Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

15. Änderung: Bereich Meistersingerhalle

BEGRÜNDUNG

Entwurf

- Stand: 25.10.2019

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 15. Änderung: Bereich Meistersingerhalle

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG 1

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 4

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8

I.4.1. KONZEPT UND PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 8

I.4.2. VERKEHR 14

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 15

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 15

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 16

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 16

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 16

I.5.3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17

I.5.4. FLÄCHENBILANZ 19

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 19

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 21

II. UMWELTBERICHT als gesonderter Textteil

Anlage:

bgsm, München, Städtebauliche Standortuntersuchung Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung im Stadtgebiet von Nürnberg, Zusammenfassung Teil 4, Stand Mai 2015

III. QUELLENANGABEN

- actori GmbH, München, Markt- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für eine neue Veranstaltungs- und Konzerthalle in Nürnberg, Teile 1 - 3, Stand 31. Mai 2014
- Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept, Stadt Nürnberg, Umweltreferat, Februar 2014
- bgsm, München, Städtebauliche Standortuntersuchung Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung im Stadtgebiet von Nürnberg, Zusammenfassung Teil 4, Stand Mai 2015
- BEVENUE GmbH, München, Machbarkeitsstudie bezgl. der Eignung der Meistersingerhalle Nürnberg als Tagungs- und Kongresszentrum, 14.07.2015
- Umweltanalytik Nürnberg (SUN), Bodenuntersuchung Neubau Konzertsaal und Nachuntersuchung PAK in Bohrung B6; 03.08.2016 und 23.08.2016
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes - Regierung von Mittelfranken SG 50 / Umweltamt Stadt Nürnberg, Stand September 2017
- Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, Schwingungs- und Erschütterungsschutz, Grobprognose, 31.08.2017
- Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4160, Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 07.11. 2018
- Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4160, Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Anlagengeräusche gemäß DIN 45691 vom 05.08.2019
- Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4160, Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens vom 26.08.2019
- Erläuterungen zum Entwässerungskonzept Konzerthaus Nürnberg vom 29.05.2019 TOPOTEK 1, Berlin
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 20.08.2019, Grosser-Seeger & Partner, 90419 Nürnberg

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 15. Änderung: Bereich Meistersingerhalle

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Schon seit längerem gab es Bestrebungen, in Nürnberg eine größere Konzert- und Veranstaltungshalle neu zu bauen. Daneben ist – zunächst unabhängig davon - eine grundlegende Sanierung des Opernhauses dringend erforderlich. Für diese Sanierungsphase braucht die Musiktheatersparte des Staatstheaters Nürnberg für geschätzte zwei bis drei Spielzeiten eine Ausweichspielstätte.

Hinsichtlich der Etablierung eines Konzertsaals wurden im Vorfeld Gutachten zur Marktsituation und Wirtschaftlichkeit, zur Prüfung der Standortvarianten und zur Machbarkeit und Eignung der Meistersingerhalle (MSH) beauftragt. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 29.07.2015 wurde die Grundsatzentscheidung gefasst, neben der MSH einen neuen Veranstaltungs- und Konzertsaal zu errichten. Nach dessen Fertigstellung soll für die Sanierungsphase des Opernhauses die MSH als Interimsstandort dienen. Im Anschluss an diese Nutzung als Ausweichspielstätte soll die Meistersingerhalle saniert und zum Tagungs- und Kongresszentrum aufgewertet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4160 notwendig, für die am 17.09.2015 im Stadtplanungsausschuss (AfS) der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt sein. Da die Darstellungen des wirksamen FNP nicht umfänglich der angestrebten Entwicklung entsprechen, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

  Das Verfahren zur 15. Änderung des FNP ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg (StR) nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss (AfS) am 22.09.2016 in der Sitzung am 28.09.2016 eingeleitet worden (1. Beschluss). Dies wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 21 vom 19.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Vorentwurfsplans Nr. FNP15 - V – 02 vom 20.08.2018 und der Begründung vom 23.08.2018 in der Zeit vom 27.08.2018 bis einschließlich 05.10.2018 stattgefunden.

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Vorentwurfsplans Nr. FNP15 - V – 02 vom 20.08.2018 und der Begründung vom 23.08.2018 in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018 stattgefunden.

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt im Süden Nürnbergs im Bezirk Ludwigsfeld. Im Westen, Norden und Osten grenzen öffentliche Verkehrsflächen an, im Süden die öffentliche Park- und Grünanlage Luitpoldhain. Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von 11,73 ha. Das Gelände im Bereich um die Meistersingerhalle ist weitgehend eben.

Zentrales Element des Gebietes ist die im Jahr 1963 erbaute und seit 2007 unter Denkmalschutz stehende Meistersingerhalle. Zwei oberirdische Parkplätze grenzen unmittelbar daran an: im Westen der kleinere (154 PKW Stellplätze) und im Osten der größere (598 PKW Stellplätze, 8 Bus Stellplätze) Parkplatz. Unmittelbar südwestlich der Meistersingerhalle schließt ein Hotelbau an.

<u>Grünanlage Luitpoldhain</u>
Die südlich angrenzende öffentliche Park- und Grünanlage des Luitpoldhains ist Teil der „Urbanen Parklandschaft Dutzendteich & Co“ (aus: Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept, Stadt Nürnberg, 2014, hier: Entwicklungskonzept Urbane Parklandschaften) und bildet zusammen mit dem Volkspark Dutzendteich ein bedeutendes, als Flächendenkmal (Landschaftsgarten/ -parkanlage) geschütztes Naherholungsgebiet. Die Parklandschaft „Dutzendteich & Co.“ stellt die größte öffentliche Grünfläche in Nürnberg dar und fungiert als „grüne Lunge“ der mit Grün stark unterversorgten Südstadt. Somit hat diese eine große Bedeutung für das Stadtklima, für Naherholungs- und Freizeitnutzung sowie für Sport, Messe und Kultur.

Im Luitpoldhain selbst befinden sich ein öffentlicher Spielplatz, Freizeitsportanlagen sowie ein weiterer oberirdischer Parkplatz. Im Osten der Parkanlage steht die denkmalgeschützte „Ehrenhalle“. Am östlichen Rand befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikantenvilla neben einem solitären, siebengeschossigen Wohngebäude mit Garagenhof.

Die nordöstliche Umgebung der Meistersingerhalle ist geprägt von Wohn- und Bürogebäuden sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen, wie z.B. das nördlich gelegene Martin-Behaim-Gymnasium. Die Wohngebiete sind mit Ausnahme eines Streifens mit Wohnbebauung an der Schultheißallee durch Grünzüge klar abgegrenzt.

Kulturstandort Meistersingerhalle
Die am 07.09.1963 eröffnete Meistersingerhalle fügt sich trotz ihrer Grundfläche von ca.12.000 m² sehr gut in die Landschaft ein. Die Denkmalliste weist sie als „Kubischen, die Horizontale betonenden Baukörper mit Innenhöfen und vorgelagertem Eingangsbereich, Stahlbetonbau mit Flachdach und Travertin- und Quarzitwandverkleidung“ aus.

Beim Bau wurde darauf geachtet, dass die Parkanlage Luitpoldhain mit ihrem alten Baumbestand so wenig wie möglich verändert wurde. So stehen an einigen Stellen alte Bäume direkt an den Außenmauern des Gebäudes und auch im Innenhof finden sich noch ein Baum aus einer Zeit lange vor dem Bau der Meistersingerhalle. Um die Wirkung der Verbindung von Bau und Natur noch zu verstärken, erweiterte man den alten Baumbestand um zusätzliche Edelgehölze.

Das vielfältige Programm des Kultur- und Kongresszentrums umfasst klassische Konzerte, Rock- & Pop-Shows, Musicals, Bälle, Jubiläumsfeiern, Tagungen und Kongresse sowie Ausstellungen.

Hotel
Das 4-Sterne-Superior Hotel einer internationalen Hotelkette mit 200 Zimmern und Suiten verfügt über einen direkten Zugang zur Meistersingerhalle. Es ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts und soll vom Grundsatz her am Standort erhalten bleiben.

Motorisierter Individualverkehr:

Über die Straßen Schultheißallee, Bayernstraße und An der Ehrenhalle besteht eine direkte Anbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz. Zudem binden diese Straßen das Gebiet unmittelbar an die Münchener Straße und Frankenstraße an, welche eine direkte Verknüpfung mit den überörtlichen Verkehrswegen bieten.

Durch die umliegenden Veranstaltungsorte (Meistersingerhalle, Luitpoldhain, Frankenstadion, Arena, Volksfestplatz, Messe) sind die Straßen durch hohe bis sehr hohe Belastungen geprägt. Entsprechend der Belastung ist das Straßennetz durchgehend mit zwei Richtungsfahrbahnen ausgebaut. Die Knotenpunkte sind durch zusätzliche Spuren ertüchtigt. Die Verkehrsbelastungen auf der Nord/ -Süd-Achse Hainstraße – Münchener Straße bewegen sich an einem Normalwerktag zwischen 29.000 und 31.500 Kfz/24h, auf der Bayernstraße liegt die Verkehrsbelastung bei rund 30.500 Kfz/24h an einem Normalwerktag. Der Straßenzug Schultheißallee – An der Ehrenhalle ist mit bis zu 9.000 Kfz/ 24h an einem Normalwerktag deutlich geringer frequentiert.

Die Parkplätze der Meistersingerhalle werden über die Schultheißallee erschlossen. Aufgrund der Straßenbahngleise zwischen den Richtungsfahrbahnen kann der Parkplatz nur von Nordwesten angefahren und Richtung Südosten verlassen werden (rechts rein und rechts raus). Das Hotel südlich der Meistersingerhalle wird über den westlichen Parkplatz von der Schultheißallee erreicht. Insgesamt sind derzeit ca. 760 PKW Stellplätze und ca. 8 Busstellplätze an der Meistersingerhalle (ca. 160 westlich, ca. 600 östlich) vorhanden.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Haupterschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln übernehmen die Straßenbahn (derzeitige Linie 8) sowie die Buslinien 36 und 55 mit Haltepunkten an der Schultheißallee (Platz der Opfer des Faschismus und Meistersingerhalle) bzw. am Doku-Zentrum. Die Straßenbahn und die Buslinie 36 verkehren werktags im 10-Minutentakt, ab 20.00 Uhr und sonntags im 20-Minutentakt, die Buslinie 55 werktags überwiegend im 20-Minutentakt ab 20:00Uhr und sonntags im 40-Minuten Takt. An Sonn- und Feiertagen pendeln die Linien alle 20 Minuten. Bei Sonderveranstaltungen wird die Taktung am Abend verdichtet (z.B. Volksfest und Klassik Open-Air).

Rad- und Fußgängerverkehr

Die Meistersingerhalle ist gut in das übergeordnete Radroutennetz integriert. Entlang der Hainstraße – Münchener Straße verläuft eine Hauptroute. Umgebende Straßen sind mit separaten Radwegen ausgestattet. Der Luitpoldhain ist mit dem weitläufigen Fußwegenetz des südlich anschließenden Naherholungsgebiets „Volkspark Dutzendteich“ verknüpft.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Nürnberg Teil der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Die Ziele und Grundsätze werden durch Regionalpläne in fachlicher und räumlicher Hinsicht konkretisiert. Die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Planungsregion wird im Regionalplan festgelegt. Im Regionalplan der Region Nürnberg (noch nicht fortgeschriebener Teil) ist Nürnberg noch als Oberzentrum dargestellt.

Maßgeblich hinsichtlich Kunst- und Kulturpflege ist für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insbesondere in Kapitel 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur des Regionalplans der Region Nürnberg das Ziel 8.4.1.1 Theater und Musikpflege, wonach die Städtischen Bühnen Nürnberg (heute: Staatstheater Nürnberg) in ihrer regionalen Bedeutung erhalten und weiter ausgebaut werden sollen. In der Begründung des Regionalplans wird hierzu ergänzend ausgeführt, dass die Städtischen Bühnen Nürnberg (Staatstheater Nürnberg) mit ihren Sparten Musiktheater und Schauspiel auch in Zukunft eine ihrer Bedeutung angemessene Unterstützung erfordern, um die Aufgaben einer überkommunalen Kultureinrichtung erfüllen zu können. Daneben wird der Funktion als Oberzentrum mit dem Angebot des neuen Konzerthauses als Teil des künftigen Kultur-und Kongresszentrums in Anbindung an die Meistersingerhalle Rechnung getragen.

Die Ziele des Regionalplans sind für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Vorhandenes Planungsrecht

Für den FNP-Änderungsbereich liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4160 vor, der seit dem 27.01.1982 rechtsverbindlich ist. Darin ist als Art der baulichen Nutzung im Bereich der Meistersingerhalle und des Hotels ein Sondergebiet (SO) für Kultur- und Kongresszentrum gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In einem Teilbereich östlich der Straße „An der Ehrenhalle“ setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Beidseitig der Meistersingerhalle befinden sich die Parkplätze mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Parkplatz“. Der größte Teil des Plangebiets – mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen - ist als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 17.09.2015 eingeleitet.

Für die Umgebung existieren folgende Bebauungspläne: Im Westen der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4135, im Norden der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 3524 und im Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3767.

I.3.2.2. Fachrecht

Im Änderungsbereich befinden sich keine förmlich ausgewiesenen Landschafts-, Natur-, Wasser- oder Waldschutzgebiete.

Die Eiche im Innenhof der Meistersingerhalle ist als Naturdenkmal Nr. 89 der Stadt Nürnberg nach § 28 BNatSchG geschützt. Dies wird gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Gewässersystems Fischbach tangiert im nordöstlichen Gebiet an der Schultheißallee – An der Ehrenhalle sowie im Gebiet südlich der Meistersingerhalle den Änderungsbereich. Dazu wird der Vermerk gem. § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB in den Plan aufgenommen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Alle Flächen im Änderungsbereich mit Ausnahme des Hotelgrundstücks befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT UND PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Stadt Nürnberg plant, mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans: Bereich Meistersingerhalle und der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160, den Bedarf an einem weiteren Veranstaltungsort im Format einer Konzerthalle im Stadtgebiet zu decken.

Schon 2009 war erstmals über den Bedarf für einen neuen Konzertsaal in Nürnberg im Kulturausschuss der Stadt Nürnberg berichtet worden. Daneben wurde die Dringlichkeit der Sanierung des Opernhauses erkennbar und damit das Erfordernis einer Ausweichspielstätte. Statt eines temporären Ausweichquartiers sollte der langjährigen Forderung aus der Musikszene entsprochen werden und ein dauerhaftes Gebäude entstehen, das nach der Interimsnutzung als Konzerthaus genutzt werden kann.

Im Vorfeld der Planungen für das Konzerthaus wurden dazu mehrere Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- Im Rahmen der Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudie für den neuen Veranstaltungs- und Konzertsaal wurde von actori GmbH, München ein erstes Nutzungskonzept erstellt. Dieses diente als Grundlage für die Standortprüfung.
- Im Juli 2014 bestätigten die Untersuchungsergebnisse des actori Gutachtens zudem die grundsätzlich wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens. Es wurden zwei Modelle untersucht – Modell A am Standort Meistersingerhalle (MSH) „Konzertsaal neben der Meistersingerhalle“ und Modell B an einem anderen geeigneten Standort „Neubau Konzertsaal als solitäres Gebäude“. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich erbrachte im laufenden Betrieb einen deutlichen Vorteil zu Gunsten des Konzerthauses neben der MSH.
- Zudem stellte die Machbarkeitsstudie einen Bedarf am Kongresszentrum für Tagungs- und Kongressnutzung von 500 bis 1.000 Teilnehmern fest.
- Ein weiteres Gutachten befasste sich mit der detaillierten Standortprüfung (bgsm, München). Darin wurden, aufbauend auf den Erkenntnissen und Empfehlungen der Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse (actori GmbH), stadtweit acht Standorte für eine Veranstaltungs- und Konzerthalle in der Stadt Nürnberg untersucht.

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.

Im zweiten Teil wurden auf Basis des Raumprogramms aus der Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse unterschiedliche und auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort angepasste städtebauliche Entwürfe für diese Standorte erarbeitet.

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. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte unter Einbindung der bisher beteiligten Fachdienststellen sowie von politischen Vertretern der Stadt Nürnberg.

Am 24. September 2014 wurden die Ergebnisse des Zwischenberichts den Fraktionen des Nürnberger Stadtrats in einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Die Vertreter des Stadtrates entschieden im Rahmen dieser Vorstellung, dass die Standorte weitergehend untersucht werden sollen, die im Zwischenbericht Teil 2 für eine vertiefende Untersuchung empfohlen oder eingeschränkt empfohlen wurden. Dabei handelte es sich um die Standorte Meistersingerhalle, Südlicher Altstadtring AOK, ehemaliges Quelle-Areal und Kohlenhof.

Im Rahmen dieser weitergehenden Untersuchung wurde geprüft ob und in wie weit die erforderlichen Flächen der Interimsnutzung mit Volumen und Struktur des für die Konzertnutzung entwickelten Flächenentwurfs vereinbar sind. Im Ergebnis erschien der Standort an der Meistersingerhalle zur Realisierung des geplanten Vorhabens am geeignetsten.

Im vierten Teil wurden die Untersuchungsergebnisse der vorangegangenen Teile vergleichend zusammengefasst (Auszug aus bgsm, München, Städtebauliche Standortuntersuchung Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung im Stadtgebiet von Nürnberg, Zusammenfassung Teil 4, Stand Mai 2015 wird als Anlage der Begründung beigefügt):

Meistersingerhalle
„Aufgrund der in diesem Gutachten untersuchten Themen wird der Standort als eigeschränkt geeignet bewertet. Der durch separate Gutachten prognostizierte Synergieeffekt mit den bestehenden Nutzungen der Meistersingerhalle kann durch eine betriebswirtschaftliche Betrachtung zur Einwertung als geeigneter Standort führen.“

AOK Südlicher Altstadtring
„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.“

Quelle Areal
„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."

Kohlenhof
„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. Eine koordinierte Abstimmung der Prozesse ist anzustreben.
Wesentlicher Aspekt für die Einwertung des Areals als geeigneter Standort liegt in der sehr guten Erschließung, insbesondere durch den ÖPNV, aber vor allem in dem Entwicklungsimpuls für den gesamten Stadtteil begründet."

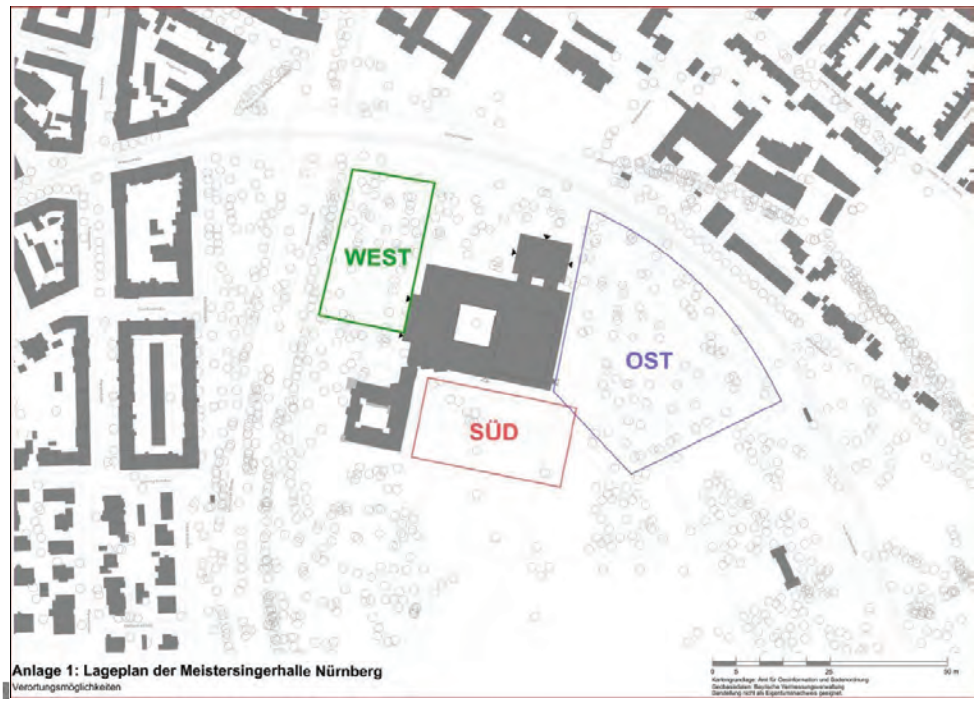
Letztlich favorisierte die Verwaltung den Standort MSH für einen neuen Konzertsaal mit Ausweichmöglichkeit während der Generalsanierung von Opernhaus und MSH. Für den Standort MSH sprechen – neben den im Weiteren noch folgenden wirtschaftlichen Vorteilen im Betrieb durch Synergieeffekte – v. a. die gute Einfügung ins städtebauliche Umfeld sowie eine sehr gute Anbindung an das (überregionale) Verkehrswegenetz, verbunden mit der Tatsache, dass die MSH als hervorragend eingeführter Veranstaltungsstandort hohe Akzeptanz und Wertschätzung genießt.

- Unter Einschaltung eines externen Spezialisten für den Tagungs- und Kongressmarkt, der Bevenue GmbH, wurde die Machbarkeit und Eignung der MSH bezüglich der Tagungs- und Kongressnutzung genauer beleuchtet. Die Erweiterung der Tagungs- und Kongressräumlichkeiten der MSH sowie eine Sanierung und Optimierung des Bestandes sind Voraussetzung für die Deckung des festgestellten Bedarfs im Kongresssegment.

Der Stadtrat legte daher mit Beschluss vom 29.07.2015 den Standort Meistersingerhalle als Standort für den Neubau der Konzert- und Veranstaltungshalle mit 1500 Sitzplätzen fest.

Gleichzeitig wurde entschieden, das Bestandsgebäude der Meistersingerhalle zu sanieren und zu ertüchtigen, um dem festgestellten Bedarf an Kongress- und Tagungsräumlichkeiten (500 – 1000 Teilnehmer) zu entsprechen. Gesamtziel ist der Betrieb des baulichen Ensembles „Meistersingerhalle" als Kulturveranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrum.

- Dabei war ursprünglich von einem Standort östlich der Meistersingerhalle ausgegangen worden. In der Folge wurden mehrere Varianten zur Positionierung des Gebäudekörpers im direkten Umfeld der Meistersingerhalle untersucht (Auszug aus Entscheidungsvorlage zur Stadtratssitzung vom 26.07.2017):



Variante Ost
„Der Standort im Osten umfasst eine Fläche von ca. 23.000 m². Er ist im Westen vom Bestandsgebäude MSH (Garderobenhalle und Foyer Großer Saal sowie Künstlereingang mit Bühnenanlieferung) begrenzt. Im Südwesten des Standorts erfolgt die Anlieferung der MSH und des Hotels mittels einer Rampe ins Untergeschoß. Auf der Fläche befinden sich derzeit 650 KFZ-Stellplätze; sie ist weitgehend versiegelt (geringer Ökoausgleich). Am nördlichen Rand (Schultheißallee) befindet sich eine Biotopfläche.

Bei einer Bebauung dieser Fläche wären Maßnahmen zum Schallschutz der Wohnbebauung an der Schultheißallee notwendig.

Die Möglichkeit der Fortschreibung eines denkmalverträglichen baulichen Konzepts mit Blick auf das Bestandsgebäude MSH wäre an diesem Standort gegeben. Er würde eine hohe Flexibilität des Baukörpers (z.B. längs/ quer) ermöglichen. Die Bebauung durch den Konzertsaal und der notwendigen KFZ-Stellplätze in Hoch- und Tiefgaragen würden jedoch zu einem massiven Baukörper führen.

Städtebaulich unterbräche ein massiver Baukörper an dieser Stelle die Kaltluftzufuhr aus dem Süden über den Luitpoldhain in den innerstädtischen Raum. Überdies wäre der direkte Zugang für die Bevölkerung in den Luitpoldhain über den derzeitigen Parkplatz (östlich an der MSH) nicht mehr möglich. Ebenso hätte die Höhe des neuen Gebäudes Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen der Wohnbebauung an der Schultheißallee in Richtung Parkanlage Luitpoldhain.

Die Realisierung von 900 Stellplätzen wäre auf der Fläche grundsätzlich möglich, die Stellplätze im Westen der MSH (Eingang Kleiner Saal) blieben erhalten. Während der Bauzeit stünden für den Betrieb der MSH allerdings keine Parkplätze zur Verfügung. Beim Bau einer Tiefgarage wäre neben dem hohen finanziellen Aufwand auch die Gründungstiefe wegen anstehendem Grundwasser (ab etwa fünf Metern Tiefe) zu beachten: Die dabei notwendige Wasserhaltung könnte den Landschaftsraum Luitpoldhain in Teilbereichen beeinträchtigen. Aufwändige Maßnahmen zur Rückführung des Grundwassers wären nötig.

Die Adressbildung der Halle im Osten wäre mit großer Wahrscheinlichkeit hin zur Schultheißallee zu erwarten. In diesem Fall könnte eine direkte Verbindung zu Foyer und Garderoben der MSH angedacht werden.

Jedoch entstünde ein kritischer Kreuzungspunkt von Anlieferverkehren und der Wegebeziehungen zum Park südwestlich des Neubaus. Die Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn- und Bushaltestelle Meistersingerhalle) wäre gut."

Variante Süd
„Der Standort im Süden liegt auf der Rückseite der MSH. Die mögliche Fläche ist Bestandteil des Baudenkmals „Volkspark Dutzendteich" des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes. Der Standort ist im Westen vom Hotel begrenzt, nördlich befinden sich der jetzige große Parkplatz und das Bestandsgebäude MSH mit der Anlieferung für Halle und Hotel über eine Rampe ins UG.

Mit dieser rückwärtigen Lage würde sich ein neuer Konzertsaal städtebaulich hinter der Meistersinghalle „verstecken" und im Vergleich zu den anderen Standorten eine geringere Präsenz erreichen. Die Adressbildung wäre an der südöstlichen Ecke des Bestandsgebäudes zu erwarten, eine Fortführung des baulichen Konzeptes im landschaftlichen Raum mit Öffnung in den Luitpoldhain somit denkbar.

Gute funktionale Anbindungsmöglichkeiten an den Bestand und die sich daraus ergebenden Synergien insbesondere in den Bereichen Küche, Anlieferung und Entsorgung, könnten genutzt werden. Problematisch wäre hier die zu erwartende Überschneidung von Eingangsbereich und Anlieferverkehr.

Das Bauwerk müsste komplett auf einer unversiegelten Fläche errichtet werden, was einen großen ökologischen Eingriff in die denkmalgeschützte Parklandschaft bedeuten würde; der Ökoausgleich an diesem Standort wäre demnach am größten. Demzufolge spricht sich das Umweltamt daher dezidiert gegen diesen Standort aus. Die Entfernung zum ÖPNV (Straßenbahn- und Bushaltestelle) wäre mit ca. 250 Metern Luftlinie relativ groß. 150 Parkplätze im Westen könnte man erhalten. Die notwendigen Ergänzungen wären auf den jetzigen Stellflächen im Osten als Hochgarage denkbar."

Variante West
„Der Standort im Westen umfasst eine Fläche von bis zu 10.000 m². Er wird östlich begrenzt durch das Bestandsgebäude MSH (Bereich Kleiner Saal), im Süden befindet sich das Hotel mit Vorfahrt und Zufahrt zur hoteleigenen Tiefgarage; die Bebauungsmöglichkeit endet im Westen am Radweg und im Norden grenzt der Standort an die Schultheißallee. Auf der versiegelten Fläche befinden sich derzeit ca. 150 KFZ-Stellplätze, die bei einer Bebauung entfallen würden. Die Fortschreibung eines denkmalverträglichen baulichen Konzepts ist im Westen an sehr prominenter Stelle zwischen Münchener Straße und Schultheißallee möglich und würde zu einer entsprechenden Präsenz des Neubaus führen. Dadurch bietet der Standort insbesondere in Hinblick auf die Vermarktung des neuen Konzertsaals wegen der hohen Sichtbarkeit einen erheblichen Wert. Außerdem wären an dieser Stelle keine Maßnahmen zum Schallschutz von Wohngebieten nötig.

Die Adressbildung des neuen Konzertsaals wäre in Richtung Norden/ Nordosten zu erwarten und würde die Chance auf eine neue Vorplatzgestaltung zwischen der Garderobenhalle des Bestandsgebäudes MSH und dem Eingang zum neuen Konzertsaal, unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestands und der nördlichen Fassade des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, eröffnen. Eine Saalhöhe von ca. 25 Metern würde städtebaulich gut mit dem gegenüberliegenden N-Ergie-Hochhaus (Hainstraße 34) korrespondieren.

Der Bedarf von 900 Stellplätzen wäre auf der Fläche im Osten mit Parkdecks grundsätzlich zu realisieren. Dabei sind Maßnahmen zum Schallschutz des gegenüberliegenden Wohngebiets zu erwarten. Der Bau einer Tiefgarage im Westen ist im Rahmen des Wettbewerbes durch die Stadt Nürnberg nicht geplant.

Eine direkte Verbindung zu Foyer und Garderoben der MSH wäre denkbar, schwierig jedoch auch hier der Kreuzungspunkt von Anlieferverkehr und Wegebeziehungen zum Hotel südlich des Neubaus. Die Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn- und Bushaltestelle) ist gut (Straßenbahnhaltestelle „Platz der Opfer des Faschismus“).

Der Grünraum zwischen Münchener Straße und Radweg kann größtenteils erhalten werden, jedoch ist eine neue Zu- und Abfahrtssituation für die Anlieferung des Konzertsaals und für das Hotel zu schaffen, die auch einen LKW-Verkehr ermöglichen muss. Dies erfordert einen Eingriff in den straßenraumbegleitenden Grünzug. Die Baustellenlogistik und -einrichtung stellt an diesem Standort eine gewisse Herausforderung dar, weil von engen Platzverhältnissen während der Bauzeit auszugehen ist.“

Nach eingehender Betrachtung aller Chancen und Risiken sowie in Abwägung insbesondere der städtebaulichen Vor- und Nachteile der untersuchten Standorte empfahl die Verwaltung dem Stadtrat, sich für den Standort „West“ mit einem entsprechend eng gewählten Wettbewerbsumgriff für den Neubaustandort des Konzertsaals zu entscheiden und die Thematik „Parken“ am Standort „Ost“ lösen zu lassen.

Der Standort „West“ stellt sich im Vergleich mit den anderen Standorten als am geeignetsten dar. Ausschlaggebend waren hier vor allem städtebauliche Erwägungen. So bietet die prominente Lage an Münchener Straße und Schultheißallee im Standortvergleich die besten städtebaulichen Rahmenbedingungen und lässt in Verbindung mit der MSH eine attraktive neue Vorplatzgestaltung und Adressbildung erwarten. Funktionale Verbindungen zum Bestand der MSH, insbesondere in den Kellerbereichen, ermöglichen Synergien im Bereich der Technik. Zwar sind die Eingriffe in den wertvollen Baumbestand gravierender als beim Standort Ost. Jedoch wäre auch beim Standort Ost nicht auszuschließen, dass durch die erforderliche Tiefgarage und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser der angrenzende Baumbestand im Luitpoldhain geschädigt würde. Eine Tiefgarage wäre zudem mit erheblich höheren Kosten verbunden und die Sichtbeziehungen von der Schultheißallee in den Luitpoldhain würden unterbrochen. Beim Standort Süd wären die Eingriffe noch gravierender, bei geringer städtebaulicher Präsenz.

Die abschließende Festlegung auf den westlich angrenzenden Standort erfolgte durch Beschluss des Stadtrats am 26.07.2017. Gleichzeitig wurde beschlossen, den neuen Konzertsaal von Beginn an für Konzerte, Bühnenshows etc. zu nutzen und die MSH– nach entsprechender Ertüchtigung – als Interimsspielstätte für die Musiktheatersparte des Staatstheaters während der Opernhaussanierung zu belegen. So steht der neue Konzertsaal von Anfang an für die eigentliche Nutzung zur Verfügung, zusätzliche oder nachträgliche Ein- und Umbauten werden vermieden. Nach Abschluss der Nutzung als Operninterim kann die MSH ihrer neuen Nutzung als Kongress- und Tagungszentrum zugeführt werden.

Nach dem Stadtratsbeschluss wurde durch die Stadt Nürnberg als Ausloberin ein zweiphasiger, offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Wettbewerbsentscheidung erfolgte am 20.04.2018. Das Preisgericht entschied sich einstimmig für die Arbeit der Bietergemeinschaft Johannes Kappler Architektur und Städtebau GmbH, Nürnberg, Super Future Collective, Nürnberg, sowie der Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin als Objektplaner für die Freianlagen und empfahl der Ausloberin, diese mit der weiteren Bearbeitung gemäß Auslobung zu beauftragen Am 06.06.2018 wurde im Stadtrat über das Ergebnis berichtet.

Grundsätzliche Planungsziele sind die:

- planungsrechtliche Sicherung des Standorts einer neuen Konzert- und Veranstaltungshalle neben der Meistersingerhalle
- Integration des Neubaus unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen einschließlich der Erholungs- und Freiraumfunktion des Luitpoldhains
- Förderung der Wirtschaft durch Aufwertung des Standorts Meistersingerhalle als Tagungs- und Kongresszentrum mit einer Sanierung sowie Optimierung des Bestandes und Erweiterung der Kongress- und Tagungsräumlichkeiten
- Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Kultur - und Kongresszentrum und ihrer Folgenutzungen
- Aufwertung und Ergänzung des kulturellen Angebotes der Stadt Nürnberg für die Nürnberger Bürger und mit Ausstrahlung in die Metropolregion (entsprechend der Funktion als Oberzentrum)
- Aufwertung des unmittelbaren Umfelds von Hotel, Meistersingerhalle und neuer Konzerthalle entsprechend von Forderungen aus der Musikszene nach einem belebten urbanen Umfeld (erhöhte Aufenthaltsqualität, Nutzung von Synergieeffekten - Gastronomie, Café)

I.4.2. VERKEHR

Besucher erreichen das neue Konzerthaus ebenso wie das künftige Tagungs- und Kongresszentrum von der Schultheißallee aus. Oberirdisch sind Busstellplätze, Behindertenstellplätze sowie eine Taxihaltezone und Geh- und Radwege vorgesehen.

Die Nutzung als Kultur- und Kongresszentrum dieser Größenordnung erfordert eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, weshalb eine Verdichtung des Takts bei der Straßenbahn in den Abendstunden im Mobilitätskonzept (siehe unten) empfohlen wird.

Die Anlieferung für das neue Konzerthaus erfolgt über eine Zufahrt von der Münchener Straße, die gleichzeitig auch der Zufahrt zur Tiefgarage des Kongresshotels dient. Die Anlieferung zur Meistersingerhalle erfolgt über einen Anlieferhof als Tiefhof mit einer von Osten kommenden Rampe als Zu- und Abfahrt. Die Anlieferungsmöglichkeiten werden auch unter den Gesichtspunkten des Lärmschutzes optimiert (z.B. durch Einhausung)

Der ruhende Besucher-Verkehr wird auf dem bestehenden großen Parkplatz östlich der MSH untergebracht mit Zu- und Abfahrt von der Schultheißallee.

Hier stehen für das neue Konzerthaus und die Meistersingerhalle mit rund 600 Stellplätzen nach Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Auch wenn man den Bedarf der Meistersingerhalle, die im Endzustand als Kongresszentrum genutzt werden soll, mit einbezieht, liegt die vorhandene Stellplatzzahl noch über der laut Stellplatzsatzung benötigten Stellplatzzahl. Berücksichtigt man, dass das Kongresszentrum vorwiegend tagsüber genutzt wird, stehen in der Regel mehr als ausreichend Stellplätze für das Konzerthaus zur Verfügung.

Darüber hinaus sollen Maßnahmen realisiert werden, die zu einer Verlagerung der Fahrten der Konzertbesucherinnen und -besucher vom Auto auf den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr) beitragen. Hierfür wurde von einem externen Büro ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das verschiedene Maßnahmen empfiehlt.

Als wichtige Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad werden im Mobilitätskonzept unter anderem die Einführung eines Kombi-Tickets für jede Veranstaltung, die Aufwertung der Haltestelle „Meistersingerhalle“, die Takterhöhung bei der Straßenbahn in den Abendstunden, die Anpassung der Parkgebührenordnung sowie die Schaffung qualitativ hochwertiger Radabstellanlagen empfohlen.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Luitpoldhain ist Teil der „Urbanen Parklandschaft Dutzendteich & Co.“, welche die größte öffentliche Grünfläche in Nürnberg darstellt und von enormer Bedeutung für die mit Grün stark unterversorgte Südstadt ist (vgl. Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept, Stadt Nürnberg, 2014). Bei der Südstadt, welche die höchsten innerstädtischen Defizite an öffentlichen Grünflächen aufweist, handelt es sich um ein Stadtgebiet mit hoher Bevölkerungs- und Wohnbebauungsdichte sowie einer hohen Anzahl an Kindern und Jugendlichen, wodurch sich der hohe Bedarf für ausreichende Naherholungs- und Freizeitnutzungen ableitet.

Der Luitpoldhain bietet als Landschaftspark mit altem Baumbestand vielfältige Möglichkeiten zur ruhigen Erholung und zur Ausübung von Freizeitsport (Joggen, Nordic Walking). Gezielt für die jüngeren Altersgruppen bestehen im Südwesten der Parkanlage Angebote wie ein Kinderspielplatz sowie Hartplätze zum Ballspiel. Der Luitpoldhain hat in den vergangenen Jahren aber auch wieder eine Bedeutung für Großveranstaltungen erlangt. So findet hier jährlich das Klassik Open Air auf den zentralen Wiesenflächen vor dem Ehrenmal statt.

Nach dem 2013 beschlossenen Parkpflegewerk ist der Leitgedanke für die künftige Entwicklung des Luitpoldhains seine Erhaltung und die behutsame und gezielte Weiterentwicklung für die Grünversorgung der Südstadt und der Stadt Nürnberg insgesamt.

Auf diese übergeordneten Funktionen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen versucht auch die Planung im Nordwesten einzugehen. Der Siegerentwurf für das Konzerthaus situiert die Zugänge zum Gebäude nach Osten und gibt damit der Freifläche nördlich der Meistersingerhalle eine neue Funktion. Von Bedeutung ist hier der räumliche Bezug zu den Haltestellen des ÖPNV, gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. In die Gestaltung wird der auf der Freifläche zwischen Konzerthausneubau und Eingangshalle MSH vorhandene alte und raumprägende Baumbestand soweit möglich erhalten und integriert.

Der Bereich südlich des Konzerthauses dient zwar auch der Erschließung der Gebäude, gleichzeitig aber auch als neue Platzfläche mit Bestandsbäumen und Neupflanzungen als weiterer Zugang des Parks von der Stadtseite. Trotz Baumneupflanzungen im Luitpoldhain sollen die offenen Wiesenflächen als wichtige freiraumplanerische Elemente erhalten bleiben, da sie vielfältige Nutzungen innerhalb des Parks erlauben.

Der eigentliche Park des Luitpoldhains wird im Westen von weiteren Grünflächen und Flächen für Straßenbegleitgrün entlang der Münchener Straße flankiert. Die Aufenthaltsqualität ist hier aufgrund des Verkehrslärms geringer, der Grünzug stellt aber eine wichtige Freiraumachse dar und ergänzt die Funktionen des Luitpoldhains. Entlang des Straßenbegleitgrüns der Münchener Straße und in den Grünflächen westlich davon werden neue Laubbäume gepflanzt.

Die Gehölzbestände im Norden des Großen Parkplatzes und das Straßenbegleitgrün in den Verkehrsflächen, welches sich ebenfalls durch alten Baumbestand auszeichnet, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als solches gesichert.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet.

Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Durch den Konzerthausbau wird das kulturelle Angebot Nürnbergs erkennbar gestärkt und der Standort der Meistersingerhalle aufgewertet. Diese Aspekte stehen in Konkurrenz zu den Lärmschutzinteressen der Anwohner und der Erholungsfunktion des Luitpoldhains.

Die geplante Konzert- und Veranstaltungshalle mit ihrer Infrastruktur und ihren Außenanlagen muss deshalb so konzipiert sein, dass eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Luitpoldhains erreicht wird.

Die gute Erreichbarkeit je nach Mobilität der unterschiedlichen Personengruppen ist zu beachten (Besucherinnen und Besucher sowohl motorisiert, wie per ÖPNV und Rad). Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahrradabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die Fläche der Meistersingerhalle als Gemeinbedarfsfläche/ kulturellen Zwecken dienende Einrichtung und das angrenzende Hotel als Sonderbaufläche/ Hotel dar. Mit Ausnahme der randlich gelegenen Flächen, die als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen inkl. einer Straßenbahnlinie in der Schultheißallee nachrichtlich übernommen sind, sind alle übrigen Bereiche als Grünflächen/öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs ist parallel zur Münchener Straße eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt.

Da sich der geplante Gebäudestandort für das Konzerthaus im Bereich der derzeit als öffentliche Grünfläche/öffentliche Park- und Grünanlage dargestellten Fläche befindet, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Künftig wird im FNP der Bereich für das neue Konzerthaus, der bestehenden Gebäude der Meistersingerhalle, der östlich angrenzenden Parkplatzflächen und des Hotels als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kultur- und Kongresszentrum dargestellt werden.

Die Bereiche westlich des neuen Konzerthauses und des Hotels sowie südlich der Meistersingerhalle werden als Grünflächen/öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt, die angrenzenden Straßen werden weiterhin als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit der Straßenbahnlinie in der Schultheißallee nachrichtlich übernommen.

Die in die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kultur- und Kongresszentrum einbezogenen Bereiche wurden weit möglichst reduziert und gegenüber den umgebenden Grünflächen/öffentliche Park- und Grünanlage auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Die Einbeziehung des Hotelgrundstücks in diese Sonderbaufläche ist einer Vereinheitlichung der Systematik der Bebauungsplan Festsetzung geschuldet, da in der Sonderbaufläche neben Anlagen für kulturelle Zwecke, Versammlungsstätten und Konferenzräumen, auch Restaurants und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

Die Eiche im Innenhof der Meistersingerhalle wird als geschütztes Naturdenkmal gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

Zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Gewässersystems Fischbach wird der Vermerk gem. § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB in den Plan aufgenommen.

I.5.3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des B-Plans Nr. 4160 im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kultur-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrum im Umfeld der Meistersingerhalle und des Luitpoldhains geschaffen.

Die übergeordnete Freiraumverbindung östlich der Münchener Straße bleibt bestehen, die vorhandenen Grünflächen/öffentliche Park- und Grünanlage werden jedoch reduziert.

Durch die Schaffung einer neuen Veranstaltungsstätte wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Im Mobilitätskonzept (siehe I.4.2.) werden Möglichkeiten zur Minderung der Emissionen aufgezeigt. Konkrete Aussagen hierzu werden in den nachfolgenden Planungsebenen Bebauungsplan und Projektplanung festgelegt.

<u>Eingriffe in die Umwelt und Ausgleich</u>

Durch die Wahl des Standortes des geplanten Konzerthauses im Bereich des kleinen Parkplatzes im Westen der Meistersingerhalle erfolgen Eingriffe teilweise auf Flächen, die schon versiegelt sind. Trotzdem kommt es zu einem Verlust von wertvollem Baumbestandes, der bei Rückgriff auf einen anderen Standort hätte vermieden werden können. Die anderen Standortalternativen sind aber aus verschiedenen städtebaulichen, technischen und baulichen Gründen ausgeschieden (vgl. hierzu Kap. I.4.1.).

Die Realisierung der Planung ist mit teilweise erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Der Verlust des wertvollen, teils über 200 Jahre alten Baumbestandes mit z.T. sehr großen Bäumen mit einem Stammumfang weit über 2,0 Meter vermindert den ökologischen Wert der Grünanlage stark. Die großen alten Laubbäume sind Zeitzeugen einer wechselvollen Geschichte und haben einen unwiederbringlichen kulturhistorischen und naturschutzfachlichen Wert.

Die Kompensation der Eingriffe durch Ökokontoflächen im Knoblauchsland stellt daher nur einen quantitativen Ersatz, aber keinen funktionalen Ausgleich der erheblichen Eingriffe dar.

Aufgrund des gestalterischen Gesamtkonzepts für den Luitpoldhain können hier nicht alle theoretisch erforderlichen Ersatzpflanzungen stattfinden. Um (zumindest langfristig) einen funktionalen Ersatz für die durch das Vorhaben zu fällenden Bäume zu ermöglichen, verpflichtet sich die Stadt Nürnberg, bis 2030 weitere Bäume vorzugsweise im Umfeld des Vorhabens zu pflanzen. Potentielle Baumstandorte werden im Rahmen des Freiraumkonzeptes Nürnberger Süden ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in Bezug auf die geplanten Änderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160 umfassend geprüft. Es wird dazu auf die Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht als separatem Textteil verwiesen.

Artenschutz

Die Änderung der FNP-Darstellung bereitet die Baurechtschaffung durch die Bebauungsplanänderung vor. Für die Realisierung des Bebauungsplanes bzw. die Umsetzung des Konzerthaus-Vorhabens ist die Fällung alten Baumbestandes erforderlich. Dieser stellt Lebensraum seltener und geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, höhlenbrütende Vogelarten, totholzbewohnende Käferarten) dar.

Daher wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen wurde erkannt.

Hierfür wurden Vorkehrungsmaßnahmen benannt, die erforderlich sind, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH--Richtlinie und von Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie (Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) zu vermeiden. Zudem wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen.

Die Maßnahmen wurden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160 umfassend geprüft und - soweit dies planungsrechtlich zulässig ist – im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird dazu auf die Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht als separatem Textteil verwiesen.

Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen, so dass Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorkommen können. Welche Orientierungswerte einschlägig sind, ergibt sich aus der jeweiligen der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur.

Der FNP enthält in der Planlegende eine textliche Darstellung zum Immissionsschutz:
„Die Immissionsschutzanforderungen zwischen Gebieten, deren Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen können, sind zu untersuchen. Dies ist vor allem der Fall bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen einerseits und Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitanlagen, Sportanlagen und Festplatz sowie Verkehrsflächen andererseits.“

Entsprechende Untersuchungen wurden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160 durchgeführt (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Anlagengeräusche, Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen) und planungsrechtlich abgesichert. Es wird dazu auf die Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht als separatem Textteil verwiesen.

I.5.4. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 11,73 Hektar (ha).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Sonderbauflächen/Kultur- und Kongresszentrum	0	0 %	7,13	61%	+ 7,13
Flächen für Gemeinbedarf/ kulturellen Zwecken dienende Einrichtung	2,55	22%	0	0 %	- 2,55
Sonderbauflächen/Hotel	0,52	4 %	0	0 %	- 0,52
Grünflächen/öffentliche Park- u. Grünanlage	6,09	52%	2,03	17 %	-4,06
Straßen/überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	2,57	22 %	2,57	22 %	0
Änderungsbereich	11,73	100%	11,73	100%	-

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Ziel der Stadt Nürnberg ist es, am Standort der Meistersingerhalle (MSH) durch den Neubau des Konzerthauses einerseits ein attraktives Angebot im Veranstaltungsbereich zu bieten und andererseits mit der Zwischennutzung der MSH als Interimsstandort für die Oper die Voraussetzungen für die erforderliche Sanierung des Opernhauses zu schaffen. Nach Abschluss der Sanierung der Oper schließt die MSH mit einer erweiterten Nutzung als Kongress- und Tagungszentrum ein bisher fehlendes Veranstaltungssegment in Nürnberg. Der Ausbau der Tagungs- und Kongressräumlichkeiten der MSH sowie eine Sanierung und Optimierung des Bestandes sind Voraussetzung für die Deckung des festgestellten Bedarfs im Kongresssegment. Gesamtziel ist der Betrieb des Gesamtensembles Meistersingerhalle als Kultur-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrum.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans: Bereich Meistersingerhalle und der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

<u>Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen</u>

Die Äußerungen zu dieser Planung aus den frühzeitigen Beteiligungen (siehe I.2.2.) wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich wie folgt in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weist der Regionsbeauftragte der Region Nürnberg darauf hin, dass Baumbestände, die im Rahmen des Bauvorhabens gerodet werden müssen, ggf. Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes sein können.

Er empfiehlt, keine Einwendungen zu erheben, falls eine Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen erfolgt und - falls einschlägig - das Walderhaltungsziel des Regionalplans beachtet wird. Die Überprüfung bei der zuständigen Fachdienststelle (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten) ergab, dass bei den von der Planung betroffenen Flächen, die mit Waldbäumen bestockt sind, es sich nicht um Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 des Bundeswaldgesetzes handelt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme des ADFC und die eines Bürgers ein.

- Die Äußerungen des ADFC bezogen sich auf die Radwegeführung an den umgebenden Straßen sowie die erforderlichen Abstellanlagen für Fahrräder bei den Eingangsbereichen, die aufgrund ihres Konkretisierungsgrades keine FNP-Relevanz haben. Aussagen dazu finden sich in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 4160.

- Ein Bürger bedauerte die Lage des neuen Konzerthauses im Außenbereich ohne U-Bahn-Anschluss und fragte, warum nicht das ehemalige Kaufhaus Schocken mit einem bereits vorhandenen Parkhaus oder die ehemalige Quelle gewählt wurde.

  Dazu wird auf die Städtebauliche Standortuntersuchung Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung im Stadtgebiet von Nürnberg, bgsm, München, Stand April 2015, Zusammenfassung Teil 4, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, verwiesen.

  Darin wurde unter anderen eingehend der Standort ehemaliges Quellegebäude untersucht mit dem Ergebnis, dass aufgrund der Tatsache, dass die für einen uneingeschränkten Veranstaltungsbetrieb notwendigen baulichen und/oder organisatorischen Maßnahmen gegen Gewerbelärm nicht umgesetzt werden können, sich das Areal nicht als Standort für eine Veranstaltungs- und Konzerthalle eignet. Das ehemalige Kaufhaus Schocken war aufgrund anderer ungünstiger Rahmenbedingungen von Beginn an nicht in die Auswahl der infrage kommenden geeigneten Standorte mit der Prüfung in der oben genannten Untersuchung einbezogen worden.

<u>Auswirkungen und Abwägung</u>

Nach eingehender Betrachtung aller Chancen und Risiken sowie in Abwägung insbesondere der städtebaulichen Vor- und Nachteile der untersuchten Standorte hatte die Verwaltung dem Stadtrat empfohlen, sich für den Standort für das Konzerthaus im Bereich westlich der Meistersingerhalle mit einem entsprechenden Wettbewerbsumgriff für den Neubaustandort des Konzertsaals zu entscheiden und die Thematik „Parken“ am Standort „Ost“ lösen zu lassen.

Der Standort „West“ stellt sich im Vergleich mit den anderen Standorten insgesamt als am geeignetsten dar. Ausschlaggebend waren hier vor allem städtebauliche Erwägungen. So bietet die prominente Lage an Münchener Straße und Schultheißallee im Standortvergleich die besten städtebaulichen Rahmenbedingungen und lässt in Verbindung mit der MSH eine attraktive neue Vorplatzgestaltung und Adressbildung erwarten. Funktionale Verbindungen zum Bestand der MSH, insbesondere in den Kellerbereichen, ermöglichen Synergien im Bereich der Technik.

Bei diesem Standort sind die Eingriffe in den wertvollen Baumbestand gravierender als beim Standort Ost. Obwohl der Bau im Bereich des sog. Kleinen Parkplatzes westlich der Meistersingerhalle, also in schon teilweise versiegelten und entsprechend genutzten Bereichen, realisiert wird, kommt es zu einem Verlust von wertvollem Baumbestand.

Eine Erhaltung des Baumbestandes ist hier nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Innenhöfe ist im Unterschied z.B. zur Meistersingerhalle, wo eine alte Eiche im Innenhof steht, auch keine Integration von bestehenden Bäumen möglich, da Eingriffe in Kronen- und Wurzelbereiche zu umfangreich gewesen wären.

Ziel war die größtmögliche Erhaltung des verbleibenden Baumbestandes. Erfordernisse, wie die Zugänglichkeit der Gebäude und deren Erschließung erfordern aber auch Eingriffe in Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen, auch durch die Gestaltung der Freiflächen als Plätze und für Wege. Dies wird in Abwägung der verschiedenen Belange hingenommen.

Veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassadenreflexionen an Gebäuden aufgrund der gegenständlichen Planung führen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft. Zwecks Beurteilung der Betroffenheit wurden die in der Umgebung des Vorhabens liegenden Gebäude im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4160 untersucht. Es wird dazu auf die Begründung mit Umweltbericht als separatem Textteil verwiesen.

Die durch die geringfügige Erhöhung gegebenen zusätzlichen Belastungen für die Umgebung, die durch die Planung entstehen, werden in der Abwägung der privaten Belange der Betroffenen gegenüber den für die Stadtentwicklung besonders gewichtigen öffentlichen Belangen hintangestellt.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Planung auf den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an einem weiteren Veranstaltungsort im Format einer Konzerthalle im Stadtgebiet sowie auf den Bedarf für ein Kongresszentrum im Veranstaltungssegment. Kulturelle Infrastruktur ist ein wichtiger Standortfaktor und auch Teil eines kommunalen Bildungsauftrags.

Nürnberg ist als Oberzentrum ein Standort mit einem Angebot an hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen. Dazu gehören neben z.B. Museen und Galerien, Sporthallen und Stadien, Krankenhäusern, Fachhochschulen, Hochschulen, zentralen Bibliotheken, Behörden, Gerichten sowie umfassenden Einkaufsmöglichkeiten auch kulturelle Angebote wie Theater, Konzerthäuser, Großraum- und Kongresshallen.

Das Erfordernis der Schaffung eines Kultur- und Kongresszentrums mit dem neu zu errichtenden Konzerthaus mit Kongresszentrum für Nürnberg mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und der zusätzlichen Infrastruktur überwiegen den Belang der zusätzlichen Belastungen durch den Verkehr und des Verlusts eines ökologisch hochwertigen Teilbereichs mit umfangreichen Baumfällungen.

Für den letztlich einvernehmlich favorisierten Standort MSH für einen neuen Konzertsaal mit Ausweichmöglichkeit während der Generalsanierung von Opernhaus und MSH sprechen – neben den wirtschaftlichen Vorteilen im Betrieb – v. a. die gute Einfügung ins städtebauliche Umfeld sowie eine sehr gute Anbindung an das (überregionale) Verkehrswegenetz, verbunden mit der Tatsache, dass die MSH als hervorragend eingeführter Veranstaltungsstandort eine hohe Akzeptanz und Wertschätzung genießt. Die Planung wird auch die angrenzende Nachbarbebauung aufwerten.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Westlich der Meistersingerhalle im nördlichen Bereich des Luitpoldhains im Südosten von Nürnberg soll ein Neubau eines Konzerthauses entstehen. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4160 und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg erforderlich. Der Luitpoldhain ist Bestandteil der zusammenhängenden Parkflächen von „Dutzendteich & Co.“ und soll gemäß den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum als „Urbane Parklandschaft“ entwickelt werden.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht.

Grundlage hierfür stellt der vorliegende Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes dar, der im Geltungsbereich zukünftig eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung „Kultur- und Kongresszentrum“) sowie Grünflächen darstellt. Zuvor waren neben einer Fläche für Gemeinbedarf (Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung) und einer Sonderbaufläche für ein Hotel nur Grünflächen (Parkanlage) dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich nachteilig
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	**erheblich nachteilig**
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	**erheblich nachteilig**
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	**erheblich nachteilig**
• Lärm	**erheblich nachteilig**
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig

Aufgrund der weitgehenden Inanspruchnahme schon genutzter Bereiche im Innenbereich sind die Auswirkungen für das Schutzgut Fläche nicht erheblich. Es werden zwar Grünflächen zu Bauflächen umgewandelt, aber kein Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch keine naturnahen Bereiche oder großflächige natürliche Lebensräume.

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen durch die vorbereitete Überbauung bisheriger Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die absehbare Inanspruchnahme von Grünflächen und der Rodung von altem Baumbestand erfolgen sowohl für das Schutzgut Pflanzen, als auch Tiere, erheblich nachteilige Auswirkungen. Für betroffene Artengruppen (insbesondere Vögel, Fledermäuse und totholzbewohnenden Käfer) gehen wertgebende Lebensraumstrukturen in Form von Höhlen-/Biotopbäumen verloren. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die ebenfalls zu erheblich nachteiligen Auswirkungen für dieses Schutzgut führen.

Beim Schutzgut Landschaft sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes erheblich nachteilige Auswirkungen zu befürchten, da für das Landschaftsbild prägende Strukturen bei der Umsetzung der Planung beseitigt werden.

Für das Schutzgut Mensch sind für die Bereich „Erholung“ und „Lärm“ erheblich nachteilige Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch Umsetzung des Konzerthausneubaus entstehen neue Nutzungsangebote, die zu einem Mehrverkehr führen, der die Verkehrszahlen im Umfeld erhöht.

Durch Verkehrslärm kommt es im Umfeld zu geringfügigen Pegelerhöhungen um bis zu 0,4 dB(A), allerdings bestehen im Umfeld durch die Vorbelastungen bereits hohe Schallleistungspegel, die über den einschlägigen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten liegen. Durch die Planung kann umgekehrt der Beitrag des Gewerbelärms an der Immissionssituation nach Neubau des Konzerthauses und Umnutzung der Meistersingerhalle sogar etwas gesenkt werden. Interimsweise bestehen während der Nutzung der Meistersingerhalle als Oper-Standort aber noch Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld. In der Summe werden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben daher als erheblich nachteilig bewertet. Aufgrund der hohen Vorbelastungen sind in der Planung alle Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz und zur Reduzierung der Ursachen (z.B. über Mobilitätskonzept) erforderlich.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft können durch zusätzliche Bauflächen die üblichen lokalklimatischen Veränderungen auftreten, die eine Überbauung und Versiegelung von Freiflächen auslöst, also Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, Überwärmung und Barrieren für den Luftaustausch. Der Neubau des Konzerthauses entsteht im Nordwesten der Meistersingerhalle, wo zusammen mit dem Hotel bereits eine Strömungsbarriere für Kalt- und Frischluft besteht. Diese wird durch das zusätzliche Gebäude weiter eingeengt. Weitere Beschneidungen der dortigen Frischluftschneise werden kritisch für die davon profitierenden Wohnquartiere gesehen und sind daher zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des B-Plans (u.a. Dachbegrünung) können lokal-klimatische Auswirkungen in gewissem Maße auch gemindert werden. Weitere Maßnahmen sollten im Hinblick auf die Klimaanpassung vorgesehen werden. In der Summe werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Abfälle und Abwässer entstehen im üblichen Rahmen und führen zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen.

Da das gesamte Areal des Luitpoldhains als Baudenkmal denkmalgeschützt ist (ehem. NS-Reichsparteitagsgelände) und auch der Bau der Meistersingerhalle unter Denkmalschutz steht, ist das Schutzgut Kulturgüter hier von hoher Bedeutung. Die Planung hat laut Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde, trotz der Eingriffe in den als Denkmal geschützten Landschaftspark, insbesondere in den alten Baumbestand, insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Im B-Planänderungsverfahren können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Diese können bei der Flächennutzungsplanänderung noch nicht berücksichtigt werden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung erfüllt werden, ist auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft worden. Bei Umsetzung von Vermeidungs- und vorlaufenden Ersatzmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung nicht erfüllt. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF) können alle im räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden.

Es erfolgte im Vorfeld eine Untersuchung unterschiedlicher Standortvarianten im Stadtgebiet, die teils auch Umweltbelange als Kriterium berücksichtigte.

Nürnberg, 25.10.2019
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

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

Teil 4 Zusammenfassung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

bgsm

Auftraggeberin

Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
D - 90402 Nürnberg

Ansprechpartner: Claudia Leibl

Stand

Mai 2015

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

Städtebau, Baustruktur, Koordination

bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
D - 81667 München

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

Ansprechpartner: Juri Goebel, Katharina Nicolait
Mitarbeit: Caroline Mittag

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



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

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 Entwurfsgrundlagen 118
2.1.2 Bewertungskriterien, Legenden 120
2.2 Entwürfe Konzert- und Veranstaltungshalle an den Standorten 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 Entwurfsgrundlagen 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
3.3.4 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 Erschließungskonzept 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.

Städtebauliches Umfeld

- Das Bauvolumen fügt sich gut in das Umfeld ein.
- Zur Einfügung des Bauvolumens ist mit einem erhöhten planerischen oder finanziellem Aufwand zur 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 Bebauungplans 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 umsetzten.
- 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 Parkierungsanlagen 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 überschrittenen.
- 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.

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 angepast 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 rechenen.

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

Gebäudeentwurf

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

Flächenentwurf Interim

- Das Raumprogamm 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 Raumprogamm 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 Raumprogamm 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 Infrastruktrur erhebliche strukturelle Umbauten notwendig. Es ist mit hohen Kosten und langer Umbauzeit zu rechnen.

4.2.1 Standort Meistersingerhalle



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

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.

<u>Verkehr</u>

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 Vollauslastung beider Veranstaltungsstätten weitere (Groß-)Veranstaltungen im Umfeld statt finden:

- 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 zu bewältigen.
Die Zunahme des in der Nachbarschaft zu erwartenden Verkehrslärms aus der neuen Nutzung (Verkehrslärmerhöhung) ist gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich, solange die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht erstmals oder weitergehend überschritten wird. Die ergänzemde Variantenuntersuchung für diesen Standort hat ergeben, dass dies an zahlreichen Gebäuden an der Bayern-, Hain-, Parsival- und Wodanstraße der Fall ist, wobei die Erhöhung maximal 0,3 dB beträgt. Hier sind im weiteren Verfahren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der betroffenen Fassaden und die ggf. hierdurch entstehenden Kosten zu prüfen.
Die Bewältigung des Schutzes der Nachbarschaft vor dem Gewerbelärm aus der neuen Nutzung erfordert voraussichtlich die Umsetzung umfangreicher bautechnischer und organisatorischer Maßnahmen:
- Einhaltung von Vorgaben zu Lage, Ausbildung und Organisation der Stellplatzzufahrt und der Anlieferung,
- Lärmschutzmaßnahmen 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.

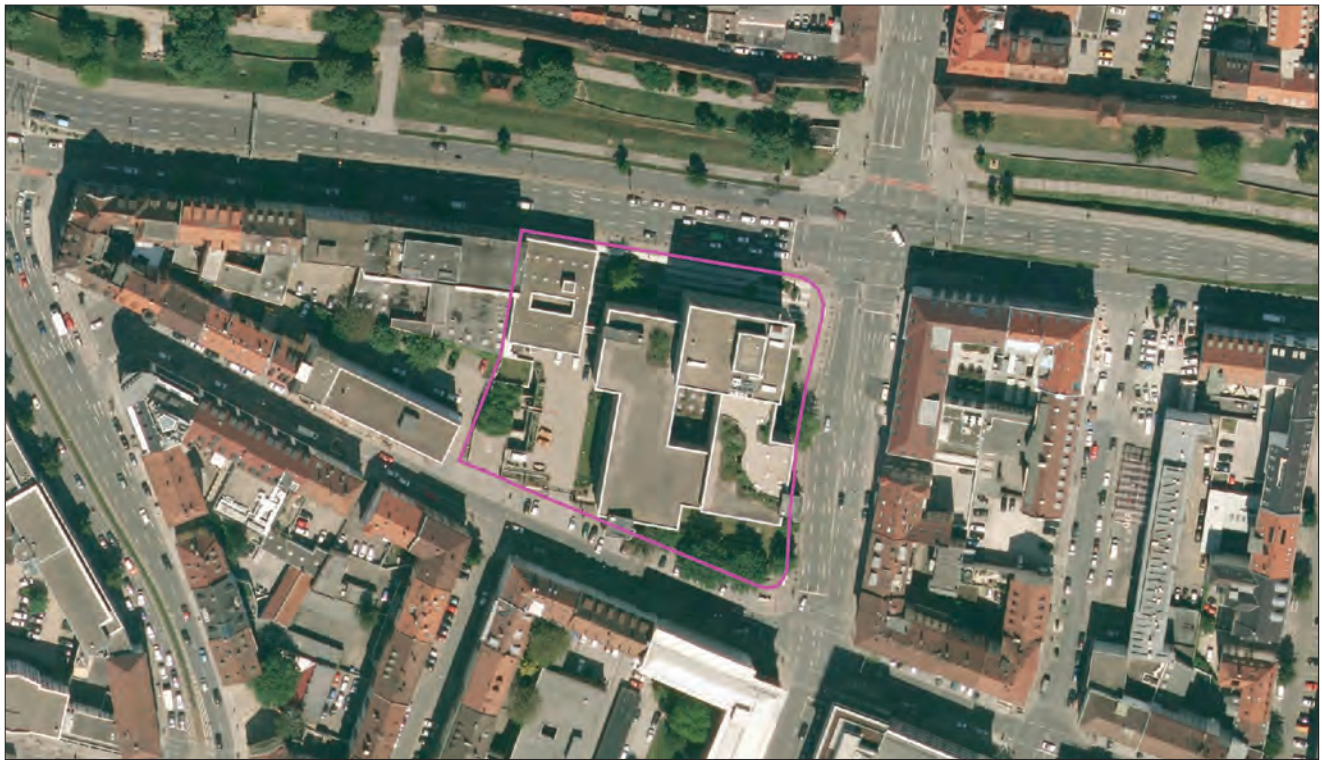
Eine über das bestehende Maß hinaus gehende Anzahl an Stellplätzen westlich der Meistersingerhalle kann verkehrstechnisch nicht bewältigt werden. Östlich ist die Errichtung eines Parkhauses denkbar. Dabei ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen, um zum einen den Lärmschutz der Nachbarschaft und zum anderen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

Aufgrund der in diesem Gutachten untersuchten Themen wird der Standort als eigeschränkt geeignet bewertet. Der durch separate Gutachten prognostizierte Synergieeffekt mit den bestehenden Nutzungen der Meistersingehalle kann durch eine betriebswirtschaftliche Betrachtung zur Einwertung als geeigneter Standort führen.

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 Altstadtring



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

Luftbild AOK Südlicher Altstadtring

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 Altstadtring 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 maßgeblich, solange die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht erstmals oder weitergehend überschritten wird.

Die Bewältigung des Schutzes der umgebenden Bebauung vor dem Gewerbelärm, aus der neuen Nutzung erfordert voraussichtlich 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

sowie nachfolgende Rahmenbedingungen außerhalb des Planungsgebietes:

- am direkt westlich anschließenden Gebäude befindet sich derzeit und zukünftig keine Wohnnutzung,
- an den Wohngebäuden im Norden ist keine Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.

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).

Altlasten

Es besteht kein Altlastenverdacht.

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		●●	
Altlasten		●	
Grundwasser/Baugrund		●	
Gebäudeschadstoff		●	
Sparten	●		
Entwicklungsimpuls			
Gebäudeentwurf		●	
Kosten			●
Sonstiges (...)		●	
Flächenentwurf Interim		●	
Umbaumaßnahmen		●	

4.2.3 Standort Quelle Areal



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

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.

Erschließung, Anlieferung

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: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

Luftbild Kohlenhof

Zusammenfassende Bewertung

Das Grundstück ist Teil des 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 sehr gut 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 noch variabel. Städtebaulich wäre ein profilüberragendes Gebäude mit Fernwirkung wünschenswert. Dies kann mit einem Raumprogramm erreicht werden, das zusätzliche Flächen anbietet. Zum Teil kann dieses 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 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 durch die Ausbildung eines eigenständigen Baukörpers mit herausragender Gestaltung in Verbindung mit einem attraktiven Vorfeld, noch verstärkt werden.

<u>Verkehr, Naturschutz, Sparten</u>

Im Rahmen der Gesamtentwicklung 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 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.

Die Zunahme des Verkehrslärms aus der neuen Nutzung (Verkehrslärmerhöhung) ist gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich, solange die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht erstmals oder weitergehend überschritten wird. Dies ist vorraussichtlich durch den Bau der neuen Kohlenhofstraße gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gesamtareal sind Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden und die ggf. hierdurch entstehenden Kosten zu prüfen.

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

- Einhaltung von Vorgaben zu Lage und Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt

sowie nachfolgende Rahmenbedingungen außerhalb des Planungsgebietes:

- an den dem Bauvorhaben zugewandten Fassaden der direkt angrenzenden geplanten Gebäude im Gewer begebiet sind keine Wohnnutzungen zulässig,
- an der Westfassade des Gebäudes östlich des Bau vorhabens ist keine maßgebliche Geräuschvorbela stung zu berücksichtigen bzw. alternativ dürfen an dieser Fassade keine Fenster schutzbedürftiger Auf enthaltsräume angeordnet werden.

Altlasten, Baugrund

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

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. Eine koordinierte Abstimmung der Prozesse ist anzustreben.

Wesentlicher Aspekt für die Einwertung des Areals als geeigneter Standort liegt in der sehr guten Erschließung, insbesondere durch den ÖPNV, aber vor allem in dem Entwicklungsimpulses 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	●		