



<b>Projekt:</b>	BBP 4600 – „Brunecker Straße“ / Lichtenreuth Stadt Nürnberg
<b>Thema:</b>	Beratungsgremium / Gestaltungsbeirat
<b>Zeit:</b>	15.07.2015 10.00 Uhr
<b>Ort:</b>	Baumeisterhaus, Bauhof 9, Nürnberg
<b>Verteiler:</b>	Siehe Teilnehmerliste

Die Sitzung des Beratungsgremiums zum Bebauungsplan 4600 „Brunecker Straße“ wird am 15. 07. 2016 um 10:00 Uhr durch den Dienststellenleiter des Stadtplanungsamts Nürnberg, Herrn Dengler, eröffnet. Nach der Begrüßung und einem Rückblick auf das bisherige Bauleitplanverfahren aus städtischer Sicht lobt Herr Wiegand (Geschäftsführer der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Süd) die gute Zusammenarbeit mit den am Bauleitverfahren beteiligten Planungsbüros und den Ämtern der Stadt Nürnberg. Herr Pesch, der als Vorsitzender der Wettbewerbsjury die Gesprächsleitung übernimmt, dankt allen Akteuren für die engagierte Zusammenarbeit. Er freut sich, dass die Planung nach langer Zeit der Unsicherheit aufgrund des hervorragenden Wettbewerbsergebnisses inzwischen konkrete Formen angenommen hat. Er bittet Herrn Elsässer (Büro West 8) den Stand der Planung vorzustellen und dabei ausführlich auf die vom Preisgericht formulierten Anregungen zum Wettbewerbsentwurf einzugehen.

Herr Elsässer stellt Punkt für Punkt dar, wie die Anregungen der Jury umgesetzt wurden. Wichtige Themen sind die Erhöhung der städtebaulichen Dichte, die Verortung der Versorgungseinrichtungen und die frühzeitige Verknüpfung des Baugebiets (Modul I) mit dem Grünraum am Dutzendteich. Weiterhin präsentiert er kurz den Vorabzug eines „Regelwerks“ zum Baugebiet, das – gegliedert „vom Großen ins Kleine“ - gestalterische Vorgaben für die Realisierung der einzelnen Baufelder geben soll. Es wurde vorerst als Richtschnur für Modul I erarbeitet; für die weiteren Module sollen – darauf aufbauend – jeweils eigene Gestaltleitlinien erhalten.

Nach der Vorstellung des Planungsstands leitet Herr Pesch in die Diskussion ein. Er lobt das beispielhafte Vorgehen und die städtebauliche Stabilität des Entwurfs, der trotz einiger Änderungen seine räumlichen und atmosphärischen Qualitäten halten konnte.

## Diskussion

Nach den einleitenden Worten nehmen die Teilnehmer des Beratungsgremiums die Möglichkeit wahr, Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen. Von allen Teilnehmern werden die Weiterführung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie das Vorgehen sehr gelobt. Nachfolgend werden die Schwerpunkte der Diskussion thematisch sortiert wiedergegeben:

## Regelwerk

- Bei der Diskussion um die gestalterische Regelungstiefe im Verfahren wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht mit Festsetzungen überfrachtet werden soll. Das Regelwerk soll

eine „Richtschnur“ für die bauliche Gestalt der Quartiere anbieten. Da ein differenziertes Angebot an Gebäudetypen und Wohnformen gewünscht ist, ist ein gestalterischer Rahmen unerlässlich. Mit Blick auf die erforderlichen Gestaltungsspielräume sind Bindungen und Freiheiten sorgfältig auszubalancieren.

- Aus Sicht der kommunalen Planung ist die Frage bedeutend, wie die Leitlinien umgesetzt werden. Kernaussagen sollen im Bebauungsplan und über Städtebauliche Verträge fixiert werden.

- Da das Regelwerk erst von den Teilnehmern intensiver studiert werden muss, liegt der Fokus der ersten Beiratssitzung auf dem aktuellen städtebaulichen Entwurf. Zur Frage wie die gestalterischen Grundlagen im Realisierungsprozess verankert werden können, wird eine eigene Sitzung empfohlen, die eine intensivere Auseinandersetzung und Diskussion mit den einzelnen Themen erlaubt.

## Freiraum und Grün

- Der Beirat unterstützt die Überlegungen, die geplante Grünverbindung / Park von Lichtenreuth (Modul I + IV) zum Dutzendteich bereits während der Bauphase in Modul I zu öffnen und den künftigen Bewohnern sowie der Öffentlichkeit als provisorischer Freiraum zur Verfügung zu stellen.
- Es sei wichtig, die Freiraumqualitäten von Anfang an sicherzustellen, um künftigen Bewohnern – die „Pionieren“ auf der Konversionsfläche – frühzeitig ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zu bieten. Hierfür müsse geprüft werden, welche Wegeverbindungen sich auf tun und wie diese dem Baufortschritt angepasst werden können. Auch die Übernahme von Sicherungspflichten bedarf einer rechtzeitigen Klärung.
- Besprochen wird auch, ob die Fläche „Lichtenreuth-naturnah“ der Öffentlichkeit zugänglich sein könnte. Es wird festgehalten, dass öffentliche Fußwegeverbindungen durch „Lichtenreuth-naturnah“ nicht den naturschutzfachlichen Zielen einer Ausgleichsfläche entgegenstehen. Darüber hinaus sollen diese Flächen nicht eingezäunt werden.

## Umsetzung und Qualitätssicherung

- Der Beirat diskutiert intensiv die Qualitätssicherung im Realisierungsprozess. Es wird die Frage aufgeworfen, ob für einzelne Baufelder Konzeptausschreibungen vorgesehen sind? Seitens der Aurelis wird verdeutlicht, dass man diesen Weg nicht zu gehen gedenkt. Aus dem Beirat wird darauf hingewiesen, dass bei einer Realisierung der Quartiere mit unterschiedlichen Bauherren und -trägern die Schnittstelle vom Gesamtplan zum Gebäude mit besonderer Sorgfalt betrachtet werden muss. Hier entscheidet sich am Ende die Qualität.

- Es geht aber auch um das Weitertragen der räumlichen Idee bei der Bebauung einzelner Parzellen. Konkret wird es an der Frage diskutiert, ob und inwieweit Vor- und Rücksprünge der Bauflucht planungsrechtlich geregelt werden sollen?
- Der Bebauungsplan muss ein räumliches Grundgerüst fixieren, das sich auf die Festsetzung der planerischen Kerninhalte konzentriert. Darüber hinaus soll den künftigen Bauherren bzw. Bauträgern ein Leitfaden an die Hand gegeben werden, der innerhalb gestalterischer Fixpunkte Spielräume für individuelle Gestaltung aufzeigt. Insofern ist es erforderlich, dass im Rahmenplan des Büros West 8 Prinzipien und Bildungsgesetze für den Stadtraum festgehalten werden. Damit wird die Grundlage geschaffen für die Abstimmung der Bauherren untereinander, insbesondere bezüglich gestalterischer Aspekte. Als ideale Plattform für diese Kooperation werden vom Beirat Workshops oder Planungswerkstätten angesprochen. Für Schlüsselgrundstücke sind Realisierungswettbewerbe als Baustein der Qualitätssicherung zu empfehlen.
- In der Diskussion wird deutlich, wie lohnend es wäre, die Elemente der Qualitätssicherung, ihre Wirkungsweise und ihr Zusammenspiel in einer weiteren Beiratssitzung zum Thema zu machen.

## Einzelhandel / Nahversorgung

- In der aktualisierten Planung wird die Lage des geplanten Nahversorgers im Norden der Brunecker Straße festgelegt. Im Stadtteil sind Stimmen laut geworden, die diese Entscheidung kritisch sehen. Für viele Bewohner der Siedlung Hasenbuck (60 Prozent sind älter als 65 Jahre) sei der favorisierte Standort aufgrund der Entfernung und der Topografie fußläufig schwer zu erreichen.
- In dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten wird auf die Bedeutung der Nahversorgungsangebote an den Gebietseingängen hingewiesen – die genaue Lage und Größen der einzelnen Nahversorgungsstandorte sind jedoch noch nicht abschließend geklärt. Es wird noch zu prüfen sein, ob an der U-Bahnstation „Hasenbuck“ ein ergänzendes Nahversorgungsangebot wirtschaftlich tragfähig platziert werden kann.
- Bezogen auf den Standort und die Architektur des Nahversorgers ist zu berücksichtigen, dass es Wille der Stadt Nürnberg ist, Einzelhandelsprojekte nur noch in städtebaulich integrierter Form anzusiedeln.

## Städtebau / Dichte / Typologien

- Die Erweiterung des Moduls I zu Modul I+ wird seitens des Beirats begrüßt. Die dem Modul I hinzugefügte Fläche westlich der Brunecker Straße, welche bisher Teil des Moduls IV war, wird dann komplett für Wohnen vorgesehen. Die geplante Straßenbahntrasse (entlang der heutigen Brunecker Straße), bildet dann eine klare Trennung zwischen Modul I und Modul IV (dessen Nutzung noch nicht abschließend festgelegt ist).



- Der Beirat diskutiert die Frage, ob die in der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs erreichte städtebauliche Dichte, das Potential der Fläche ausschöpft. Bisher wurde erst Modul I intensiv untersucht. Die konkrete Planung der anderen Module steht noch aus. Im Beirat wird angeregt, die Frage der Dichte – vor allen auch mit Blick auf die großzügigen öffentlichen Freiräume im Wohnumfeld – noch einmal insgesamt auf den Prüfstand zu stellen. Dabei sollte die städtebauliche Idee – soziale Mischung und Parzelle – im Auge behalten werden. An bestimmten Standorten wären auch Hochpunkte vorstellbar.
- Bezüglich der stadträumlichen Qualität im Entwurf wird angezweifelt, ob in Modul IV das Verhältnis von Straßenraum und Wohnungstypologie das Optimum erreicht hat. Dieses Thema soll in der Vertiefung der Planung für dieses Modul aufgegriffen werden (nachdem eine Entscheidung bzgl. der künftigen Nutzung des Modul IV getroffen wurde).
- Der Beirat geht der Frage nach, ob die geplanten dreigeschossigen Stadthäuser – ein Haustyp, der in den Niederlanden gut angenommen wird – auch in Nürnberg erfolgreich vermarktet werden können. Es wird berichtet, dass am Nordostbahnhof aktuell Stadthäuser in ähnlichem Stil errichtet werden, die sehr gut nachgefragt werden. Grundsätzlich seien auch Varianten zum dreigeschossigen Stadthaus denkbar – zum Beispiel gestapelte Maisonette oder Maisonetten mit aufgesattelter Galeriewohnung. Zweigeschossige Reihenhäuser sind aus städtebaulichen Gründen nicht in Erwägung zu ziehen.
- Die zum Park orientierten Wohnungen sind die erste Adresse im Quartier. Aus landschaftsarchitektonischer Perspektive wird angemerkt, dass die Architektur dieser Gebäude auch für das Bild des Parks von besonderer Bedeutung ist. Deswegen seien am Parkrand strengere gestalterische Maßstäbe anzulegen als in untergeordneten Straßenräumen.
- Mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Dichte wird angemerkt, dass man der Weite der Grünräume durchaus mit einer höheren Raumkante am Parkrand begegnen sollte. Das Büro West 8 wird gebeten, sich der Typologie der Gebäude am Park noch einmal feiner anzunehmen.
- Es wird vorgeschlagen, die Vorzone an der nördlichen Parkkante zu überprüfen, um zum Beispiel über Vorgärten eine Distanzzone zum öffentlichen Straßenraum aufzubauen.
- Im Modul II könnten im Norden des Parks ebenfalls Wohngebäude vorgesehen werden. Hierdurch soll vermieden werden, dass Rückseiten gewerblicher Gebäude (Lagerflächen, Lieferzonen etc.) vom Park aus einsehbar sind.

### **Erdgeschosszone und Hochparterre**

- In den Erdgeschossen an den Straßenbahnhaltestellen sollen keine Wohnnutzungen, sondern kleinteilige urbane Nutzungen (Kultur, Dienstleistung, Büros) vorgesehen werden. Diskutiert wird ein „Bonussystem“, über das die hochwertige Gestaltung und belebende Nutzung des Erdgeschosses mit einem Zuschlag an baulicher Ausnutzung Dichte o.ä. belohnt werden kann.
- Auch im Norden des Parks sind die Erdgeschosszonen wichtig für die Unterbringung kleinteiliger Gewerbe- / Handelseinrichtungen, z.B. Startups, Dienstleitungen etc. In diesem Fall ist in der Planung vorgesehen, die Erdgeschosse der Gebäude 4 m hoch zu errichten. Im Falle von Wohnnutzungen im EG wären dafür Hochparterre vorzusehen, um die Einsehbarkeit in Erdgeschosswohnungen auszuschließen und eine strikte Trennung zwischen privaten und öffentlichen Räumen zu schaffen.

## Lärm

- Auf die Frage nach dem Stand des Lärmgutachtens (Immissionen ausgehend von der U-Bahn und der westlich angrenzenden Gewerbenutzung) wird berichtet, dass die Ergebnisse nicht vollständig vorliegen. Künftige Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.
- Für die Lärmemissionen der Druckerei in Modul I bzw. Modul I+ wird eine Strategie der Bestandssicherung verfolgt: Am Betriebsgebäude sollen Maßnahmen (Einhausung, Lüftungstechnik, etc.) zur Lärminderung vorgenommen werden, sodass die in Wohngebieten einzuhaltenden Richtwerte erreicht werden können.

## Verkehr und Erschließung

- Es wird gefragt, an welchen Stellen die Haupteerschließungsstraße und die Straßenbahntrasse zu Fuß- und per Rad überquert werden können. Bisher ist geplant, an den zwei Straßenbahnhaltestellen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer anzubieten. Gestalt und Sicherheitsempfinden sind bei deren Planung zu beachten. Ob zwischen den zwei Haltestellen eine weitere Querung angeboten werden kann, ist mit der Verkehrsplanung der Stadt und den Verkehrsbetrieben (VGN) zu klären. Eine Querung der Gleise durch den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen.
- Es wird berichtet, dass der Verlauf der Straßenbahntrasse, insbesondere im südlichen Bereich noch nicht feststeht. Grund hierfür ist zum einen, dass das Vorkommen der Zauneidechse in diesem Bereich zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus sind im weiteren Verfahren die Belange der Messe, die hier evtl. Flächen erwerben möchte, abzustimmen.
- Im Rahmen der weiteren Abstimmung für Modul III A (Messe) wird der Verlauf der Straßenbahntrasse endgültig definiert werden.
- Es wird erwähnt, dass der Bürgerverein einen Zugang zur U-Bahnstation „Hasenbuck“ vom Plangebiet aus befürwortet. Seitens der städtischen Verkehrsplanung wäre zu prüfen, ob ein direkter U-Bahn-Zugang vom Plangebiet aus geschaffen werden kann. Der vorliegende Planstand greift dies bereits aus und bindet einen zusätzlichen Zugang am Süden des Bahnsteigs gestalterisch in die Planung ein.

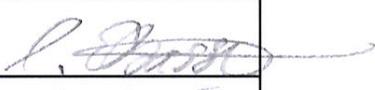
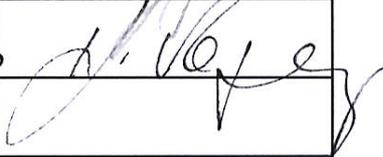
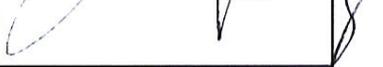
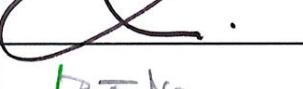
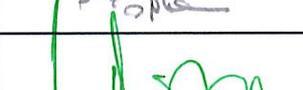
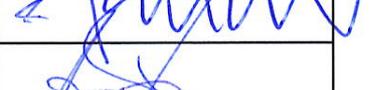
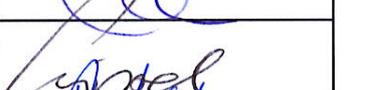
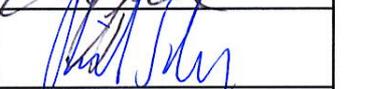
## Fazit und weiteres Vorgehen

- Die vorgestellten Inhalte der Planung werden vom Beirat zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Die für Qualitätssicherung erforderlichen Instrumente sind weiter zu konkretisieren. Insbesondere die „Arbeitsteilung“ zwischen Bauleitplanung und Regelwerk bedarf noch einer Feinjustierung, damit sie optimal zur Vermarktungsstrategie für die Grundstücke passt.
- Weitere Sitzungen des Beratungsgremiums werden je nach Planstand und Bedarf in unregelmäßigen Abständen vorgesehen.
- Der Rahmenplan soll dem Stadtplanungsausschuss (AFS) der Stadt Nürnberg im September 2016 vorgestellt werden. Anschließend soll eine nächste Bürgerbeteiligung – ergänzend zu der bereits gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – vorgesehen werden.
- Bei der nächsten Sitzung des Beratungsgremiums werden die Inhalte des Regelwerks näher zu diskutieren sein.

*Nürnberg, 08.08.2016*

*erstellt: M.Sc. Ines Richardt, Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang*

Sitzung Beratungsgremium "Lichtenreuth" - 15.07.2016  
 Teilnehmerliste

Name	Firma / Organisation	Unterschrift
Elsässer	West 8	
Günther	Stpl / 2	
Vogelbrug	Planungsbüro Vogelbrug	
Richardt	Planungsbüro Vogelbrug	
Wolynum	J+W	
FRANZ PESCH	PP a / s	
ZVONKO TURKALI	TURKALI ARCHITECTEN	
DENGLER, S.	STPL / 13 - WÜRNB.	
FRISCHBENDER, PETER	STPL / 2	
LINDS FREIER	BRILIX PROJEKTENTW.	
Alexander Diehl	-H-	
IRENE BURKHARDT	1. B. & G. / D. Engelmann Ländl. architek. - Hochplan	
Hans Blendinger	BV Hasenbuck	
WEIDENHAMMER	SÖR / 1	
Volker Nachtmann	SUN / S-1	
Benno Faulker	AURELI	
STEFAN WIEGAND	- " -	
ESTHER GILCHER	- " -	
Wüppel	Stadt Abg / Umweltamt	
Schreyes	Concilium	