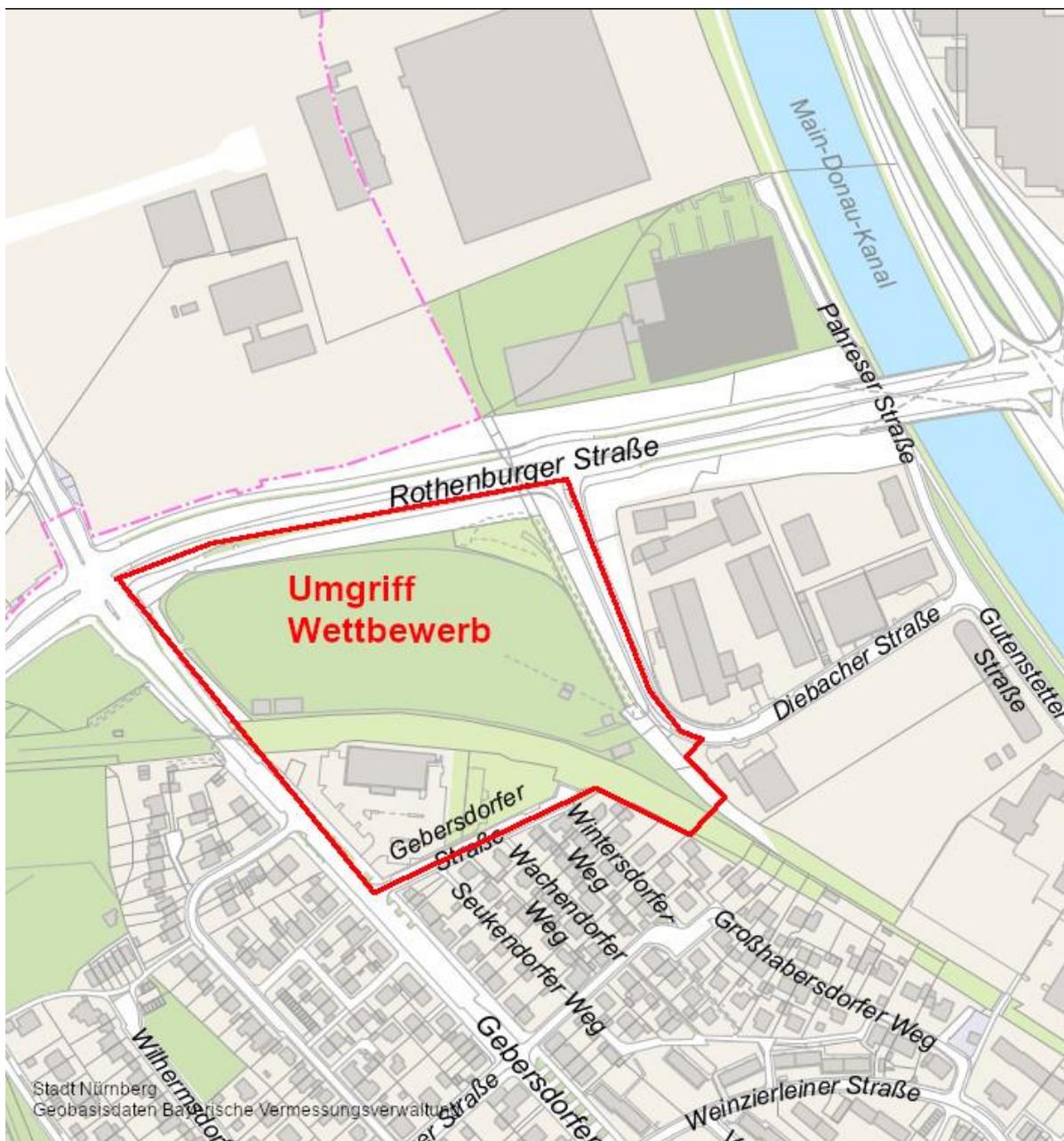


**Betreff:**

**Städtebaulicher Ideenwettbewerb Sandäcker-Quartier an der Diebacher Straße,  
Gebersdorf / Eckdatenbeschluss**

**Entscheidungsvorlage**

Die Fläche zwischen Rothenburger-, Diebacher- und Gebersdorfer Straße soll entwickelt werden. Anlass ist der gestiegene Bedarf an Wohnraum und der Bau der U-Bahn wodurch die Erreichbarkeit des Areals vom Zentrum Nürnbergs verbessert wird. Nach der Fertigstellung der U-Bahn soll zügig mit der Umsetzung begonnen werden. Die Fläche nördlich der U-Bahn ist in städtischem Besitz. Die Bereitschaft des bestehenden Lidl-Marktes in einen städtebaulich integrierten Standort nördlich der U-Bahnhaltestelle umzuziehen, machte den Weg frei, auch die Fläche zwischen der U-Bahn und dem Wohnquartier im Süden baulich zu entwickeln.

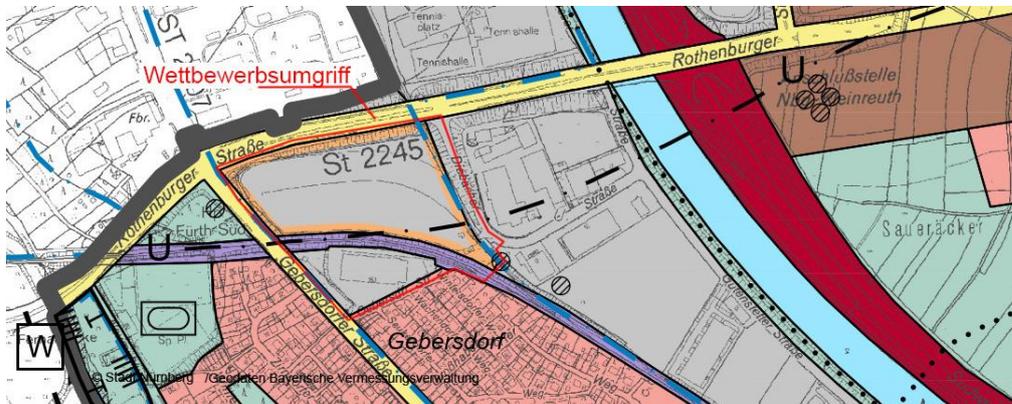


Wettbewerbsgebiet zwischen Rothenburger- Diebacher- und Gebersdorfer Straße  
Geobasisdaten: Bay. Vermessungsverwaltung

Bild: ©Stadt Nürnberg,

## Planungsrecht

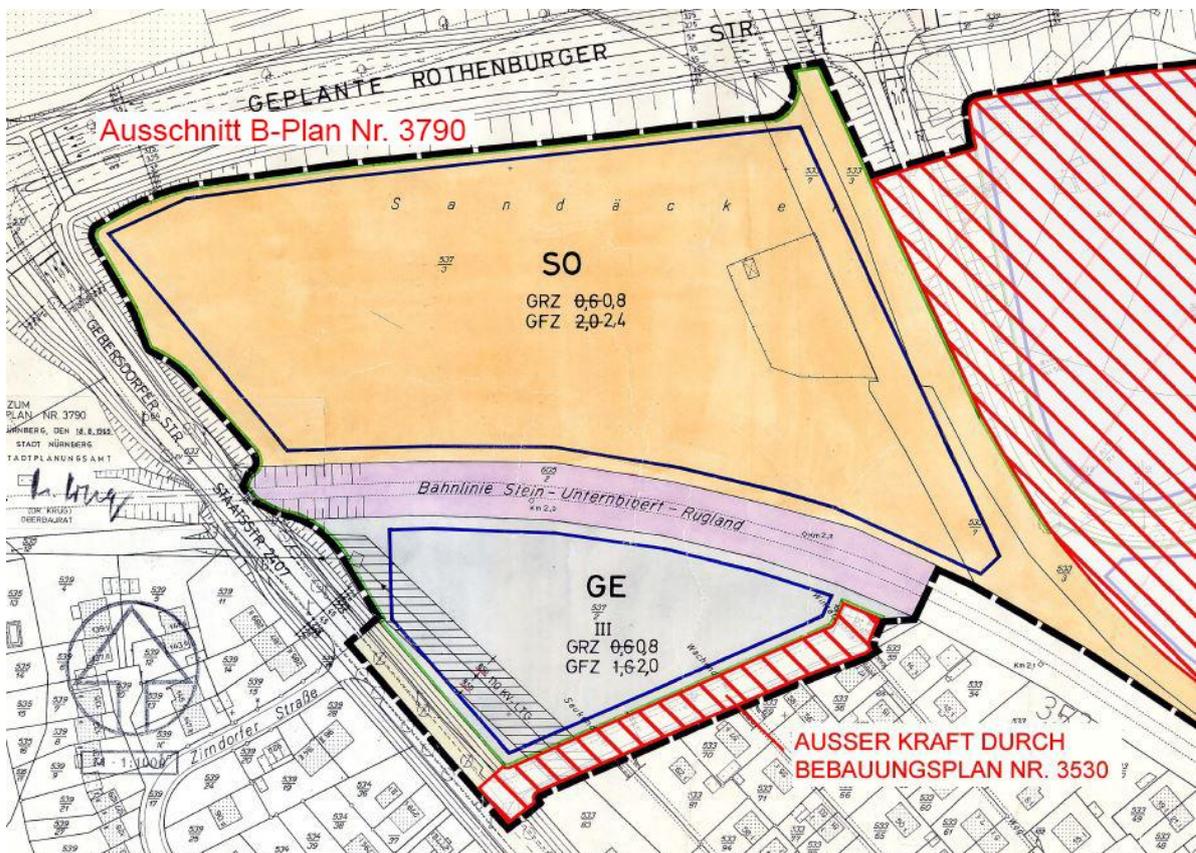
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist die Fläche nördlich als Gewerbefläche mit Schwerpunkt Dienstleistung, im südlichen Bereich sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Violett ist im Flächenutzungsplan die Trasse der ehemaligen Bibertbahn dargestellt. An deren Stelle tritt neu die U-Bahn mit oberirdischer Abstellanlage.



Flächennutzungsplan mit Wettbewerbsumgriff  
Vermessungsverwaltung

Bild: ©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bay.

Das Wettbewerbsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3790, der 1971 in Kraft getreten ist. Damals lagerte das US-Militär noch Kohlen auf dem Gelände des Sandackerareals und die Bibertbahn hatte ihren Betrieb noch nicht eingestellt und bediente Haltestellen im Landkreis. Nördlich der Bibertbahntrasse ist deshalb aktuell noch eine Sonderfläche für Landesverteidigung festgesetzt und südlich davon eine Gewerbefläche. Um die Zielvorstellungen umzusetzen, müssen Bebauungsplan und FNP entsprechend geändert werden.

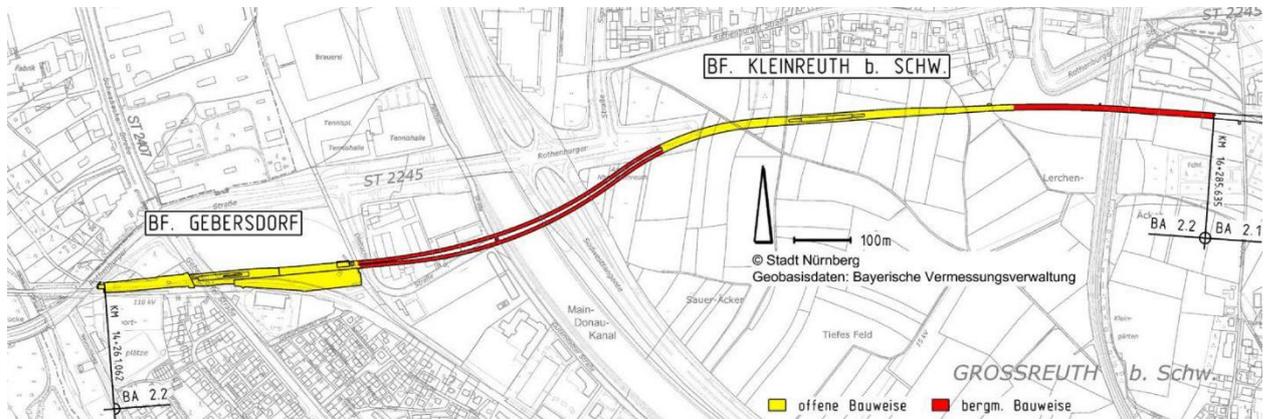


B-Plan 3790 mit der Festsetzung der städtischen SO Fläche für die Landesverteidigung Bild: Stadt Nürnberg

## Öffentlicher Personennahverkehr

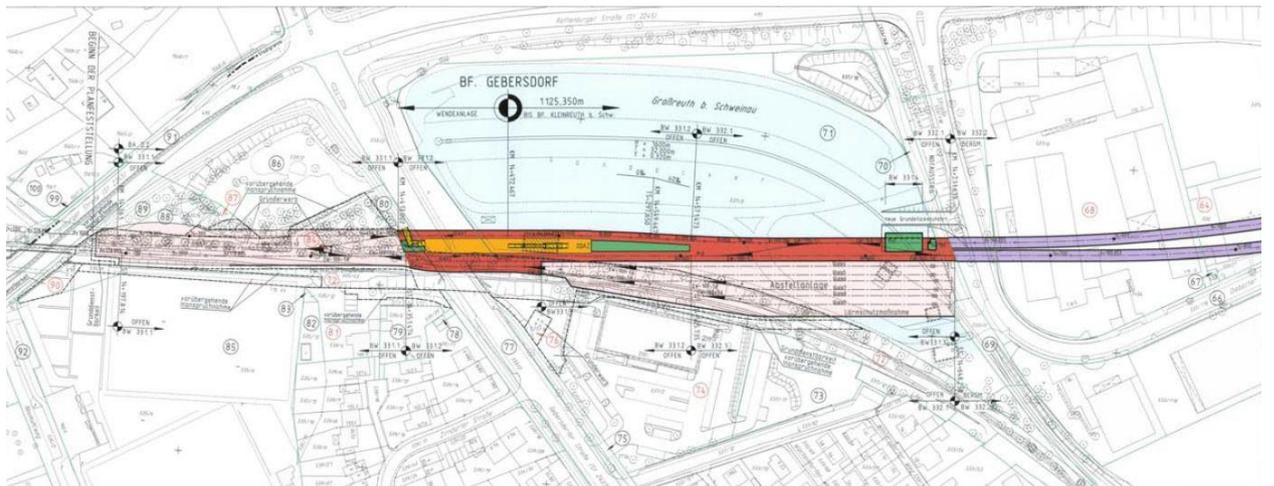
Die U-Bahnlinie 3 findet Ihren Endpunkt in der Haltestelle Gebersdorf.

Ergänzt wird die U-Bahnhaltestelle mit einer Wendeanlage westlich der Diebacher Straße, einem Unterwerk an der Diebacher Straße und einer Abstellanlage.



Der Bauabschnitt der U-Bahn Kleinreuth b. Schweinau - Gebersdorf im Überblick

Bild: U-Bahnbaumt



Die U-Bahnhaltestelle mit der Wendeanlage im Westen und der Abstellanlage im Süden. Bild: U-Bahnbaumt

Der Tunnel von Großreuth bei Schweinau unterquert die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal in Form von zwei Einzelröhren, bevor er zum derzeitigen Endbahnhof in Gebersdorf führt. Der Bahnhof „Gebersdorf“ liegt südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße und wird mit einer oberirdischen Wendeanlage und einer Abstellanlage ergänzt.

Die Bauarbeiten für den Bauabschnitt von Großreuth bei Schweinau bis Gebersdorf haben begonnen und werden voraussichtlich 2025 abgeschlossen. Nach Fertigstellung wird die U3 dann zwischen Nordwestring und Gebersdorf auf einer ca. 11,6 km langen Strecke mit 16 Bahnhöfen automatisch verkehren. Die U-Bahnhaltestelle besitzt neben den Treppen eine Rolltreppe und zwei Aufzüge, um eine Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Angrenzend an den U-Bahnhof wird ein Busbahnhof entstehen, der die U-Bahn mit Bussen aus dem Landkreis und der Stadt Fürth verbinden wird. Auf sieben Haltepositionen soll ein bequemer und sicherer Umstieg zur U-Bahn und innerstädtischen Busverbindungen möglich sein.

## **Planungsziele**

Es soll beidseitig der U-Bahn ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6a Baunutzungsverordnung) entstehen mit hoher Dichte und einer Mischung aus Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Trotz der hohen Dichte wird ein durchgrüntes Quartier mit hoher Freiraumqualität angestrebt. Die Ziele des Baulandbeschlusses sollen umgesetzt werden.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurden die städtischen Dienststellen nach Ihren Bedarfen gefragt. Insgesamt sollen auf der Fläche Gebäude mit einer Geschossfläche von ca. 45 000 m<sup>2</sup> bis 55 000 m<sup>2</sup> entstehen.

Darunter:

- Wohnungen mit einem hohen Anteil an barrierefreiem und gefördertem Wohnraum
- Seniorenheim mit 140 Plätzen
- Einzelhandelsflächen
- Dienstleistungs- und Gewerbeflächen
- Park&Ride-Parkhaus mit 400 Stellplätzen
- Fahrradparkhaus mit 300 Stellplätzen

Die Aufgabe ist aus planerischer Sicht nicht einfach, denn die direkte Nachbarschaft zur Rothenburger Straße und zur U-Bahn mit oberirdischer Abstellanlage erfordert einen sorgfältigen Umgang mit Schall- und Erschütterungsschutz. Hier sind innovative Konzepte gefragt, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

## **Bürgerbeteiligung**

Die wbg hat im September 2020 zu einer Bürgerbeteiligung eingeladen. Es ging darum, über das geplante Vorhaben zu informieren sowie Kritik und Anregungen zur Aufgabenstellung des Wettbewerbs zu diskutieren. Unter der Internetadresse [www.sandaecker-quartier.de](http://www.sandaecker-quartier.de) standen Informationen bereit und konnten Anregungen eingereicht werden. Die Anregungen werden dokumentiert und in das Wettbewerbsverfahren einfließen.

## **Wettbewerb**

Die wbg Nürnberg GmbH will einen nicht offenen städtebaulichen Ideen-Wettbewerb mit zwölf eingeladenen Teams aus Deutschland und dem nahen Ausland durchführen. Der Wettbewerb soll als städtebaulicher Ideenwettbewerb auf der Grundlage der RPW 2013 (Regeln für Planungswettbewerbe) durchgeführt werden. Im Preisgericht sind neben Vertretern der Fraktionen, der wbg Nürnberg GmbH und der Verwaltung namhafte Architekt/innen, Stadt- und Landschaftsplaner/innen aus Deutschland vertreten. Beraten werden soll das Preisgericht durch den Bürgerverein und Experten aus unterschiedlichen Fachgebieten.

Mit der Betreuung des Wettbewerbsverfahrens ist das Nürnberger Büro Johansraum mit Prof. Andreas Emminger beauftragt. Der Wettbewerb soll im Herbst 2020 starten und die Wettbewerbsergebnisse sollen Anfang 2021 vom Preisgericht beurteilt werden.

Es ist geplant, 4 Preise zu vergeben.

## **Umsetzung**

Um Baurecht zu schaffen, müssen der Flächennutzungsplan angepasst und ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es ist geplant, eine der preisgekrönten Wettbewerbsarbeiten zur Grundlage der weiteren Entwicklung zu machen. Über das Ergebnis des Wettbewerbs wird im Stadtplanungsausschuss berichtet und die Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Sobald die U-Bahn voraussichtlich 2025 fertiggestellt sein wird, können dann die ersten Bauabschnitte in Angriff genommen werden.