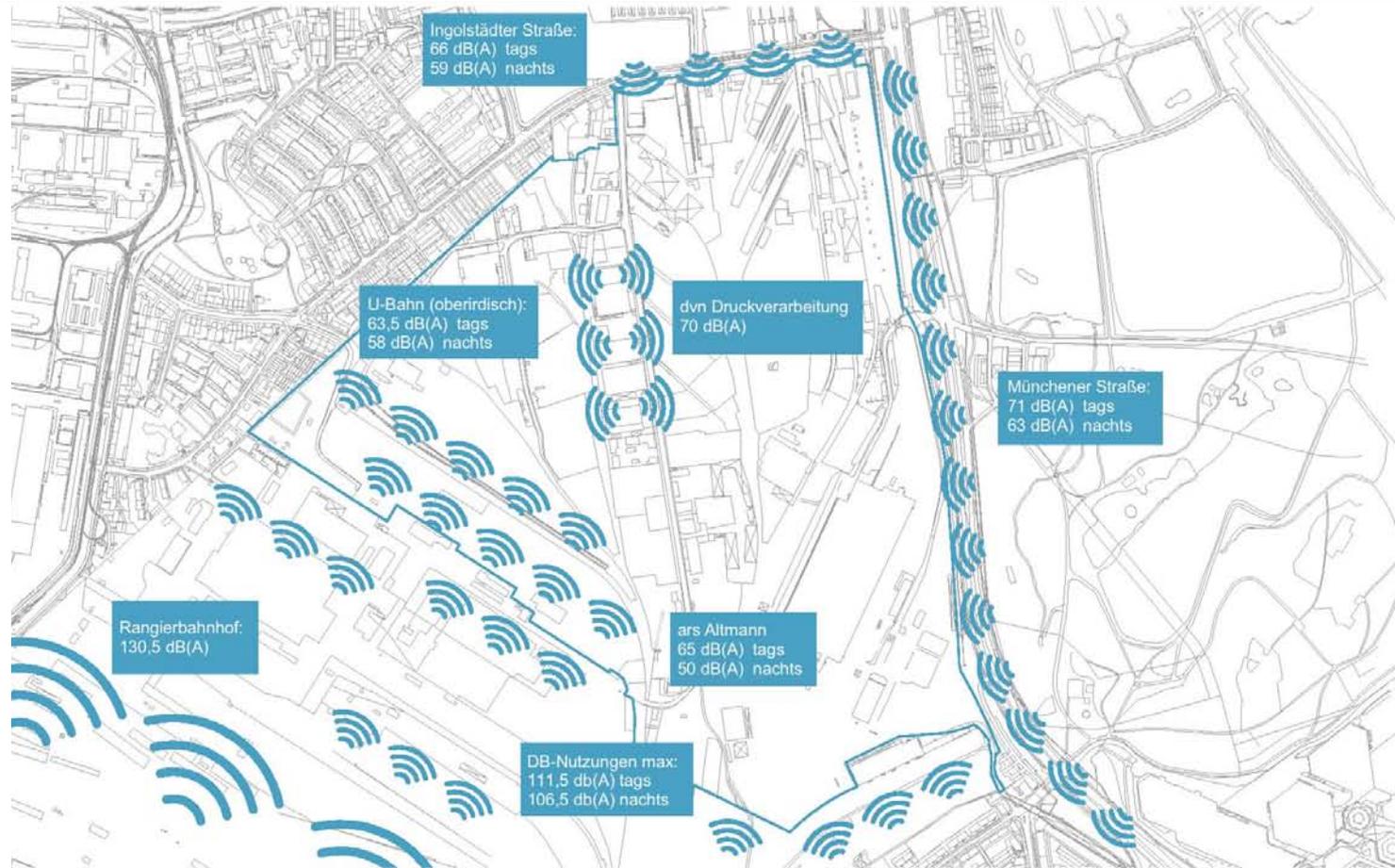
- Katzwanger Str.
- Ingolstädter Str.
- Münchener Str.



Quelle:
Verkehrs- und Erschließungskonzept
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH,
2010

Lärm Analyse

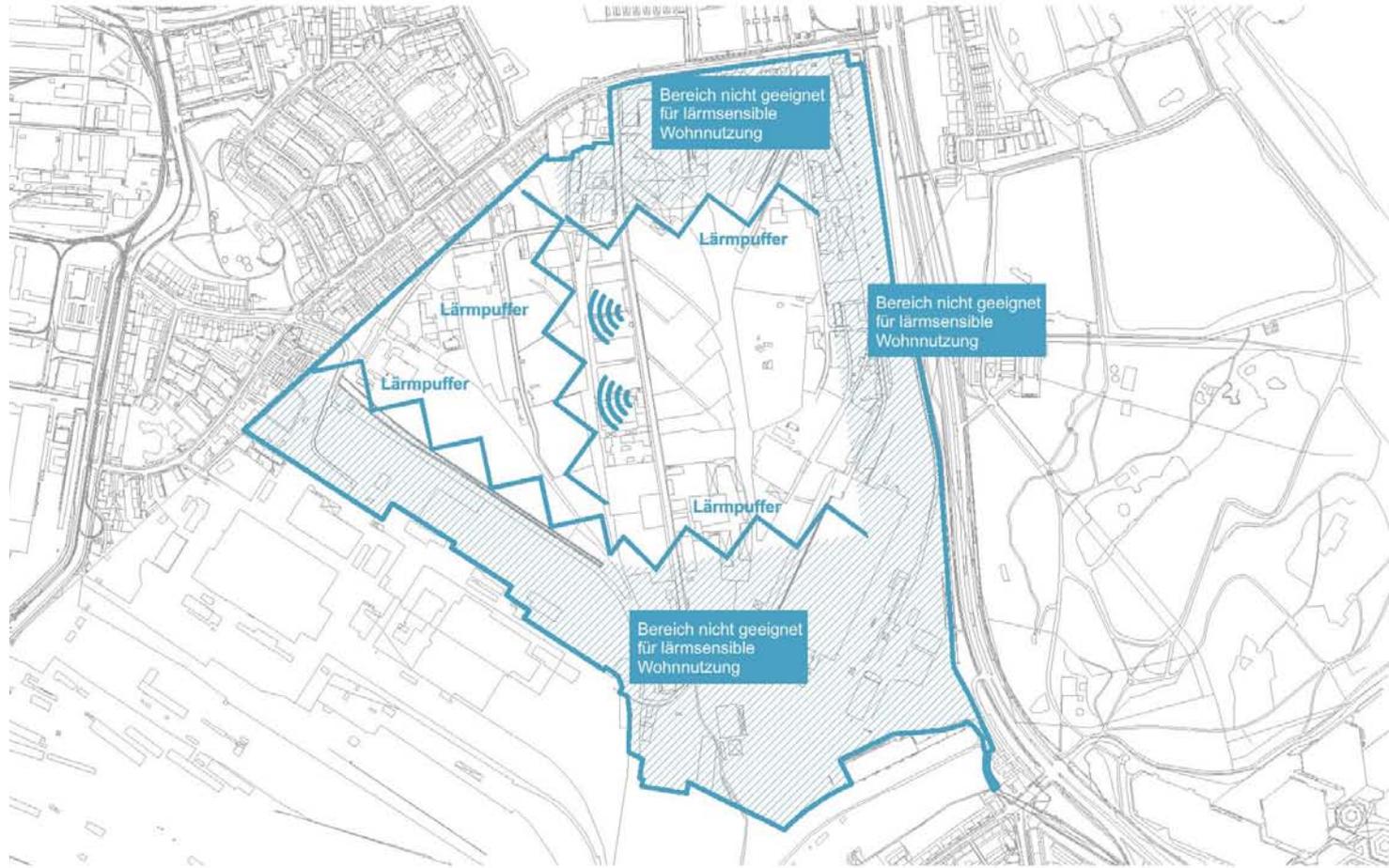
- starke Lärmbelastung im gesamten Plangebiet, insbesondere
 - entlang der Münchener Straße
 - im südlichen Teil des Areals
- "ruhige" Zonen lediglich in direkter Nachbarschaft zur Siedlung Hasenbuck



Quelle:
Schalltechnische Untersuchung
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2009

Lärm Fazit

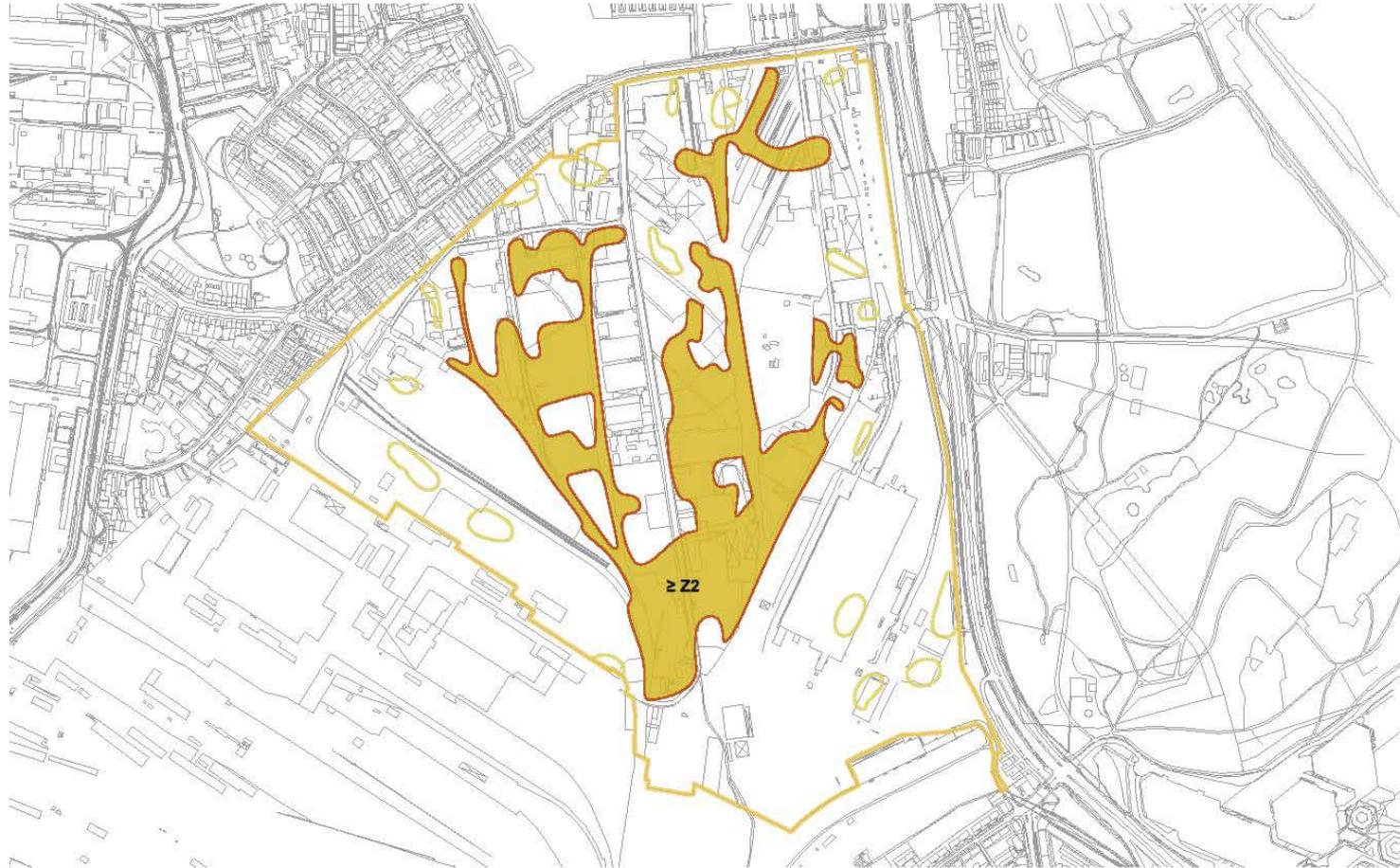
- Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnnutzung können in Teilbereichen tagsüber eingehalten werden
- nachts können die Werte nur vereinzelt eingehalten werden (maßgebende Lärmquelle ist der Rangierbahnhof)
- Abschirmung des Straßenverkehrs durch riegelartige Bebauung entlang Verkehrsachsen möglich
- Druckereibetrieb muss als maßgebender Emittent bei der phasenweisen Entwicklung berücksichtigt werden



Quelle:
Schalltechnische Untersuchung
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2009

Bodenbelastung

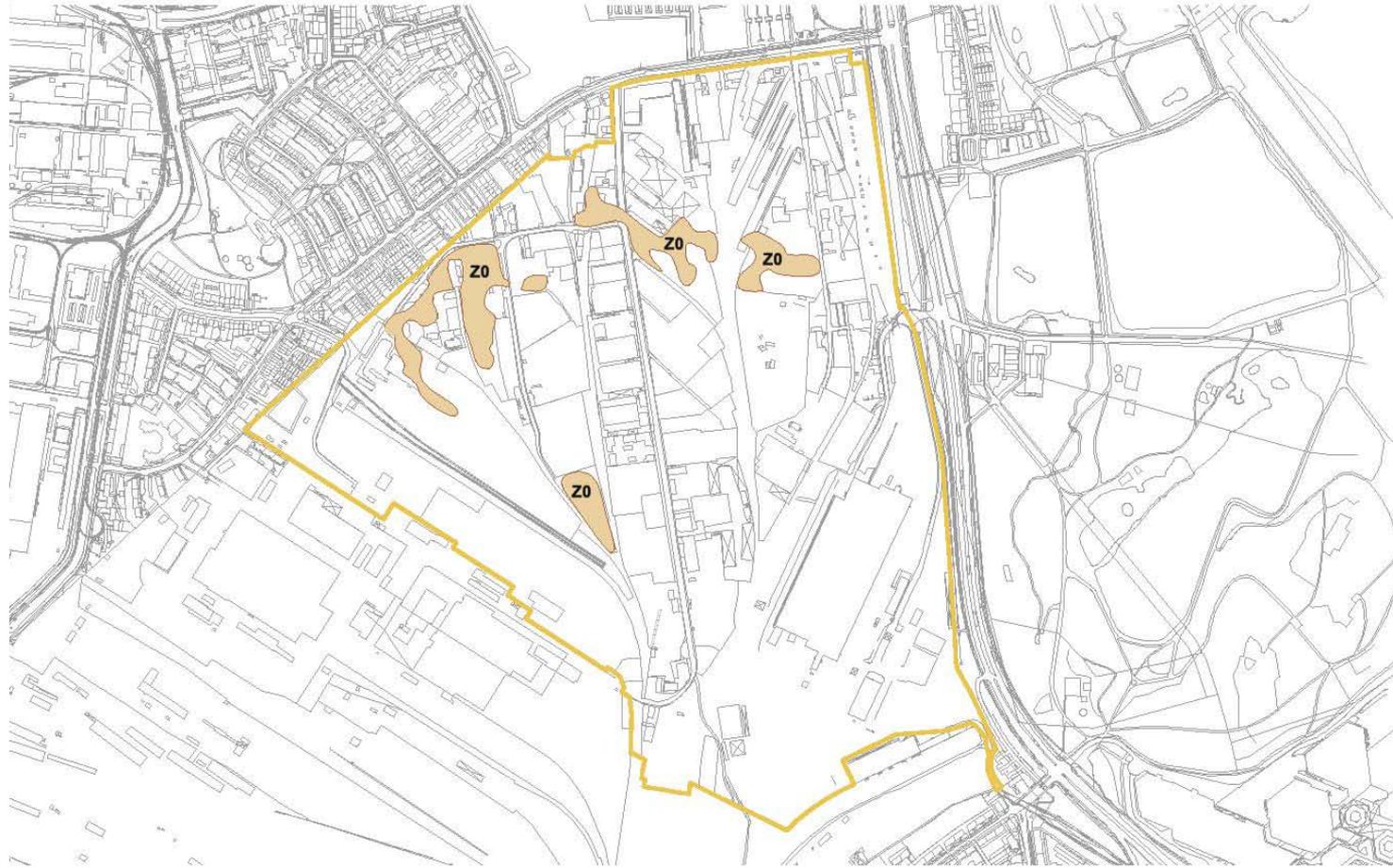
- Nahezu das gesamte Areal ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.
- In oberen Bodenschichten sind Belastungen punktuell verteilt im gesamten Untersuchungsbereich vorhanden.
- Flächige Konzentration höher belasteter Böden befinden sich östlich der Brunecker Straße und im nordöstlichen Plangebiet (dargestellt sind nur großflächige Bodenauffüllungen mit der Zuordnungsklasse $\geq Z2$)



Quelle:
Bodengutachten
Mull & Partner | KSM Baumanagement, 2011

Boden Fazit

- Größere zusammenhängende Bereiche unbelasteter Böden (Z0) befinden sich unmittelbar an der nordwestlichen Plangebietsgrenze



Quelle:
Bodengutachten
Mull & Partner | KSM Baumanagement, 2011

Ökologie

Das Areal ...

- weist eine hohe ökologische Qualität auf,
- gilt als „landesweit bedeutsam“ im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt,
- hat eine hohe Anzahl an Rote-Liste-Arten.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich wertvolle lückige, offene Sandmagerrasen und nach § 30 BNatSchG geschützte Sandmagerrasen.

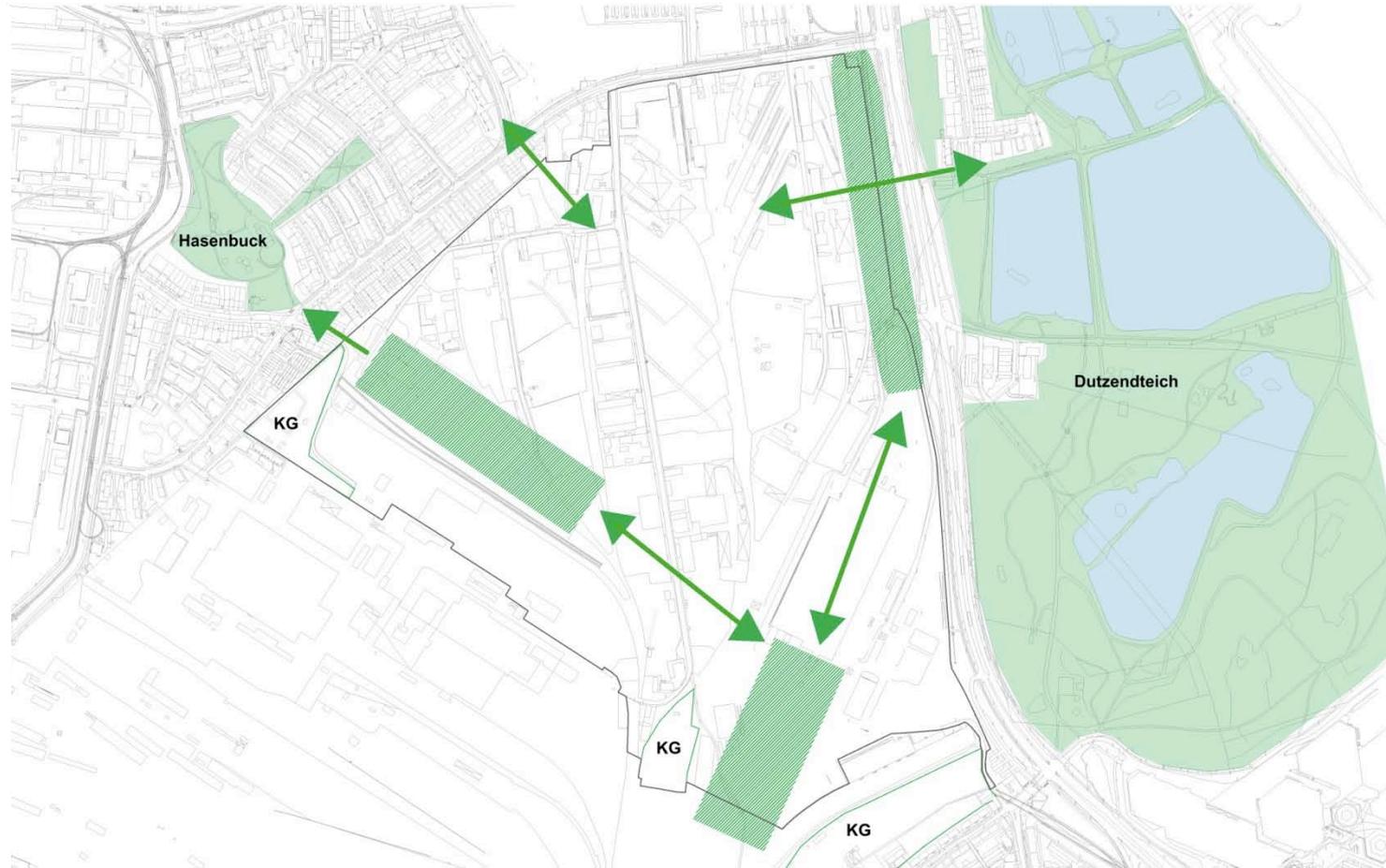


Quelle:

Freiraumstudie WGF Landschaft , 2011

Ökologie Fazit

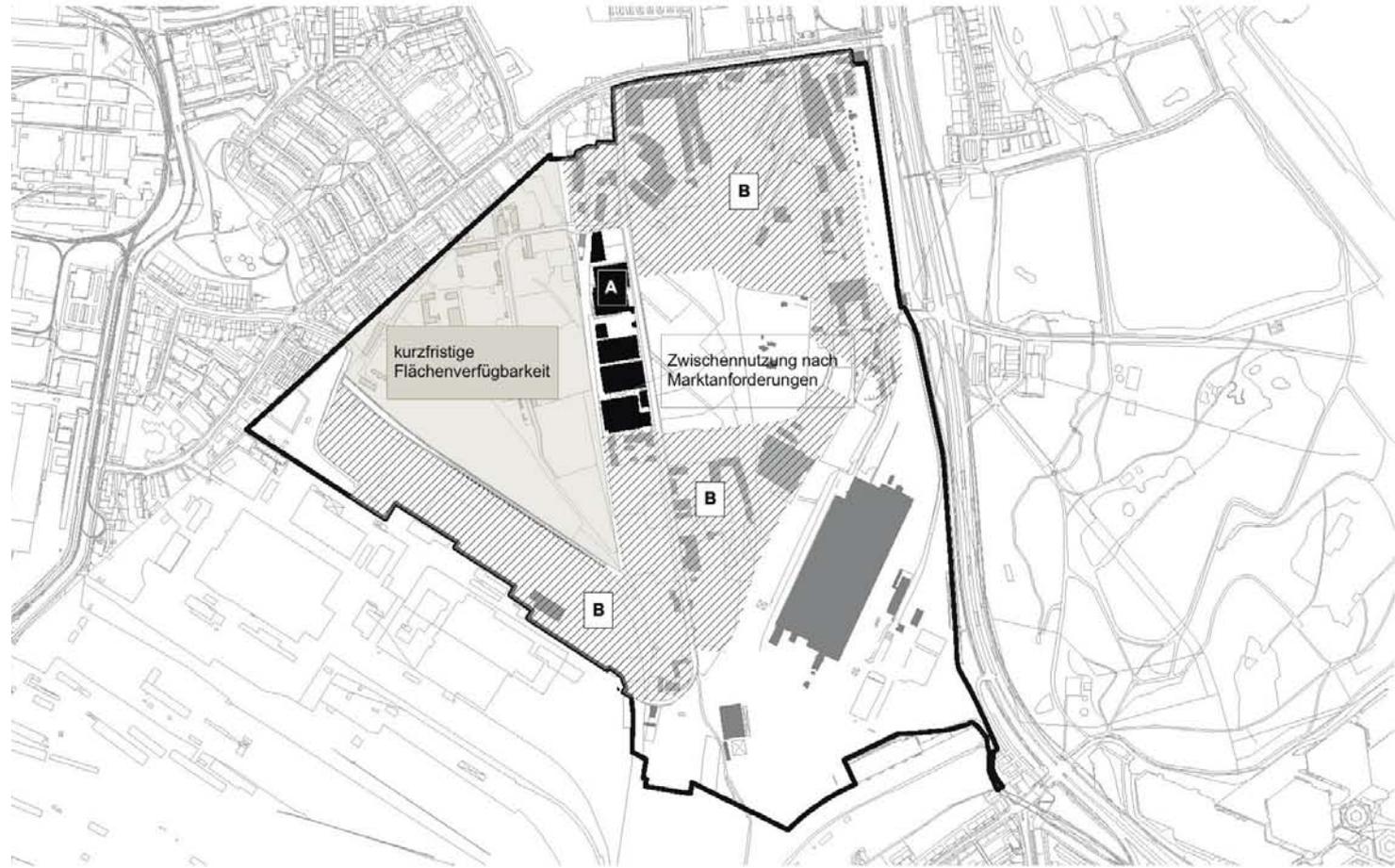
- Erhalt und Vernetzung zusammenhängender Biotopflächen und Kernlebensräume ist anzustreben.
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich scheinen innerhalb des Gebietes lösbar.
- Anknüpfen an das Freiraumsystem der Hasenbuck-Siedlung, Verbindung mit Dutzendteich
- Erhalt des Gehölzbestands entlang der Münchener Straße.



Quelle:
Freiraumstudie WGF Landschaft, , 2011

Verfügbarkeit

- A** Langfristige Nutzung durch dvn (Druckverarbeitung Nürnberg) bis 2026
- B** mittelfristig durch verschiedene Gewerbenutzungen belegt
- Im Bereich zwischen Ingolstädter Straße und Brunecker Straße bestehen Nachfragen nach Zwischennutzungen.
- weite Bereiche des westlichen Plangebiets sind kurzfristig verfügbar.



Zielsetzungen Stadt Nürnberg

Mischung von Wohnen und Dienstleistung / Gewerbe inkl. der erforderlichen Infrastruktur sowie rd. 1/3 Grünflächen*

- Schaffung / Erhöhung Anteil öffentliches Grün
- Durchlässigkeit des Gebiets erhöhen
(Grünverbindungen, Rad- und Fußgängerverkehre)
- Auflösung der Insellage "Hasenbuck", Arrondierung der Wohnnutzung
- Stärkung ÖV: Trassenfreihaltung Verlängerung Straßenbahn
- Trennung Gewerbeverkehr von Wohngebietserschließung

* Steckbrief zur Fläche Brunecker Straße, 2004

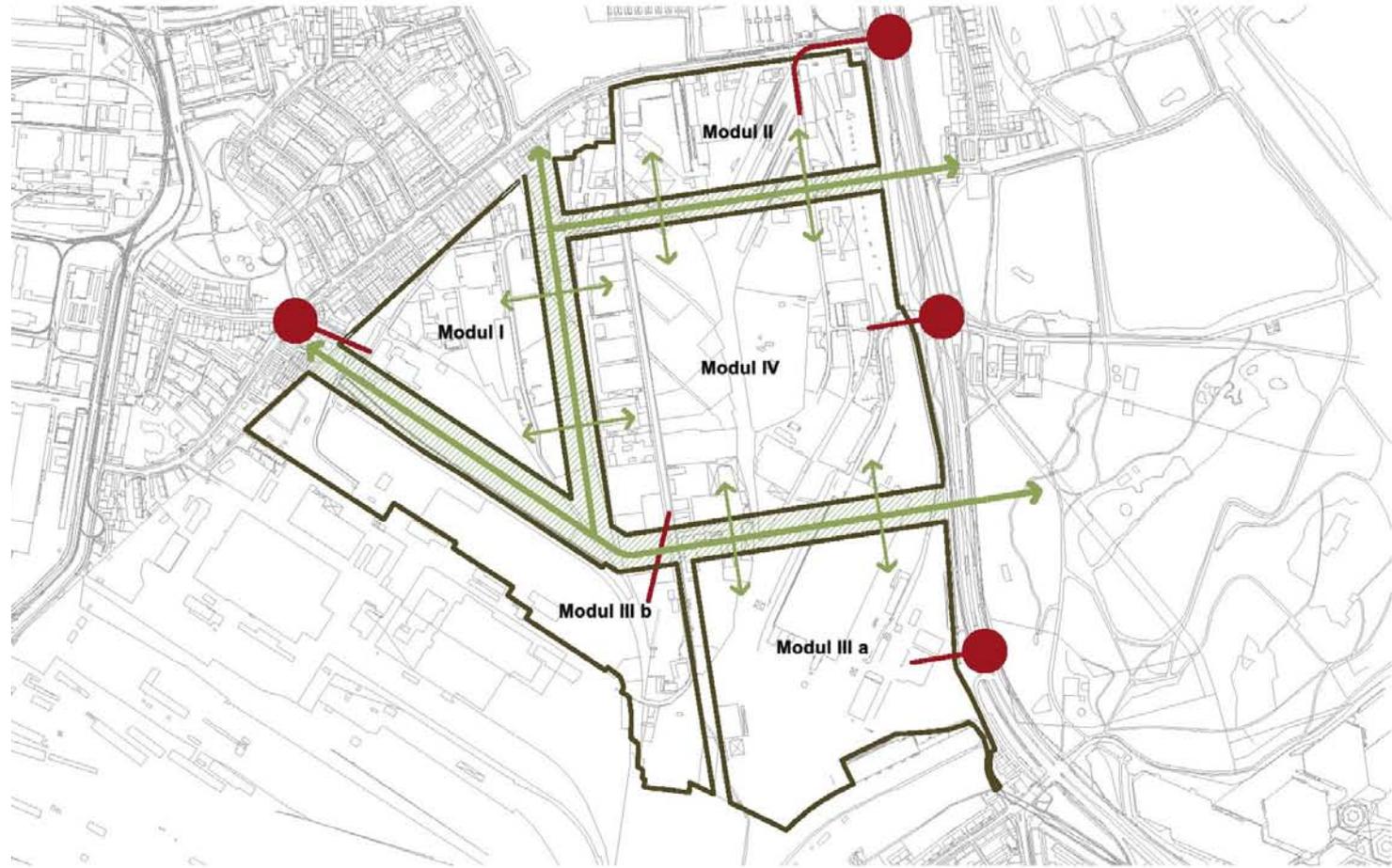
Planungsansätze

- Welche Nutzungen werden durch die Rahmenbedingungen vorgegeben und sind somit unstrittig ?
- Bildung möglicher **autarker** Nutzungsmodule:
 - unabhängige Erschließung
 - zeitlich unabhängige bzw. parallele Realisierbarkeit
 - keine Beeinträchtigung von Nachbarnutzungen
- Erarbeitung eines möglichen Stufenplans

Module

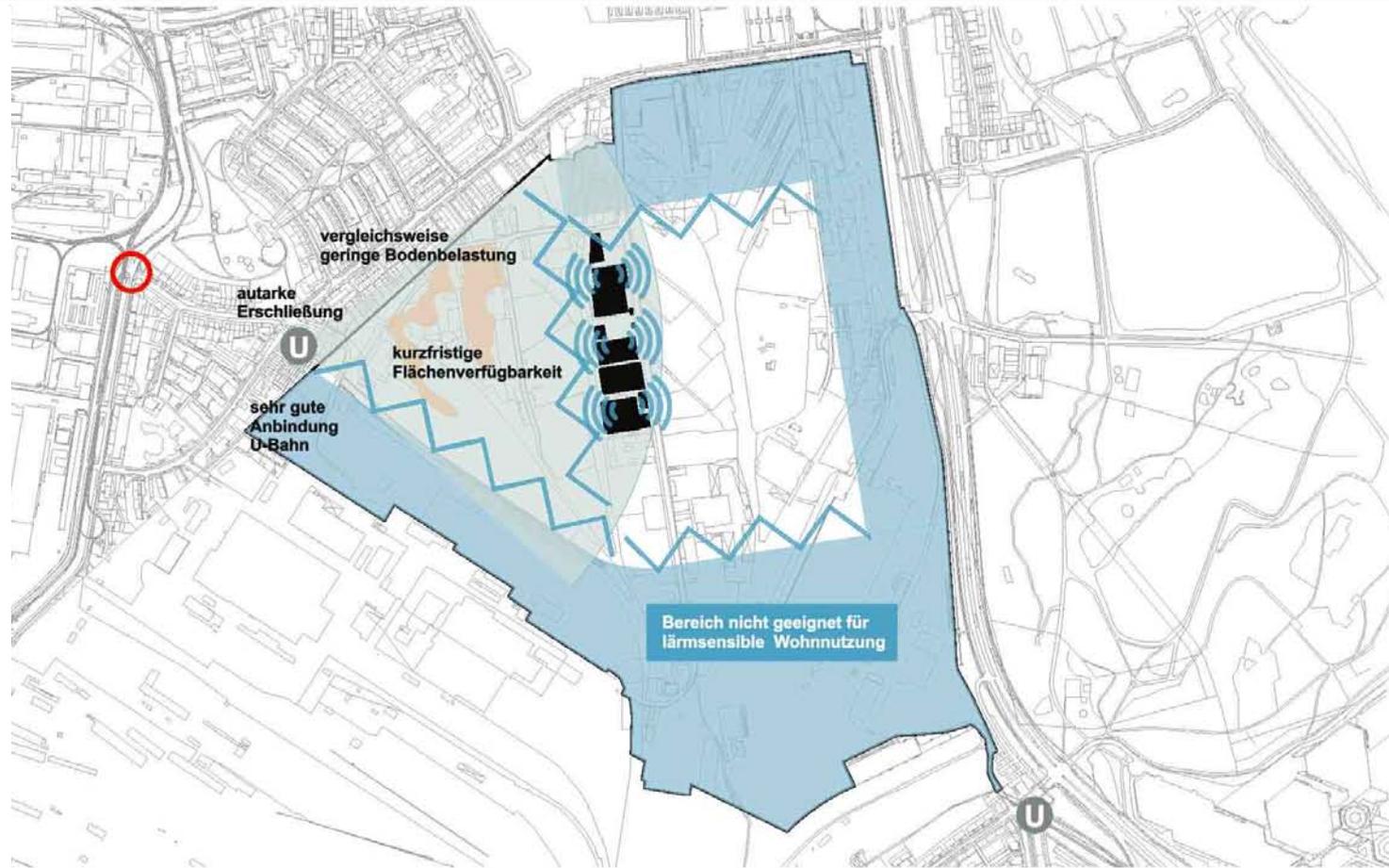
Durch Überlagerung der unterschiedlichen Randbedingungen (Restriktionen und Potentiale) ergeben sich Teilflächen innerhalb des Plangebiets.

Diese Entwicklungs"module" erfüllen die Grundvoraussetzung einer autarken Erschließbarkeit und können durch Grünspannen untereinander verbunden und mit dem umgebenden Stadtraum verwoben werden.



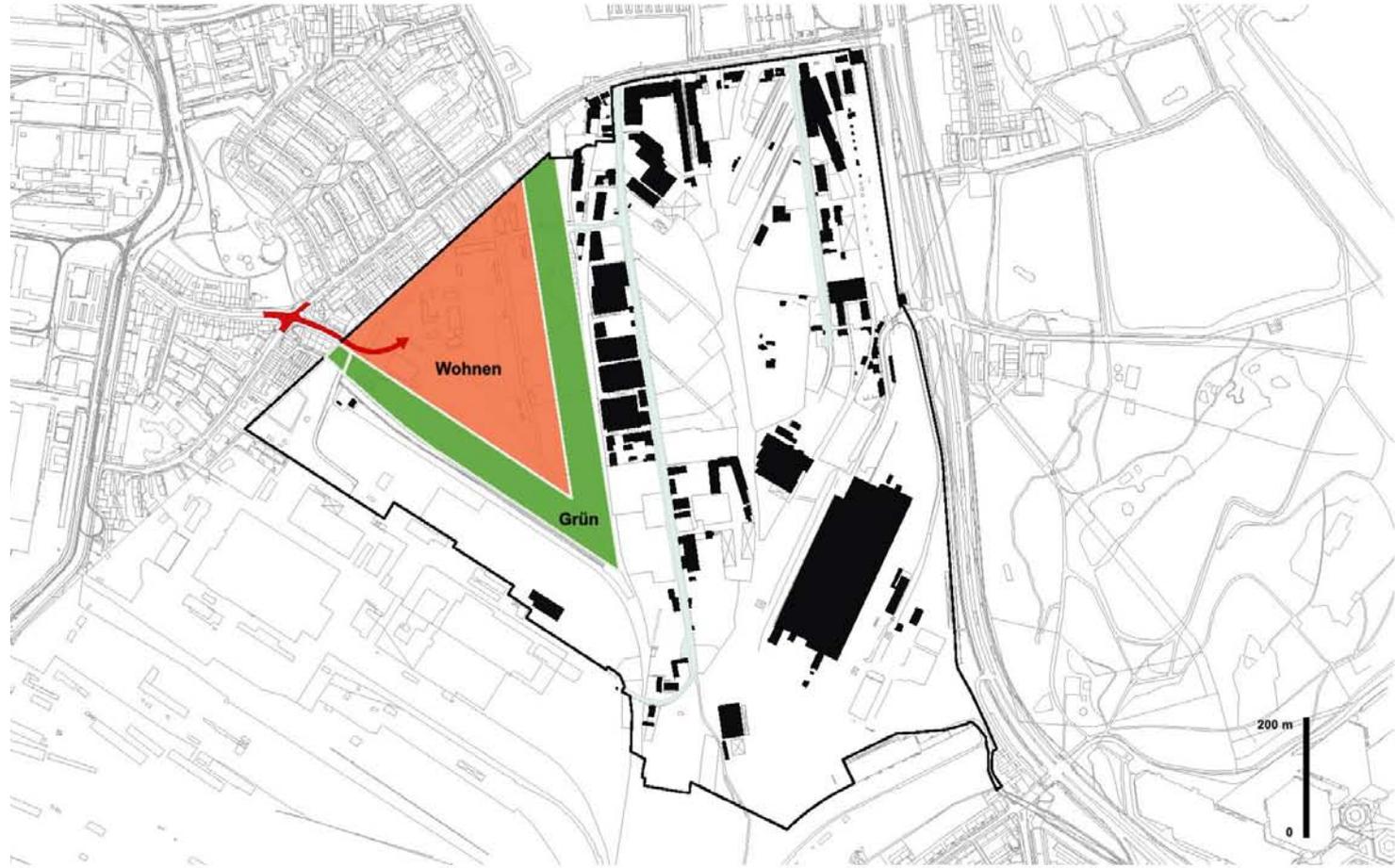
Limitierender Faktor Lärm

Insbesondere die Lärmsituation schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Süden, Norden und Osten des Gebietes deutlich ein.



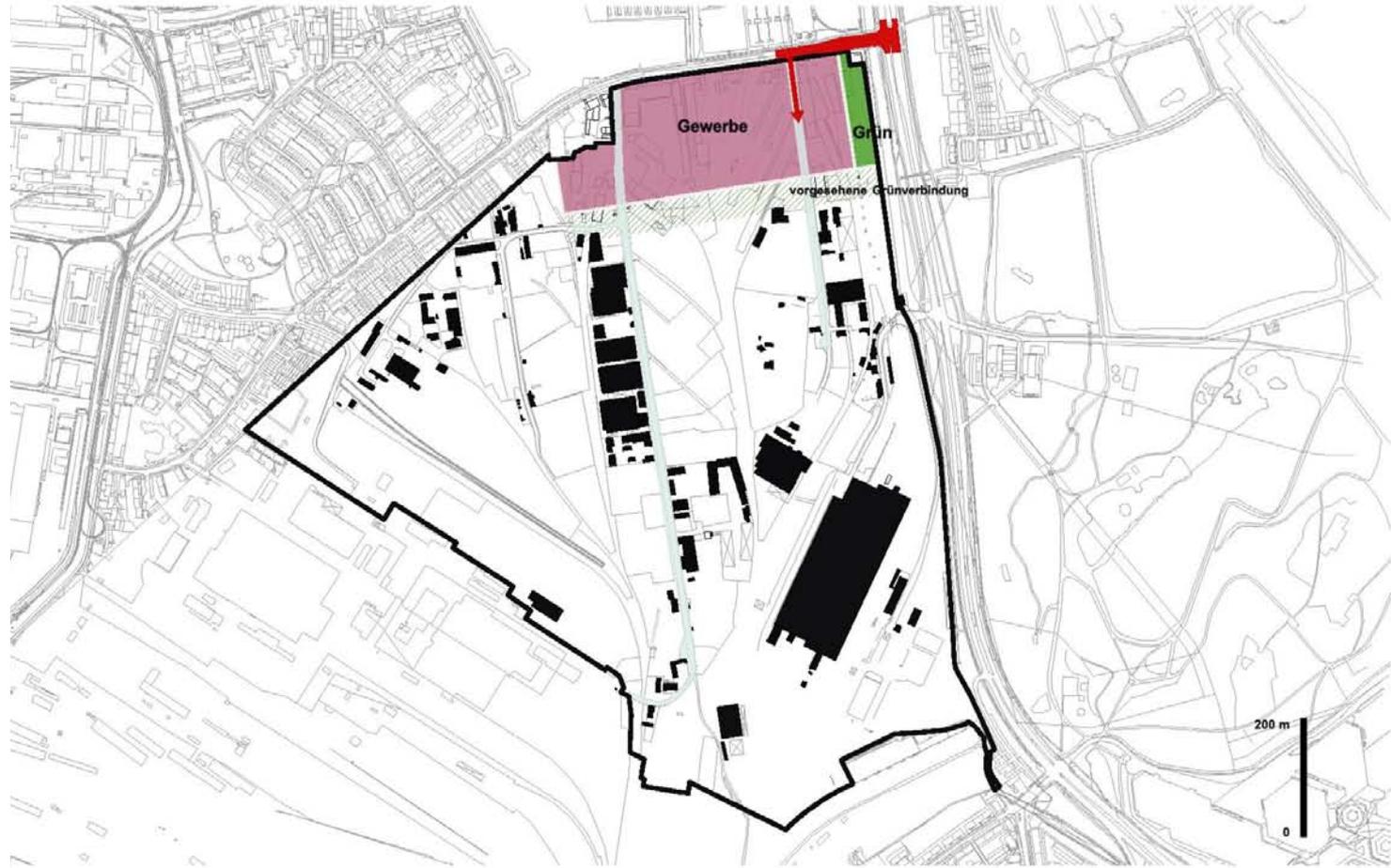
Modul I

- a. Arrondierung bestehender Wohnsiedlung Hasenbuck
- b. Begrenzung durch U-Bahn-Trasse im Süden und Abstand im Osten zu Druckerei (Grünpuffer)
- c. Lärmschutzmaßnahmen nach Süden zu bestehender Bahnfläche erforderlich
- d. Herstellung Grünverbindungen nördlich der offenen U-Bahn Trasse
- e. autarke Erschließung über Nerzstraße und Abkoppelung Gewerbeverkehr möglich



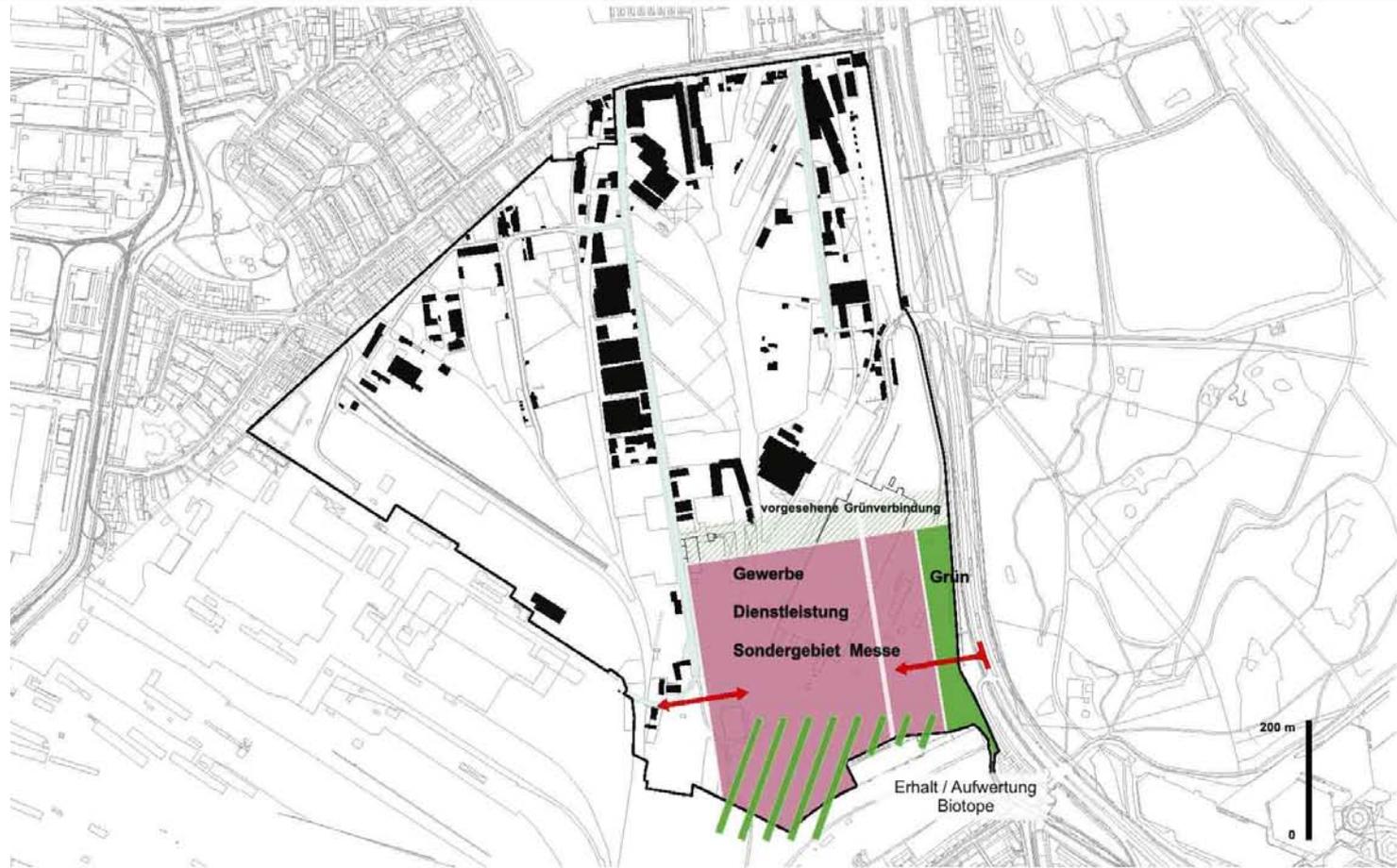
Modul II

- a. Weiterentwicklung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets als Pufferfunktion
- b. südliche Begrenzung durch Vorhaltefläche für Grünverbindung Hasenbuck-Volkspark
- c. Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Münchener Straße
- d. Trassensicherung für Verlängerung Straßenbahn
- e. autarke bestehende Erschließung über Ingolstädter Straße



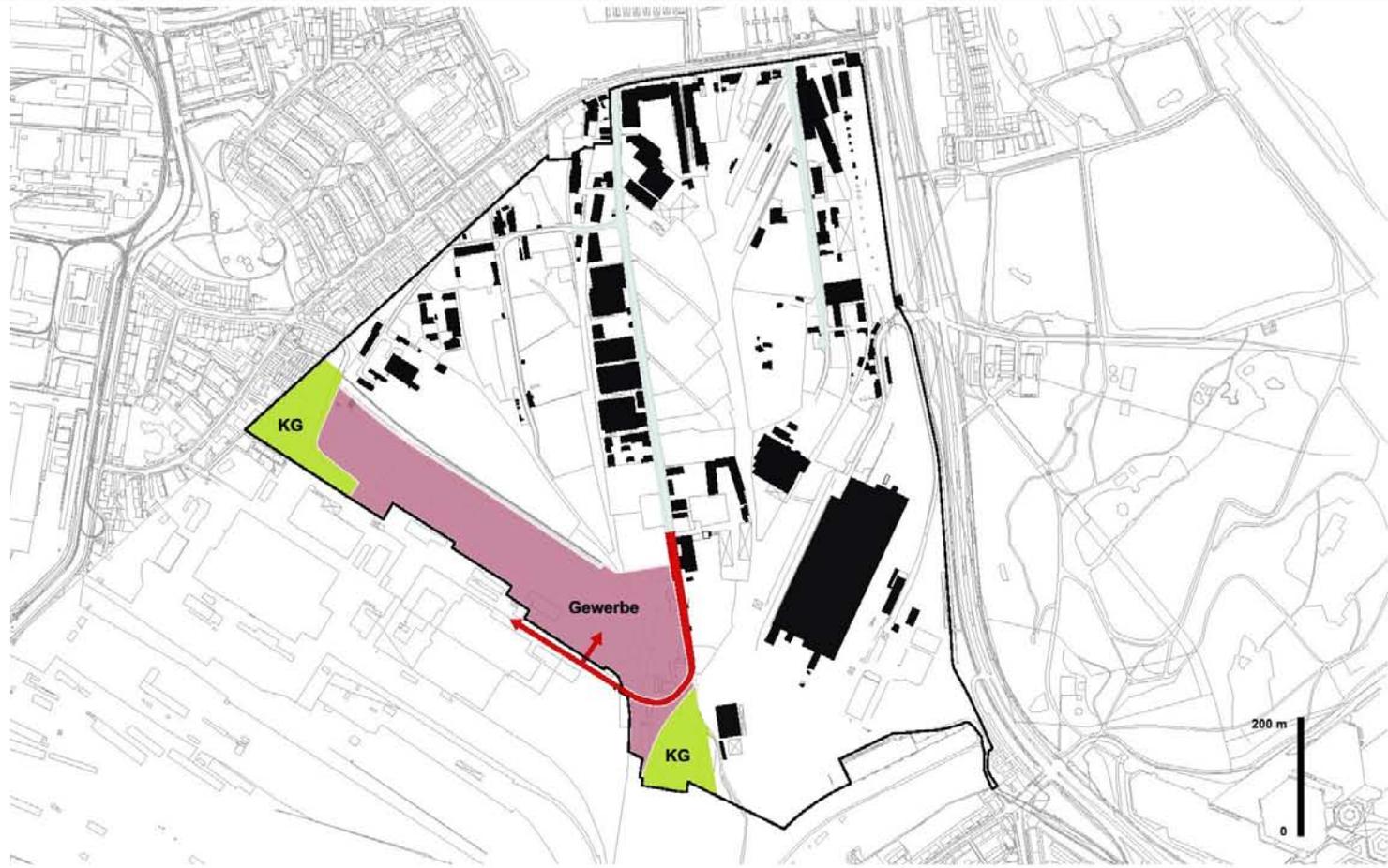
Modul IIIa

- Ansiedlung höherwertiger Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet als Pufferfläche
- Ansiedlung messeaffiner Nutzungen
- nördliche Begrenzung durch Vorhaltefläche für Grünverbindung Hasenbuck-Dutzensteich
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Münchener Straße
- Trassensicherung für Verlängerung Straßenbahn
- autarke Erschließung über neuen Knoten an der Münchener Straße



Modul IIIb

- a. Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung in höherer baulicher Dichte als Lärmpuffer zum Rangierbahnhof
- b. nördliche Begrenzung durch U-Bahn-Trasse
- c. Erhalt der beiden Kleingärten
- d. autarke Erschließung über bestehende Brunecker Straße, ggf. langfristig über neuen Knoten an der südlichen Münchener Straße (mit Modul IIIa)



Modul IV

"Jokerfläche"

- In der verbleibenden Kernfläche wird zunächst die Option gewerblicher Zwischennutzung offen gehalten. Die bis 2026 verbleibende Druckerei erlaubt keine mittelfristige Entwicklung dieses Bereichs.
- Neubewertung der möglichen Nutzungen in Abhängigkeit von der Marktsituation bei absehbarer Flächenentwicklung in 2026.
- nördliche und südliche Begrenzung durch großzügige Grünverbindungen, Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Münchener Straße.
- autarke Erschließung über Brunecker / Ingolstädter Straße, später zusätzlich über neuen Knotenpunkt Flachweiher von der Münchener Straße.



Modul IV Variante A

- a. WA-Nutzung im zentralen Bereich
- b. Puffer mit Gewerbenutzung entlang der Münchener Straße
- c. mögliche Anbindung an Modul I
- d. öffentliches Grün integriert



Modul IV Variante B

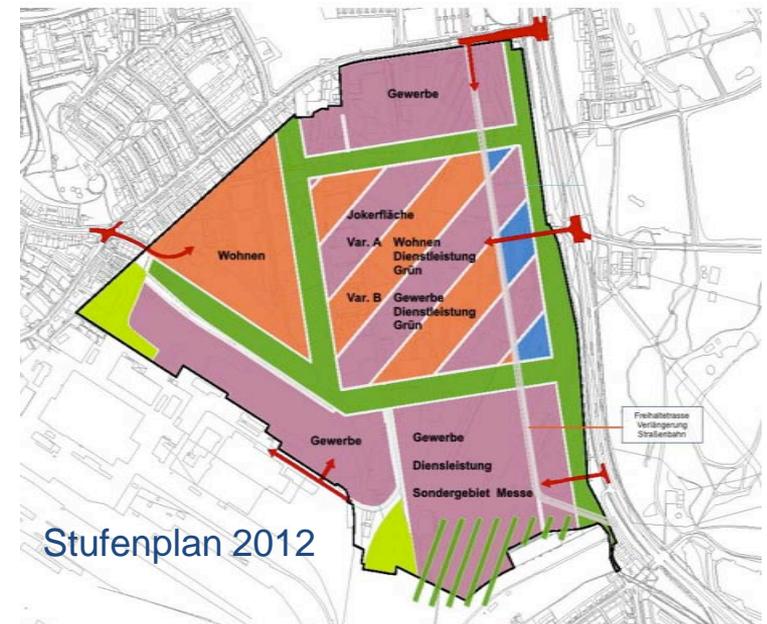
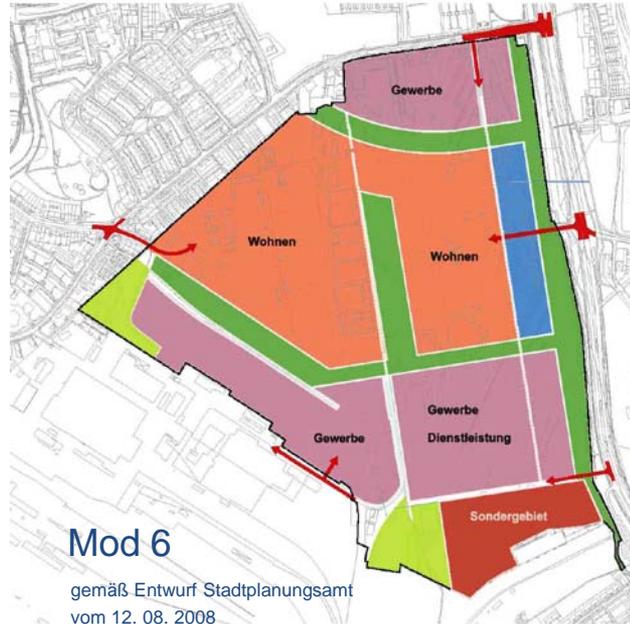
- a. Erhalt und Weiterentwicklung innerstädtischer GE-Flächen
- b. Erhöhung des Grünflächenanteils im Gebiet



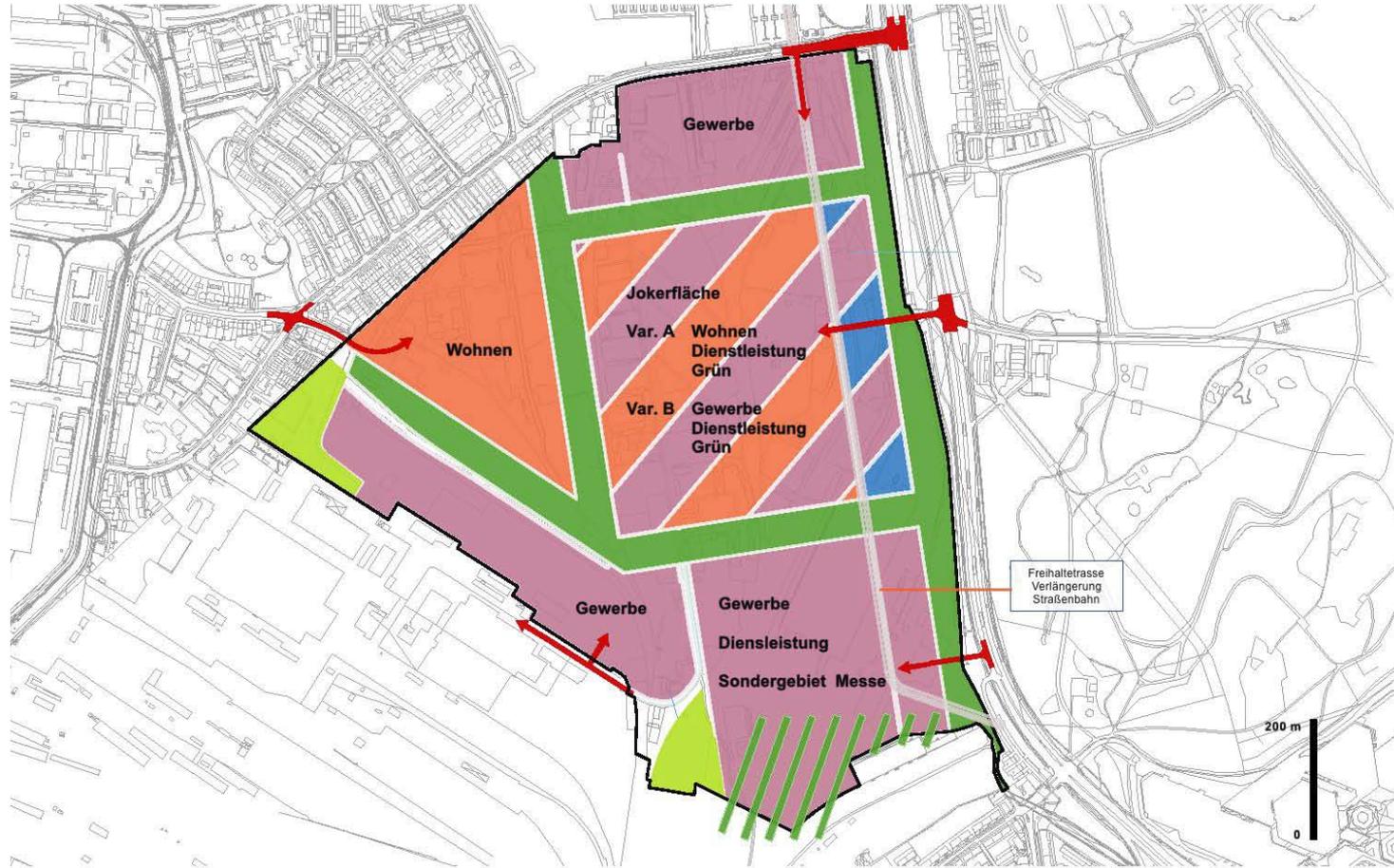
Weiterentwicklung Mod. 6

Der Stufenplan stellt eine Weiterentwicklung des Mod 6 dar:

- autarke und stufenweise Entwicklung einzelner "Module"
- wesentlicher Unterschied ist die nutzungsoffene Neubewertung der sog. "Jokerfläche"
- das "Sondergebiet" wird nicht als autarke Geländeeinheit ausgewiesen, sondern abhängig vom tatsächlichen Flächenbedarf Bestandteil des Moduls III a
- Lage und Größe einer zentralen Grünfläche wird im Zuge der Neubewertung der "Jokerfläche" und der städtebaulichen Planung festgelegt



Übersicht



Stufenplan

A

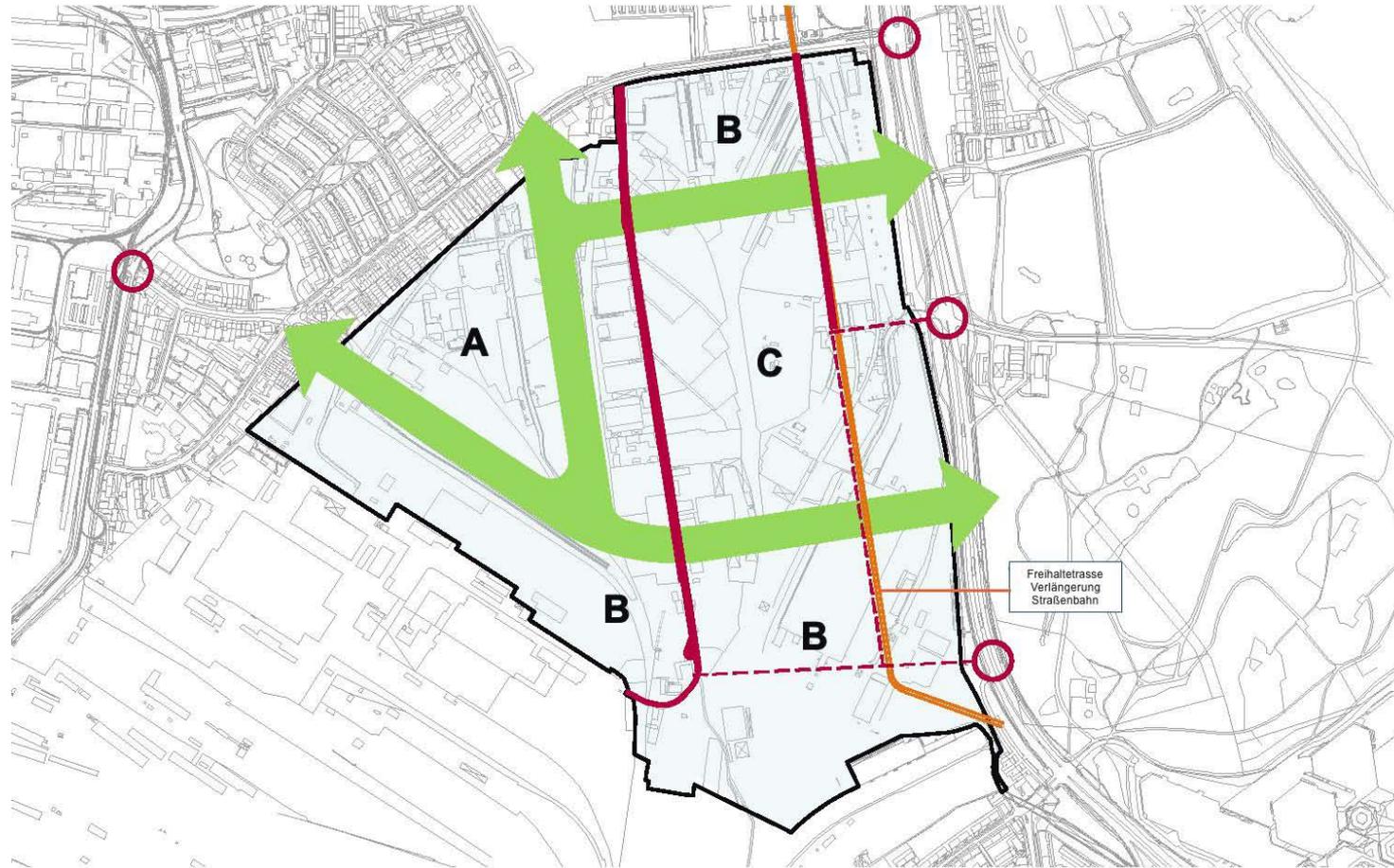
Die Arrondierung der Wohnnutzung kann kurzfristig eingeleitet werden.

B

Die Module II, IIIa und IIIb können zeitlich autark entwickelt werden, auch parallel zu Stufe A.

C

Die Entwicklung des Moduls IV steht am Ende der Restrukturierung des Plangebiets. Nach Ablauf der Gewerbenutzung (dvn) sollte die Fläche hinsichtlich der kommunalen Entwicklungsziele und der Situation auf dem lokalen Immobilienmarkt neu bewertet werden: Danach kann dann die künftige Flächennutzung festgelegt werden.



Weitere Schritte

- Konsensfindung Entwicklungsmodule und Stufenplan
- Erarbeitung eines Rahmenplans für das Gesamtareal
- Teilwettbewerbe
- Teilbebauungspläne