

Betreff:

Bebauungsstudie "Tor zum Tiefen Feld", für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth, Eckdaten und weiteres Vorgehen

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Nördlich der Rothenburger Straße, angrenzend zum "Tiefen Feld", plant ein Investor die Errichtung eines Hochhauses. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Betroffen von der Planung sind auch städtische Grundstücke.

Ein durch das vom Investor beauftragte Architekturbüro Bermüller+Niemeyer, Nürnberg, konzipierter Bebauungsvorschlag wurde der Verwaltung zur Prüfung vorgelegt.

Vorgesehen ist seitens des Investors ein 17-geschossiges Bürohochhaus.

Zur Übernahme der Folgekosten würde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen werden.

Die Flächen werden derzeit nicht genutzt. Im Norden grenzt ein Gewerbebetrieb (Autowerkstatt) an. Nördlich und westlich der Rothenburger Straße sind derzeit hauptsächlich großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Es soll ein ergebnisoffener Wettbewerb durchgeführt werden, um ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept zu entwickeln, das einen Hochpunkt in verträglichem – insb. auch stadtklimaverträglichem – Maß als städtebauliche Akzentuierung im Anschluss an die geplante Gebietsentwicklung „Tiefes Feld“ darstellt. Das zukünftige bauliche Pendant schräg gegenüber der künftigen Kreuzung an der Neuen Rothenburger Straße wird derzeit als VI-VIII-geschossige Bebauung im B-Plan Nr. 4445b vorgesehen.

Vorplanung

Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Architekturbüro erarbeitet.

Grundstücksfläche:

privat: ca. 3.600 m²

städtisch: ca. 1.500 m²

Die notwendigen städtischen Flächenanteile sind vom Investor zu erwerben (ausgenommen öffentliche Erschließungswege und Straßen), sofern diese für das Vorhaben in seiner mit der Verwaltung abgestimmten Form tatsächlich für private Zwecke benötigt werden.

Bei Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens ist ein größerer Planungsumgriff erforderlich. Er schließt die Erschließung und die angrenzenden Flächen mit ein (ggf. auch bahneigene bzw. eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen), um alle Belange, die die Planung berühren, berücksichtigen zu können. Das Planungsgebiet würde eine Fläche von ca. 10.000 m² umfassen.

Auf Grundlage des Bebauungsvorschlags des Investors vorgesehene Nutzung:

- 17-geschossiges Bürohochhaus
- Bruttogeschossfläche ca. 25.000 m²

- Büroflächen mit Tagungs- und Konferenzflächen
- Co-working-Flächen
- Arbeitsplätze als „Kreativräume“
- Gemeinschaftsflächen
- Teamflächen
- Rückzugsräume und Erholungsflächen
- Erdgeschosszone mit großzügigem Foyerbereich
- Showrooms, Rezeption, Gastronomie und Servicepunkt
- als Höhepunkt in den obersten Etagen „Skyroom“
- Eventflächen „Rooftopbar“
- 20 oberirdische Stellplätze
- Tiefgarage mit 216 Stellplätzen.

aktuelles Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4611, für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße und westlich der Ringbahntrasse. Der Bebauungsplan Nr. 4611 wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB eingeleitet.

Anlass der Planung ist u.a. die im südlich angrenzenden Tiefen Feld geplante, städtebauliche Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 4445) i.V.m. der Neuen Rothenburger Straße und der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 in Richtung Gebersdorf. Im künftigen Zentrum des neuen Stadtteils soll u.a. ein Nahversorgungsstandort geschaffen werden. Dies soll durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4611 unterstützt werden.

Ziel der Planung ist somit die abschließende, planungsrechtliche Klärung der Zulässigkeit einzelner Einzelhandelssortimente zur Sicherung sowohl bestehender als auch geplanter Versorgungsbereiche.

Im weiteren Verfahren soll das Planungsvorhaben aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4611 herausgelöst werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Investors vorgesehene Nutzung zu schaffen, wird es erforderlich werden, einen neuen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das (engere) Gebiet als gemischte Baufläche und auf städtischer Fläche als Grünfläche mit Flächen für regional bedeutsame Lebensräume dargestellt (darin enthalten sind zudem zwei Symbole für gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BNatSchG geschützte Biotope). Die Grünflächendarstellung überlagert auch den östlichsten Teil des privaten Flurstücks Nr. 260 (Gmkg. Großreuth b. Schweinau). Der seitens des Investors vorgelegte Bebauungsvorschlag steht in der östlichen Hälfte des Gebiets im Widerspruch zur Grünflächendarstellung im wirksamen FNP.

Nutzungskonzept

Seitens des Wirtschaftsreferats (WiF) bestehen gegen die Realisierung eines Hochpunkts mit hauptsächlichlicher Büronutzung keine Einwände.

Aufgrund der Eingangssituation zu den Gebietsentwicklungen am Tiefen Feld bzw. entlang der Neuen Rothenburger Straße hält WiF eine hochwertige, groß dimensionierte und architektonisch herausragende gewerbliche Bebauung am genannten Standort für gut geeignet. Auch angesichts knapper moderner Büroflächen in Nürnberg werde ein solches Projekt unterstützt.

Im Vorfeld bzw. im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sind u.a. folgende Rahmenbedingungen abzuklären.

Umweltbelange

Klima

Im Rahmen einer kleinklimatischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Projektes „Tor zum Tiefen Feld“ und hier insb. die geplante Hochhausbebauung im Nahbereich einer der sieben bedeutsamen Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet Nürnberg zu untersuchen. Die östlich an das Plangebiet angrenzend verlaufende Leitbahn weist einen hohen, in Teilbereichen sehr hohen Kaltluftvolumenstrom auf und verfügt über eine hohe bioklimatische Bedeutung als Grün- und Freifläche. Die von den Ackerflächen im Tiefen Feld produzierte Kaltluft wird über die Sportanlage der SG Nürnberg-Fürth e.V. und die Kleingartenanlagen Gaismannshof I-III weiter bis zum Westpark geleitet. Durch diese Leitbahn kann die Kaltluft, die auf den Grün- und Freiflächen entsteht, weit in die Bebauung am Westpark eindringen und für Entlastung sorgen. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde verläuft über das Plangebiet von Süden nach Norden. Um eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Bereich/Umfeld des Plangebietes zu verhindern/vermeiden, sind die klimatischen Folgewirkungen im weiteren Planungsprozess durch ein Fachgutachten zu ermitteln und zu bewerten.

Im Vorfeld wurde durch den Investor eine klimaökologische Ersteinschätzung durch ein Fachbüro zur vorliegenden Bebauungsstudie veranlasst.

Im Ergebnis der Ersteinschätzung wird davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben „Tor zum Tiefen Feld“ in der vom Investor vorgelegten Form

- keine signifikanten Veränderungen des Temperaturfeldes und der bioklimatischen Situation im Umfeld des Vorhabensgebiets auslösen wird und dass
- das Strömungssystem Kaltluft zwar lokal modifiziert und dabei auch reduziert wird, aber keine gravierenden negativen Veränderungen in den Bestandsquartieren zu erwarten sind.

Dennoch wird seitens des beauftragten Fachbüros dringend empfohlen, die Strömungsrichtung auch bei der Ausgestaltung des Standorts in die Gebäudekörperstellung bzw. in die zu entwickelnde Nutzungsstruktur vor Ort aufzunehmen. Dabei wäre am besten, eine möglichst breite Strömungsachse im östlichen Teil des Grundstücks als ruhigkeitsarme Freifläche mit entsprechender Grünstruktur zu realisieren.

Bei der Berücksichtigung des Aspekts Klima im weiteren Planungsprozess ist auf jeden Fall auch das großräumigere Strömungsgeschehen zu berücksichtigen, um eine starke Überwärmung im näheren und weiteren Umfeld der geplanten Baukörper zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die dauerhafte Wahrung der Funktionsfähigkeit der Kaltluftlieferung nach Norden in Richtung der Wohngebiete am Westpark, was durch das Vorsehen eines ausreichenden Abstandes zwischen der Johann-Pachelbel-Realschule südlich der Rothenburger Straße und der geplanten Bebauung zu gewährleisten ist. Hierzu sind seitens des Fachbüros detaillierte Vorgaben zu ermitteln und diese dementsprechend zu berücksichtigen.

Bei Weiterführung der Planung wird empfohlen, ein zeitlich gestuftes Untersuchungskonzept zu erarbeiten. Durch das gestufte Vorgehen wird gewährleistet, dass der Plan-0-Fall (= einschließlich der Planungen „Tiefes Feld“) abgesichert und auf einem aktuellen Planungsstand in das Verfahren eingebracht werden kann.

Außerdem steht dann aus dem Wettbewerbsverfahren ein u.a. klima-optimierter Entwurf für das Vorhaben „Tor zum Tiefen Feld“ zur Verfügung. So kann das Schutzgut Klima angemessen im Bauleitverfahren Berücksichtigung finden und adäquat in die Abwägung eingebunden werden.¹

¹ Quelle: Klimaökologische Ersteinschätzung, „Tor zum Tiefen Feld“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 24.01.2021

Grünordnung

Fachlich erforderliche Vorgaben:

In den Wettbewerbsunterlagen ist eine der Planungsaufgaben, Vorstellungen zu gestalterisch qualitätvollen und nutzbaren privaten Grünflächen als Pendant zur hochwertigen Bebauung zu entwickeln.

Die im FNP mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Grünfläche ist an gleicher oder anderer Stelle im Planungsgebiet in gleicher Größenordnung als private Grünfläche nachzuweisen. Zur Gewährleistung guter Standortbedingungen werden Bereiche für Baumpflanzungen von der Unterbauung mit Tiefgaragen ausgenommen.

Der Gehölzbestand im Bereich der Böschung entlang der Rothenburger Straße an der südlichen Grundstücksgrenze weist eine ökologische Funktion auf und verbindet als den Gehweg begleitender Grünstreifen die Wegeverbindung von Kleinreuth b. Schw. mit dem Grünzug durch die Kleingartenanlage Gaismannshof zum Westpark. Bei der Planung der Gebäude einschließlich Tiefgarage wird zum Schutz des Gehölzbestands auf ausreichende Abstände zwischen dem Gehölzbestand und der Bebauung geachtet.

Weitere relevante Umweltbelange sind u.a. durch eine Vegetationsbestandsaufnahme und -bewertung (und ggf. Ausgleich der gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope), die Durchführung einer saP, die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, eines Lärmgutachtens sowie eines Energiekonzeptes im Planungs- und Abstimmungsprozess zu berücksichtigen.

Belange der Deutschen Bahn AG

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn AG (Güterzugtunnel). Aufgrund dieses laufendenden Planfeststellungsverfahrens liegt eine Veränderungssperre nach § 19 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) vor.

Die möglichen Konsequenzen für das Vorhaben sind durch den Vorhabenträger zu prüfen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bei Erfordernis kann die Deutsche Bahn AG ein Vorkaufsrecht geltend machen.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Rothenburger Straße / Uffenheimer Straße, im rückwärtigen Bereich, derzeit nur provisorisch. Das Provisorium soll nach Durchbau der Neuen Rothenburger Straße zurückgebaut werden.

Gemäß vorliegender Bebauungsstudie soll das Vorhaben westlich über die Rothenburger Straße erfolgen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Wettbewerbs und fortführend im weiteren Verfahren.

Verkauf städtischer Grundstücke

Der Verkauf von städtischen Flächen wäre notwendig, sofern diese für das Vorhaben in seiner mit der Verwaltung abgestimmten Form tatsächlich für private Zwecke benötigt werden.

Der Investor stand mit dem Liegenschaftsamt im Kontakt.

Konkrete Verkaufsverhandlungen erfolgen erst im Zuge des Verfahrens.

Kosten

Die Wettbewerbskosten werden durch den Investor getragen.

Vor Wettbewerbsausschreibung unterzeichnet der Investor eine Grundzustimmungserklärung. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Fazit

Aus gesamtwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht ist eine hochwertige Bebauung für Büronutzung, auch in Form eines Bürohochhauses, an diesem Standort denkbar. Stadtklimatische Aspekte sind hoch zu gewichten.

Zur Qualitätssicherung lobt der Investor einen ergebnisoffenen Wettbewerb aus. Die Ausschreibungsunterlagen werden in Abstimmung mit den betroffenen städtischen Dienststellen unter Koordinierung des Stadtplanungsamts erstellt. Das Ergebnis wird dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs kann ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden. Die Kosten trägt der Investor.