**Beilage**

**Betreff:**
**Neue Perspektiven für Reichelsdorf**
**Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025**

## Bericht

Im Antrag vom 20.10.2025 „Neue Perspektiven für Reichelsdorf" thematisiert die CSU-Stadtratsfraktion den städtebaulichen Wandel in Reichelsdorf. Die verwaltungsintern, unter Beteiligung des Jugendamtes, des Stabs Wohnen und des Verkehrsplanungsamtes erarbeiteten Ergebnisse der im Rahmen des Antrags gestellten Prüfaufträge werden im Folgenden dargestellt.

### Prüfauftrag

*Die Verwaltung prüft, ob der Stadtteil Reichelsdorf angesichts des hohen Sanierungsbedarfs als Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann und in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Quartiersbüros ermöglicht werden kann.*

### Ergebnis

Förmliche und konzeptionelle Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB sind:

- Ableitung aus einem übergeordneten integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK). Für den Nürnberger Südwesten liegt bislang noch kein INSEK vor.
- Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB. Identifikation von Entwicklungschancen sowie Formulierung von Zielsetzungen.
- Festlegung eines Investitionsprogramms.
- Ausweisung als Sanierungssatzung für 15 Jahre und Aufnahme in ein Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung.
- Ausschreibung von Quartiersmanagement-Leistungen für 3-4 Jahre.

Ressourcenbedarf:

- Projektleitung beim Stadtplanungsamt (Stpl) (1 VK E12/A12).
- Ressourcen zur Umsetzung der investiven Baumaßnahmen insbesondere in den Planungs- und Baudienststellen sowie bei BGA/SE für die INSEK-Erstellung.
- Haushaltsmittel zur Finanzierung von INSEK, VU, Quartiersmanagement, Verfügungsfonds etc. in Höhe von ca. 1 Mio. Euro.

Zeitbedarf bis zur Ausweisung:

- INSEK + VU (inkl. Beteiligung): ca. 1,5 – 2 Jahre, Gebietsausweisung im Anschluss.

Umsetzungsperspektive:

- Kurzfristig mit bestehendem Personal nicht zusätzlich umsetzbar (interne Neupriorisierung und Umschichtung wäre erforderlich).
- Personelle Spielräume bei Stpl ab ca. 2031 vorhanden; diese sind bereits für andere Bereiche vorgemerkt (z.B. Gostenhof Ost / Tafelhof, Lichtenreuth / Hasenbuck).
- Eine Gebietsausweisung ist frühestens ab ca. 2033 realistisch.

Empfehlung:

- Derzeit keine Einleitung eines Verfahrens.
- Entwicklungen in Reichelsdorf weiter beobachten.
- Erneute Prüfung ab ca. 2031 inkl. Klärung von Priorität und Ressourcen.

**Prüfauftrag**
*Die Verwaltung prüft, welche Angebote für Jugendliche im Stadtteil bestehen und ob ein geeigneter Standort für einen Jugend- oder Freizeitplatz geschaffen werden kann.*

**Ergebnis**
Laut Jugendhilfeplanung weist der Planungsbereich (PB) 36 (Reichelsdorf) mit einem Spielflächenfehlbedarf von 24.829,76 m² den Rang 16 von 61 der Dringlichkeitsstufen auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis 2033 aus. Bei gleichbleibendem Bestand würde sich das Defizit perspektivisch auf 26.851,37 m² erhöhen. Im PB 36 befinden sich mit dem Spielhof Reichelsdorfer Schulgasse, der Aktionsfläche Walter-Flex-Straße sowie der Thomas-Kolb-Brücke drei Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche sowie das Kinder- und Jugendhaus Mosaik. Aus Sicht des Jugendamtes bestehen folgende Bedarfe:

- Es besteht ein Bedarf an Aktionsflächen mit dem Schwerpunkt Skaten im Südwesten. Neben klassischen Skateplätzen könnten auch Skate-Elemente im öffentlichen Raum berücksichtigt werden. Für Standortprüfungen kommen u. a. die Planungsbereiche 30 (Worzeldorf), 33 (Kornburg), 34 (Katzwang / Neukatzwang) oder 36 (Reichelsdorf) infrage.
- Flächen zur Errichtung eines Treffpunkts mit Ballspielangebot für ältere Kinder und Jugendliche v.a. südlich der Gredinger Straße / östlich der Bahnlinie sind im Planungsbereich 36 (Reichelsdorf) zu identifizieren.

In einem ersten Schritt sollten sämtliche städtischen Möglichkeiten und Potenzialflächen identifiziert werden. In Betracht kommen hierbei Flächen ab einer Größe von mindestens 500 m²; je nach geplanter Nutzung kommen Flächen bis zu 5.000 m² in Betracht. J und SÖR werden die benannten Flächen anschließend auf ihre Eignung prüfen.
Gegebenenfalls kann auch die Nutzung privater Grundstücke berücksichtigt werden, sofern diese über mittelfristig kündbare Pachtverhältnisse für ein Jugendangebot zur Verfügung gestellt werden können.

**Prüfauftrag**
*Die Verwaltung nimmt Stellung zu den beschriebenen Problemen des unkontrollierten Parkens – insbesondere durch LKW, Anhänger und Firmen-Transporter – und stellt mögliche Lösungsansätze dar.*

**Ergebnis**
Grundsätzlich gilt, dass auf den gewidmeten Ortsstraßen der Gemeingebrauch öffentlicher Verkehrsflächen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gegeben ist. Demnach dürfen alle für den Verkehrsgebrauch zugelassenen, versicherten und versteuerten Kraftfahrzeuge auf den zu den Ortsstraßen gehörenden Parkflächen im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Regelungen geparkt werden. In allgemeinen und reinen Wohngebieten verbietet die Straßenverkehrsordnung das regelmäßige Parken von Kfz mit einer zulässigen Gesamtmasse ab 7,5 t nachts und an Sonn- und Feiertagen. Eine Beschilderung ist dafür weder geboten noch zulässig, da die Regelung überall im Gebiet und kraft Gesetzes gilt. Die Problematik des Lkw-Parkens ist stadtweit anzutreffen.
Seitens der Stadt Nürnberg wird seit Jahren der Ansatz verfolgt, die Gewichtsgrenze von 7,5 t auf 3,5 t zu reduzieren. Damit würden viele Kleintransporter („Sprinter“) vom regelmäßigen Parken in Wohngebieten ausgeschlossen. Nachdem diese Fahrzeuge oftmals von Kurier-, Express- und Paket- (KEP) Diensten und Handwerksbetrieben genutzt werden, die ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestatten, ihr Fahrzeug abends und am Wochenende mit nach Hause zu nehmen, gab es seitens der Bayer. Staatsregierung für

eine Änderung der StVO keine Unterstützung. Beschilderungen helfen nur dort, wo punktuell besondere Gefahrenlagen durch geparkte Transporter bestehen.

Die Überwachung dieser Regelung erfolgt durch die Bayerische Polizei; diese konzentriert sich jedoch auf polizeiliche Maßnahmen der Gefahrenabwehr, z. B. bei unzulässig verparkten Feuerwehrzufahrten. Der Einsatz des von der Stadt Nürnberg mit der Überwachung des ruhenden Verkehrs beauftragten Zweckverbands kommunale Verkehrsüberwachung würde aufgrund der örtlichen Situation (weitläufige Wohngebiete, wenige „Hotspots“) in ineffizienter Weise Kräfte binden, die andernorts dringend benötigt werden, z.B. in der Altstadt. Zu beachten ist auch, dass Neuregelungen des ruhenden Verkehrs in Reichelsdorf in erster Linie die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils betreffen. Nennenswerter gebietsfremder ruhender Verkehr, wie etwa in Maiach (aufgrund des benachbarten Hafens) ist aus Reichelsdorf nicht bekannt.

**Prüfauftrag**
*Die Verwaltung berichtet über die Vergabe und Belegung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Reichelsdorf und bewertet, ob ein sozial ausgewogenes Gefüge gewährleistet ist.*

**Ergebnis**
Der Wohnungsbestand im Bezirk 48 (Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller) ist stark durch Einfamilienhäuser geprägt. Rund 60% der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, wobei über die Hälfte der Gebäude zwischen 1949 und 1980 errichtet wurde. Diese bauliche Struktur spiegelt sich auch in der demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider: Mehr als ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner ist über 65 Jahre alt. In vielen Fällen wohnen noch die ursprünglichen Bauherren oder Erstbezieher in den Bestandsgebäuden. Hier wird es in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zu einem Generationenwechsel kommen. Historisch bedingt ist der Anteil geförderten Wohnungsbaus in den Einfamilienhausquartieren vergleichsweise gering. Im Bezirk 48 befinden sich mit Stand 31.12.2024 insgesamt 197 geförderte Wohnungen, was weniger als 5% des Wohnungsbestands von 5.851 Wohnungen ausmacht. Bis zum Jahr 2033 laufen keine Bindungen aus, bis 2045 werden voraussichtlich 44 Bindungen auslaufen.
Der Bezirk 54 (Reichelsdorf) ist hingegen als Großwohnsiedlung geprägt: Über 70% des Wohnungsbestands bestehen aus Mehrfamilienhäusern, überwiegend mit Baujahren 1949 bis 1980. In diesem Bezirk befinden sich 634 geförderte Wohnungen, was einem Anteil von rund 15% am Bestand von 4.104 Wohnungen entspricht; rund 97% der Bindungen laufen bis 2045 aus. Diese Entwicklung ist bei zukünftigen wohnungspolitischen Überlegungen zu berücksichtigen. Im Jahr 2025 wurde ein größeres gefördertes Neubauprojekt umgesetzt: Das Siedlungswerk Nürnberg hat in der Dollnsteiner Straße zwei Mehrfamilienhäuser sowie einen Kinderhort errichtet. Zwischen bestehenden Wohngebäuden sind dabei insgesamt 60 geförderte Mietwohnungen in den Einkommensstufen 1 und 2 entstanden.

Vor dem Hintergrund der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur sowie der überdurchschnittlich älteren Bevölkerungsstruktur im Stadtteil trägt der bestehende und neu geschaffene geförderte Wohnungsbau dazu bei, zusätzliche Wohnangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen und Haushaltsformen zu schaffen. Insbesondere jüngere Haushalte, Familien sowie Personen mit geringeren Einkommen erhalten dadurch Zugang zu Wohnraum im Stadtteil. Dies unterstützt die soziale Durchmischung und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung eines sozial ausgewogenen Gefüges in Reichelsdorf.