

Nürnberg - Lichtenreuth Das Projekt an der Brunecker Straße



Wir entwickeln Potenziale...

... so heißt es bei uns im Unternehmen. Und wo könnte das besser passen als im Zusammenhang mit der rund 90 Hektar großen Fläche an der Brunecker Straße in Nürnberg. Es ist eine der größten Projektentwicklungen in Deutschland, und mit der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ist nun der Startschuss für die Entwicklung des Arealis gefallen.

Potenzial hat dieses Areal dabei in vielerlei Hinsicht: Es bietet Raum für neue Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze in Gewerbe und Dienstleistung und evtl. sogar für eine Messenutzung. An der Brunecker Straße wird in den kommenden Jahren ein eigenes Stadtviertel entstehen.

Dafür sind viele Fragen zu klären und Ideen in Planungen und Konzepte umzusetzen. Welche Nutzung ist wo möglich? Wie wird der Verkehr geleitet? Wie sollen Plätze aussehen? Das sind einige der Fragen, die nicht nur von Experten diskutiert werden sollen. Aurelis und die Stadt Nürnberg haben vereinbart, dass auch die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig informiert und so weit wie möglich einbezogen werden.

Am 1. August 2014 hat die erste Bürgerveranstaltung stattgefunden. Ihre Ergebnisse wollen wir mit dieser Broschüre dokumentieren. In dem Zusammenspiel aus Experten- und Bürgerdiskussion haben wir wichtige Impulse aufgenommen und sie den Büros an die Hand gegeben, die am städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb teilnehmen. Der Beitrag der Bürger beeinflusst also bereits im frühen Stadium die Planungen für das Areal „Lichtenreuth“.

Wir freuen uns, wenn Sie auch weiterhin die Möglichkeiten zur Information und zur Beteiligung wahrnehmen. Wir werden Sie über die wichtigen Projektschritte informieren: über Medien, Bürgervereine, die Kommune oder eigene Veranstaltungsformate. Zusammen gestalten wir die Stadt. Ihre Stadt.

Ihr Stefan Wiegand
Geschäftsführer der
aurelis Real Estate
GmbH & Co. KG



Ein neues Stadtviertel: Lichtenreuth

Das Areal liegt zwischen historisch gewachsenen Stadtvierteln, westlich des Naherholungsgebiets Dutzenteich, nahe der südlichen Innenstadt. Durch diese besondere Lage und die Größe des Planungsgebiets birgt diese Fläche große Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung.

Mit der Stadt Nürnberg hat die Aurelis gemeinsame Zielvorstellungen für eine planerische Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen und der bestehenden Gewerbeflächen entwickelt. Demnach soll das rund 900.000 Quadratmeter große Areal als gemischt genutztes Stadtquartier mit dem Namen „Lichtenreuth“ entwickelt werden.

Vorgesehen ist eine Verbindung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sowie Grünflächen. Um Marktentwicklungen und die Mietbindungen bestehender Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, werden die Planungen stufenweise realisiert. Zur Verkehrserschließung sollen Anbindungen an das vorhandene Hauptstraßennetz geschaffen werden.

Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen sollen in die benachbarten Siedlungsgebiete und Grünflächen führen.



Luftaufnahme des Areals von Südwesten Richtung Dutzenteich

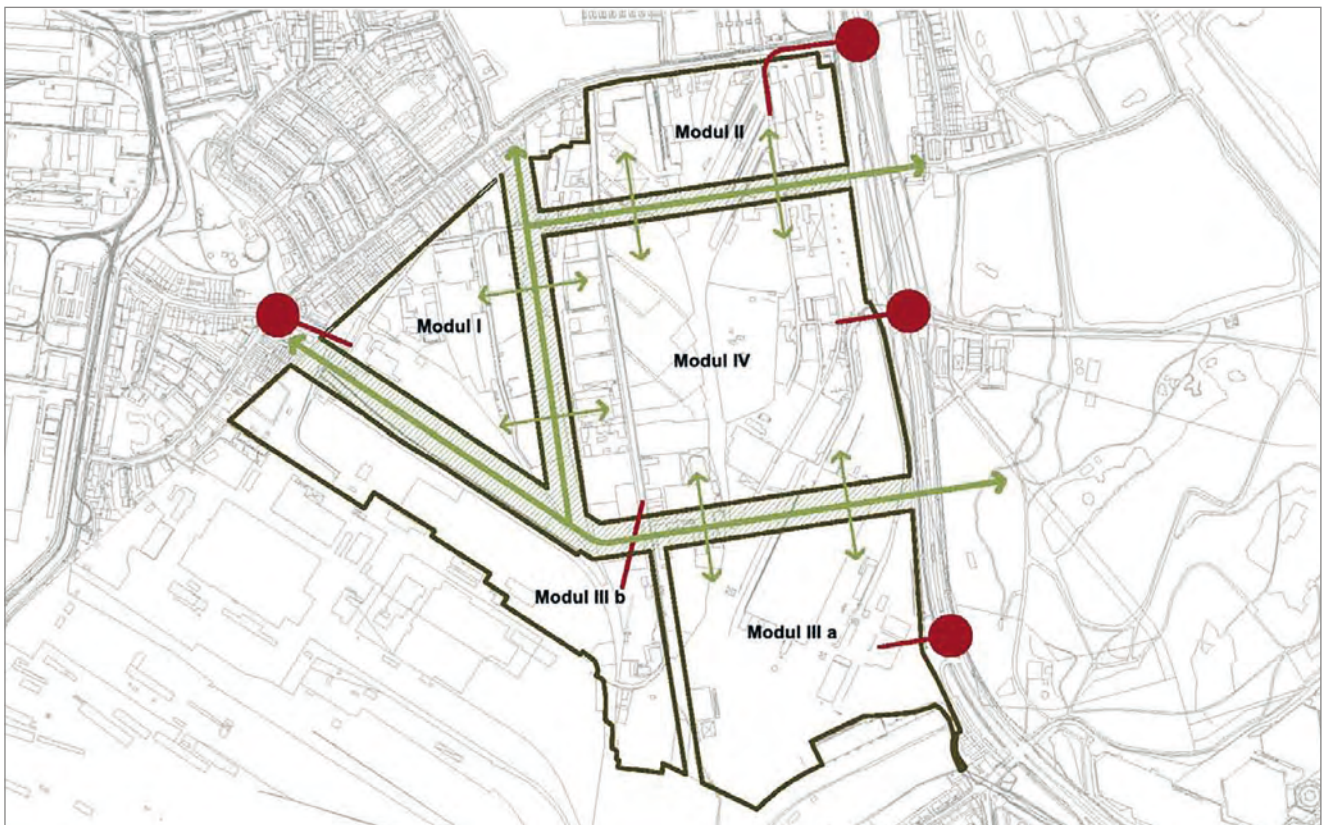
Das Verfahren

Aus umfangreichen Untersuchungen des Areal und fundierten, strukturellen Vorplanungen wurde in den letzten Jahren ein Strukturkonzept erarbeitet. Es zielt auf eine Entwicklung in zeitlich aufeinander folgenden Stufen ab.

Im Frühjahr 2014 trafen Aurelis und die Stadt Nürnberg auf dieser Grundlage eine Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung der Brunecker Straße. Daraufhin wurde in meh-

renen Workshops der Ideen- und Planungswettbewerb für ein Nutzungskonzept des Geländes vorbereitet. Dieser Wettbewerb wurde im November 2014 vom Stadtrat beschlossen.

Das Konzept soll die städtebauliche, landschaftsplanerische, natur- und artenschutzrechtliche, verkehrstechnische, schallschutztechnische und wirtschaftlich tragfähige Neustrukturierung für das Areal ermöglichen.



Planmodule aus der Rahmenvereinbarung mit der Stadt Nürnberg

Glossar

Modul I

Wohngebiet im Anschluss an den Hasenbuck, soll möglichst zeitnah realisiert werden

Modul II

Dienstleistungs- und Bürostandort mit Nahversorgungsmöglichkeiten

Modul III

Gewerbestandort

Modul IV

Sogenannte Jokerfläche, die je nach Nachfrage entweder überwiegend als Wohngebiet bzw. als Gewerbegebiet entwickelt wird

Die Bürgerveranstaltung am 1. August 2014

Die Rahmenbedingungen

Der erste Schritt zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs waren drei Expertenworkshops mit unabhängigen Gutachtern und Vertretern unterschiedlicher Fachämter der Stadt Nürnberg. Sie fanden zu den Themenschwerpunkten Immobilienwirtschaft, Verkehr/Lärm sowie Bodenmanagement/Altlasten/Freiraum/Energie statt. Im zweiten Schritt wurde bereits die Öffentlichkeit über den aktuellen Planungsstand zum Areal informiert und einbezogen. Diese erste Bürgerveranstaltung diente dazu, die Vorstellungen, Ideen und Bedenken der Öffentlichkeit zu erfahren und soweit möglich in den Ideen- und Planungswettbewerb einfließen zu lassen.

Die Bürgerveranstaltung fand am 1. August 2014 im Gemeindesaal der Lutherkirche von 17.00 bis 21.00 Uhr statt.

Initiatoren waren die Stadt Nürnberg und Aurelis, Gastgeber der Bürgerverein Hasenbuck e. V. Organisiert wurde die Veranstaltung durch das Planungsbüro bgsm. Die Bürgerinnen und Bürger* waren über die Medien und über Plakataushänge im Umfeld des Areals eingeladen, sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren und im Rahmen des Workshops Anregungen und Fragestellungen für das neue Quartier zu erarbeiten.

**für eine bessere Lesbarkeit sprechen wir im weiteren Verlauf der Broschüre von Bürgern und meinen damit natürlich auch alle Bürgerinnen.*



Plenum: Einführung durch das Planungsbüro bgsm

Der Ablauf

Die Teilnehmer der Veranstaltung setzten sich aus rund 130 interessierten Bürgern, Mitgliedern der Bürgervereine und des Stadtrats, Mitarbeitern der Stadt sowie der Aurelis und externen Experten zusammen. Der Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg, Dr. Ulrich Maly, der Geschäftsführer der Aurelis, Stefan Wiegand, sowie die zuständigen Referenten der Stadtverwaltung informierten aus erster Hand. Die Veranstaltung bestand dabei aus drei Teilen: einer allgemeinen Einführung, Thementischen zu den Themen der vorgeschalteten Fachworkshops und einer zusammenfassenden Bürger- und Expertendiskussion. D.h. zunächst wurde eine gemeinsame Informationsgrundlage hergestellt, dann fachbezogen gearbeitet und die Ergebnisse anschließend gemeinsam diskutiert.

Die inhaltliche Einführung erfolgte durch das begleitende Architektur- und Stadtplanungsbüro bgsm. Hierzu wurden die Ergebnisse der Fachworkshops vorgestellt, die dann zusammen mit jeweils ca. 30 bis 40 Bürgern an den drei Thementischen diskutiert wurden und zwar zu: Verkehr/Lärm; Nutzung/Städtebau; Natur/Energie. Aufgabe war neben der Diskussion das Aufnehmen von Fragen und Anregungen,

die von den Teilnehmern auf Moderationskarten schriftlich formuliert wurden. Externe Experten, Mitarbeiter der Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie Vertreter der Eigentümer standen den Teilnehmern der Thementische beratend zur Seite.

Abschließend wurden auf dem Podium die Hauptaspekte der Fragen und Anregungen vorgestellt, die an den Thementischen erarbeitet worden waren. Die Podiumsteilnehmer waren Daniel Ulrich, Planungs- und Baureferent, Dr. Michael Fraas, Wirtschaftsreferent, Dr. Peter Pluschke, Umweltreferent, und Stefan Wiegand, Geschäftsführer Aurelis. Moderiert wurde von Dietmar Sandler, bgsm.

Insgesamt bestand in weiten Teilen großes Einverständnis zwischen Experten, Fachleuten und Bürgern. In dieser Broschüre sind deshalb die diskutierten Themen der drei Veranstaltungsteile zusammengefasst. An den Stellen, an welchen die Meinungen auseinandergingen, wird auf diesen Umstand hingewiesen.



Themenkreis: „Verkehr und Lärm“

Der Themenkreis Verkehr und Lärm

ÖPNV

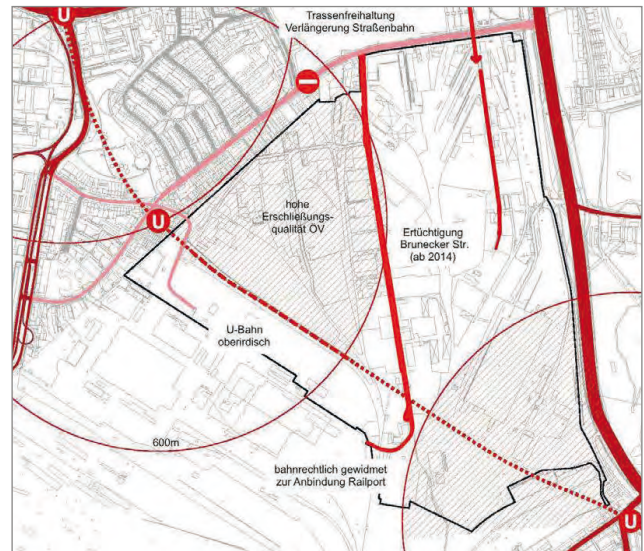
Eine komfortable ÖPNV-Verbindung wurde von allen Teilnehmern gefordert. Grundsätzlich bevorzugten die Bürger die Anbindung des Areals über einen neuen U-Bahn-Haltestpunkt, zwischen den Haltestellen Hasenbuck und Bauernfeindstraße, gegenüber einer Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 von der Tristanstraße aus nach Süden. Deshalb wurde auch angeregt, die verfügbaren Finanzmittel zuerst für den Ausbau der U-Bahn-Linie zu verwenden, um dieses Angebot sicherzustellen und erst dann die Straßenbahnlinie auszubauen. Auch sollten sich die künftigen Wohngebiete verstärkt an den U-Bahn-Haltestellen ausrichten. Zudem wurden neue Park+Ride-Parkplätze gefordert. Eine Buslinie durch das Viertel könnte die Verkehrsmittel ergänzen.

Für die Straßenbahn wurden unterschiedliche Streckenführungen diskutiert: Die Linie 8 sollte durch die vorhandenen Tunnel und nicht über die Münchener Straße/Frankenstraße geführt werden. Als Alternative ist eine Führung der Trasse über die Bayernstraße und die Tunnel denkbar: Die Straßenbahnlinie 5 könnte mit Abzweigung zur Erschließung des Areals genutzt werden. Die Straßenbahnanbindung könnte bis zu den Siedlungen Süd/Kornburg weitergeführt werden.

Anbindung und Individualverkehr

In den Experten-Workshops, die der Bürgerveranstaltung vorgeschaltet waren, war das Konzept entwickelt worden, die einzelnen Gebiete des Areals unabhängig voneinander und jeweils direkt zu erschließen. Vorschläge hierzu sind:

- Modul I: Anschluss an die Ingolstädter-/Nerzstraße
- Modul II: Anschluss an die Ingolstädter Straße, Durchfahrtsperre Richtung Hasenbuck bleibt bestehen, Schwerlastverkehr auf der Brunecker Straße aufgrund Gewerbebeziehung
- Modul III: Interimserschließung von der Ingolstädter Straße aus, im Endausbau dann Anschluss an die Münchener Straße (Süd)
- Modul IV: Erschließung von der Münchener Straße aus im Bereich Flachweiher



Überlegungen zur Verkehrserschließung

Dabei entstehen die Anschlüsse jeweils im Zusammenhang mit der Entwicklung des jeweiligen Moduls.

In der Bürgerveranstaltung war man sich einig, dass es für den Kfz-Verkehr keine Verknüpfung von Ost nach West geben soll, um Schleichverkehre zu vermeiden. Auch alle weiteren Verknüpfungen der Module untereinander sollten auf ein notwendiges Maß reduziert werden, um Querungen der Grünverbindungen möglichst zu minimieren.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Tempo-30-Zonen und die Schaffung von autoarmen und/oder autovermeidenden Wohnquartieren sind darüber hinaus genauso zu verfolgen, wie eine Trennung von wohngebiets- und gewerbegebietsbezogenen Verkehren.

Außerdem wurde über verschiedene Mobilitätskonzepte diskutiert, die das Verkehrsaufkommen auf dem Areal reduzieren sollen: Shared Space, Car Sharing bzw. autofreie Siedlung, Stadt der kurzen Wege, reduzierter Stellplatznachweis in Verbindung mit Mobilitätskonzepten, der Erhalt von Schienentrassen für Gewerbe. Ziel ist vor allem die größtmögliche Vermeidung von Autoverkehr.

Für die Anbindung des Wohngebiets, das an den Hasenbuck grenzt (das sogenannte Modul I), wurde zusätzlich zur Erschließung über die Nerzstraße eine weitere Anbindung gefordert. Dabei wurden verschiedene Varianten diskutiert, um die Verkehrs- und Lärmbelastung im Bereich der Nerzstraße abzumildern. Für die umgebenden Anschlussstraßen wurde zusätzlich der Wunsch nach verkehrsberuhigenden Maßnahmen geäußert. Vorschläge waren unter anderem ein Kreisverkehr an der Kreuzung Nerzstraße und Ingolstädter Straße, die Verengung der Nerzstraße und eine Tempo-30-Zone sowie die Verkehrsberuhigung der Ingolstädter Straße. Auf die problematische Parkplatzsituation im Hasenbuck sowie die Angst vor noch mehr Verkehr durch Parkplatzsuchende in der Bauernfeindstraße wurde ebenfalls hingewiesen. Zudem wurde der Wunsch geäußert, die Baustellenzufahrt für Modul I von der Münchener Straße über die Brunecker Straße einzurichten.

Rad- und Fußverkehr

Insgesamt wünschten sich die Bürger ein radfahrer- und fußgängerfreundliches Areal. Dazu gehören direkte, schnelle, durchgehende Wege mit einem attraktiven und gegenüber Pkw-Nutzern privilegierten Radwegenetz. Dieses soll an die bestehenden Verbindungen angeschlossen und mit Fußwegen verknüpft werden. Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung und Infrastruktur soll das übergeordnete Ziel sein.

Anbindungen an die Rangierbahnhof-Siedlung, an die Bauernfeind-Siedlung und an das Dutzendteich-Gelände waren den Bürgern besonders wichtig. Über die Münchener Straße sei z.B. auch eine Brücke denkbar.

Weitere Vorschläge im Einzelnen:

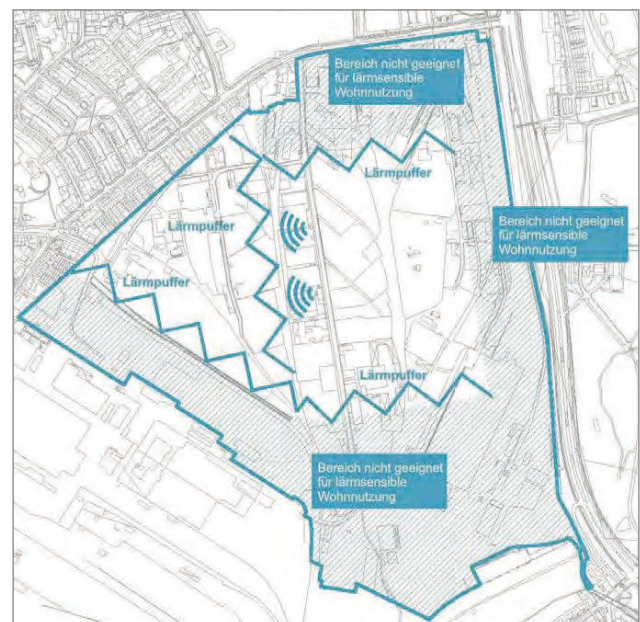
- Vorhandene „Trampelpfad“-Radwege (Nord-Süd) berücksichtigen
- Reizvollen Fuß-/Radweg zum Dutzendteich-Gelände und altem Kanal herstellen, eventuell mit Unterführung, um Kreuzungen zu vermeiden
- Erhalt der Radwegachse Nerzstraße – Alfred-Hensel-Weg
- Radweg zur Röcklstraße

Lärm

Zusätzliche Lärmbelastungen durch die U-Bahn, Straßenbahn sowie durch den Verkehr auf der Münchener Straße sollen abgemildert werden. Dies könnte laut Expertenmeinung durch die städtebauliche Anordnung von Nutzungen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit erreicht werden: Die Nutzungen mit der geringsten Schutzbedürftigkeit werden im Bereich der Lärmquellen angesiedelt. Konkret bedeutet das beispielsweise, dass Wohngebiete durch nicht störendes Gewerbe abgeschirmt werden. Erst darauf folgen lärmintensivere Betriebe, die um die Verkehrswege herum angeordnet sind.

Einer möglichen Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe im Süden auf die Wohnnutzungen im Modul I soll aktiv entgegengewirkt werden. Neben der oben beschriebenen Lärmschutzbebauung nach Schutzbedürftigkeit sind dies Lärmschutzwände oder -wälle. Darüber hinaus bestehen laut Expertenmeinung Minderungsmöglichkeiten direkt an der Lärmquelle, zum Beispiel durch Einhausungen. Für sporadische Ereignisse wie „Rock im Park“ wurden von den Experten keine Maßnahmen für erforderlich gehalten, da im Bereich der Münchener Straße keine Wohnnutzung vorgesehen sei.

Entsprechend der Art und Ausstattung der vorzusehenden Spielflächen für Kinder sind nach Expertenmeinung Schutzabstände oder Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.



Lärmtechnische Untersuchung

Der Themenkreis Nutzungen und Städtebau

Wohnen und Städtebau

Als Leitbild für das künftige Wohngebiet im Anschluss an den Hasenbuck, das sog. Modul I, wird von allen Beteiligten ein modernes, städtisches Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen (bedarfsgerechte Wohnungen) angestrebt: vom Wohnen für junge Familien bis hin zu Servicewohnen für ältere Menschen oder altersübergreifendes Wohnen. Besonderen Wert legten die Bürger auf eine hohe Qualität von Bebauung und Freiflächen. Erwünscht sind individuelle städtebauliche und freiräumliche Lösungen sowie ein vernünftiges Maß an Dichte und Nutzungsmischung, um Urbanität und Lebensqualität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Dabei gehört nach Ansicht der Bürger eine gute Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zum urbanen Leben. Es sollen keine reinen Wohngebiete entstehen, sondern ein sogenanntes allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet. Nur so wird planungsrechtlich sichergestellt, dass eine gesunde Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, kleinerem Handwerk und anderen Leistungen möglich ist und ein städtisches Lebensgefühl schafft.

Gewünscht wird Wohnraum zu angemessenen Preisen, der die innerstädtische Wohnungsnot mildert und Einpendlerströme zur Arbeit verringert. Angeregt wurden bezahlbare Familienheime zur Eigentumsbildung, aber auch geförderter Wohnungsbau sowohl zum Eigentum als auch zur Miete. Die Bürger wünschen sich unterschiedliche Wohntypen für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile. Dabei sind Geschosswohnungen sowie Einfamilienhäuser denkbar. Im Geschosswohnungsbau könnten attraktive Objekte auch von Baugemeinschaften erstellt oder als Genossenschaftsmodelle umgesetzt werden. Einfamilienhäuser sollten als Reihenhäuser und Doppelhäuser, aber auch in alternativen architektonischen Lösungen erstellt werden.

Die städtebauliche Struktur könnte nach Expertenmeinung durch mehrgeschossige Bebauung in anspruchsvoller Gestaltung geprägt werden (Eingang ins Quartier an der Ingolstädter Straße).

Gewerbe

Bürger und Experten sehen besondere städtebauliche Chancen und Qualitäten in einem Quartier der kurzen Wege. Voraussetzung dafür ist ein gutes Fuß- und Radwegenetz zwischen neuem Wohngebiet und Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen sowie zum Umfeld und den neuen Ge-

werbeflächen. Die Anbindung an den Hasenbuck sowie die Schaffung neuer Grünflächen bzw. die Vernetzung derselben mit den vorhandenen Grünflächen hat eine hohe Bedeutung. Bestehende Gewerbebetriebe sind – sofern für die Entwicklung verträglich – zu berücksichtigen bzw. auch im Areal zu verlagern.

Die gewerbliche Nutzung auf dem Areal wurde unter verschiedenen Aspekten und zum Teil kontrovers diskutiert. So wurden in der Bürgerveranstaltung für den nördlichen Teil der Fläche sowie entlang der Münchener Straße eher Dienstleistungs- und Büronutzungen gesehen. Im Süden könnten sich aufgrund des Gleisanschlusses neben der derzeitigen Pkw-Verladung messeaffines Gewerbe (z.B. Messebauer, Messelogistik) sowie einfachere Gewerbenutzungen ansiedeln. Kleinteiliges Gewerbe (z.B. City-Logistik, Lager) und Handwerk könnten sich über die übrigen Flächen verteilen. Neben einem Nahversorgungszentrum als Übergang zum Wohnmodul werden auch technologieorientierte Unternehmen oder ein Gründerzentrum gewünscht.

Insgesamt soll das Gewerbe verträglich und im Einklang mit dem Wohngebiet organisiert werden (Lärmschutz). In der Diskussion kam sowohl eine Verlagerung von Gewerbe als auch eine Gewerbe-/Dienstleistungsverpflichtung im Erdgeschoss der Wohnquartiere zur Sprache, d.h. dass Gewerbe dort baurechtlich vorgeschrieben wird. Ziel der Stadt Nürnberg ist die Erhaltung und/oder Verlagerung verträglicher bestehender Betriebe innerhalb des Planungsgebiets. Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, neue hochwertige Gewerbegebiete (technologie-, dienstleistungs- und messeorientiert) zu schaffen. Es besteht nach Aussage der Stadt eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Nürnberg.

Architektur

In Bezug auf die Architektur wünschen sich die Bürger grundsätzlich architektonisch anspruchsvolle Häuser. Darüber hinaus wurden Höhenbegrenzungen genauso diskutiert wie eine maximale Höhenausnutzung zur optimalen Nutzung der Flächen. Hier gab es also gegensätzliche Meinungsäußerungen. Die Häuser sollen über vernünftig große Gärten und/oder Gemeinschaftsgärten verfügen. Freundliche Farbgestaltung und eine individuelle Bauweise ohne Großwohnanlagen (keine Mietskasernen) fielen als weitere Stichworte.

Öffentliche Flächen

Die Bürger wünschen sich zumindest einen zentralen Markt-
platz, idealerweise jedoch mehrere Plätze, beschattet und
mit öffentlichen Bänken und weiteren Sitzgelegenheiten.

Versorgung

Die Bürger mahnten eine umfangreiche Nahversorgung an.
Allerdings sahen sie auch den damit einhergehenden Ver-
kehr kritisch. Bei der Planung ist daher auf eine verträgliche
Abwicklung des Lieferverkehrs, insbesondere in der Nach-
barschaft zur Wohnnutzung zu achten.

Bürger und Experten können sich neben einem Vollsortimen-
ter und einem Discounter weitere ergänzende Nutzungen
vorstellen. Deren genaue Anordnung ist dann vom Entwurfs-
konzept abhängig, ggf. rund um einen Markt-
platz. Inner-
halb des Planungsgebietes ist laut der Stadt Nürnberg keine
Shoppingmall vorgesehen. Sinnvoll wären aus Bürgersicht
aber z.B.

- Lebensmitteläden (Bäcker, Metzger, Gemüse, Obst)
sowie Drogerie, Friseur, Postamt bzw. eine Versorgung
mit großem Einkaufs- und Getränkemarkt

- Ein Nahversorgerplatz bei XXXLutz und BAMF nördlich
der Ingolstädter Straße bzw. am Eingang zum neuen
Quartier (Nerzstraße)
- Verbraucherorientiertes Handwerk
- Ausreichende Gesundheitsversorgung (Fachärzte, Apo-
theke, Reha-Einrichtungen)
- Die notwendigen Betreuungseinrichtungen bzw. Schulen
(Kindertagesstätte, Grundschule, Hauptschule, Ober-
schule, Montessori)
- Freizeitmöglichkeiten und Freiflächen für alle Generati-
onen, insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Trimm-Dich-Pfad (Naherholung) bzw. Bolzplatz für
Jugendliche 14+
- Gesellschaftliche Treffpunkte (Lokale, Freigärten)

Umgebung

Weit auseinander gingen die Meinungen der Bürger darü-
ber, ob die Stadtgestaltung sich eng am Altbestand im Ha-
senbuck orientieren soll oder ob neue Elemente zwischen
Hasenbuck und Eisenbahnsiedlung ergänzend hinzugenom-
men werden sollen. Dagegen sollte nach Bürgermeinung die
Siedlungsstruktur an der Bauernfeindstraße sowie die Nut-
zung bestehender Infrastruktur erhalten bleiben.

Allgemeines

Einige Bürger haben die Frage nach einem Namen für das
Areal bzw. zumindest das neue Wohngebiet (Modul I) ge-
stellt. Hier hat sich die Aurelis für den Namen „Lichtenreuth“
entschieden, der sich an historischen Namensgebungen ori-
entiert. Auch das weitere Verfahren, der zeitliche Ablauf und
die Möglichkeiten, im Areal etwas zu erwerben, haben die
Anwesenden interessiert. Die Zugänglichkeit des Areals wur-
de angemahnt. Asylbewerberheim, Multikultibereich Silber-
see und ein Aussichtsbereich am Schutthaufen fielen als weitere
einzelne Anregungen.



Die Anregungen der Bürger

Der Themenkreis Natur und Energie

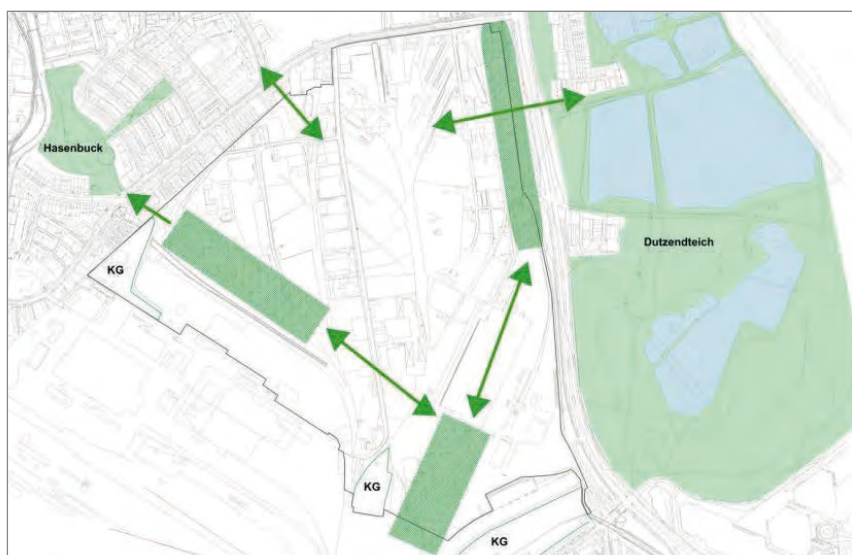
Grünflächen

Laut Vereinbarung zwischen Stadt und Aurelis ist ein Grünanteil von ca. 28 bis 32 ha auf dem Areal gemeinsames Ziel – u.a. durch Freiraumverbindungen zwischen dem Hasenbuck und dem Dutzendteichgelände sowie durch einen zentralen Park mit 7 bis 10 ha. Dabei sollte nach Meinung der Beteiligten eine zusammenhängende Struktur aus Grünflächen mit verschiedenen Funktionen (Parks mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion, Ausgleichsflächen mit Qualitäten für Natur- und Artenschutz, Grünzüge als wünschenswerte Verknüpfungen) erreicht werden.

Die Bürger schlugen vor, die öffentlichen Grünflächen mit Rad- und Fußwegen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung zu verbinden. Die Lage des Parks wurde kontrovers diskutiert: Einerseits ist er als Anschlussstelle an die im Süden vorgesehenen Ausgleichsflächen sinnvoll, andererseits wird er in zentraler Lage zum Wohnungsbau gesehen (Park an Schnittpunkten der Grünzüge). Es wird gewünscht, Ausgleichsflächen sowie bestehende wertvolle Flächen und Baumbestand in die Grünverbindungen und in den Park zu integrieren. Kontrovers wurde die Durchgrünung des Areals diskutiert: Es wird sowohl eine dichte Bebauung als auch viel öffentliches Grün im Wohngebiet angeregt. Für den zentralen Park wünschen sich die Bürger keine durchgehend gepflasterte Fläche sondern eher eine Art begrünten Platz („Dorfplatz“) als Treffpunkt mit naturnaher Gestaltung. Der Baumbestand sollte erweitert werden. Eine umzäunte Hundefreilaufzone sowie grüne Lärmschutzhügel sollen geschaffen werden.

Energie

Aufgrund der optimalen Ausgangslage mit einer Fernwärmeleitung vor Ort soll nach mehrheitlicher Meinung das Hauptaugenmerk auf den Anschluss an das Fernwärmenetz gelegt werden. Fossile Energieträger sollten zugunsten regenerativer Energien möglichst nicht verwendet werden. In Teilbereichen sind eine zusätzliche dezentrale Versorgung sowie innovative Konzepte, z.B. Grundwassernutzung, Solarenergie (Photovoltaik), BHKW oder Geothermie möglich. Entsprechende Potenziale sind vorhanden.



Überlegungen zur Grünflächensituierung

Insgesamt sollte ein möglichst hoher Energiestandard erreicht werden. In der Diskussion fielen als Wünsche der Bürger Stichworte wie CO₂-Neutralität, Passivhaus-Standard oder „Plus-Energie-Siedlung“. Allerdings soll aufgrund sozialer Gesichtspunkte die Energie auch bezahlbar bleiben.

Kleingärten

Die bestehenden Kleingartensiedlungen im Planungsgebiet wurden stark thematisiert. Die Nutzer fürchten, dass die Kleingärten der Planung zum Opfer fallen und kein Ersatz bzw. trotz großer Nachfrage kein zusätzliches Angebot geschaffen wird. Zudem wird von einigen Bürgern gewünscht, dass die Freiraumplanung auf die Kleingärten eingeht und diese als Teil der Grün- und Freiraumplanung angesehen werden. Auch der Zugang zu den Kleingartenanlagen soll weiterhin ermöglicht werden. Gleichzeitig soll aber auch die Neuentwicklung des Südbahnhofareals nicht durch den Erhalt der Kleingärten blockiert werden. Hier wünschen sich viele Bürger einen Kompromiss.

Natur- und Artenschutz

Auch wenn es keine zwingend zu erhaltenden Biotope auf dem Areal gibt, sollen diverse Naturschutzbelange berücksichtigt werden. Auf dem Areal aber auch auf den angrenzenden Freiräumen (z.B. Rangierbahnhofs-gelände, Dut-

zendteichgelände) befinden sich verschiedene Arten von Pflanzen- und Tiergruppen. Nach Expertenmeinung sollen insbesondere die *Sphingonotus caeruleus* (Blaufügelige Sandschrecke) sowie das *Linaria repens* (gestreiftes Leinkraut) geschützt werden. Auch wertvolle Freiraumstrukturen (z.B. Waldflächen, Ruderalflächen) sollten idealerweise so weit wie möglich in die Städte- bzw. die Grünplanung einbezogen werden. Bestehende Lebensräume sollten gefördert und ergänzt werden. Dem Bedarf an Ausgleichsflächen (ca. 4 bis 6 ha) soll nach Expertenmeinung sinnvollerweise im Süden, im räumlichen Zusammenhang vorhandener Strukturen, nachgekommen werden. Der Baumbestand soll unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit weitgehend erhalten bleiben.

Altlasten

Für vorhandene Altlasten liegt eine differenzierte Bestandsanalyse vor. Die Sanierung ist technisch und wirtschaftlich bewältigbar bzw. wurde in Teilbereichen bereits umgesetzt. Sie wird gemäß den gesetzlichen Regelungen durchgeführt und beaufsichtigt. Die Grundstückseigentümerin bzw. ihre Rechtsnachfolger sind verantwortlich für die Sanierung und deren Kosten. Notwendig bei den Sanierungsmaßnahmen ist ein sinnvoller Umgang mit dem Aushubmaterial. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Areal versickert werden – dabei sind dezentrale und zentrale Lösungen möglich. Die Bürger äußerten den Wunsch, dass der sogenannte Kümmelberg entfernt werden sollte.

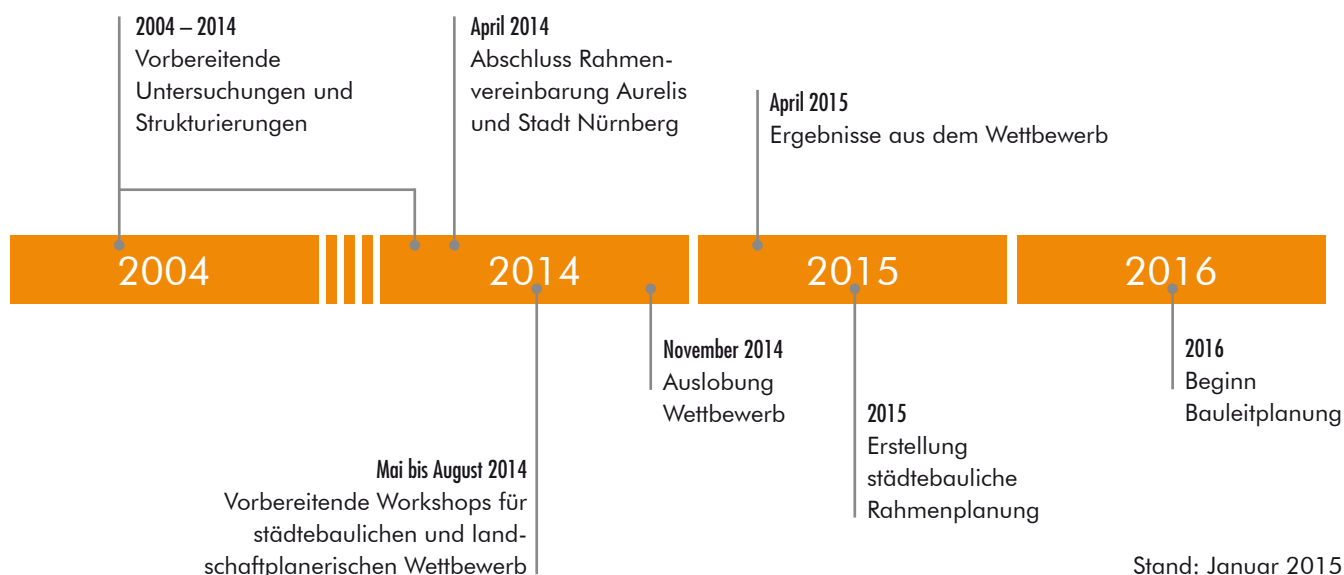
Die Zukunftsplanung

Weitere Planungen

Die Ergebnisse der Bürgerveranstaltung flossen in die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens ein. Die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg im November 2014 beschlossen. Über den Wettbewerb sowie dessen Ergebnisse wird die Öffentlichkeit über die Medien, durch Informationsmaterial, online und in Form einer Ausstellung und voraussichtlich einer weiteren Veranstaltung informiert werden.

Genauere Aussagen über den zeitlichen Projektverlauf lassen sich nur schwer treffen. Hier sind Marktentwicklung und Nachfrage, aber auch Planungsinhalte entscheidend. Für das Modul I ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren eine möglichst rasche Entwicklung vorgesehen.

Zeitstrahl





Aurelis ist ein deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen mit den Geschäftsfeldern Asset Management, Landentwicklung und Hochbau. Wir entwickeln das Potenzial von Immobilien: Im Asset Management vermieten wir Flächen und Objekte an gewerbliche Nutzer und entwickeln unser Portfolio durch Sanierungsmaßnahmen weiter. In der Landentwicklung machen wir aus innerstädtischen Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht. Bei entsprechender Nachfrage realisieren wir auch selbst den Hochbau.

In vielen Städten haben wir Großprojekte realisiert und sind daher regelmäßig in engem Austausch mit Politik, Verwaltung und den Bürgern. So auch in Nürnberg. Der Gedanke, der den Konzepten zur Nachnutzung der ehemaligen Bahnflächen in Nürnberg zugrunde liegt, ist die Schaffung lebendiger Stadtquartiere mit eigenem Charme. Aus den Brach-

flächen entwickeln wir Wohn- und Arbeitslagen mit bester Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert.

Aurelis hat vor vielen Jahren in Nürnberg mit der Entwicklung eines Portfolios von insgesamt über 1.500.000 Quadratmetern an Grundstücksflächen begonnen. So sind in den letzten Jahren an der Regensburger Straße und dem Nordwestbahnhof vornehmlich Gewerbeflächen entstanden, während am Nord- und Nordostbahnhof Wohnflächen im Vordergrund standen. In der Bahnhofstraße haben wir zunächst den Erweiterungsbau der Technischen Hochschule Nürnberg gebaut, hin zur Marienunterführung wird nun attraktiver Büroraum entwickelt. Aurelis leistet so in engem Kontakt mit der Stadt Nürnberg einen erheblichen Beitrag zur aktuellen Stadtentwicklung.

Kontakt

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Region Süd

Schloßschmidstraße 5
80639 München
Tel. 089 544559-62
Fax 089 544559-93

Ansprechpartner: Benno Zanker
benno.zanker@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

Bildhinweise

Planungsbüro bgsm
Titel: © Marcus Kästner, Fotolia

Zentrale

Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel. 06196 5232-0
Fax 06196 5232-199

Quellenangaben auf Anfrage bei
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Zentrale

Planzeichnungen

Planungsbüro AS&P