

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und
Umbenhauerstraße
Einleitung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Radrennbahn Reichelsdorfer Keller liegt im Stadtteil Katzwang am Übergang zum nördlich anschließenden Stadtteil Reichelsdorf Ost / Worzeldorf. Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ (eingetragener Verein) erbaute Anlage ist nunmehr an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen stehen. Der Verein wird auf Dauer den Betrieb nicht aufrecht erhalten können. Hinzu kommt, dass der Radrennsport auf eine überdachte und damit ganzjährig nutzbare Trainings- und Wettkampfmöglichkeit angewiesen ist. Der Verein und die Radsportszene Nürnberg planen daher den Bau einer neuen wettbewerbstauglichen Radrennbahn (Velodrom) an anderer Stelle im Stadtgebiet Nürnberg (Sportpark Langwasser) in einer geschlossenen Halle. Das Gelände der alten Radrennbahn, das insgesamt eine Größe von 2,86 ha umfasst, soll einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Wohnbaufläche in Reichelsdorf an einen Investor soll das neue Velodrom im Sportpark Langwasser gegenfinanziert werden.

Planung

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde durch den Investor ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Von den 6 eingereichten Arbeiten wurde der Entwurf der Architektengemeinschaft EAA (Europa-Asia-Architects), Hanna Wollborn – Regensburg/Schwanstetten/ Nürnberg - mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Über das Ergebnis wurde am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss berichtet. Auf Basis des Siegerentwurfs wird derzeit ein Rahmenplan entwickelt, der den nächsten Verfahrensschritten – frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung - zugrunde gelegt werden soll.

Das Grundstück der Radrennbahn mit der Fl. Nr. 170/2, Gemarkung Katzwang, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, wobei die Radrennbahn selbst als Freifläche nahezu ohne überbaubare Grundstücksfläche, mit der hinweislichen Kennzeichnung „Sportplatz Nürnberg“, festgesetzt ist. Lediglich an den Rändern des Grundstücks zur Kellerstraße sind Baufenster für die Vereinsgebäude sowie eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ erforderlich. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4025 werden in diesem Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist die Fläche als „Grünfläche – Sportanlage“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNPs, weshalb eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Planungsziele

Das Plangebiet soll zu einem Wohngebiet mit einer Mischung aus innovativ verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau (davon 30 % gefördert) entwickelt werden. Hinzu kommen Nutzungen wie Kinderkrippe/ Kindergarten/ Hort sowie Dienstleistung, Handel und nichtstörendes Gewerbe. Weiterhin sollen bestehende Grünstrukturen im Norden und

Westen des Grundstücks gesichert und eine zentrale öffentlich zugängliche Grünfläche geschaffen werden.

Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Zeitliche Umsetzung

Es wird angestrebt, die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Absatz 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) im 1. Quartal 2019 durchzuführen.

Fazit

Das Gelände der Radrennbahn in Reichelsdorf soll einer Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Siegerentwurfs wird nun eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planung erfolgen. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4025 nicht den Zielen der Planung entsprechen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4654 für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße ist zu beschließen.