

Betreff:

**Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4535 „Kohlenhof“,
für ein Gebiet südlich der Kohlenhofstraße, westlich der Steinbühler Straße und nördlich
der Bahnlinie**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Areal des ehemaligen Kohlenhofs ist Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG, der Grundstückseigentümerin aurelis Real Estate GmbH & Co KG und der Stadt Nürnberg. Entsprechend der Rahmenvereinbarung wird für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, um so eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung zu gewährleisten. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2006 eingeleitet.

Die durch das Bebauungsplangebiet führende neue Kohlenhofstraße ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens Frankenschneppweg.

Auf Grundlage des 2010 beschlossenen Rahmenplans Stpl/2-05-2010 sollte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Auf Grund der zeitlichen Verschiebung des Planfeststellungsverfahrens Frankenschneppweg/Neue Kohlenhofstraße wurde das Bebauungsplanverfahren in seiner Priorität zurückgestellt.

Zwischenzeitlich war die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg, auf der Suche nach einem neuen Standort für ihren Hauptsitz. Ende 2016 entschied man sich für den innenstadtnahen Standort im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4535 „Kohlenhof“.

Im Rahmen eines Workshops wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro West 8, zusammen mit aurelis und der Stadtverwaltung, ein neuer Masterplan erarbeitet.

Bedarfe bzw. Belange der GfK sowie öffentliche Nutzungen und Einrichtungen sind dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden die bereits im Bebauungsplanverfahren definierten städtischen Zielvorgaben fortgeschrieben und um neue Erkenntnisse und Planungsvorstellungen ergänzt.

Die Planungen für die GfK entsprechen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr.4535, im Übrigen kann das Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden.

Weitere Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen aurelis und Stadt.

Da noch nicht abzusehen ist, wann die Erschließung durch die neue Kohlenhofstraße erfolgen kann, ist eine Interimslösung für die Erschließung der GfK notwendig.

Die Grundstückseigentümerin aurelis und Investoren werden als Gemeinschaftsunternehmen das Projekt GfK entwickeln und bauen.

Im neuen Quartier werden die vier bisherigen Standorte der GfK in Nürnberg – Nordwestring, Bamberger Straße, Forchheimer und Schnieglinger Straße – zusammengefasst.

Der Standort für den geplanten GfK-Komplex, bestehend aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen, ist südlich der Kohlenhofstraße auf einer Grundstücksgröße von ca. 20.300m² vorgesehen. Das Projekt umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 43.500 m² für ca. 2400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die 4-6 geschossigen Bürogebäude und ein 7- geschossiges Parkhaus mit ca. 800 Stellplätzen werden durch das Architekturbüro KSP Jürgen Engel geplant.

Der Antrag auf eine Baugenehmigung für die GfK soll zeitnah eingereicht werden.

Kosten

Die Sicherung der städtischen Ziele, wie insbesondere die Übernahme der Kosten und Lasten aus Grundstücksabtretungen und des Straßenausbaus, soll durch Abschluss entsprechender vertraglicher Vereinbarungen zwischen aurelis bzw. mit dem Gemeinschaftsunternehmen und der Stadt erfolgen.

Zeitliche Umsetzung

Der Baubeginn für die GfK ist für 2018 vorgesehen. Ab Ende 2019 sollen die neuen Gebäude bezogen werden.

Fazit

Zur Erzielung einer städtebaulich hochwertigen Lösung für das Gesamtareal wurde der vorliegende Masterplan vom 09.03.2017, Büro West 8, erarbeitet. Auf dessen Basis soll die Weiterentwicklung des Areals Kohlenhof fortgeschrieben werden und die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 4535 im Weiteren konkretisiert werden.

Es soll beschlossen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 4535 auf Grundlage des Masterplans vom 09.03.2017, Büro West 8, weiterzuführen ist.