

Städtebauliche Standortuntersuchung Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung im Stadtgebiet von Nürnberg

Teil 4 Zusammenfassung

VORABZUG



Auftraggeberin

Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
D - 90402 Nürnberg

Ansprechpartner: Claudia Leibl

Stand

Mai 2015

Städtebau, Baustruktur, Koordination



Architekten Stadtplaner
Weißburger Platz 4
D - 81667 München

Telefon: +49 (0)89 447712 3
www.bgsm.de

Ansprechpartner: Juri Goebel, Katharina Nicolait
Mitarbeit: Caroline Mittag

Projekt-Team

Verkehr

Michael Angelsberger
Färberstraße 39
D - 83022 Rosenheim

Telefon: +49 (0)89 54215521
planung@angelsberger-verkehr.de

Schallimmissionen, Erschütterungen

Müller-BBM GmbH
Robert-Koch-Str. 11
D - 82152 Planegg

Telefon: +49 (0)89 85602 0
www.MuellerBBM.de

Ansprechpartner: Anne Kraft, Wolfgang Daiminger

Natur- und Artenschutz

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11
D - 90478 Nürnberg

Telefon: +49 (0)911 94603 0
www.wgf-nuernberg.de

Ansprechpartner: Michael Voit, Dorothea Roßner

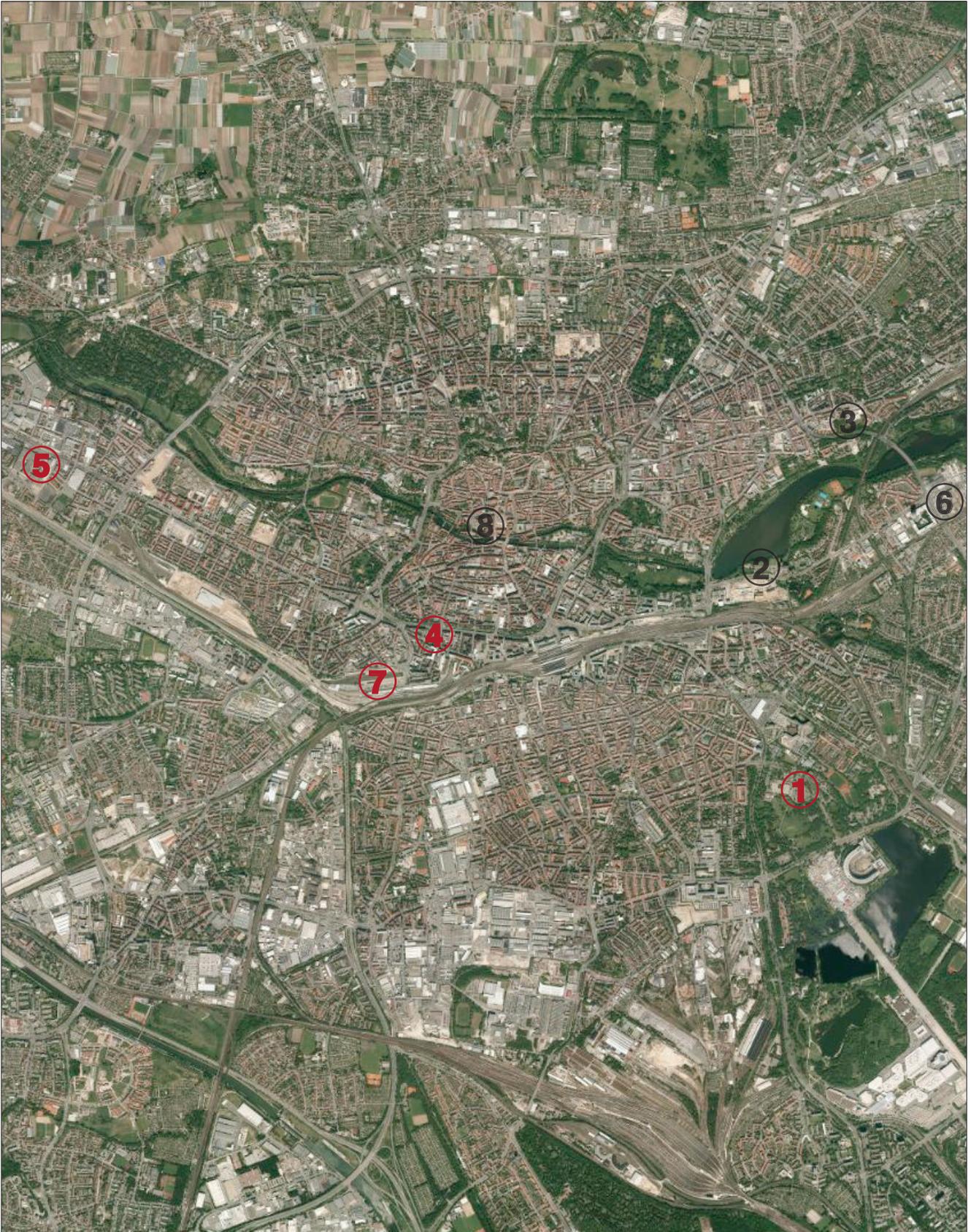
Baugrund, Altlasten, Gebäudebestand

SakostaCAU GmbH
Holzstraße 28
D - 90763 Fürth

Telefon: +49 (0)911 7406949
www.sakostaCAU.de

Ansprechpartner: Dr. Rainer Zänglein

Städtebauliche Standortuntersuchung für eine
Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung
im Stadtgebiet von Nürnberg



	Aufgabenstellung	7
Teil 1	Bestand	
1.1	Bewertungskriterien, Legenden.....	8
1.2	Bestandsanalyse der Standorte.....	13
1.2.1	Standort Meistersingerhalle	13
1.2.2	Standort Norikus	25
1.2.3	Standort Tafelhalle	37
1.2.4	Standort Südlicher Altstadtring AOK	49
1.2.5	Standort Quelle Areal	61
1.2.6	Standort Ostendstraße	73
1.2.7	Standort Kohlenhof.....	85
1.2.8	Standort Augustinerareal	97
Teil 2	Entwurf	
2.1	Grundlagen	117
2.1.1	Entwurfgrundlagen	118
2.1.2	Bewertungskriterien, Legenden.....	120
2.2	Entwürfe Konzert- und Veranstaltungshalle	125
2.2.1	Standort Meistersingerhalle	125
2.2.2	Standort Norikus	133
2.2.3	Standort Tafelhalle	141
2.2.4	Standort AOK Südlicher Altstadtring	149
2.2.5	Standort Quelle Areal	157
2.2.6	Standort Ostendstraße	165
2.2.7	Standort Kohlenhof.....	173
2.2.8	Standort Augustinerareal	181
Teil 3	Interimsnutzung	
3.1	Grundlagen	195
3.1.1	Entwurfgrundlagen	196
3.1.2	Bewertungskriterien, Legenden.....	198
3.2	Entwürfe Interimsnutzung an ausgewählten Standorten	201
3.2.1	Standort Meistersingerhalle	201
3.2.2	Standort AOK Südlicher Altstadtring	209
3.2.3	Standort Quelle Areal	217
3.2.4	Standort Kohlenhof.....	225
Teil 4	Zusammenfassung	
4.1	Erläuterung	237
4.2	Bewertungskriterien.....	238
4.3	Zusammenfassende Bewertung der ausgewählten Standorte	242
4.3.1	Standort Meistersingerhalle	242
4.3.2	Standort AOK Südlicher Altstadtring	244
4.3.3	Standort Quelle Areal	246
4.3.4	Standort Kohlenhof.....	248

4.1 Erläuterung

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt eine neue Konzert- und Veranstaltungshalle zu errichten. Diese soll zunächst als Ausweichquartier des Opernensembles zur Überbrückung der mehrjährigen Sanierungsphase des Operhauses dienen und im Anschluss nachhaltig, sinnvoll und wirtschaftlich betrieben werden können.

Im vorliegenden städtebaulichen Gutachten wurden, aufbauend auf den Erkenntnissen und Empfehlungen einer Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse (actori GmbH), acht Standorte für eine Veranstaltungs- und Konzerthalle in der Stadt Nürnberg untersucht. Es soll in Verbindung mit o.g. Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse dem Stadtrat als Grundlage zur endgültigen Standortentscheidung dienen.

Die Standorte wurden im gesamten Untersuchungsprozess über einen Anforderungs- und Kriterienkatalog vergleichend dargestellt, der die Nutzung von Potentialen oder das Auftreten von Konflikten aufzeigt. Eine Bewertung über ein Ampelsystem ermöglicht es, die Einwertungen des jeweiligen Standortes im Verhältnis zu anderen einzuordnen und so eine vergleichende, zusammenfassende Bewertung der Standorte zu erhalten.

Im ersten Teil der Standortuntersuchung wurde die Ausgangssituation der acht Standorte und deren Umfeld bezüglich Städtebau, Nutzungsumfeld, Baurecht, Baugrund und Altlasten, naturräumlichen Gegebenheiten, Naturschutz, Erschließung, Lärmschutz sowie zeitlichen und finanziellen Anforderungen untersucht und vergleichend dargestellt. Hierbei wurden die grundsätzlichen Vor- und Nachteile der jeweiligen Areale im Bestandszustand aufgezeigt und die Standorte sowohl hinsichtlich Eignung und notwendiger Rahmenbedingungen detailliert untersucht.

Darauf aufbauend wurden im zweiten Teil der Standortuntersuchung auf Basis des Raumprogramms aus der Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse unterschiedliche und auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort angepasste städtebauliche Entwürfe erarbeitet.

Hierfür wurden, unter Berücksichtigung der individuellen Problemstellungen an jedem Standort, in einem iterativen Prozess die Gebäudetypologie, ein Erschließungskon-

zept und die räumliche Anordnung der Nutzungen auf dem einzelnen Grundstück exemplarisch entwickelt. Die möglichen Lösungsansätze und die Auswirkungen auf die Umgebung ermittelt wurden mit Fachingenieuren in einem iterativen Prozess abgestimmt. Ergebnis ist die Einwertung des Standortes bezüglich ihrer Eignung als Standort für eine Konzert- und Veranstaltungshalle.

Standorte, die sich für eine Realisierung einer Konzert- und Veranstaltungshalle weniger oder nicht eignen, wurden von der weiteren Untersuchung ausgenommen.

In einem dritten Teil wurde die Eignung der verbleibenden Standorte für eine Interimsnutzung durch die Opernsparte des Staatstheaters untersucht. Dies erfolgte durch die Erarbeitung von Entwürfen in Form von Funktionsflächendarstellungen auf Basis einer Flächenaufstellung des Staatstheaters Nürnberg. Hierbei wurde geprüft ob und in wie weit das erforderliche Raumprogramm der Interimsnutzung mit dem exemplarischen Gebäudeentwurf aus Teil 2 vereinbar sind. Umfang struktureller Umbauten und sonstiger Maßnahmen, die bei einem Nutzungswechsel notwendig werden sowie die alternative Anordnung von Nutzungen in temporären Bauten wurden beispielhaft ermittelt. Die sich aus der neuen Nutzung ergebenden Auswirkungen der Änderungen wurden, soweit erforderlich, durch die Fachingenieure und Fachplaner beurteilt.

Das Gutachten wurde durch die Fachdienststellen der Stadt Nürnberg begleitet, Zwischenergebnisse in Form von Zwischenberichten erläutert, abgestimmt und in den einzelnen Teilgutachten berücksichtigt. Die Auswahl der geeigneten Standorte zur vertiefenden Untersuchung für die Interimsnutzung erfolgte ebenfalls unter Einbindung der beteiligten Fachdienststellen sowie von politischen Vertretern der Stadt Nürnberg im Rahmen einer Vorstellung der Ergebnisse des zweiten Teils des Gutachtens im September 2014.

Der vorliegende vierte Teil fasst die Untersuchungsergebnisse der vorangegangenen Teile allgemein verständlich und unter Verwendung der Bewertungsmatrix vergleichend zusammen.

4.2 Bewertungskriterien

Städtebauliches Umfeld

- Das Bauvolumen fügt sich gut in das Umfeld ein.
- Zur Einfügung des Bauvolumens ist mit einem erhöhten planerischen oder finanziellem Aufwand zu rechnen.
- Das Bauvolumen ist nicht oder nur unter hohem Aufwand in das städtebauliche Umfeld zu integrieren.

Nutzungen im Umfeld

- Die Nutzung fügt sich nahtlos in die Nutzungsmischung des Umfelds ein. Es kann zu Synergien mit anderen Nutzungen kommen.
- Die Nutzung fügt sich in die Nutzungen der Umgebung ein. Es ist planerisch auf das Umfeld zu reagieren.
- Die Nutzung liegt isoliert in einem Umfeld mit einem anderen Nutzungsschwerpunkt.

Flächennutzungsplan

- Es ist keine Änderung des FNP notwendig.
- Es ist eine Änderung des FNP notwendig.
- Eine Änderung des FNP ist notwendig und wird als schwierig eingeschätzt.

Bestehendes Baurecht

- Es ist keine Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.
- Die Aufstellung eines neuen bzw. Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ist notwendig.
- Die Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans ist notwendig und wird als schwierig eingeschätzt.

Denkmalschutz

- Es bestehen keine Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.
- Es bestehen Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.
- Es bestehen sehr hohe Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes.

Eigentum

- Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.
- Ein Erwerb von Grundstücken ist notwendig und möglich mit angemessenem finanziellem Aufwand.
- Ein Erwerb der Grundstücke ist notwendig und mit finanziellem und zeitlichen Unwegbarkeiten verbunden.

Einbindung in Natur und Landschaft

- Ansprechende Freiräume im Umfeld tragen zur Qualität des Standorts bei. Der Entwurf zeichnet sich durch ein ansprechendes Umfeld aus und wirkt im vorhandenen Grünraum nicht störend.
- Ein ansprechendes Umfeld wird umgesetzt, dennoch sind weiterhin Störungen vorhanden bzw. weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes sind notwendig. ODER: Der Entwurf hat negative Auswirkungen auf den vorhandenen Grünraum.
- Ein ansprechendes, störungsfreies Umfeld lässt sich nicht umsetzen. Die landschaftlichen Beeinträchtigungen des Entwurfs auf den vorhandenen Grünraum sind erheblich.

Auswirkungen auf Vegetation und Tierwelt

- Es werden keine seltenen Arten oder wertvolle Lebensräume durch den Entwurf beeinträchtigt.
- Beeinträchtigungen seltener Arten oder wertvoller Lebensräume lassen sich nicht vermeiden, können aber ausgeglichen werden.
- Beeinträchtigungen seltener Arten oder wertvoller Lebensräume können nicht ausgeglichen werden.

Naturschutzrechtliche Erfordernisse

- Naturschutz- oder artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse sind im Entwurf umsetzbar.
- Naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Ausgleich lässt sich mit geringem / mittlerem Aufwand umsetzen.
- Naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Ausgleich lässt sich nur mit großem Aufwand oder auf externen Flächen umsetzen.

Lage im Verkehrsnetz

- Direkte Verknüpfung mit dem örtlichen Hauptstraßennetz und überregionalen Netz.
- Örtliches Hauptstraßennetz in Reichweite.
- Unbefriedigende Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz.

Einbindung ins Fuß- und Radwegenetz

- Gute Integration, umgebendes Straßennetz mit Radwegen ausgestattet (hohe Verkehrssicherheit) bzw. durch Ausbau gute Integration möglich.
- Befriedigende Integration, Zuwegung oder Radroutennetz bedarf einer Verbesserung, Straße als Barriere.
- Keine bzw. ungenügende Integration, fehlende Fuß- und Radwege (keine Verkehrssicherheit).

Öffentliche Anbindung (ÖPNV)

- Unmittelbar im Einzugsbereich leistungsfähiger Verkehrsmittel (U- /S-Bahn), durchgehend hohe Taktfrequenz bzw. Erhöhung der Taktfrequenz ohne Einschränkung möglich, Zugang barrierefrei.
- Verkehrsmittel in fußläufiger Reichweite, Taktfrequenz am Abend und Sonn-/Feiertags ausgedünnt, Zugang bedingt barrierefrei.
- Keine Verkehrsmittel in Reichweite, durchgehend lange Taktfolgen.

Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit

- Leistungsfähig ausgebautes Straßennetz, Kapazitäten sind vorhanden.
- Leistungsfähig mit leichten Einschränkungen zu den Hauptverkehrszeiten bzw. häufige Veranstaltungen im Umgriff mit höherem Kfz-Aufkommen. Verkehrsertüchtigende Maßnahmen werden empfohlen.
- Straßennetz bzw. Knotenpunkte stetig an der Leistungsgrenze, zu den Hauptverkehrszeiten überlastet. Ein leistungsfähiger Ausbau ist nur eingeschränkt umsetzbar.

Ruhender Verkehr

- Es kann auf bestehende Parkieranlagen zurückgegriffen werden bzw. die erforderlichen Stellplätze können uneingeschränkt nachgewiesen werden.
- Stellplätze können nachgewiesen werden, aber aufgrund der Topografie aufwendig bzw. tageszeitlich eingeschränkte Erschließung.
- Ersatz entfallender Stellplätze, die am Standort zu 100% nachgewiesen werden müssen; ungenügende (keine leistungsfähige) Erschließung; Erschließung über Fremdgrundstücke; Parkdruck in den angrenzenden Wohngebieten

Außenlärmsituation

- Geringes Geräuschaufkommen durch umliegende Verkehrswege und Anlagen (gewerbliche bzw. industrielle Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen).
- Mittelhohes Geräuschaufkommen, durch das etwas höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile resultieren.
- Sehr hohes Geräuschaufkommen, durch das hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile resultieren.

Zuzurechnender Verkehr auf öffentlichen Straßen (Verkehrslärmerhöhung)

- Schallemissionspegel erhöht sich im Prognose-Planfall im Vergleich zum Prognose-Nullfall nicht oder um weniger als 2,1 dB und die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird durch den zusätzlichen Verkehr voraussichtlich nicht überschritten.
- Schallemissionspegel erhöht sich im Prognose-Planfall im Vergleich zum Prognose-Nullfall nicht oder um weniger als 2,1 dB, allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle durch den zusätzlichen Verkehr überschritten wird.
- Schallemissionspegel erhöht sich um mehr als 2,1 dB und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle durch den zusätzlichen Verkehr des Bauvorhabens überschritten wird.

Vom Grundstück ausgehender Gewerbelärm

- Schalltechnische Anforderungen können voraussichtlich ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.
- Schalltechnische Anforderungen können voraussichtlich mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.
- Schalltechnische Anforderungen können voraussichtlich selbst mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

4.2 Bewertungskriterien

Erschütterungen

- Gesamtkomplex kann außerhalb der Schutzabstände platziert werden, Maßnahmen werden nicht notwendig.
- Konzertsaal kann außerhalb der Schutzabstände platziert werden, Maßnahmen werden für den Saal nicht notwendig, wenn er baulich vom Gebäude getrennt wird.
- Konzertsaal kann nicht außerhalb der Schutzabstände platziert werden, Maßnahmen werden für den Gesamtkomplex notwendig.

Altlasten

- Keine Altlast gemäß BBodSch. Es ist kein Bodenaushub geplant, so dass keine bzw. nur geringe schadstoffbedingten Mehrkosten zu erwarten sind.
- Kein Altlastenverdacht gemäß BBodSchG. Geplanter Bodenaushub mit zu erwartenden schadstoffbedingten Mehrkosten.
- Es liegt ein Altlastenverdacht gemäß BBodSchG vor. Eine Gefährdungsabschätzung ist noch durchzuführen. Geplanter Bodenaushub mit zu erwartenden schadstoffbedingten Mehrkosten.
- Es liegt eine Altlast gemäß BBodSchG vor. Sanierungsmaßnahmen sind durchzuführen / werden durchgeführt. Geplanter Bodenaushub mit zu erwartenden schadstoffbedingten Mehrkosten.

Grundwasser/ Baugrund

- Einfache Bauwerke auf ebenem, tragfähigem Grund, die weder die Umgebung noch das Grundwasser beeinflussen.
- Durchschnittliche Baugrundverhältnisse, die nicht in Kategorie 1 oder Kategorie 3 fallen. Bauwerkssohle liegt tiefer als die freie Grundwasseroberfläche.
- Bauvorhaben mit schwierigen Konstruktionen und schwierigen Baugrundverhältnissen, die erweiterte geotechnische Kenntnisse erfordern.

Gebäudetechnik /-schadstoff

- Baujahr vor 1960 oder nach 1990. Schadstoffbedingte Mehrkosten werden als gering erwartet.
- Baujahr zwischen 1960 und 1990 oder vorhandene Untersuchungen auf Gebäudeschadstoffe bzw. sichtbare schadstoffhaltige Bauteile oder Industriegebäude. Schadstoffbedingten Mehrkosten werden als erhöht erwartet.

Sparten

- Müssen im üblichen Umfang angepasst werden.
- Müssen in erhöhtem Umfang angepasst werden.
- Anpassung unter erheblichen Aufwendungen nötig.

Entwicklungsimpuls

- Es ist mit einem deutlich positivem Entwicklungsimpuls für das nähere Umfeld zu rechnen.
Es ist mit keinem signifikanten Entwicklungsimpuls für das nähere Umfeld zu rechnen.
- Durch die Maßnahme werden Bestandssituation oder bestehende Entwicklungsziele negativ beeinflusst.

Gebäudeentwurf

- Das Raumprogramm kann gut und vielfältig organisiert werden, funktionale Einschränkungen sind nicht zu erwarten.
- Das Raumprogramm kann organisiert werden, funktionale Einschränkungen sind zu erwarten.
- Das Raumprogramm kann kaum untergebracht werden, große funktionale Einschränkungen sind schon jetzt absehbar.

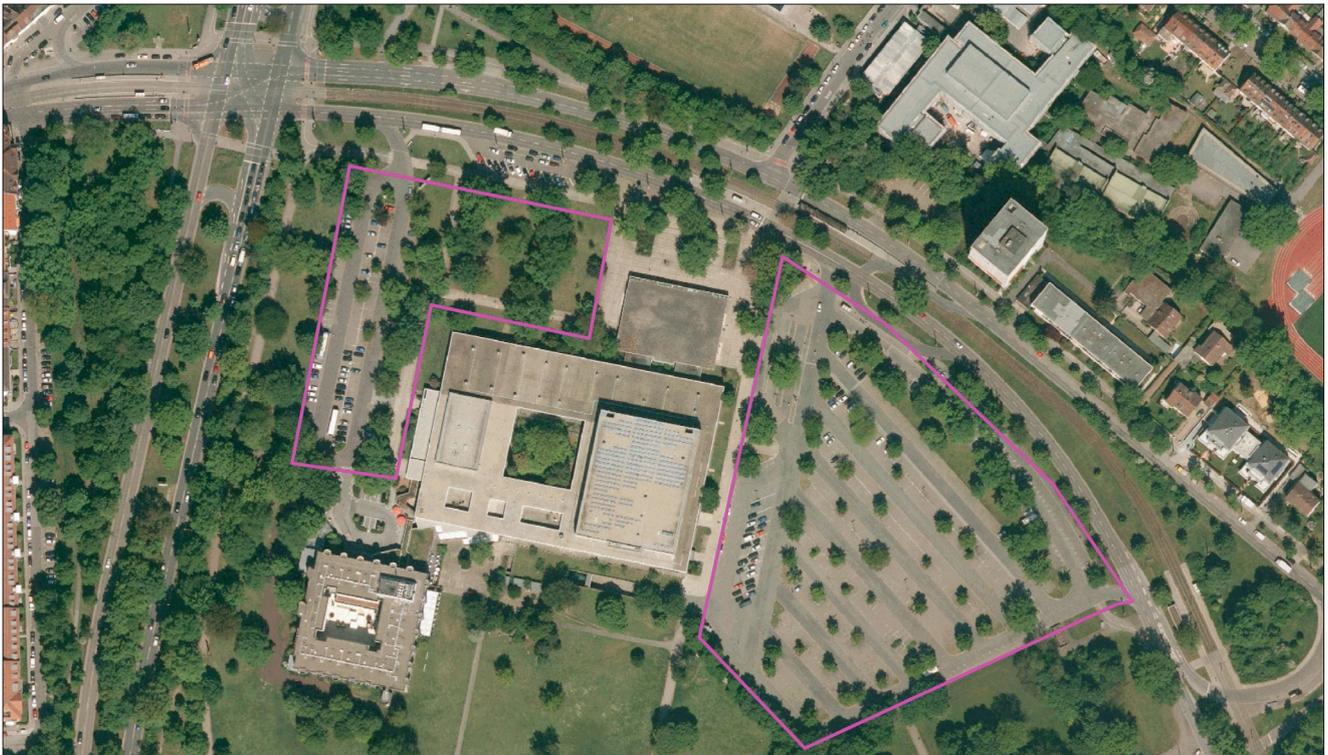
Flächenentwurf Interim

- Das Raumprogramm kann entweder im Volumen der Konzerthalle untergebracht oder teilweise in temporäre Bauten in unmittelbarer Nähe ausgelagert werden, die baulich mit dem Konzerthaus verbunden werden können. Funktionale Einschränkungen sind nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten.
- Das Raumprogramm kann nur schwer oder nicht vollständig im Volumen der Konzerthalle organisiert werden. Flächen müssen teilweise in temporären Gebäuden im Umfeld untergebracht werden. Eine bauliche Verbindung ist nicht oder nur schwer möglich. Es ist mit funktionalen Einschränkungen zu rechnen.
- Das Raumprogramm kann nicht vollständig untergebracht werden, die Auslagerung in temporäre Bauten ist kaum möglich, große funktionale Einschränkungen sind schon jetzt absehbar.

Umbaumaßnahmen

- Es sind voraussichtlich keine strukturellen Umbauten notwendig. Maßnahmen betreffen vorwiegend nichttragende Bauteile und technische Infrastruktur. Ein Umbau ist zügig und unter normalem Kostenaufwand möglich.
- Es sind voraussichtlich nur strukturelle Umbauten in mäßigem Umfang sowie Umbauten nichttragender Bauteile und technischer Infrastruktur notwendig. Es ist mit erhöhten Kosten und einer längeren Umbauzeit zu rechnen.
- Es sind voraussichtlich zusätzlich zu Umbauten nichttragender Bauteile und technischer Infrastruktur erhebliche strukturelle Umbauten notwendig. Es ist mit hohen Kosten und langer Umbauzeit zu rechnen.

4.2.1 Standort Meistersingerhalle



Quelle: GIS der Stadt Nürnberg

Luftbild Meistersingerhalle

Zusammenfassende Bewertung

Das Volumen und die Nutzung der Veranstaltungs- und Konzerthalle können sehr gut ins bestehende städtebauliche Umfeld eingefügt werden. Die landschaftliche Einfügung und die notwendige Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz (Luitpoldhain und Meistersingerhalle) können sich hingegen restriktiv auf die Gebäudegestalt auswirken.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist notwendig. Hierbei ist zur Konfliktvermeidung besonders auf den Erhalt des Baumbestands zu achten. Naturschutzrechtlich ist bei einer Bebauung des östlich Parkplatzes nicht mit Konflikten zu rechnen. Der bedeutende Baumbestand westlich und nördlich der Meistersingerhalle sind unbedingt zu erhalten.

Das Raumprogramm für die Konzerthalle kann beispielhaft in einem Baukörper umgesetzt werden, der die Struktur und Dimensionen der denkmalgeschützten Meistersingerhalle aufnimmt und fortführt. Das umfangreichere Raumprogramm der Interimsnutzung kann innerhalb des vorgeschlagenen Baukörpers und im Bereich des innen liegenden Hofes untergebracht werden.

Es wird voraussichtlich zu keinem wesentlichen Entwicklungsimpuls im Umfeld kommen.

Verkehr

Trotz seiner sehr guten Lage im Verkehrswegenetz sind Konflikte bei der Kfz-Erschließung sehr wahrscheinlich. Selbst durch die nachfolgenden Maßnahmen ist eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nur schwer möglich, insbesondere wenn bei Vollaustattung beider Veranstaltungsstätten weitere (Groß-)Veranstaltungen im Umfeld stattfinden:

- Beschränkung der Stellplatzanzahl westlich der Meistersingerhalle auf den heutigen Bestand,
- Unterbringung der neuen und der bestehenden Stellplätze östlich der Meistersingerhalle,
- Situierung der Stellplatzausfahrt derart, dass die bestehende Wendemöglichkeit in der Schultheißallee genutzt werden kann,
- Erweiterung und Anpassung von Ampel-Sonderprogrammen an den signalisierten Knotenpunkten im Umfeld (Knoten Münchener Straße/Schultheißallee, Knoten Münchener Straße/Bayerstraße, Knoten Bayerstraße/Schultheißallee/An der Ehrenhalle)
- Taktverdichtung des öffentlichen Nahverkehrs bis in die späten Abendstunden sowohl an Werktagen wie an Sonn-/Feiertagen
- ggf. Einrichtung eines Shuttle-Busses zur S-Bahn

Lärm

Der von Außen auf das Gebäude einwirkende Lärm ist bautechnisch bewältigbar.

Die Zunahme des Verkehrslärms aus der neuen Nutzung (Verkehrslärmerhöhung) ist gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich, solange die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht bereits vorliegt.

Die Bewältigung des Schutzes der umgebenden Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm aus der neuen Nutzung erfordert die Umsetzung umfangreicher bautechnischer und organisatorischer Maßnahmen:

- Einhaltung von Vorgaben zu Lage und Ausbildung der Zufahrt zu den Stellplätzen,
- Einhaltung von Vorgaben zu Lage, Ausbildung und Organisation der Anlieferung,
- Lärmschutzmaßnahmen auch außerhalb des Grundstücks.

Erschütterung

Der Schutzabstand zwischen Gebäude und Erschütterungsquelle (Straßenbahn) kann eingehalten werden.

Dieser sollte auch bei der Lage von Gebäudeteilen unter dem Gelände berücksichtigt werden.

Baugrund

Die Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben, Anomalien sind jedoch nicht auszuschließen.

Grundwasser

Bei Unterbringung aller Stellplätze in einer mehrgeschossigen Tiefgarage und gleichzeitig größtmöglichem Erhalt des wertvollen Baumbestandes im Nordwesten besteht die Eventualität, dass die Untergeschosse in das Grundwasser einbinden (Flurabstand 5-7 m).

Altlasten

Aufschüttungen im Bereich südlich und östlich der Meistersingerhalle können Altlasten enthalten.

Sparten

Ein Sammelkanal sowie ein verrohrtes Gewässer müssen voraussichtlich verlegt werden.

Die Tatsache, dass auch die vorhandenen ca. 600 Stellplätze in einer Tiefgarage oder in einem Parkhaus unterzubringen sind, wird sich wesentlich in den Kosten widerspiegeln.

Eine über das bestehende Maß hinaus gehende Anzahl an Stellplätzen westlich der Meistersingerhalle kann verkehrstechnisch nicht bewältigt werden. Östlich ist die Errichtung eines Parkhauses denkbar. Dabei ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen, um zum einen den Lärmschutz der Nachbarschaft und zum anderen die landschaftsplanerische und gestalterische Einfügung des Gebäudes zu gewährleisten. Es wird daher die Unterbringung aller Stellplätze in einer Tiefgarage empfohlen.

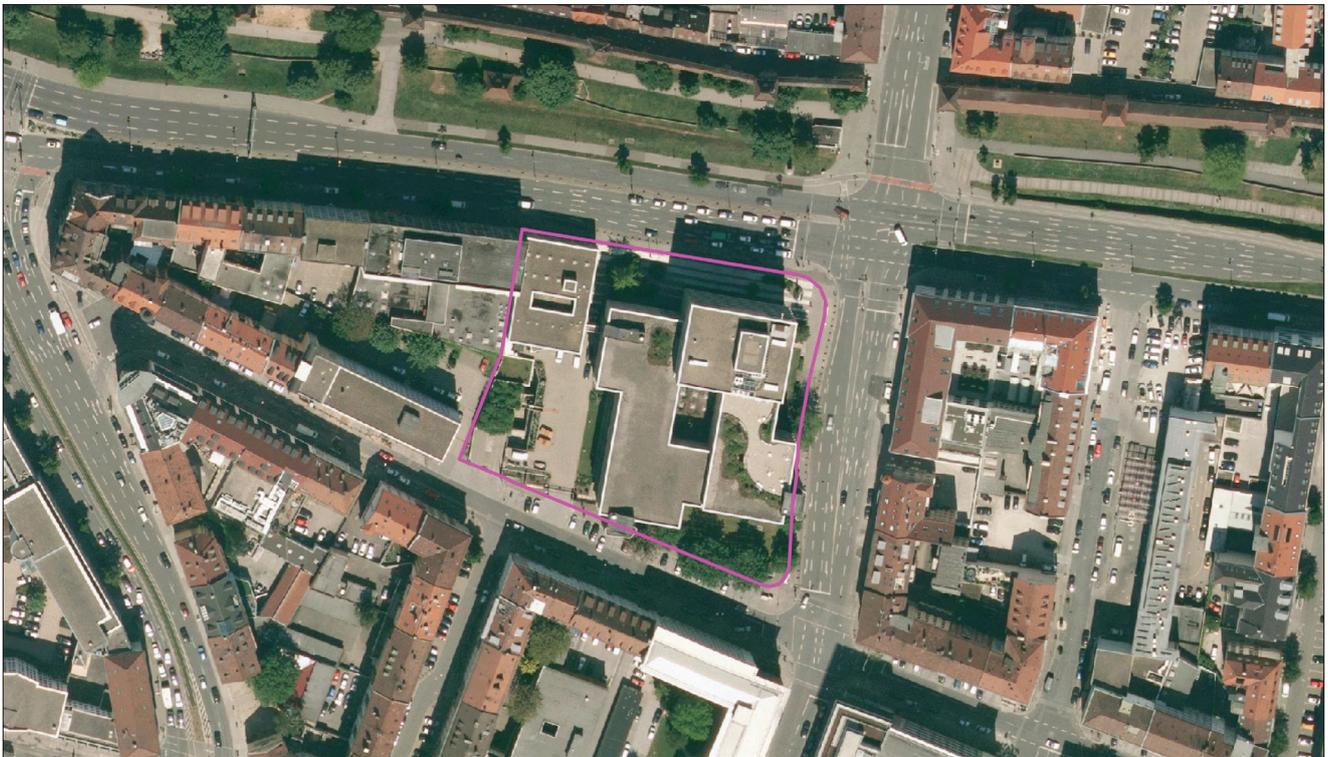
Ein wesentlicher Aspekt für die Einwertung des Areals als **geeigneter Standort** für die geplanten Nutzungen ist ein prognostizierter Synergieeffekt mit der bestehenden

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebaul. Umfeld	●		
Nutzungen im Umfeld	●		
Flächennutzungsplan		●	
Bestehendes Baurecht		●	
Denkmalschutz		●	
Eigentum	●		
Einbindung Landschaft	●		
Vegetation und Tierwelt		●	
Naturschutz	●		
Lage im Netz	●		
Fuss- und Radwege	●		
Einbindung ÖPNV		●	
Leistungsfähigkeit		●	
Ruhender Verkehr			●
Außenlärmbelastung		●	
Verkehrslärmerhöhung		●	
Gewerbelärm		●	
Erschütterungen		●	
Altlasten		●	
Grundwasser/Baugrund		●	
Gebäudeschadstoff	●		
Sparten		●	
Entwicklungsimpuls		●	
Gebäudeentwurf	●		
Kosten		●	
Sonstiges (...)	●		

Flächenentwurf Interim	●		
Umbaumaßnahmen		●	

4.2.2 Standort AOK Südlicher Altstadttring



Quelle: GIS der Stadt Nürnberg

Luftbild AOK Südlicher Altstadttring

Zusammenfassende Bewertung

Die geplanten Nutzungen sind gut in die gemischte Nutzungsstruktur der Umgebung zu integrieren. Städtebaulich ist ein Volumen wünschenswert, das den Block nach Osten hin abschließt. Diese erfordert jedoch ein Raumprogramm, das über dem des derzeitigen Bedarfs liegt. Aufgrund der Flächengröße und der Lage zwischen drei Straßen kann dem Gebäude nur eine schmale Freifläche mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität vorgelagert werden.

Es gilt ein Baulinienplan, der für das Grundstück Baugrenzen festsetzt. Diese können durch eine Neubebauung prinzipiell eingehalten werden. Städtebaulich ist die Aufnahme der Gebäudeflucht entlang des Frauentorgrabens wünschenswert. Dies könnte die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig machen. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist nicht mit erheblichen natur- und artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Das Raumprogramm für die Veranstaltungs- und Konzerthalle kann in einem Baukörper umgesetzt werden, der den Blockrand schließt. Zur städtebaulichen Einbindung werden beispielhaft ca. 9.300 m² an zusätzlichen Flächen

vorgesehen. Ein Teil dieser Flächen kann zeitweilig zur Unterbringung des umfangreicheren Raumprogramms der Interimsnutzung dienen.

Es kommt durch eine Umsetzung der Konzert- und Veranstaltungshalle an diesem Standort zu keinem wesentlichen Entwicklungsimpuls im Umfeld.

Verkehr

Das Planungsgebiet ist für alle Verkehrsarten sehr gut und ausreichend leistungsfähig erschlossen. Der hochfrequentierte Altstadttring bedingt allerdings Vorgaben, die bei der Erschließung des Grundstücks zu beachten sind:

- die Zufahrt hat von der Sandstraße aus zu erfolgen,
- die Ausfahrt in den Frauentorgraben ist tagsüber nur schwer möglich und sollte auf den Lieferverkehr beschränkt werden,
- nachts ist eine Ausfahrt nach Norden ohne nennenswerte Einschränkungen möglich.

Lärm

Auf die sehr hohen Außenlärmbelastungen muss bautechnisch reagiert werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms aus der neuen Nutzung (Verkehrslärmerhöhung) ist gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich, solange die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht bereits vorliegt.

Die Bewältigung des Schutzes der umgebenden Bebauung vor dem Gewerbelärm, aus der neuen Nutzung erfordert die Umsetzung umfangreicher bautechnischer und organisatorischer Maßnahmen:

- Organisation der Anlieferverkehre tags wie nachts,
- Einhaltung von Vorgaben zu Lage, Ausbildung und Organisation der Zu- und Ausfahrt, differenziert nach Tages- und Nachtzeit,
- Vorgaben zu Lage und Ausbildung des nächtlichen Besucherausgangs
- Beschränkung des Betriebs der Freischankfläche auf den Tagzeitraum

Erschütterung

Der Veranstaltungssaal kann außerhalb des Schutzabstandes für Erschütterung (U-Bahn) angeordnet werden, sodass bautechnische Maßnahmen voraussichtlich auf weniger sensible Nutzungen beschränkt bleiben können.

Baugrund

Die Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben.

Grundwasser

Bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage besteht ab dem 4. Untergeschoss die Eventualität, dass die Untergeschosse in das Grundwasser einbinden (Flurabstand 10 m).

Alllasten

Es besteht kein Alllastenverdacht.

Da es sich um ein Fremdgrundstück mit Gebäudebestand und hohem, bestehendem Baurecht in prominenter Lage handelt, können durch den Erwerb erhebliche Kosten entstehen. Zudem bestehen für die zeitliche Entwicklung große Abhängigkeiten mit der Grundstückseigentümerin, die das Gebäude derzeit noch selbst nutzt. Für den Abriss des bestehenden Gebäudes und der zugehörigen, sehr großen Tiefgarage ist ebenfalls mit nicht unerheblichen Kosten zu rechnen. Das Areal ist aus diesen Gründen als Standort für die geplanten Nutzungen nur **eingeschränkt geeignet**.

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebaul. Umfeld	●		
Nutzungen im Umfeld	●		
Flächennutzungsplan	●		
Bestehendes Baurecht	●		
Denkmalschutz	●		
Eigentum			●
Einbindung Landschaft		●	
Vegetation und Tierwelt	●		
Naturschutz		●	
Lage im Netz		●	
Fuss- und Radwege	●		
Einbindung ÖPNV	●		
Leistungsfähigkeit		●	
Ruhender Verkehr		●	
Außenlärmbelastung			●
Verkehrslärmerhöhung		●	
Gewerbelärm		●	
Erschütterungen		●●	
Alllasten		●	
Grundwasser/Baugrund		●	
Gebäudeschadstoff		●	
Sparten	●		
Entwicklungsimpuls			
Gebäudeentwurf		●	
Kosten			●
Sonstiges (...)		●	

Flächenentwurf Interim		●	
Umbaumaßnahmen		●	

4.2.3 Standort Quelle Areal



Quelle: GIS der Stadt Nürnberg

Luftbild Quelle Areal

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Tatsache, dass die für einen uneingeschränkten Veranstaltungsbetrieb notwendigen baulichen und/oder organisatorischen Maßnahmen gegen Gewerbelärm nicht umgesetzt werden können **eignet sich das Areal nicht** als Standort für eine Veranstaltungs- und Konzerthalle.

Lärm

Wegen der Anordnung innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes kann die Erschließung ausschließlich von Osten über die Adam-Klein-Straße organisiert werden. Durch die östlich angrenzende Wohnnutzung ist eine nächtliche Anlieferung aus lärmschutztechnischer Sicht nur möglich, wenn diese in den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) ohne Rangiervorgänge im Freien oder eine LKW-Ausfahrt an anderer Stelle erfolgt. Dies kann innerhalb des Gesamtkomplexes nicht bewältigt werden. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Gebäudes sind aufgrund der grenzständigen Bebauung nicht möglich.

Verkehr, Baugrund, Altlasten, Natur-/Artenschutz

Die Einwertung bleibt auch unter Berücksichtigung der sehr guten Erschließungssituation, des geringen Konfliktpotentials mit dem Naturschutz- und Artenschutz, der möglichen Synergieeffekte mit angrenzenden Nutzungen und des Impulses zur Weiterentwicklung des Quelle-Areals bestehen.

Auch die weiteren untersuchten Themen Baugrund, Altlasten und Gebäudebestand treten im Vergleich zum nicht lösbaren Gewerbelärm in den Hintergrund.

Erschütterung, Lärm

Ob Erschütterungen oder die bestehende Außenlärmbelastung wesentliche Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes haben und ob ggf. notwendige Maßnahmen innerhalb der bestehenden Trag- und Fassadenkonstruktion umgesetzt werden können, wurde nicht abschließend untersucht.

Der Veranstaltungssaal kann grundsätzlich außerhalb des Schutzabstandes für Erschütterung (U-Bahn) angeordnet werden.

Denkmalschutz

Aufgrund der umfangreichen Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz, die wegen den spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzungen notwendig sind, scheint eine wesentliche Kostenersparnis durch die Nutzung des Baubestandes gegenüber einem Neubau nicht gegeben. Zudem können sich aus der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Einschränkungen insbesondere bei der Fassadengestaltung ergeben.

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebaul. Umfeld	●		
Nutzungen im Umfeld	●		
Flächennutzungsplan	●		
Bestehendes Baurecht	●		
Denkmalschutz		●	
Eigentum		●	
Einbindung Landschaft		●●	
Vegetation und Tierwelt	●		
Naturschutz	●		
Lage im Netz	●		
Fuss- und Radwege		●●	
Einbindung ÖPNV	●		
Leistungsfähigkeit	●		
Ruhender Verkehr	●		
Außenlärmbelastung			●
Verkehrslärmerhöhung		●	
Gewerbelärm		●	
Erschütterungen		●●	
Altlasten		●	
Grundwasser/Baugrund		●	
Gebäudeschadstoff		●	
Sparten		●	
Entwicklungsimpuls	●		
Gebäudeentwurf		●	
Kosten	●		
Sonstiges (...)		●	

Flächenentwurf Interim	●		
Umbaumaßnahmen			●

4.2.4 Standort Kohlenhof



Quelle: GIS der Stadt Nürnberg

Luftbild Kohlenhof

Zusammenfassende Bewertung

Das Grundstück ist Teil eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4535, der den Ausbau der Kohlenhofstraße, eine große öffentliche Grünfläche und eine Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Büro- und Gewerbebauten vorsieht.

Nutzung und Kubatur der Veranstaltungs- und Konzerthalle fügt sich hervorragend in das geplante Umfeld und ist mit den Entwicklungszielen der Rahmenplanung zum Bebauungsplan vereinbar. Die notwendigen Anpassungen sind innerhalb des laufenden Verfahrens möglich.

Bezüglich der Gestaltungsmöglichkeiten von Freiraum und Gebäude sind kaum Einschränkungen zu erwarten. Lage und Flächenzuschnitt von Baufeld und Platzraum sind derzeit, aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens, noch variabel. Städtebaulich wäre ein profilüberragendes Gebäude mit Landmark-Charakter wünschenswert. Dies kann mit einem Raumprogramm erreicht werden, das zusätzliche Flächen anbietet. Zum Teil können diese zur Unterbringung des umfangreicheren Raumprogramms der Interimsnutzung genutzt werden. Alternativ können diese Flächen aufgrund der zur

Verfügung stehenden Flächengröße auch außerhalb des Gebäudes in temporären Bauten untergebracht werden und zur Fassung eines attraktiven Vorplatzes beitragen. Die konkrete Verortung der Stellplätze kann im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Eine Unterbringung ist in einer Tiefgarage unter dem Gebäude, unter dem vorgelagerten Platz oder oberirdisch in einem Parkhaus im Umfeld möglich.

Eine Konzert- und Veranstaltungshalle führt voraussichtlich zu einem erheblichen Entwicklungsimpuls für das gesamte Entwicklungsgebiet und sein Umfeld. Die Ansiedlung einer derart öffentlichkeitswirksamen Nutzung hat das Potential, dem Gebiet ein positives Image zu verleihen und die Attraktivität zu erhöhen. Die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen und die Aufwertung des Bestands könnten die Folge sein. Die Strahlkraft kann insbesondere durch die Ausbildung eines eigenständigen Baukörpers mit herausragender architektonischer Gestaltung in Verbindung mit einem attraktiven Vorfeld, noch verstärkt werden.

Verkehr, Naturschutz, Sparten

Im Rahmen der Entwicklung des Gesamtquartiers scheinen die Themen Verkehrserschließung, Lärmschutz der Nachbarschaft sowie natur- und artenschutzfachliche Erfordernisse lösbar. Die zur Bewältigung notwendigen Maßnahmen sollten innerhalb der Bauleitplanung gesichert und umgesetzt werden. Die Spartenversorgung im Planungsgebiet ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung zu planen.

Lärm, Erschütterungen

Durch die Lage zwischen stark frequentierten Verkehrswegen für Kfz, Bahn und Straßenbahn muss in dem Gebäude bautechnisch auf die hohe Außenlärmbelastung sowie die von zwei Seiten auf das Areal einwirkenden Erschütterungen reagiert werden. Aufgrund der Nähe des im Rahmenplan ausgewiesenen Baufeldes zu den Gleisanlagen kann der exemplarische Gebäudekomplex nicht und der Saal nur schwer in ausreichendem Abstand zu den Erschütterungsquellen positioniert werden, sodass ohne Anpassung des Baufeldes voraussichtlich Maßnahmen zum Erschütterungsschutz sowohl am Saal als auch am Gebäude notwendig werden.

Altlasten

Aufgrund der Einwertung als Altlastenverdachtsfläche ist mit zu beseitigenden Altlasten zu rechnen.

Baugrund

Die Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben.

Grundwasser

Bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage besteht ab dem 2. Untergeschoss die Eventualität, dass die Untergeschosse in das Grundwasser einbinden (Flurabstand 3-5 m).

Da es sich bei dem Fremdgrundstück um eine ehemalige Bahnfläche ohne Gebäudebestand in derzeit weniger attraktiven Lage handelt, entstehen der Stadt durch den Erwerb zusätzliche Kosten.

Bezüglich der zeitlichen Entwicklung können sich die Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin und das bereits laufende Bebauungsplanverfahren als relevant erweisen.

Bei der Umsetzung können, aufgrund der umfangreichen Umstrukturierung des Gesamtareals, provisorische Zwischenzustände oder Konflikte mit benachbarten Entwicklungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Um diese zu minimieren ist eine koordinierte Abstimmung der Planungs- und Bauprozesse anzustreben.

Wesentlicher Aspekt für die Einwertung des Areals als **geeigneter Standort** für die geplanten Nutzungen liegt in der sehr guten Erschließung, insbesondere durch den ÖPNV, aber vor allem in dem Entwicklungsimpuls für den gesamten Stadtteil begründet.

Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien

Städtebaul. Umfeld	●		
Nutzungen im Umfeld	●		
Flächennutzungsplan		●	
Bestehendes Baurecht		●	
Denkmalschutz	●		
Eigentum		●	
Einbindung Landschaft		●	
Vegetation und Tierwelt		●	
Naturschutz		●	
Lage im Netz	●		
Fuss- und Radwege		●	
Einbindung ÖPNV	●		
Leistungsfähigkeit		●	
Ruhender Verkehr	●		
Außenlärmbelastung			●
Verkehrslärmerhöhung		●	
Gewerbelärm		●	
Erschütterungen			●
Altlasten		●	●
Grundwasser/Baugrund		●	
Gebäudeschadstoff	●		
Sparten		●	
Entwicklungsimpuls	●		
Gebäudeentwurf	●		
Kosten		●	
Sonstiges (...)	●		

Flächenentwurf Interim	●		
Umbaumaßnahmen	●		