

Bericht

Im Stadtentwicklungsgebiet rund um den alten Südbahnhof an der Brunecker Straße, dem neuen Stadtteil Lichtenreuth, laufen viele Entwicklungen zusammen. Die Konversionsfläche zwischen Hasenbuck im Nordwesten und Volkspark Dutzendteich im Osten ist ca. 90 ha groß und ist damit eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete in Nürnberg.

Eine große Herausforderung in dem entstehenden Stadtteil ist es, die vielen unterschiedlichen Themen aus Wohnen, Arbeiten, Lernen, Verkehr, Grün und Freizeit sowie Sozialstruktur und das Agieren der verschiedensten Akteure (Freistaat, UTN, Aurelis Real Estate, Bauträger, Träger, Vereine, Stadtverwaltung etc.) zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Im Antrag „Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN“ wurde die Stadtverwaltung gebeten, eine Koordinierungsstelle für die Entwicklung des Stadtteils Lichtenreuth inkl. UTN einzurichten. Die Stadtverwaltung wurde im Antrag „Entwicklung Lichtenreuth – gemeinwohlorientierte Einrichtungen“ um einen umfangreichen Sachstandsbericht gebeten. In Zusammenarbeit mit beteiligten Referaten und Fachdienststellen erfolgt der Bericht zu beiden Anträgen.

I. Koordination Entwicklung Lichtenreuth / University of Technology Nuremberg (UTN)

Eine Stelle für Stadtteilkoordination, die im Stadtplanungsamt, Stab Dienststellenleitung, angesiedelt ist, wurde geschaffen und ist seit Frühjahr 2023 besetzt. Die Stelle bündelt und koordiniert verschiedene planerische, bauliche und strategische Themen, die im Zuge des Aufsiedlungsprozesses zusammenlaufen. Die Stabstelle fungiert als wichtige Schnittstelle zwischen Beteiligten im Rahmen der Planung und Umsetzung in Lichtenreuth. Sie begleitet, kommuniziert und berät proaktiv zu den Planungsprozessen und betreibt Kommunikations-, Vermittlungs- und Erklärungsarbeit zur planerischen und baulichen Entwicklung.

Auf unterschiedlichen Planungsebenen finden Regel- bzw. Auftaktermine statt; zudem sind weitere Formate geplant, um eine Kontinuität der Planung und Umsetzung zu gewährleisten und die Bestrebungen der einzelnen Akteure zu bündeln und in die richtige Richtung zu führen.

Austausch mit Akteuren zu planerischen, baulichen und strategischen Themen

Die Stabsstelle ist Ansprechpartnerin für die Akteure. Sie nimmt eine wichtige Schnittstellenfunktion ein, so z.B. Vermittlung und Vernetzung von Trägern und ihren Nutzungsangeboten mit den Hochbauprojekten. Ein Austausch mit Bauträgern, Entwicklern und sozialen Trägern findet je nach Thema in Terminrunden oder bilateralen Gesprächen statt.

Aufsiedlungsprozess im Blick – Planung und Umsetzung

Die wesentliche Aufgabe der Stabstelle ist, entsprechend dem CSU-Antrag „Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN“, die komplexen Entwicklungen im Blick zu behalten und zu koordinieren. Dazu gehören u. a. das fortlaufende Erfassen, Monitoring und Aufzeigen aller relevanten Daten zur baulichen Entwicklung. Die Entwicklungen werden je nach resultierenden Folgebedarfen an die betreffenden Fachdienststellen kommuniziert.

Jour fixe Planung und Umsetzung Lichtenreuth (Modul I, Modul II, Modul UTN)

Seit Anfang 2024 findet im monatlichen Turnus der stadtinterne Jour fixe „Planung und Umsetzung Lichtenreuth“ statt, da im Gebiet verschiedene Planungen mit unterschiedlichen Zuständigkeiten zusammenlaufen. Inhaltlich greifen die Planungen eng ineinander, so dass eine stadtinterne Information und transparente Kommunikation zu Sachständen, Inhalten und Schritten erforderlich ist. Der Jour fixe ist wichtiger Baustein, um Arbeitsprozesse und Zusammenhänge zu Lichtenreuth innerhalb der Verwaltung zu optimieren.

Veranstaltung mit Entwicklern und Bauträgern von Modul I - Anfang 2024

Die Stadtverwaltung und die Aurelis Real Estate haben Anfang 2024 Entwickler und Bauträger von Modul I zu einem Termin eingeladen. Ziel war es, einen Entwicklungsstand zur planerischen und baulichen Zeitschiene zu den Wohnbauprojekten, Infrastrukturmaßnahmen (Straßenräume, Park, Spielflächen) sowie zu städtischen Erschließungs- und Hochbauprojekten (Straßenbahn, Schule, Kitas, Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit) zu erhalten. Die dort vorgestellten Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsphasen. Das Treffen diente als wertvoller Gesprächs- und Austauschtermin, um die Projektsachstände und die damit verbundenen Herausforderungen zu benennen und darzustellen.

In Planung: Veranstaltung mit Akteuren von Modul UTN - Ende 2024

Ende 2024 lädt die Stadtverwaltung Vertreter der UTN, des Staatlichen Bauamtes, der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) sowie des Studierendenwerkes zu einer Gesprächsrunde ein. Die Veranstaltung ist vergleichbar mit dem Entwickler-Treffen zu Modul I Anfang 2024.

In Planung: Jour fixe mit sozialen Akteuren und Trägern

Der regelmäßige Austausch zur Zusammenarbeit wird forciert, wenn die sozialen Träger vor Ort, bekannt sind. Dies soll in gemeinsamer Geschäftsführung mit Ref. V, Stab Sozialraumentwicklung erfolgen. Bislang gibt es noch Klärungs- und Abstimmungsbedarf, um Nutzungsangebote auf den Weg zu bringen. Eine der wichtigen Akteure ist die vom ev. Dekanat Nürnberg-Süd geschaffene „Projektstelle Lichtenreuth“ (lichtenreuth.gemeinsam). Als Ansprechpartnerin vor Ort begleitet und unterstützt sie die Vernetzung der Einwohnerschaft.

II. Allgemeiner Überblick zu Modulen I, II und UTN von Lichtenreuth

Grundlage der Planungen sind die in 2004, 2014 und 2018 geschlossenen Rahmenvereinbarungen zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer Aurelis Real Estate. Der 2015 beschlossene Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs vom Büro West 8 wurde zu einem Rahmenplan vertieft. Dieser war 2016 Gegenstand der für die vorbereitende (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8) und verbindliche (Gesamtbebauungsplan Nr. 4600) Bauleitplanungen durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Das Gebiet ist in drei Module eingeteilt, die zeitlich versetzt geplant und realisiert werden. Die Module I und II legen den Grundstein für den knapp 10 ha großen Stadtteilpark (s. Anlage 1 Gesamtübersicht).

Aus der Gesamtplanung wurde das Modul I als erster planungsrechtlicher Baustein herausgelöst. Für Modul I ist der Bebauungsplan (BP) Nr. 4635 seit 2019 rechtsverbindlich. Er setzt neben allgemeinen Wohngebieten (WA) auch die daraus resultierenden Gemeinbedarfsflächen (GB1-GB3) für Kindertagesstätten und Grundschule, die erforderliche Nahversorgung (Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“) sowie eine öffentliche Grünfläche (Spielfläche / Kindervorrangfläche) als westlichen Baustein des Stadtteilparks fest. Zudem soll hier ein Kinder- und Jugendhaus entstehen. Als separater Geltungsbereichsteil wird eine weitere Grünfläche als ökologische und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche („Lichtenreuth naturnah“) festgesetzt. Einige Baufelder befinden sich bereits im Bau.

Modul II (BP Nr. 4652) wird als urbanes Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur, z.B. Kitas, und einem Fokus für gewerbliche Nutzungen entlang der Ingolstädter Straße entwickelt. Der BP Nr. 4652 soll vorauss. Ende 2024 gebilligt bzw. bis Mitte 2025 rechtsverbindlich werden. Der BP setzt im Wesentlichen neben hochverdichteten urbanen Gebieten (MU) auch ein Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ mit Einzelhandel und Quartiersgarage fest. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist als integrierte Nutzung innerhalb der MU-Flächen vorgesehen. Der östliche Teil des Stadtteilparks wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der östliche Wallbereich entlang der Münchener Straße wird dabei weitestgehend erhalten und als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt;

zwischen den Baufeldern MU₅, MU₁₁ und MU₁₂ befindet sich der sog. „Drei-Eich-Park“, in welchem drei ortsbildprägende Alteichen zum Erhalt festgesetzt werden.

Auf den ehem. Modulen IIIa und IIIb sowie IV befindet sich das Areal der Technischen Universität Nürnberg (UTN). Für die Ansiedelung der UTN wurde 2020 eine Gemeinsame Erklärung zwischen Stadt und Freistaat geschlossen. In 2020 empfahl eine durch Ministerien, der Hochschulkommission und Vertretern der Stadt besetzte Empfehlungskommission das Strukturkonzept von Ferdinand Heide Architekten, Frankfurt/TOPOS Landschaftsplanung - Berlin als Planungsgrundlage. Der BP Nr. 4656 befindet sich im Vorentwurfsstadium; Billigungsbeschluss und Zustimmung zur Städtebaulichen Vereinbarung durch den Stadtplanungsausschuss werden bis Mitte 2025 angestrebt. Erste Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Kampfmittelberäumung sollen ab Mitte 2025 erfolgen. Der BP setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet zur Hochschulnutzung einschließlich der erforderlichen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest.

III. Aktuelle Herausforderungen im Stadtteil Lichtenreuth

Aufgrund der aktuellen Situation in der Baubranche sehen sich viele Entwickler und Bauträger mit gegenwärtigen Herausforderungen konfrontiert. Höhere Zinsen, höhere Baukosten und geringere Risikobereitschaft erschweren die Vermarktung ihrer Wohnungsbauprojekte. Dies betrifft vor allem den freifinanzierten Wohnungsbau. Die Folge ist, dass die Projekte teils zäh verlaufen oder gar stagnieren. Der geförderte Wohnungsbau ist umso mehr gefragt.

Aus gegenwärtiger Sicht ist anzunehmen, dass die im Bebauungsplanverfahren prognostizierte Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner übertroffen werden wird. Die Bauprojekte, die bereits genehmigt worden sind und die sich teils in Realisierung befinden, weisen eine höhere Wohndichte und damit eine höhere Bevölkerungsdichte auf als in den vorher getroffenen Annahmen im Bebauungsplanverfahren. Durch die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren entstehen im Weiteren zusätzliche Folgebedarfe (z.B. soziale Infrastruktur, grüne Infrastruktur).

In diesem Zusammenhang sind die hohe Nachfrage an den geförderten Wohnungsbau und der Umgang mit den Lärmimmissionen im Stadtentwicklungsgebiet zu sehen. Die Baufelder der „Langen Zeile“ (WA₁₈, WA₁₉, WA₂₀) entlang der U-Bahn-Trasse sind laut Städtebaulichen Vertrag (StbV) für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen. Diese drei Bauvorhaben weisen mit vorauss. 1.561 Einwohnern (EW) eine hohe Belegungsdichte der insg. 466 geförderten Wohneinheiten (WE) auf. Gegenüber dem StbV wurden in WA 18-20 bislang ca. 15.500 m² bzw. 64% zusätzliche Wohnfläche genehmigt (s. Kap. IV Tabelle 2). Die so erhöhte Zahl an geförderten WE und EW geht auf die Befreiungen von der Geschossigkeit zurück, die im Zuge der Genehmigungsverfahren erteilt wurden. Aber auch das Wohnungsgemeinde, welches im Bebauungsplan nicht hinreichend geregelt werden kann, hat sich anders als prognostiziert entwickelt. Bereits im Bebauungsplanverfahren wurde die Sonderrolle der „Langen Zeile“ in Bezug auf den Immissionsschutz hervorgehoben – so wird durch die durchgehend geschlossene, hohe Bebauung und der damit verbundenen abschirmenden Wirkung der Schallschutz für die dahinterliegenden Wohnbaufelder durch die zugestandenen Befreiungen weitergehend verbessert. Gleichzeitig wurde über den Baukunstbeirat sowie eine engmaschige Begleitung des Projektes eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.

Aufgrund der angesprochenen veränderten Situation der Baubranche, entsteht in der „Langen Zeile“ ausschließlich geförderter Wohnungsbau, während die beabsichtigte parallele Entwicklung der freifinanzierten Wohneinheiten aus Marktgründen stockt. Daraus resultiert besonderer Handlungsbedarf, mit sozialer Infrastruktur schnell und umfassend zu starten. Die Verwaltung hat auf die Dringlichkeit sozialraumorientierter Angebote bzw. eines sozialen Quartiersmanagements im Hinblick auf die entstehende Wohndichte und dem fehlenden Angebot sozialer Anlaufstellen in der Anfangszeit im Stadtteil hingewiesen. Den Anwohnerinnen und Anwohnern soll ein gutes Ankommen ermöglicht werden (s. Kap. VI).

In Anbetracht der realisierten Dichten sollten planerisch auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Blick behalten werden, die neben der Nahversorgung ein wichtiger Baustein für Wohnquartiere sind.

IV. Sachstand zum Thema Wohnraumentwicklung in Lichtenreuth

Modul I

Der Aufsiedlungsprozess in Modul I hat bereits begonnen. Die Baufelder WA1-9 und SO sowie die Baufelder der „Langen Zeile“ WA18-20 sind verkauft. WA1+2, WA4, WA18, WA19 und WA20 befinden sich in der Realisierung und werden als erste Wohnbauprojekte fertiggestellt sein. Die bisherigen Bauanträge (WA1-6, WA18-20, SO) machen insg. 1.263 WE / 3.271 EW aus (s. Anlage 2 Baufortschritt Modul I). Für die Baufelder WA7-17 liegen noch keine Bauanträge bzw. noch keine konkreten Bebauungskonzepte vor. Die weitere bauliche Entwicklung dieser Baufelder wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 erfolgen. Die Stadtverwaltung hat drei Aufsiedlungsszenarien mit Annahmen zu WE/EW-Zahlen (unterschiedliche Belegungsdichten) für die übrigen Baufelder WA7-17 sowie mit den WE/EW-Angaben der bereits genehmigten Bauvorhaben erarbeitet. So belaufen sich nach heutigem Kenntnisstand die Annahmen auf ca. 5.100-6.000 EW im gesamten Modul I. Für BP Nr. 4635 Modul I aus dem Jahr 2019 lagen die Annahmen bei insg. 3.306 EW.

Tabelle 1: Übersicht Bauanträge - Wohnbaufelder Modul I:

Baufeld	Planungs- und Bauphase	Bauantrag	Wohneinheiten	Voraussichtliche Einwohner BLB 2023 Belegungsdichte
WA1+2	im Bau bis ca. 4.Q/2024	genehmigt	183	348
WA3	Planung	genehmigt	128	243
WA4	im Bau bis ca. 3.Q/2026	genehmigt	137	260
WA5	Planung	genehmigt	94	179
WA6	Planung	genehmigt	112	213
WA18	im Bau bis ca. 2.Q/2025	genehmigt	101	309
WA19	im Bau bis ca. 1.Q/2025	genehmigt	249	817
WA20	im Bau bis ca. 1.Q/2026	genehmigt	124	462
SO	Planung	in Bearbeitung	143	440
Insg.			1263	3271

Eine belastbare Aussage über die Belegungsdichte, die der Bemessung der sozialen Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten etc. zugrunde gelegt wird, kann nur im geförderten Mietwohnungsbau, nicht aber im freifinanzierten Wohnungsbau getroffen werden, da nur i. R. des Förderverfahrens die erforderlichen Detailinformationen (Zimmeranzahl etc.) vorliegen. Im freifinanzierten Wohnungsbau wird die Belegungsdichte mit 1,7 Personen je 100 m² Geschossfläche im Familieneigenheimbau und 1,9 Personen je 100 m² Geschossfläche im Geschosswohnungsbau angenommen, wobei die real vorhandene Belegungsdichte davon abweichen kann. Bislang gibt es innerhalb der Stadtverwaltung für die Belegungsdichte von Wohneinheiten keine Differenzierung zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Der oben genannte Belegungsschlüssel wird im Baulandbeschluss (BLB) vom 16.08.2023 für Planannahmen im Bauleitplanverfahren angewendet. Die Verwaltung erörtert aktuell die Ermittlung einer Belegungsquote für den geförderten Wohnungsbau, mit dem Ziel, diese im BLB mit aufzunehmen. Zukünftig sollen die WE/EW-Angaben im Bauleitplan- und Baugenehmigungsprozess nicht so stark voneinander abweichen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Belegungsquoten im geförderten Wohnungsbau nach Lage, Bauherr und jeweiligen Wohnkonzept von 2,0 bis zu 3,9 Personen je 100 m² stark differieren.

Die Stadtverwaltung hat sich aufgrund der dynamischen baulichen Entwicklung, der erhöhten Wohneinheiten und Einwohnerzahlen in den bisherigen Bauprojekten und der daraus resultierenden zusätzlichen

Folgebedarfen dazu entschieden, umzusteuern. Über eine restriktive Handhabung der Befreiungen und das Beibehalten der 30% Förderquote für den geförderten Wohnungsbau nach StbV im Modul I wird die künftige Steuerung erfolgen.

So soll es

- a. in Bezug auf Wohnraum in Modul I keine weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans geben,
- b. soziale Einrichtungen, ggf. auch Gewerbe als „Add-on“ sind mit Befreiung möglich,
- c. keine zusätzliche Wohnbauförderung (EOF – Einkommensorientierte Förderung) über die bisherige Quote im StbV hinaus.

Tabelle 2: Übersicht geförderter Wohnungsbau (EOF) in Modul I

Baufeld	Planungs- und Bauphase	Bauantrag	Wofl. in m ² laut StbV*	Wofl. in m ² genehmigt	WE	EW
WA18	im Bau - ca. 2.Q/2025	genehmigt	6.115	7.551	101	309
WA19	im Bau - ca. 1.Q/2025	genehmigt	11.422	20.491	249	817
WA20	im Bau bis ca. 1.Q/2026	genehmigt	6.666	11.716	116**	435
SO	Planung	In Bearbeitung	4.404	4.778	64** *	181
Insg.			28.607	44.536	530	1742

* Hinweis: Wohnfläche (Wofl.) StbV umgerechnet aus Geschossfläche (BP 4635) mit Faktor 0,7

** Hinweis: Der Bauantrag vom Baufeld WA20 sieht insg. 124 WE vor, davon sind 116 WE mit gefördertem Wohnungsbau belegt.

*** Hinweis: Die Bebauung vom Baufeld SO sieht eine Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau der insg. 143 WE vor. Das SO belegt 64 WE im geförderten Wohnungsbau, der Rest der WE wird freifinanziert belegt.

Der BP Nr. 4635 mit dazugehörigem StbV sieht eine Bindung von 30% der zukünftigen Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau sowie 30% geförderte Familieneigenheime ab 30 Wohneinheiten vor. Die „Lange Zeile“ mit dem WA18, WA19 und WA20 sowie das Baufeld SO sind nach StbV mit gefördertem Mietwohnungsbau (EOF – Einkommensorientierte Förderung) realisiert worden. Von den oben genannten bilanzierten 1.263 WE mit umgerechnet 3.271 EW (s. Tabelle 1) aus bisher vorliegenden Bauanträgen handelt es sich um 530 Wohnungen mit umgerechnet 1.742 EW im geförderten Mietwohnungsbau (s. Tabelle 2).

Für das gesamte Modul I kann von 2.197 WE (WA1-6, WA18-20, SO inkl. Annahmen zu WA7-17) ausgegangen werden. Die 530 WE im geförderten Mietwohnungsbau machen einen Anteil von 24% im Verhältnis zum gesamten Modul I der angenommen 2.197 WE aus und werden damit unter der vereinbarten 30%-Quote nach StbV liegen. Diese 2.197 WE für das Modul I beruhen auf Annahmen zur baulichen Entwicklung der übrigen Baufelder WA7-17 und beinhalten keine Aussagen zu geförderten Familieneigenheimen. Der Rahmenplan als Grundlage der Quartiersplanung sieht eine Mischung aus unterschiedlichen Haustypologien vor. Die Intention war, ein breites Spektrum an Wohnformen zu schaffen, so auch Familieneigenheime, die zur Stabilisierung von Quartieren beitragen. Ein Angebot an Eigenheimen ist mit Blick auf die UTN wichtig, da die dort Beschäftigten sich nach adäquaten Wohnmöglichkeiten umsehen werden.

Modul II – BP Nr. 4652

Die Annahmen im Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf insg. 1.297 WE / 2.594 EW. Darunter fallen 389 WE / 778 EW im geförderten Wohnungsbau. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines MU (Urbanes Gebiet) vorgesehen, welches im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem WA höhere Orientierungswerte bzgl. GRZ und GFZ ermöglicht. Die prognostizierten Bedarfswerte

und daraus resultierende soziale Folgekosten liegen aus Sicht der Verwaltung bei einer noch zu vertretenden Dichte.

Modul UTN – BP 4656

Das Modul UTN sieht nach aktuellem Planungsstand zwei Studierendenwohnheime und ein Gästehaus mit insg. 600 WE bzw. 600 EW vor, die stufenweise realisiert werden. Derzeit sind durch das Studierendenwerk 300 Einheiten geplant.

V. Sachstand der Planungen zur allgemeinen Infrastruktur in Lichtenreuth

Dem neuen Stadtteil liegt das Leitkonzept „Stadt der kurzen Wege“ mit einer quartiersnahen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Spielplätzen, Schule, Kindertagesstätten, grüne Naherholungsflächen (z.B. großer Stadtteilpark), Einzelhandel und Nahversorgung zu Grunde. Es ist als autoarmes Quartier geplant. Rad- und Gehwege, Mobilpunkte für Car- und Bikesharing, Straßenbahntrasse und U-Bahnanschluss bieten attraktive Mobilitätsalternativen.

Ausbau der öffentlichen Straßenräume und Plätze

Das Gebiet von Modul I gilt als kampfmittelfrei, alle Bodenbewegungen gelten als abgeschlossen. Seit März 2024 werden der Anlieger- und der Baustellenverkehr getrennt. Der Baustellenverkehr erfolgt seither über die Brunecker Straße, Ingolstädter Straße und Münchner Straße. Der Anliegerverkehr erfolgt über die Nerzstraße.

Der Bau der Straßenräume von Modul I hat begonnen. Im Sinne eines klimaangepassten Quartiers wird das Prinzip Schwammstadt mit Straßenbegleitgrün inkl. Baumpflanzungen und Versickerungsmulden mit Kiesrigolen umgesetzt. Das Niederschlagswasser wird ortsnah im Gebiet versickert, so dass keine Einleitung in das städtische Kanalnetz erforderlich wird.

Alle verkauften Baufelder im Modul I sind mind. über Baustraßen erschlossen, die Straßenprofile sind bereits angelegt bzw. gebaut. Folgende Straßen sind bereits ausgebaut: Planstraße A „Gertrud-Steinl-Str.“, Planstr. B „Lorenz-Hagen-Str.“, Planstr. A1 „Anna-Schwarm-Str.“, Planstr. A2 „Germaine-Geiß-Str.“, Planstr. A3 „Emma-Ullmann-Str.“ und „Brunecker Str.“ zw. der Ingolstädter Str. und Planstr. B. Die Realisierung weiterer Straßenabschnitte orientiert sich an dem Baufortschritt der jeweiligen Hochbaurealisierungen (s. Anlage 3 Straßenausbau Modul I).

Die Umsetzung der Straßenbeleuchtung orientiert sich an der Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten. Im Frühjahr 2025 erfolgt der erste Abschnitt des Straßenbegleitgrüns inkl. Straßenbaumpflanzungen in den Bereichen WA1, WA2 und WA19. Die Planungen für die Quartiersplätze in den Straßenräumen haben im Frühjahr 2024 begonnen. Als erstes soll der Quartiersplatz im Eingangsbereich der Nerzstraße / WA18 gestaltet werden. Abhängig vom Baufortschritt WA18, ist die Herstellung des Platzes ab Mitte 2025 geplant.

Lichtenreuth naturnah

Modul I (BP Nr. 4635) umfasst neben den Flächen südlich des Hasenbucks auch eine Grünfläche südlich der Dr. Luise-Herzberg-Straße. Diese Grünfläche „Lichtenreuth naturnah“ ist seit 2022 fertiggestellt. Sie dient als ökologische und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

Nahversorgung und Einzelhandel

Für die Nahversorgung des Entwicklungsgebietes aber auch zur Stärkung für das angrenzende, bestehende Gebiet, ist ein Sondergebiet (SO) „Wohnen und Nahversorgung“ im nordöstlichen Bereich des BP Nr. 4635 vorgesehen. Der Bauantrag für das SO sieht Supermarkt, Drogeriemarkt sowie Wohnbebauung vor. Des Weiteren sind in einigen Wohnbauprojekten im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgesehen bzw.

genehmigt, z.B. für Café, Bäckerei etc. Im Baufeld WA1+2 wird bspw. eine Bäckerei an der Ecke Nerzstraße/Gertrud-Steinl-Straße entstehen.

Straßenbahn-Trasse

Ziel der Verkehrsplanung in Nürnberg ist eine stadtverträgliche Mobilität. Entsprechende Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats liegen vor. Das Straßennetz soll durch den Ausbau des ÖPNV entlastet werden. Alternative Verkehrsmittel sollen im Sinne des Mobilitätsbaukastens gestärkt werden. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7, von der bestehenden Haltestelle „Tristanstraße“ in der Allersberger Straße bis zur Bauernfeindstraße, ermöglicht eine optimale Anbindung des neuen Stadtteils an das ÖPNV-Netz. Es entsteht eine direkte Verbindung über die Südstadt zum Hauptbahnhof und weiter in Richtung Stadtpark mit einem dichten Takt. Die Verwaltung hat den Auftrag, eine Verlängerung der neuen Linie bis zum Klinikum Süd zu planen. Innerhalb von Lichtenreuth werden drei barrierefreie Haltestellen errichtet. Parallel zur Tramtrasse wird eine Radwegeverbindung gebaut. Das für die neue Straßenbahntrasse notwendige Planfeststellungsverfahren hat im 3.Q/2024 begonnen und dauert ca. ein Jahr. Nach aktuellem Sachstand ist der Baubeginn für das 3.Q/2026 und die Inbetriebnahme der Strecke für das 3.Q/2028 angesetzt.

Neuer Zugang U-Bahn Haltestelle „Hasenbuck“.

Am Gebietseingang im Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe der Zugang zur U-Bahn-Haltestelle „Hasenbuck“. Im Gebiet soll ein neuer barrierefreier Zugang zur U-Bahn Haltestelle, südwestlich vom Baufeld WA18 situiert, geschaffen werden. Die Haltestelle bedarf einer grundlegenden Erneuerung. Dabei werden auch die brandschutztechnischen Einrichtungen ertüchtigt, insbesondere wird ein zweiter Aufgang errichtet. Die Baumaßnahmen beginnen voraussichtlich 2027 und werden ein Jahr bis zur Fertigstellung in Anspruch nehmen.

VI. Sachstand der Planungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur in Lichtenreuth

Stadtteilpark - Spielflächen

Ein wesentliches städtebauliches Ziel in der Gesamtentwicklung Lichtenreuths ist der zentrale Stadtteilpark, welcher von Ost nach West verläuft und eine Grünverbindung zwischen der Urbanen Parklandschaft Dutzendteich und Co. und der Grünanlage am Hasenbuck herstellen soll. Der Park versorgt den Stadtteil mit Flächen zur Erholung und zum Spielen. Der westliche Teil des Parks ist der 1. Bauabschnitt (BP Nr. 4635, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz). Teilbereiche des Parkabschnitts werden für verschiedene Kinderaltersgruppen zониert und mit vielfältigen Spielmöglichkeiten ausgestattet. Der Bau des westlichen Stadtteilparks hat Anfang 2024 begonnen und wird voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.

Ein Standort für einen Aktivspielplatz soll im östlichen Teil des Parks (Modul II) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.

Grundschule im Baufeld GB1

Im BP Nr. 4635 ist im Baufeld der Gemeinbedarfsfläche GB1 eine dreigeschossige Grundschule für Lichtenreuth vorgesehen. Die 5-zügige Schule ist für ca. 500 Kinder in 20 Klassen ausgelegt. Die Grundschule wird als Kombieinrichtung mit Ganztagsbetreuung („Nürnberger Weg“, s. a. Beschluss vom 30.11.2017), einer Sporthalle sowie Außensportflächen auf dem Schulgelände gebaut. Die in das Gebäude integrierte Sporthalle kann über einen separaten Zugang außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten von Sportvereinen genutzt werden. Die Außensportflächen sind für multiple Nutzungen vorgesehen. Der Rasenplatz ist nur für die Nutzung durch Schule und Hort, der Allwetterplatz ist gemäß den Nutzungszeiten des Spielhofes öffentlich nutzbar. Der Pausenhof wird auch vom Hort genutzt. Auf diesem wird ein schulischer Verkehrsübungsplatz eingerichtet. Der gesamte Pausenhof steht als öffentlicher Spielhof zur Verfügung.

Der Bauantrag wurde eingereicht sowie der dazugehörige Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Mittelfranken; beide befinden sich in Bearbeitung. Die Inbetriebnahme der Schule wäre dann – unter Berücksichtigung von Risiken – voraussichtlich ab dem Schuljahr 2027/2028 möglich. Die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen müssen teilweise südlich des Z-Bau entwickelt werden.

Kindertagesstätten

Auf Grundlage der im BP Nr. 4635 getroffenen Annahmen zu voraussichtlich. WE/EW wurde der erforderliche soziale Bedarf für Kindertagesbetreuungsangebote für Modul I ermittelt und als Entwicklungsziel im BP festgesetzt. Laut BP sind demnach auf den Gemeinbedarfsflächen GB2 und GB3 je eine Kindertageseinrichtung geplant. Das Monitoring zur Aufsiedlung Modul I zeigte auf, dass durch die zusätzlich zugestandene Wohnfläche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Entwicklungsdynamik mit einer höheren Bevölkerungsdichte zu rechnen ist und dass das deutliche Mehr an Einwohner- und auch Kinderzahlen durch den bisher angenommenen Bedarf an Kitaplätzen nicht gedeckt werden kann. Die Stadtverwaltung hat daraus Rückschlüsse gezogen und die Ausbauziele für Kindertagesbetreuungsangebote nach oben korrigiert.

Kita 1 im Baufeld GB2 und Kita 2 im Baufeld GB3

Der Bau für die Kita 1 in der Gertrud-Steinl-Straße, gegenüber der zukünftigen Grundschule, hat im 2.Q/2024 begonnen. Die Inbetriebnahme der 5-gruppigen Kita ist im 1.Q/2026 vorgesehen. Die zweigeschossige Kita mit Außenanlage umfasst zwei Kinderkrippengruppen (insg. 24 Plätze) und drei Kindergartengruppen (insg. 75 Plätze).

Ausgehend von der Entwicklungsdynamik und höheren Bevölkerungsdichte hat die Verwaltung entschieden, die Kita 2 gegenüber dem bisherigen Planungsansatz laut BP Nr. 4635 zu erweitern. Mittels einer maximal effizienten Flächenplanung entstehen zwei Kinderkrippengruppen (insg. 24 Plätze) und statt der bisher geplanten zwei nun drei Kindergartengruppen (insg. 75 Plätze). Die Planungen befinden sich in Abstimmung. Die Bauphase soll vom 2.-3.Q/2025 bis zum 2.Q/2027 erfolgen.

Weitere Kitas

Im Nachgang des Entwickler-Treffens Anfang 2024 haben sich Bauträger bereit erklärt, mehr soziale Einrichtungen, so z.B. Kitas in der Erdgeschosszone, in ihren Planungen zu integrieren.

So werden in Modul I wohl zwei zusätzliche im Wohnungsbau integrierte Kitas entstehen, teilweise liegen hierzu bereits konkrete Planungen vor. Dies wird seitens der Stadtverwaltung als positive Entwicklung für die Situation der sozialen Infrastruktur gesehen.

Bis zur Inbetriebnahme der neuen Kitas in Lichtenreuth plant die Stadtverwaltung unterschiedliche Übergangsangebote, um Betreuungslücken neu hinzuziehender Familien bedienen zu können: Geplant ist die Aufstockung des Betreuungsangebots für Kindergartenkinder in Kitas angrenzen der Stadtteile wie z.B. in der Rangierbahnhofssiedlung. Ergänzend ist angestrebt, 1-2 Großtagespflegestellen mit jeweils 10 Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter im neuen Wohnbestand einzurichten, welcher 2024 und 2025 neu bezogen wird. Hierfür bedarf es z.B. passender freifinanzierter Wohneinheiten oder Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die die Anforderungen für eine Großtagespflegestelle erfüllen. Die Gespräche und Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung und Bauträgern laufen. Für neu hinzuziehende Kinder im Grundschulalter werden bis zur Inbetriebnahme des neuen Schulstandortes ebenfalls Möglichkeiten zur übergangsweisen Aufstockung der Betreuungskapazitäten in umliegenden Kindertageseinrichtungen mit ggf. erforderlichen Fahrdiensten geprüft.

Kinder- und Jugendhaus und Vorläuferbetrieb

Zur Begleitung und Unterstützung im Aufwachsen, mit non-formalen Bildungsangeboten und Beratung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, mit Raum für Begegnung und freizeitpädagogischen Angebot vor Ort, sowie mit Möglichkeiten der Selbstverwaltung und eigenständigen Nutzung soll

ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH) errichtet werden. Zur Verfügung stehen wird das Haus auch Gruppen und Initiativen sowie auch für Kurse und Feste Platz bieten. Um dieses realisieren zu können, sucht die Verwaltung nach einer geeigneten zentralen Fläche im Stadtteil. Ein Solitärbau wird gegenüber einer Integration in einer Wohnbebauung priorisiert. Eine Freifläche um die Einrichtung ist Standard. Geplant ist ab 2025 mit einem „Vorläuferbetrieb Kinder- und Jugendhaus“ in der „Langen Zeile“, im Bauprojekt WA19 an den Start zu gehen, um jungen Bewohnerinnen und Bewohnern von Anfang an bedarfsgerechte Angebote zur Verfügung stellen zu können. Die Stadtverwaltung mietet hierfür Flächen im EG und UG im Zeitraum 2025 bis voraussichtlich 2028 (mind. drei Jahre) an. Die Nutzung des Vorläufer KiJH soll die Zeit überbrücken, bis eine Fläche für das KiJH final definiert und baulich umgesetzt ist.

Soziale und quartiersbezogene Angebote und Akteure

Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden bereits ab Herbst 2024 zunächst im WA19 einziehen. Anfang 2025 kann mit ca. 1.500 Bewohnerinnen und Bewohner gerechnet werden, größtenteils handelt es sich um Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau. Umso mehr bedarf es in der Anfangszeit der Aufsiedlung einer niedrigschwelligen sozialen Anlaufstelle für Orientierung und Vermittlung (Sozialberatung etc.). Aktuell finden Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und einem interessierten Träger eines sozialraumorientierten Angebots für die Bewohnerschaft über Ziele, Aufgaben und Art der Umsetzung statt. Voraussichtlich wird der potenzielle Träger einen Förderantrag bei einer Stiftung stellen, die quartiersorientierte, soziale und nachbarschaftliche Angebote fördert.

Parallel dazu prüft die Stadtverwaltung, inwiefern sie das Angebotsspektrum abrunden und ergänzen kann, so z.B. mit einem ASD-Standort für Familien und Angeboten zur Erziehungs- und Familienberatung. Hierzu werden Büroflächen, Beratungs- und Besprechungsräume u.v.m. benötigt. Die Stadtverwaltung ist hier mit entsprechenden Projektentwicklern im Austausch.

Das ev. Dekanat Nürnberg-Süd hat eine Projektstelle für Lichtenreuth für drei Jahre geschaffen. Die Stelleninhaberin führt diese Aufgabe seit März 2024 aus. Als Ansprechpartnerin vor Ort begleitet und unterstützt sie die Vernetzung der Bewohnerschaft (z.B. Freiluft-Gottesdienst). Hier ist eine Zusammenarbeit und Austausch mit anderen sozialen Akteuren vorgesehen.

Seniorenpflegeeinrichtungen

Der neue Stadtteil Lichtenreuth soll ein lebenswertes Quartier für alle Generationen werden. Zu einer ausgewogenen Infrastruktur gehören daher auch Unterstützungsangebote und soziale Einrichtungen für ältere Menschen. Laut der Pflegebedarfsermittlung des Seniorenamts ist insb. im Bereich stationäre Pflege (Pflegeheime, „Pflegequartierszentren“) ein zusätzlicher Bedarf gegeben. Im bisherigen Entwicklungsprozess gab es verschiedene Überlegungen und Gespräche, es konnte bislang jedoch noch kein Standort zur Umsetzung im Gebiet gesichert werden. Es bleibt weiterhin städtisches Ziel, in Kontakt mit potentiellen Investoren und Betreibern, eine bedarfsgerechte Pflegeeinrichtung in Lichtenreuth zu verankern.

Quartiersbüro im Baufeld WA18:

Entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag entsteht auf dem Baufeld WA18 eine 50 m² große Bürofläche (gem. § 33 StbV). Das Quartiersbüro ist im Wohnbauprojekt WA18 integriert und liegt im Erdgeschoss, direkt davor schließt sich ein Quartiersplatz an. Die Lage ist optimal, am Eingangstor zu Lichtenreuth (Nerzstraße), an der Schnittstelle zum bestehenden Wohngebiet Hasenbuck. Für eine geeignete Nutzung bzw. Nutzer der Fläche laufen seitens der Verwaltung Gespräche. Die Stadtverwaltung mietet die Bürofläche an, wenn das Gebäude Mitte 2025 fertiggestellt ist. Aktuell laufen die Abstimmungen zum Mietvertrag.

Fortschreibung INSEK Südost | Stadtumbaugebiet und Quartiersmanagement

Aufgrund der erhöhten Bedarfe an öffentlichen Räumen und Gemeinbedarfseinrichtungen infolge der hohen Entwicklungsdynamik (hohe Bevölkerungsdichte, hoher Anteil an gefördertem Wohnungsbau in den ersten Jahren etc.) prüft die Stadtverwaltung momentan die Möglichkeiten für die Ausweisung eines

Stadtumbaugebietes gem. § 171b BauGB. Voraussetzung für die Gebietsausweisung ist gem. § 171b Abs. 2 BauGB die Fortschreibung des INSEK Nürnberg Südost mit dem Schwerpunkt Lichtenreuth, da dieses bislang noch keine konkreten Aussagen zum Stadtteil trifft. Ziel ist eine Bezuschussung von nicht anderweitig finanzierbaren Gemeinbedarfseinrichtungen über die Städtebauförderung, so z.B. Neubau eines Kinder- und Jugendhauses (ggf. inkl. Grunderwerb), Neubau eines Aktivspielplatzes, öffentliche Straßenräume sowie ein Quartiersmanagement. Das ganze Vorhaben befindet sich in Prüfung und Bearbeitung. Förderungen sind erst nach einer Programmaufnahme möglich. Eine Programmaufnahme ist frühestens ab 2025 möglich. Ein durch Städtebaufördermittel unterstütztes Quartiersmanagement ist frühestens ab 2026 möglich.

Kulturelle Infrastruktur – Kultureinrichtungen

Lichtenreuth wird von der Nähe zu bestehender und derzeit entwickelter Kulturinfrastruktur profitieren. Einrichtungen wie der durch Bildungscampus und Amt für Kultur und Freizeit betriebene Südpunkt, mit Schwerpunkt auf Soziokultur, Weiterbildung und Veranstaltungen, sowie der angeschlossenen Stadtteilbibliothek stehen ebenso zur Verfügung wie der nahegelegene Z-Bau. Zeitgleich zum entstehenden Stadtteil werden Baumaßnahmen auf den Weg gebracht, um die nahegelegene Kongresshalle auf dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände einer erweiterten kulturellen Nutzung zuzuführen, die eine Spielstätte des Staatstheaters sowie Ermöglichungsräume für Kunst und Kultur vorsieht. Die benachbarte kommunale Meistersingerhalle ist Mittelpunkt des Nürnberger Konzert- und Kongressbetriebes. Bislang stattgefunden haben mehrere Gesprächs- und Austauschtermine mit Bildungscampus, Amt für Kultur und Freizeit und Z-Bau. Der Z-Bau hat Interesse, sich vor Ort einzubringen und kann sich vorstellen, den Wirkungsradius des eigenen soziokulturellen Angebots in Richtung Süden zu intensivieren.

VII. Fazit

Der neu entstehende Stadtteil Lichtenreuth stellt mit seinen verschiedenen Planungen und Akteuren ein herausragendes Stadtentwicklungsgebiet dar. Die Stadtverwaltung hat dies erkannt und entsprechend Entscheidungen für den Stadtrat vorbereitet und nach Beschluß umgesetzt.

- Eine Stelle für die Koordination zur Entwicklung des Stadtteils Lichtenreuth, die im Stadtplanungsamt, Stab Dienststellenleitung, angesiedelt ist, wurde geschaffen und besetzt. Sie bündelt und koordiniert verschiedene sich im Zuge des Aufsiedlungsprozesses ergebenden planerischen, baulichen und strategischen Themen.
- Aufgrund der gegenwärtigen Situation in der Baubranche stockt der freifinanzierte Wohnungsbau, während der geförderte Wohnungsbau bei Bauträgern sehr gefragt ist.
- Die „Lange Zeile“ in Modul I weist mit etwa 1.560 EW eine hohe Belegungsdichte der insg. 466 geförderten WE auf (ca. 15.500 m² bzw. 64% zusätzliche Wohnfläche genehmigt). Sie nimmt mit ihrer hohen und geschlossenen Bebauung, einer intelligenten Grundrissgestaltung und der damit abschirmenden Wirkung eine Sonderrolle in Bezug auf den Immissionsschutz ein. So verbessert sich der Schallschutz für die dahinterliegenden Wohnbaufelder durch die zugestandenen Befreiungen.
- Der Aufsiedlungsprozess in Modul I läuft. Die Baufelder WA1-9, SO und WA18-20 sind verkauft. Die Wohnbaufelder WA1+2, WA4, WA18-20 sowie der westliche Teil des Stadtteilparks und die Kita 1 auf GB2 befinden sich in der Realisierung. Die weitere Aufsiedlung wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 erfolgen. Die aktuellen Annahmen belaufen sich auf 5.100-6.000 EW im gesamten Modul I.

- Die Stadtverwaltung hat sich aufgrund der Entwicklungsdynamik und der daraus resultierenden zusätzlichen Folgebedarfe entschieden, künftig Befreiungen restriktiver zu handhaben. Die inzwischen ausgeschöpfte Förderquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau nach StbV in Modul I wird nicht erweitert.
- Lichtenreuth entsteht als „Stadt der kurzen Weg“: quartiersnahe Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Spielplätzen, Grundschule, Kitas, grünen Naherholungsflächen, Einzelhandel und Nahversorgung, UTN, barrierefreier ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn), Stärkung des Geh- und Radverkehrs sowie Mobilpunkten mit Carsharing-Angeboten.
- Das Monitoring zu Modul I zeigte, dass durch die zusätzliche Wohnfläche und der damit verbundenen Entwicklungsdynamik mit einer höheren Bevölkerungsdichte zu rechnen ist und dass das Mehr an Einwohner- und somit auch Kinderzahlen durch den bisher angenommen Bedarf an Kitaplätzen nicht gedeckt werden kann. Die Stadtverwaltung hat daraus Rückschlüsse gezogen und die Ausbauziele für Kindertagesbetreuungsangebote erweitert.
- Aufgrund der veränderten Situation der Baubranche entsteht in der „Langen Zeile“ ausschließlich geförderter Wohnungsbau. Daraus entsteht der Handlungsbedarf, mit sozialraumorientierten Angeboten bzw. eines sozialen Quartiersmanagements in der Anfangszeit zu starten. Die im StbV gesicherte Bürofläche von 50 m² im Wohnprojekt WA18 (Teil der „Langen Zeile“) wird durch die Stadt ab Mitte 2025 gemietet. Aktuell finden Gespräche mit einem interessierten Träger eines sozialraumorientierten Quartiersangebots für die Bewohnerschaft statt. Ab 2025 soll ein „Vorläuferbetrieb Kinder- und Jugendhaus“ in der „Langen Zeile“, im WA19 an den Start zu gehen, um bedarfsgerechte Angebote zur Verfügung stellen zu können. Die Stadtverwaltung mietet hier für mind. drei Jahre Flächen im EG und UG an bis eine Fläche für das KiJH final definiert und baulich umgesetzt ist. Parallel dazu wird geprüft, inwiefern die Verwaltung das Angebotsspektrum abrunden und ergänzen kann, z.B. mit einem ASD-Standort für Familien und Angeboten zur Erziehungs- und Familienberatung.

Diese Punkte verdeutlichen, dass die Stadtverwaltung das Entwicklungsgebiet Lichtenreuth vorantreibt und an den immer wieder veränderten Herausforderungen mit hoher Priorität arbeitet. Der neu entstehende Stadtteil ist eine komplexe und langfristige Aufgabe. Die Stadt ist hier auf einem guten Weg.