

Mehrwerte für Langwasser

Band 3: Langwasser Atlas



Mehrwerte für Langwasser

- Potenzialuntersuchung zur städtebaulichen Weiterentwicklung
- Fortschreibung der Sanierungsziele

Band 3: Langwasser Atlas

Inhaltsverzeichnis

BAND 1

BAND 2

BAND 3

LANGWASSER ATLAS

EINLEITUNG	4
LEITBILD	5
STEUERUNG UND ANREIZE	9
LANGWASSER ATLAS	17
Quadrant Nord-West/ Neuselsbrunn	20
Quadrant Nord-Ost	32
Quadrant Süd-Ost	40
Quadrant Süd-West	50
Langwasser Mitte	66
Gewerbeband	72

LEGENDE	83
---------	----

QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS	86
------------------------------------	----

BAND 4

Anhang

Einleitung

Die Sanierung eines Stadtgebietes ist ein langfristiger Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In dieser Zeit verändern sich oft Rahmenbedingungen – etwa durch neue städtebauliche Planungen, gesellschaftliche Entwicklungen und/oder geänderte Nutzungsbedürfnisse. Die Fortschreibung der Sanierungsziele ist ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung. Sie dient dazu, die bisherigen Ziele und Maßnahmen einer laufenden Sanierung zu überprüfen, an aktuelle Entwicklungen anzupassen und die zukünftige städtebauliche Entwicklung gezielt weiterzuführen.

Ziel ist es, die Sanierung weiterhin auf eine verlässliche und aktuelle Grundlage zu stellen. Dabei werden bestehende Maßnahmen bewertet, neue Handlungsschwerpunkte festgelegt und gegebenenfalls um neue Projekte ergänzt.

Aufbau in 4 Bänden

Die vorliegende Dokumentation zur Fortschreibung der Sanierungsziele in Langwasser wurde aufgrund der Komplexität und der Länge der Ergebnisse dieses Arbeitsprozesses in mehrere Bände aufgeteilt. Diese bauen inhaltlich aufeinander auf, haben gleichzeitig aber auch den Anspruch, unabhängig voneinander handhabbare und nachvollziehbare Produkte darzustellen.

Der erste Band umfasst die Bestandsaufnahme und Analyse. Am Ende des Bandes wird ein zusammenfassendes Fazit gezogen. In Band 2 werden die Potenziale der Weiterentwicklung knapp zusammengefasst und daraus die Fortschreibung der Sanierungsziele abgeleitet. Auf Basis des Leitbildes „Mehrwerte für Langwasser“ zeigt Band 3 konkrete Ansatzpunkte der Weiterentwicklung in einem Atlas auf, nennt angepasste Handlungsempfehlungen und untersetzt diese mit

planungsrechtlichen Instrumenten und Werkzeugen. Das Handlungsprogramm, welches eine kompakte Maßnahmentabelle, einen übersichtlichen Maßnahmenplan sowie detaillierte Maßnahmensteckbriefe umfasst, bildet den abschließenden vierten Band.

Band 3:

Wesentliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung Langwassers ist die Schaffung eines unmittelbar wirkenden Mehrwertes für die Bestandsquartiere. Daher kommt der Identifikation lokaler Entwicklungspotenziale für die Schaffung dieses Mehrwertes eine besondere Bedeutung zu.

In einem Leitbild werden, angelehnt an das vorhandene Leitbild von Langwasser (Langwasser ist bunt) Themenbereiche aufgezeigt, in denen Mehrwerte erzielt werden können und Langwasser in einen zukunftsweisen Stadtteil transformiert werden kann. Um diese Mehrwerte umsetzen zu können, werden wenige, möglichst einfache Handlungsempfehlungen formuliert. Ergänzt werden diese um rechtliche Instrumente und Werkzeuge, die zur Umsetzung des Mehrwertgedanken beitragen können.

Eine Checkliste hilft dabei, die Mehrwerte in den einzelnen Handlungsfeldern nachvollziehbar zu machen. Der Atlas bildet alle Teilräume und Nachbarschaften von Langwasser in übersichtlichen Graphiken ab. Hier werden räumlich konkrete Vorschläge zur Umsetzung der Mehrwerte in Langwasser dargestellt und Potenziale benannt. Zu jeder Nachbarschaft bringt eine Tabelle die in der Graphik dargestellten Mehrwerte nochmals in Übersicht und macht sie transparent.

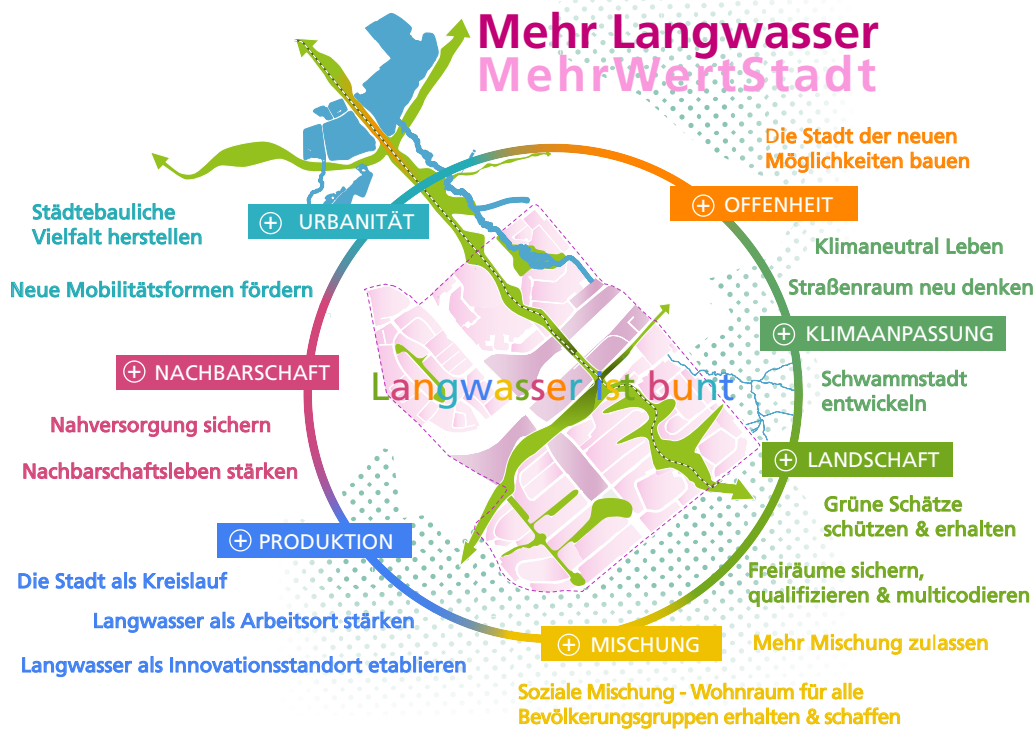


Wasserspiel am Heinrich-Böll-Platz

Leitbild „Mehrwerte für Langwasser“

Leitbildentwicklung
Mehr Langwasser - MehrWertStadt

Leitbild Langwasser



Ausgehend von den Qualitäten und Elementen, die jeden einzelnen Quadranten charakterisieren, wurden die für die Entwicklung des Stadtteils relevanten Themen identifiziert. Sie wurden in einem Leitbild zusammengefügt. Das Leitbild inkludiert den bestehenden Identifikationslogan „Langwasser ist Bunt“ und will die Idee eines vielfältigen Stadtteils weiterverfolgen und erweitern. Für jedes Leitthema wurden Ziele formuliert, die mehrere Maßnahmen vorschlagen. Das Leitbild versammelt Ziele, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung des Quartiers. Diese allgemeinen Richtlinien dienen als übergeordnete Strategie für eine umfangreiche Entwicklung. Aus diesem Werkzeugkasten können einzelne Werkzeuge herangezogen und auf die einzelnen Quadranten angewendet werden. Jeder Quadrant kann in seiner Entwicklung davon profilieren. Zentral für die Weiterentwicklung ist die Schaffung von Mehrwerten: eine bauliche Entwicklung bedeutet auch gleichzeitig Mehrwerte für das Quartier zu schaffen.

Der Stadtteil Langwasser im Süden Nürnbergs wurde in seiner heutigen Form seit den 1950er Jahren in vier Quadranten geplant und errichtet. Langwasser wird durch die Planungsprinzipien der autogerechten Stadt und „Wohnen im Grünen“ charakterisiert. Die hetero-

gene Siedlungsstruktur mit verschiedenen städtebaulichen Qualitäten besteht aus eigenständigen kleinteiligen Nachbarschaften/Inseln mit jeweils homogener Typologie und Bewohnerstruktur.

Die aktuellen Angebote an Wohn- und Freiraum, Versorgung und Mobilität, die Form der zentralen Regenentwässerung, die fehlende Gebäudebegrünung entsprechen nicht mehr den Anforderungen und den Bedarfen einer sich wandelnden Stadtgesellschaft nach differenzierten Angeboten sowie den Anforderungen, die sich durch den Klimawandel und Verlust der biologischen Vielfalt in der Stadt ergeben.

Ein Update des Bestandes ist für die langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit, Resilienz und Lebendigkeit des Quartiers notwendig. Darüber hinaus würde die Realisierung innovativer und experimenteller Maßnahmen Langwasser als attraktiven Stadtteil für verschiedene Bevölkerungsgruppen stärken.

Die Weiterentwicklung Langwassers ist sowohl als Chance für die Modernisierung des Bestandes als auch für neue Möglichkeiten zu sehen. Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung Langwassers wurden folgende Leitthemen identifiziert.

⊕ OFFENHEIT

Die Gebäude in Langwasser haben meist keine direkte oder nutzbare Verbindung zum Frei- und öffentlichen Raum. Um Langwasser als „offenes Quartier und Experimentierstadt“ zu entwickeln, braucht es Offenheit für Veränderungen und Innovation, beginnend mit einer punktuellen räumlichen Öffnung der Erdgeschosszonen als Initialzündung für neue Nutzungen, Angebote und Möglichkeiten.

⊕ MISCHUNG

Die typische funktionale Trennung der aufgelockerten Stadt der 50er/60er Jahre soll reduziert werden. Durch kleinteilige Nutzungsmischung und ein breites Wohnungs- und Freiraumangebot soll Langwasser zu einem vielfältigen, urbanen und sozialgemischten Quartier entwickelt werden, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen einbindet.

⊕ NACHBARSCHAFT

Langwasser verfügt über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur. Es besteht ein aktives Netzwerk des Zusammenlebens im Quartier. Allerdings gibt es einen Bedarf an informellen Orten der Begegnung für das Quartiersleben und an nicht-kommerziellen Angeboten im direkten Wohnumfeld.

⊕ URBANITÄT

Langwasser wurde als durchgrünter Stadtteil der autogerechten Stadt geplant. Urban ist Langwasser schon heute in Bereichen, in denen sich unterschiedliche Nutzungen überlagern. In der weiteren, kleinteiligen Mischung der Nutzungen liegt die Chance für mehr Urbanität - einhergehend mit einer baulichen Entwicklung.

⊕ LANDSCHAFT

Langwasser ist ein durchgrüntes Quartier und weist neben öffentlichen Grünflächen und Grünzügen auch viele halböffentliche / private Freiräume auf. Bei einer Weiterentwicklung des Stadtteiles sollen öffentliche Grün- und Spielflächen nicht baulich in Anspruch genommen werden, sondern qualitativ aufgewertet und mehrfach genutzt werden und darüber hinaus auch halböffentliche und private Freiräume stärker für die Stadtgesellschaft nutzbar gemacht werden.

⊕ KLIMAANPASSUNG

Hitzeperioden (Urban Heat Effekt) und Starkregenereignisse als Folgen der Klimakrise werden in Zukunft häufiger auftreten. Sie können immense Schäden verursachen und sich negativ auf die Gesundheit der Menschen auswirken. Daher ist auch Langwasser dazu aufgefordert, sich klimatisch anzupassen. Im Zentrum stehen dabei ein neuer Umgang mit der Ressource (Regen-)Wasser und damit einhergehend Strategien der Hitze- und Starkregenvorsorge sowie eine Neucodierung stark versiegelter Straßenräume. Diese Maßnahmen sind auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Klimabaukastens der Stadt Nürnberg zu entwickeln.

⊕ PRODUKTION

Die Notwendigkeit nachhaltiger Prozesse fordert eine stärker auf Mehrfachnutzung und Kompaktheit ausgerichtete Siedlungsentwicklung. Langwasser soll in Zukunft stärker auch Möglichkeiten des Arbeitens im Quartier bereitstellen und sich auf den Weg machen, selbst klimaneutral produktiv zu werden und bestehende Ressourcen besser zu nutzen.

Steuerung und Anreize

Planungsinstrumente,
Handlungsempfehlungen, Checkliste

Steuerungsinstrumente und Anreize

Gemäß Baugesetzbuch gibt es eine Vielzahl von Werkzeugen und Instrumenten, um Entwicklungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten aktiv zu steuern und zu gestalten. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts. Ziel ist es, die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele sicherzustellen. Hierfür können unter anderem folgende Instrumente und Werkzeuge eingesetzt werden:

ANREIZE:

STEUERLICHE SONDERABSCHREIBUNGEN

Eigentümerinnen und Eigentümer, die Immobilien in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besitzen oder erwerben, können steuerliche Sonderabschreibungen gemäß § 7h (für Vermieter) und § 10f Einkommensteuergesetz (für Selbstnutzer) nutzen. Diese sollen private Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden fördern und gleichzeitig zur städtebaulichen Entwicklung und Erreichung der Sanierungsziele beitragen.

KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMME UND VERFÜGUNGSFONDS

Kommunale Förderprogramme und der Verfügungsfonds tragen dazu bei, Sanierungsgebiete langfristig aufzuwerten, private Investitionen zu fördern und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern.

- Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“: In urbanen Ballungsräumen gewinnt die Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie die Verbesserung des Stadtklimas zunehmend an Bedeutung. Aus diesem Grund werden private Dach-, Fassaden-, Freiflächen- und Hofbegrünungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms unterstützt.
- Verfügungsfonds: Der Verfügungsfonds ist ein Förderinstrument, das finanzielle Mittel für kleinere Projekte bereitstellt. Er dient dazu, das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Vereinen zu unterstützen und die Entwicklung des Quartiers aktiv mitzugestalten.

FÖRDERPROGRAMME DES BUNDES UND DER LÄNDER

Auf Bundes- und Länderebene gibt es zahlreiche Förderprogramme im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. Klare Vorgabe für das Einwerben der finanziellen Hilfen ist in der Regel ein aktuelles integriertes Stadtentwicklungskonzept

STEUERUNGSSINSTRUMENTE:

ALLGEMEINES VORKAUFSRECHT IM SANIERUNGSGEBIET

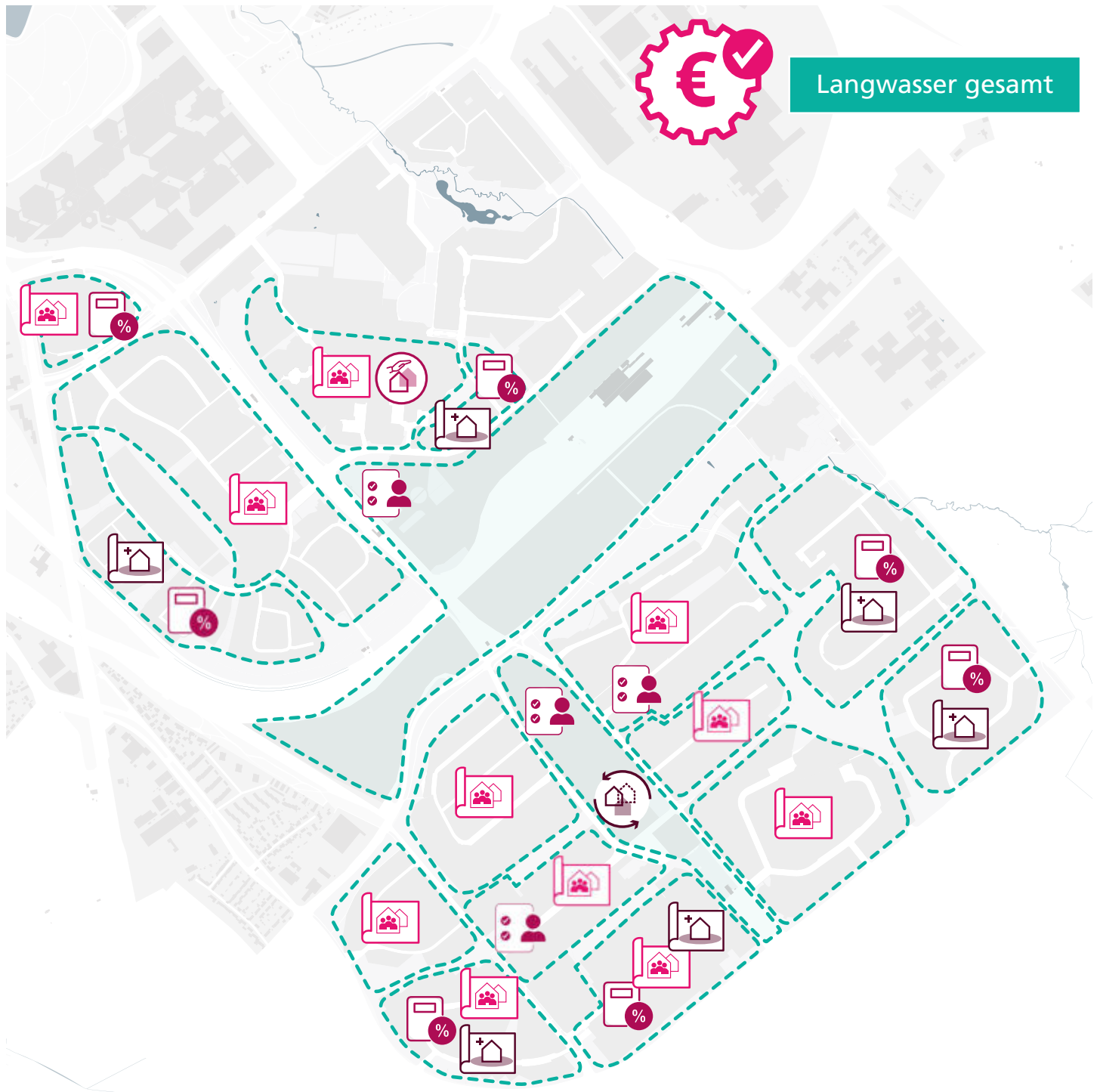
In einem Sanierungsgebiet besteht gemäß § 24 Baugesetzbuch ein allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht. Das bedeutet, dass die Stadt Nürnberg vorrangig ein Grundstück kaufen kann, wenn es veräußert wird. Ziel ist es dadurch eine städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen. Das Vorkaufsrecht kann abgewendet werden, indem mit der Stadt Nürnberg eine sogenannte Abwendungsvereinbarung abgeschlossen wird. Darin verpflichtet sich der Käufer, die vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele umzusetzen. Darüber hinaus können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Diese legen städtebauliche Standards und Qualitäten fest, die an einer nachhaltigen, sozial gerechten und zukunftsweisenden Stadtentwicklung ausgerichtet sind.

SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGSPFLICHT

Mit Erlass der Sanierungssatzung ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Nürnberg einzuholen. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gibt der Stadt Nürnberg die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern und sichert die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele. Ziel ist es sicherzustellen, dass bauliche Veränderungen, Grundstücksteilungen oder Nutzungsänderungen mit den geplanten städtebaulichen Verbesserungen im Einklang stehen.

BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungspläne dienen in Sanierungsgebieten dazu, bestimmte Vorhaben gezielt zu steuern. Sie legen fest, welche Nutzungen zulässig sind und können durch spezifische Festsetzungen unerwünschte Entwicklungen, wie z.B. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, verhindern. Durch die Vorgabe von Nutzungsarten, der Ausweisung von Grün- und Freiflächen, sozialer Infrastruktur und weiteren Festsetzungen sichern sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und fördern eine ausgewogene Nutzungsmischung. Unter Berücksichtigung der Sanierungsziele können ergänzende vertragliche Regelungen, die sich am Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg orientieren, eine detaillierte Steuerung ermöglichen.



Langwasser gesamt



Beauftragung Machbarkeitsstudie



Nutzung von steuerlichen Sonderabschreibungen



Prüfung Denkmalschutz



Neuordnung / städtebaulicher Ideenwettbewerb



Bebauungsplan - Steuerungsinhalte:

- bauliche Dichte
- Sicherung von Grünflächen
- Ausschluss Vergnügungstätten
- Sicherung dezentraler Nachbarschaftszentren/Nahversorgung
- Berücksichtigung sozialer Infrastruktur



Bebauungsplan - Steuerungsinhalte:

- architektonische Qualität
- Begrünung (Vor-)Gartenzone
- Stellplätze



Prüfung kommunale Förderprogramme:

- Begrünung
- Sicherung privater Spielflächen

Handlungsempfehlungen

Zur Sicherung der Weiterentwicklung Langwassers sind eine Handlungsstrategie sowie Steuerungsinstrumente notwendig:

1. UPDATE DES BESTANDES:

Der Bestand benötigt eine Modernisierung sowie einen kontinuierlichen Umbau- und Erneuerungsprozess. Für die öffentlichen Flächen ist die Stadt Nürnberg gefordert, für einen Teil der Bauflächen wiederum die städtische Wohnungsbaugesellschaft wbg und weitere Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Städtebauförderung und die Wohnraumförderung über das Bayerische Modernisierungsprogramm können dazu einen Beitrag leisten, reichen aber alleine nicht aus.

2. MEHRWERTE DURCH BEBAUUNG GENERIEREN:

Der Wohnungsbau soll als Motor der Veränderung zur Umsetzung des Leitbildes genutzt werden. Im Huckepack der baulichen Entwicklung sollen Mehrwerte für die Stadtgesellschaft sowie für die Umwelt, biologische Vielfalt, Klimaschutz und Klimaanpassung auf dem Baugrundstück und in der Nachbarschaft generiert werden. So können auch die Nachhaltigkeitskriterien der Wohnraumförderung erfüllt werden.

3. INSTRUMENTE/WERKZEUGKASTEN:

Um Mehrwerte zu generieren, ist die Anwendung des Werkzeugkastens städtischer Instrumente der Steuerung erforderlich. Hierfür bedarf es eines klaren, auf die Bedarfe Langwassers abgestimmten Auftrags.

4. KRITERIEN/ANFORDERUNGSKATALOG:

Die Sicherung der Mehrwerte erfordert einen einheitlichen Kriterienkatalog für Bauvorhaben, der städtebauliche, freiräumliche, umweltfachlich, gewerbliche und verkehrliche Aspekte, Folgebedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur sowie Wirkungen auf die Nachbarschaft u.a. mit einbezieht. Im Baulandbeschluss sind bereits wesentliche Anforderungen für die soziale und grüne Infrastruktur formuliert. Bei neuer Bebauung wird auch relevant, diese mit weiteren Aufwertungsmaßnahmen für das Gesamtgebiet zu verknüpfen.

Checkliste der Entwicklung

EINLEITUNG / HINWEISE

Die aufgeführten Punkte dienen als Orientierung für die Prüfung und Bewertung von baulichen Neuentwicklungen und räumlichen Aufwertungen. Diese Liste ist nicht abschließend und sollte für das jeweilige Vorhaben angepasst werden, als auch konstant in der Anwendung durch die gewonnenen Erfahrungen im Kontext Langwasser erweitert und angepasst werden.

QUARTIERSENTWICKLUNG - Städtebau

Ist die betrachtete Potenzialfläche unter Berücksichtigung aller Restriktionen für die bauliche Entwicklung geeignet?

Ist das Bauvorhaben in der bestehenden Nachbarschaft städtebaulich verträglich? Fügt es sich bzgl. Baumasse und Höhenentwicklung in die bestehende städtebauliche Struktur ein?

Ist das Bauvorhaben zur bestehenden Nachbarschaft freiräumlich, ökologisch, klimatisch und verkehrlich verträglich?

Gibt es die Möglichkeit, mit dem Projekt städtebauliche Missstände zu beheben, bzw. den Bestand aufzuwerten?

Können Eingangssituationen in die Quadanten oder Nachbarschaften definiert werden?

Gibt es geeignete Orte für den Ausbau hochwertiger und vielfältiger Platzsituationen?

Können bei Neubau die Fassaden und Dächer als Tragsysteme für Begrünungen umgesetzt werden?

Ist eine Variantenprüfung erfolgt?

QUARTIERSENTWICKLUNG - Nutzungsmischung

Leistet das Bauvorhaben einen Beitrag zur Ergänzung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in Langwasser?

Kann geförderter Wohnungsbau vereinbart werden, damit zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht?

Trägt es dazu bei, die lokale Nutzungsmischung mit neuen, über die reine Wohnnutzung hinausgehenden Angeboten zu erhöhen?

Können Erdgeschosse aktiviert und für gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen geöffnet werden?

Verbessert das Bauvorhaben die räumliche Verknüpfung zwischen dem Erdgeschoss des/der Gebäude und den halböffentlichen Räumen?

Werden Angebote für nicht kommerzielle Treffpunkte in Gebäuden und/oder im Freiraum geschaffen?

Gibt es innovative Projekte, die als Entwicklungsimpuls für Langwasser dienen?

QUARTIERSENTWICKLUNG - Soziale Infrastruktur

Kann der Bedarf an neuen Kita- und Schulplätzen im Quartier abgebildet und abgedeckt werden?

Sind langfristige Erweiterungsflächen für Grundschulen gesichert?

Sind ausreichend Grundstücke für die Realisierung von Kitas gesichert? / Können kleinere Kitas oder soziale Infrastruktur im Erdgeschoss integriert werden?

Bestehen Möglichkeiten zur Zwischen- und Mehrfachnutzung von Räumen und Flächen?

Können Potenzialflächen für mögliche neue Pflegeeinrichtungen definiert werden?

MOBILITÄT - Straßenaufwertung

☐ Werden Maßnahmen ergriffen, die Straßenräume fuß- und radfahrerfreundlich weiterzuentwickeln?

☐ Werden die bestehenden Fuß- und Radwege ausgebaut und qualifiziert?

☐ Wird die Zuwegung zum ÖPNV gewährleistet?

☐ Wird die Fahrgeschwindigkeit reduziert?

☐ Gibt es Möglichkeiten für die Unterbringung/Zusammenlegung/Reduzierung von Stellplatzflächen?

☐ Gibt es die Möglichkeit, Mobilitätsstationen zu realisieren?

☐ Gibt es Kreuzungen oder Übergangszonen zwischen Grün- und Straßenräumen, die zwecks Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit aufgewertet/gesichert werden sollen?

MOBILITÄT - Straßenumbau

☐ Kann im Huckepack des Hochbaus der Umbau des Quartiers zu einem autoarmen Quartier vorangetrieben werden? Ist es möglich den Straßenraum im Nebennetz zurückzubauen?

☐ Kann die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Straßenräume erhöht werden? Können Straßenräume in Begegnungszonen umgewandelt werden?

☐ Können Stellplatzflächen für andere, öffentliche oder gemeinschaftliche Funktionen umgenutzt werden?

☐ Gibt es genügend kühle, grüne Wegeverbindungen, um den Fuß- und Radverkehr zu fördern?

MOBILITÄT - klimatische Qualifizierung

☐ Können in Straßenräume unversiegelte Flächen integriert werden, die klimatisch wirksam werden?

☐ Können Straßenbäume zur Verschattung neu-gepflanzt werden?

☐ Wird das Regenwassermanagement in die Straßenräume implementiert?

Können unterirdische Leitungen verlegt oder gebündelt werden, um freien Wurzelraum für zusätzliche Baumpflanzungen zu schaffen?

GRÜN- UND FREIRAUM - Gestaltung und Nutzungsanreicherung

☐ Ist es möglich Höfe, Abstands- und Siedlungsgrün und privates Grün gemeinsam mit baulicher Entwicklung zu aktivieren?

☐ Wo werden die durch eine (bauliche) Entwicklung ausgelösten zusätzlichen, öffentlichen Grünflächen nachgewiesen?

☐ Bietet eine Entsiegelung und Umgestaltung von Verkehrsflächen die Möglichkeit, neue Freiräume mit Aufenthaltsqualität (z.B. Pocket-Parks) zu schaffen oder einen Beitrag zu Klimaanpassungsmaßnahmen zu leisten?

☐ Ist eine hochwertige Pflege der Freiräume gesichert?

☐ Werden die Vorgaben der Barrierefreiheit umgesetzt?
Werden neue Angebote/Nutzungen in Freiraum für alle Bewohnergruppen geschaffen?

☐ Welche neuen Nutzungsangebote im Freiraum werden umgesetzt?
Werden Dachflächen für Regenbewirtschaftung, lokale Energieproduktion und/oder urbane Landwirtschaft genutzt?

GRÜN- UND FREIRAUM - Regenwassermanagement

Kann das Grundstück von der Regenwasserkanalisation abgekoppelt und in ein abflussloses Grundstück umgewandelt und das Regenwasser für die Verdunstung und Bewässerung der Bäume genutzt werden?

Gibt es Risiken wie Überstaugefahr der Regenwasserkanalisation, die beseitigt werden sollen?

GRÜN- UND FREIRAUM - Ökologie und Klimaanpassung

Sind Maßnahmen zur ökologischen und klimatischen Aufwertung der bestehenden Freiräume vorgesehen?

Tragen die neuen Freiräume zu klimatischen Verbesserungen bei?

Wird die Biodiversität gefördert? Werden Module des Animal Aided Design umgesetzt?

Sind schützenswerte oder geschützte Landschaftsräume berücksichtigt?

Wurden die Vorschriften und Festlegungen bezüglich des Naturschutzes überprüft?

Wurden Altbaumbestände im Sinne der Baumschutzverordnung berücksichtigt und näher untersucht?

Wurden wichtige Kaltluftverbindungen beachtet?

Werden Schwammstadt-Konzepte in der Planung berücksichtigt?
Werden bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz/ Klimaanpassung am Gebäude berücksichtigt, die über gesetzliche Vorgaben hinaus gehen? (Z.B.: Solarenergie, Holzbauweise / Hybridbauweise, Nahwärmesysteme, Erdwärme, Grauwassernutzung/nachhaltige Regenwassernutzung am Gebäude etc)

GRÜN- UND FREIRAUM - Spielflächen

Sind ausreichend öffentliche Spiel- und Aktionsflächen vorhanden?

Werden diese gestalterisch und funktional aufgewertet?

Wo werden die durch eine (bauliche) Entwicklung ausgelösten zusätzlichen, öffentlichen Spielflächen nachgewiesen?

Gibt es private Freiräume, die für die Herstellung öffentlicher Spielflächen oder öffentlicher Grünflächen herangezogen werden können?

Ist es möglich neue Spiel- und Bewegungsflächen für verschiedene Altersgruppen anzulegen?

GRÜN- UND FREIRAUM - Verbindungen

Sind bei Bauvorhaben am Siedlungsrand die Anbindung an die umgebenden Landschaftsräume (Wald) mit vorgesehen?

Werden die Verbindungen zwischen den Grünräumen verbessert?

Wird eine gute fußläufige Verbindung zur Umgebung hergestellt?

Werden angrenzende Kleingärten oder institutionelle Flächen angebunden?

Einleitung

Hinweise für die Auslegung

Wesentliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung Langwassers ist die Schaffung eines unmittelbar wirkenden Mehrwertes für die Bestandsquartiere. Daher kommt der Identifikation lokaler Entwicklungspotenziale für die Schaffung dieses Mehrwertes eine besondere Bedeutung zu.

Die folgenden Axonometrien wurden erarbeitet, um die Potenziale für die Weiterentwicklung Langwassers und die daraus entstehenden Bedarfe räumlich aufzuzeigen. Dafür werden hauptsächlich Nachbarschaften mit Geschosswohnungsbau betrachtet. Die Konzentration auf diese Bereiche ist in den besseren Möglichkeiten zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen begründet. Um das Verständnis der Zeichnungen zu vereinfachen, werden die Struktur und die Leseart der Darstellungen im folgenden Kapitel erläutert: Für jeden Quadranten gibt es eine Gesamtübersicht und detailliertere „Zoom-ins“ zu den in den Untertiteln genannten Nachbarschaften. Die Axonometrien enthalten flächenhafte Aussagen, die in einer Legende erklärt sind und einen allgemeinen Charakter haben. Beschriftungen („Fähnchen“) präzisieren und lokalisieren genauere Hinweise für mögliche Maßnahmen und sind nur in den „Zoom-ins“ dargestellt.

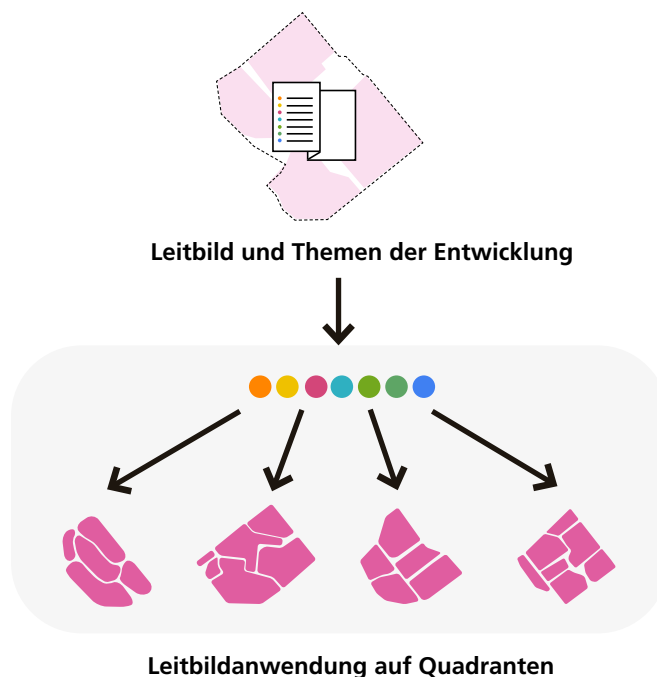
Da es sich bei den Aussagen der Axonometrien um erste Hinweise handelt, sind im Nachgang dieser

Befassung vertiefende Untersuchungen für die jeweiligen Situationen notwendig. Diese Untersuchungen müssen zeigen, welche der aufgezeigten Potenziale umsetzbar sind. Stellt sich zum Beispiel im Ergebnis einer vertiefenden Bewertung heraus, dass ökologische und stadtklimatische Aspekte einer Nutzungsintensivierung entgegenstehen, sind ggf. nicht alle aufgezeigten Potenziale umsetzbar. Die Darstellung der bisher erarbeiteten Potenziale ist nicht als abschließend zu betrachten.

Die Beschriftungen der „Fähnchen“ in den „Zoom-ins“ sind den Themenfeldern des Leitbilds mit den entsprechenden Farben zugeordnet. Bei dieser Struktur gibt es Unschärfen: So sind verschiedene Maßnahmen-Hinweise themenübergreifend und können mehreren Kategorien zugeordnet werden.

Die „Zoom-ins“ werden anhand einer Matrix bewertet, in der die wichtigsten möglichen Maßnahmen knapp beschrieben werden. Die Matrix greift auch auf die Entwicklungsthemen des Leitbilds zurück und ordnet die Maßnahmen den im Leitbild formulierten Mehrwerten für die Nachbarschaft zu. Eine Maßnahme kann dabei Mehrwerte in mehreren Themenbereichen ermöglichen.

Hinweis: auf Seite 77 gibt es eine kurze Version der Legende, die aufgeklappt werden und die Lesbarkeit der Abbildungen in der Broschüre vereinfachen kann.



Langwasser Atlas

Anwendung des Leitbilds auf die
vier Quadranten

Legende



Potenzial für bauliche Entwicklung prüfen

Verträglichkeit zu bestehender Nachbarschaft und ökologischen sowie klimatischen Belangen vertieft prüfen, Wohnen für alle Einkommensschichten schaffen, Nutzungsmischung etablieren, wo möglich belebte Erdgeschosszonen, hochwertigen Städtebau und Architektur. Als Huckepackstrategie für Schaffung weiterer Mehrwerte nutzen.



Aufstockungspotenzial

Potenzial zur Aufstockung von Gebäuden unter fünf Geschossen. Sowohl bei Wohngebäuden als auch für sonstige Flachbauten denkbar. Statische Prüfung erforderlich.



Nachbarschaftszentren sichern und ausbauen

Nachbarschaftszentren mit ihrer Versorgungsfunktion sichern. Soziale Nutzungen integrieren und im Sinne der Nutzungsmischung weiter ausbauen. Vergnügungstätten, reine Wettannahmestellen und reine Wettbüros ausschließen. Städtebauliche und freiräumliche Aufwertung durchführen. Bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung prüfen.



Bezüge Erdgeschoss zum Freiraum verbessern

Erdgeschosse der Gebäude mit Hochparterre zum Freiraum öffnen, durch z.B. Terrassen oder Öffnung der Balkone für kleine private Gärten.



Erdgeschosse aktivieren und für Nutzungen öffnen

Zur Belebung des Stadtteils und Schaffung dezentraler Angebote und Arbeitsorte, Erdgeschosszonen aktivieren und für Nutzungen öffnen. Vorstellbar sind privat betriebene Nutzungen wie Geschäfte, Cafés, Büros, nicht störendes Gewerbe aber auch öffentliche Nutzungen wie Kitas oder soziale und kulturelle Einrichtungen, nicht kommerzielle Treffpunkte sind auch möglich.



Raumkante ausbilden

Besonders entlang der größeren Straßen zum Teil fragmentierte Raumkanten durch punktuelle Ergänzungsbauten aufwerten und ausbilden.



Quartiers-Eingang stärken

Stärkung der Quartiereingänge als besondere Punkte in den Nachbarschaften.



Entrée-/Platzsituationen schaffen

Stadträumlich geeignete Orte zu Entrée- und Platzsituationen mit hoher städtebaulicher Qualität und vielfältigen Funktionen und Angeboten ausbauen.



Quartiers-Treffpunkte etablieren

Nicht kommerzielle Quartiers-Treffpunkte für die Anwohnerinnen und Anwohner in den Freiräumen etablieren.



Impulsorte für Quartiersentwicklung aktivieren

Geeignete Orte für die Realisierung von Impulsprojekten für die Quartiersentwicklung und zur Nutzungsintensivierung.



potenzielle Erweiterungsflächen für Schule sichern

Sicherung von Erweiterungsflächen an bestehenden Standorten zur Abdeckung zukünftiger Bedarfe an Schulplätzen.



Grundstück für den Neubau von Kitas suchen

Potenzialflächen für die Abdeckung des prognostizierten Bedarfs sichern. Kleinere Kitas bei Bedarf bei Neubau im Erdgeschoss integrieren.



Stellplatzflächen nutzen

Bestehende private und öffentliche Stellplätze als Potenzialflächen neu denken und für z.B. bauliche Entwicklung und Freiraumentwicklung nutzen; Multicodierung oder Entsiegelungspotenzial prüfen.



Straßenraum aufwerten und klimagerecht qualifizieren

Straßenraum im Hauptnetz als Verkehrsinfrastruktur qualifizieren: Reduzierung Geschwindigkeit, Umwandlung nicht benötigter Fahrbahnfläche in Fahrradwege, Ausbau und Qualifizierung der Gehwege, Implementierung Regenwassermanagement, Vergrößerung Baumscheiben, Neupflanzung von Straßenbäumen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität.



Straßenraum umgestalten, um- und rückbauen

Wohnstraßen, Wohnwege im Zusammenhang mit Sanierungs- bzw. größeren Baumaßnahmen wo möglich rückbauen und in Begegnungszonen umwandeln. Fokus auf Fuß- und Radverkehr, Spielstraße oder Nutzung als Pocket Parks prüfen, Straßenbäume stärken und neupflanzen, Regenwassermanagement integrieren.



Große und kleine Mobilitätsstationen etablieren

Mobilitätsstationen mit unterschiedlichen Dimensionen und Angeboten je nach Platzkapazität im Stadtteil strategisch verteilen:

- Größere Stationen auch mit Car-Sharing Angeboten bei Verkehrsachsen,
- kleinere Stationen für Radverkehr z.B. Verleihsystem, überdachte Abstellanlagen in den inneren Teilen der Quadranten.



Fuß- und Radwegeverbindungen stärken und ergänzen

Interne und übergeordnete Verbindungen ausbauen und Querbarkeit der Hauptstraßen verbessern. Stärkung und Weiterentwicklung der untergeordneten Fußwegeverbindungen intern im Wohnquartier und als Verbindung zwischen den Quadranten. Punktuelle Ergänzungen der Radwegeverbindungen.



Bestehende Rad- und Gehwege qualifizieren.



Bestehendes öffentliches Grün erhalten und weiterentwickeln

Analyse der ökologischen, gestalterischen und funktionalen Wertigkeit der öffentlichen Freiflächen. Erhalt und Ausbau vorhandener Qualitäten. Ggf. Erarbeitung von Masterplänen oder Freiraumkonzepten.



Private/halböffentliche Grünflächen aktivieren und wassersensibel multicodieren

Angebote für Bewohnerinnen und Bewohner schaffen, prüfen welche Flächen auch in öffentliche Spielplätze, Bewegungsflächen und Grünflächen übertragen werden können. Klimaangepasste Entwicklung durch Entsiegelung, Regenwasserbewirtschaftung etc. anstoßen.



Dächer aktivieren

Dachflächen als große Flächenressource entwickeln und Mehrwerte für Langwasser schaffen. Blaugrüne Dachlandschaften zur klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung, Nutzung für lokale Energieproduktion sowie Etablierung von urbaner Landwirtschaft auf großen geeigneten Flachdächern.



privat



öffentlich

Bestands-Spielflächen aufwerten und qualifizieren

Bestandsspielflächen in Langwasser gestalterisch und funktional aufwerten und mit Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen prüfen und entwickeln.

Spielgelegenheiten für verschiedene Altersgruppen schaffen

Potenzialräume für neue öffentliche Spielflächen (auch auf halböffentlichen/privaten Flächen) prüfen und im Huckepack mit baulicher Qualifizierung entwickeln.



Kleingartenanlagen, institutionelle und vereinsgebundene Flächen öffnen / integrieren

Öffentliche Durchwegung und wo möglich Nutzung von Kleingartenanlagen, institutionellen und vereinsgebundenen Freiflächen sicherstellen.



Übergangsbereiche gestalten

Bereiche zwischen Grünzügen und Straßenräumen oder Siedlungsflächen benötigen Beachtung bezüglich der gestalterischen Qualität sowie der Verkehrssicherheit.



Impulsorte Freiraum: Bestehende (öffentliche) Freiräume aufwerten und qualifizieren

Optimierungspotenzial der bestehenden (öffentlichen) Freiräume nutzen, klimaangepasste Entwicklung, Regenwassermanagement, Strategien zur Förderung der Biodiversität entwickeln und umsetzen, Pflege intensivieren, Nutzungsangebot erweitern.



Bestehende Freiraumstrukturen und Grünzüge vernetzen

Freiräume und Grünzüge Langwassers als grünes Infrastrukturnetz anerkennen, verbinden und als Gesamtsystem entwickeln. Besonderer Fokus auf die Anbindung an umliegende Landschaftsräume und Wald.



Potenzialraum zur Umwandlung privater Grünflächen zu öffentlichen Grünflächen

Neue öffentliche Grünflächen können durch Umwidmung, Ankauf, Tausch oder Übertragung gesichert werden.



Potenzialraum zur Entsiegelung städtischer Flächen zugunsten von Grünflächen prüfen

Städtische Flächen können entsiegelt und zu öffentlichen Grünflächen mit Schwerpunkt Klimaanpassung und / oder Erholungs- bzw. Parkanlage umgewandelt werden.



Wald als Naherholungsangebot stärken

Mögliche Rad- und Fußwegeverbindungen analysieren und ggf. umsetzen.



Stadtbiotop prüfen, schützen und erhalten

Bei Neubauvorhaben ist die Stadtbiotopkartierung zu überprüfen.



Bestandsbäume

Bei Neubaumaßnahmen Baumschutz prüfen und wertvollen Gehölzbestand erhalten

Naturdenkmäler schützen und erhalten.



Landschaftsbestandteile schützen und erhalten.



Kaltluftverbindungen erhalten und von Bebauung freihalten.



Bereiche mit Überstaugefahr der Regenwasserkanalisation optimieren

Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und Abkoppelung des Regenwassers von der Kanalisation entwickeln.



Potenzialflächen für Gewerbe sichern und aktivieren

Bereits identifizierte Potenzialflächen bedarfsgerecht entwickeln.



Innovation / neue Gewerbeformen etablieren

Neue Gewerbeformen, in Form von urbaner Produktion, kleine Manufakturen oder Handwerk, in das Stadtgefüge integrieren.

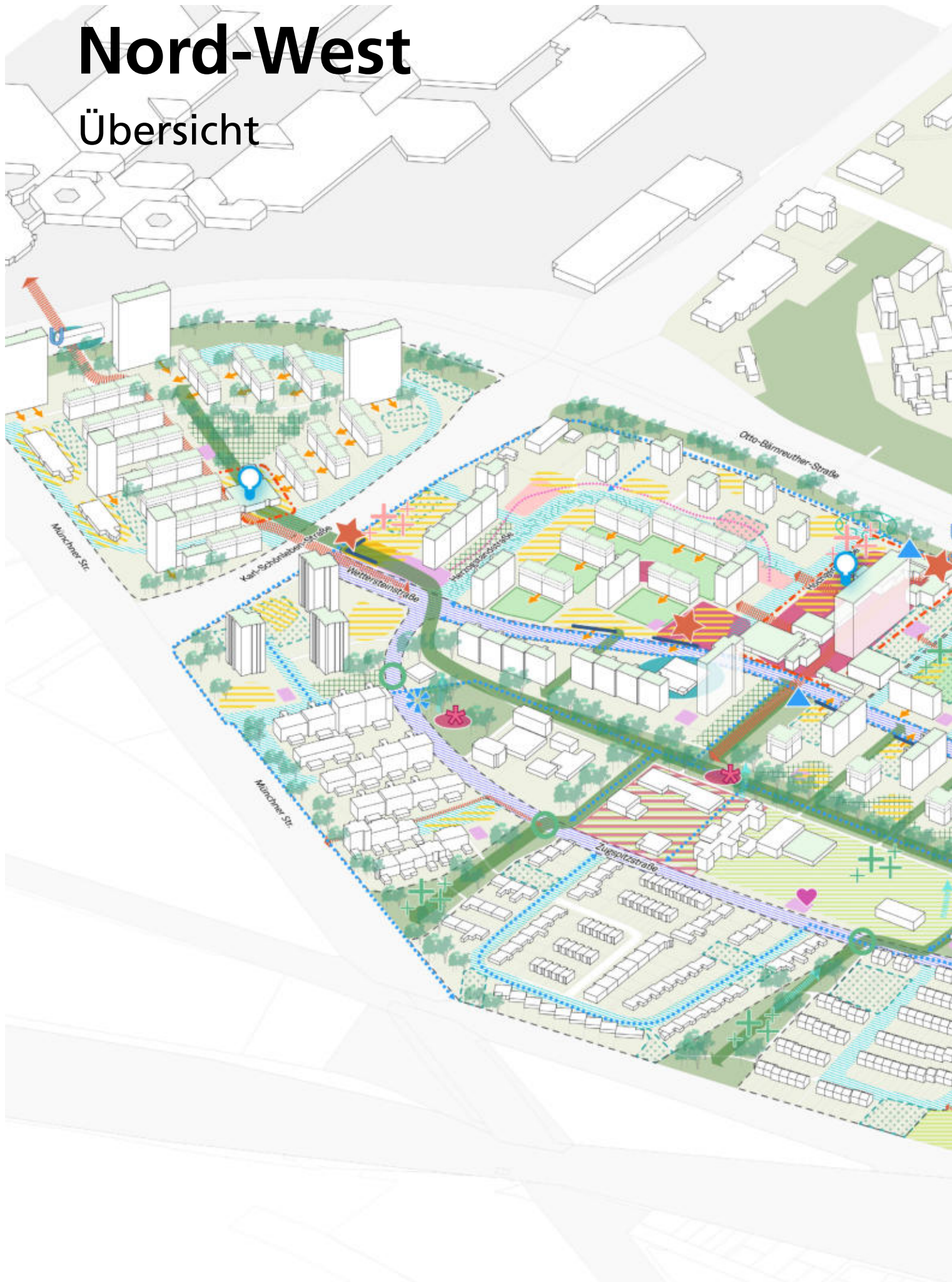


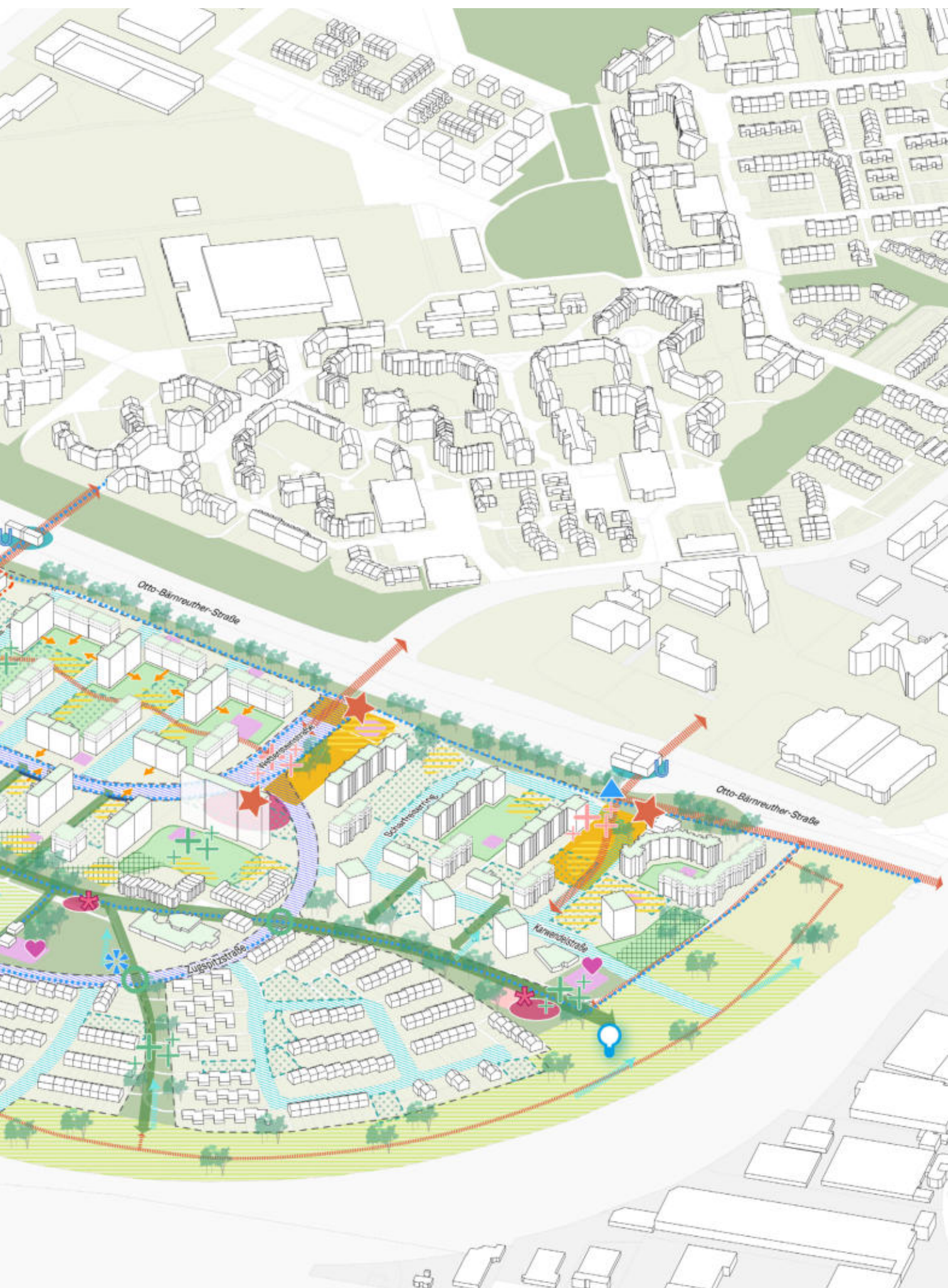
Bestehende Gewerbegebiete qualifizieren

Aufgrund von Flächenknappheit und zur Vermeidung weiterer Versiegelung bestehende Gewerbegebiete weiterentwickeln und qualifizieren.

Nord-West

Übersicht





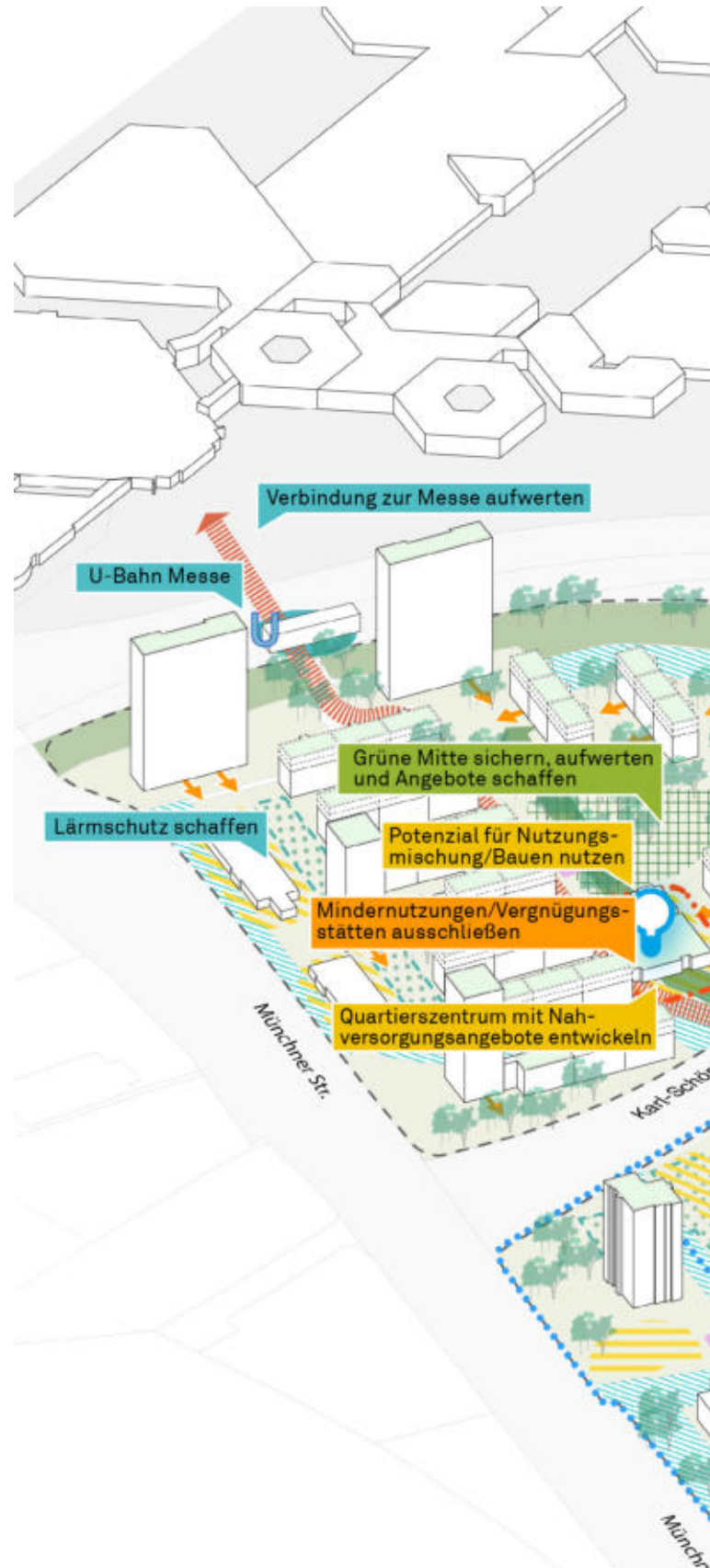
Nord-West

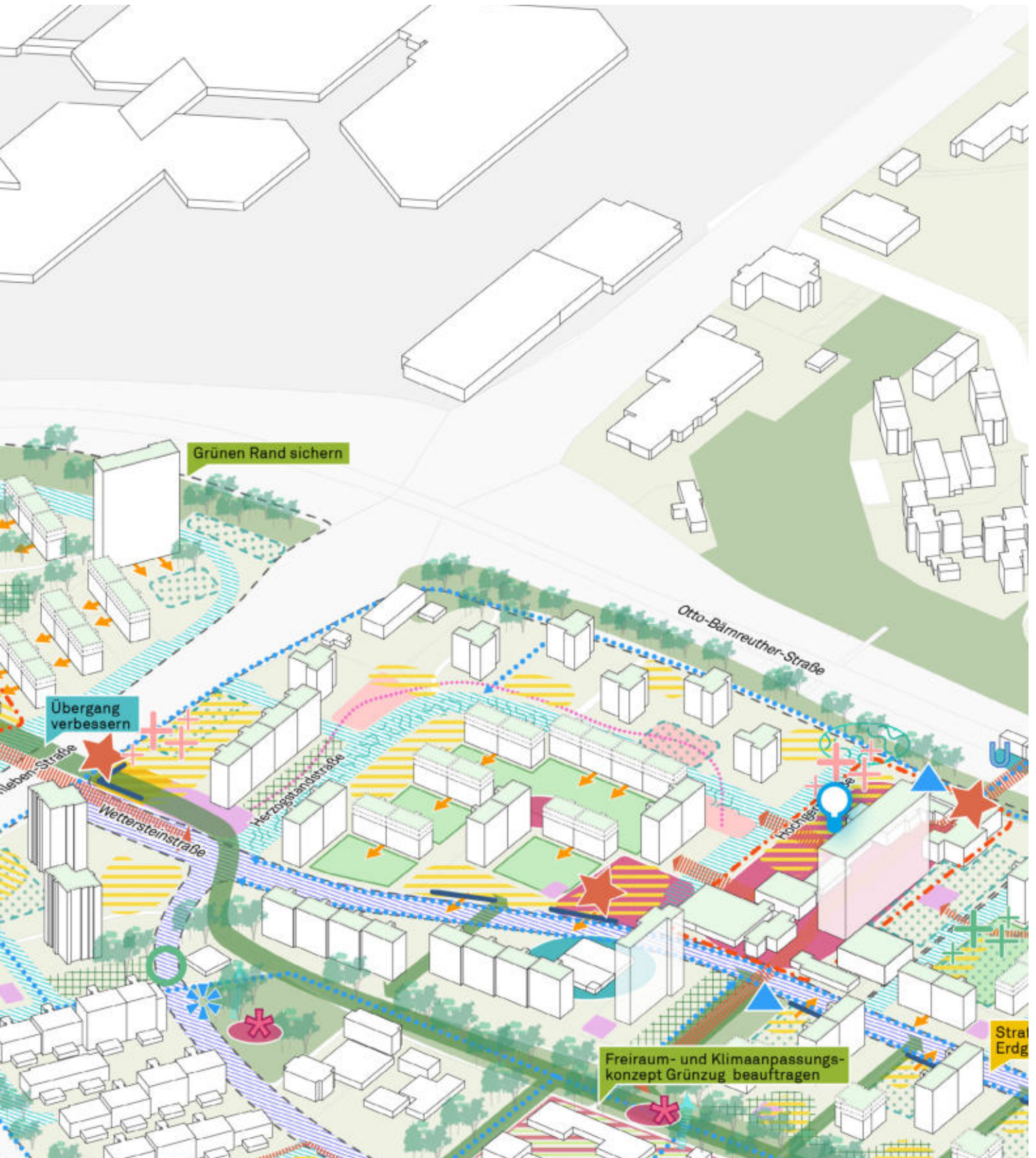
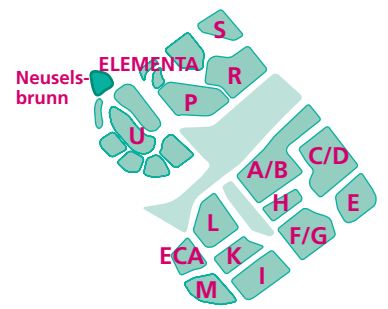
Neuselsbrunn

Neuselsbrunn grenzt im Süden an den Quadranten Nord-West und im Osten an das Messegelände Nürnberg mit der dazugehörigen U-Bahnstation. Die hier oberirdisch verlaufende Bahntrasse sowie die stark befahrenen Münchener Straße, Karl-Schönleben-Straße und Otto-Bärnreuther-Straße rahmen das Gebiet ein und bilden zugleich deutliche Barrieren mit trennender Wirkung zu den umliegenden Stadtteilen.

Die Bebauungsstruktur besteht im Inneren aus viergeschossigen Zeilenbauten und an den Rändern aus markanten, bis zu zwanziggeschossigen Solitären, die gemeinschaftlich genutzte Räume im Erdgeschoss haben. Im Zentrum befindet sich ein kleines Nachbarschaftszentrum mit Gewerbe- und Gastronomieeinheiten und einem Außenbereich. An dieses Zentrum grenzt eine zentrale Freifläche mit üppigem Baumbestand, einem Bolzplatz und Spielangeboten. Die grüne Mitte befindet sich derzeit in Privateigentum. Sie stellt ein großes Erholungspotenzial dar, das zu sichern und weiter zu qualifizieren ist. Auch eine Überführung in das Eigentum der öffentlichen Hand sollte in Betracht gezogen werden. Das Nachbarschaftszentrum ist derzeit von Leerständen betroffen, soll jedoch als zentraler Ort im Quartier erhalten und langfristig gesichert werden. Vergnügungstätten, reine Wettannahmestellen und reine Wettbüros sind auszuschließen und Mindernutzungen zu vermeiden. Ziel ist es qualitätsvolle, quartiersbezogene Nutzungen zu fördern. Das Zentrum verfügt über Potenzial für bauliche Ergänzungen, funktionale Anreicherung und die Stärkung seiner Rolle als sozialer Treffpunkt. Zudem sollte die Ergänzung des Nahversorgungsangebots geprüft werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung erscheint auch die Ansiedlung kleinteiliger urbaner Produktion, etwa in Form von Manufakturen, grundsätzlich denkbar.

Abgesehen vom Nachbarschaftszentrum sind Potenzialflächen für bauliche Entwicklungen nur begrenzt vorhanden. Vorrangig ist eine Aufstockung der bestehenden viergeschossigen Zeilenbauten zu prüfen. Weitere Potenziale bieten die Parkhäuser an der Münchner Straße. Mit deren Entwicklung kann auch ein Beitrag zum Lärmschutz geleistet werden. Zur Sicherung des Lärmschutzes entlang der Otto-Bärnreuther-Straße ist der vorhandene grüne Rand zu erhalten. Die Querungen zu den angrenzenden Stadtbereichen über die stark befahrenen Straßen sind für den Fuß- und Radverkehr weiter zu verbessern und sicher zu gestalten. Besonders die durch das Quartier verlaufende Verbindung zur Messe ist als zentrale Wegeverbindung zu qualifizieren und gestalterisch aufzuwerten.





Nord-West

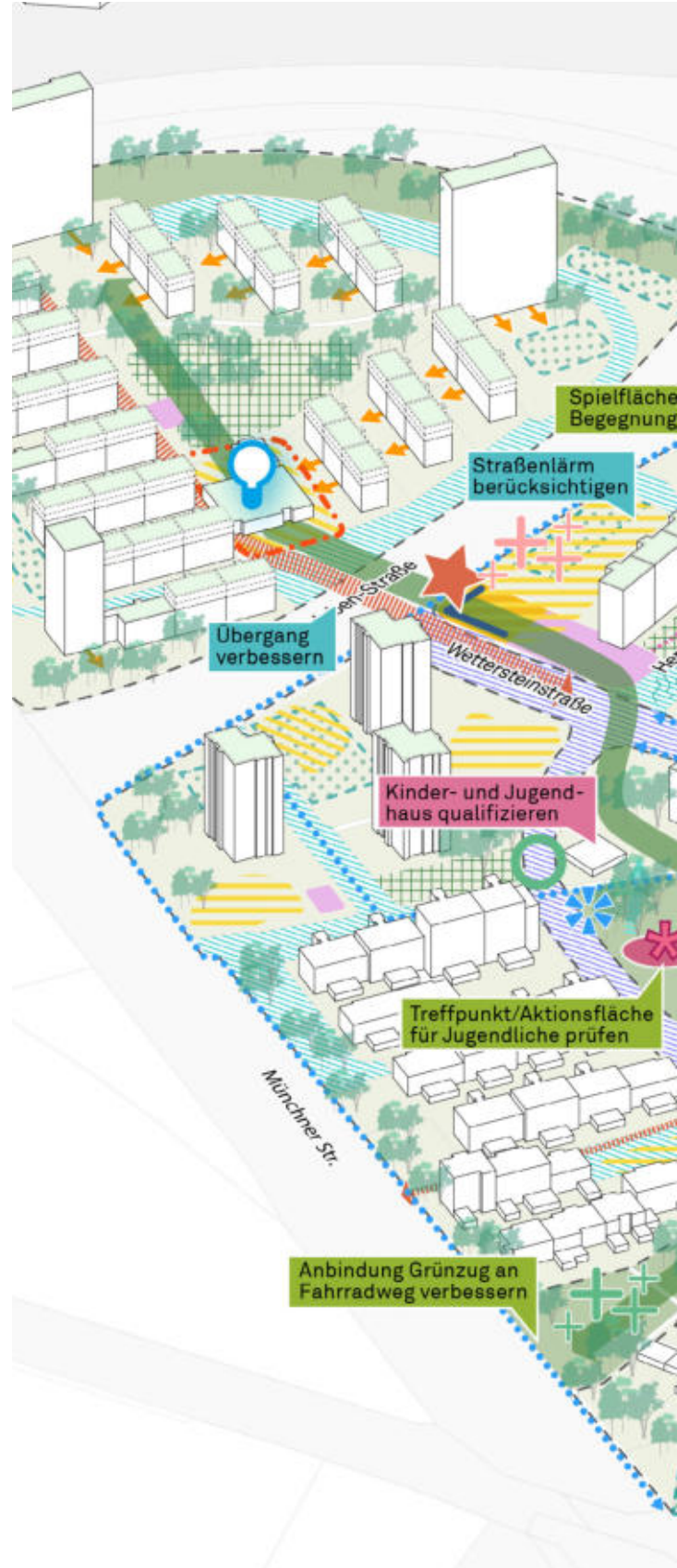
Nachbarschaft U-1

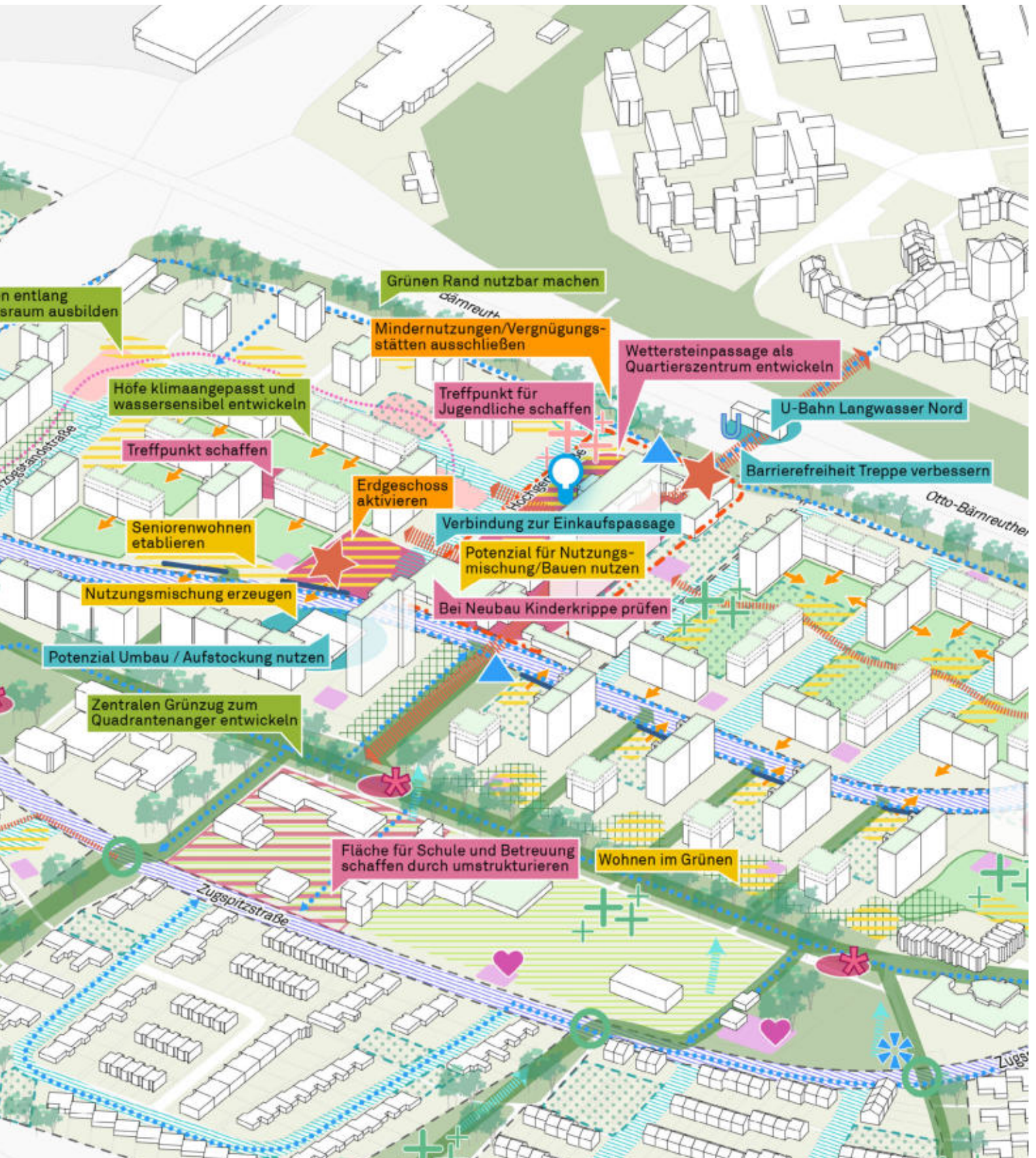
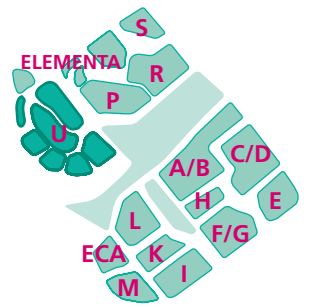
Schwerpunkt der Entwicklung ist die Schaffung von mehr Nutzungsmischung durch Aufwertung und Umstrukturierung der Wettersteinpassage. Diese ist als wichtiges Quartierszentrum dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu sind neue gewerbliche Angebote gezielt zu ergänzen und der Freiraum der Passage qualitativ aufzuwerten. Gleichzeitig sind Mindernutzungen, Vergnügungsstätten, reine Wettannahmestellen und Wettbüros auszuschließen, um das Wohnumfeld zu schützen und die Versorgungsfunktion des Zentrums langfristig zu sichern.

Durch die Weiterführung der Passage zum Grünzug entsteht ein wichtiger Knotenpunkt, der gestärkt werden kann und sich für eine Mobilitätsstation anbietet. Alternativ können weitere Mobilitätsangebote bei der U-Bahn ausgebaut werden. Unter anderem können in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Car-Sharing Angebote integriert werden. Eine Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nach Satzung sollte geprüft werden, während Fahrradabstellplätze in voller Höhe herzustellen sind.

Die Flachbauten und die relativ großen Parkplätze zwischen Wettersteinstraße und Hochgernstraße stellen ein großes Potenzial für Aufstockung oder Neubau dar. Hier sind aktive Erdgeschosszonen durch kleine Gewerbeeinheiten, urbane Manufaktur oder kleine Logistik, kulturelle Nutzungen oder sozialen Einrichtungen wie gemeinschaftliche Räume denkbar. Außerdem ist die Integration der berechneten Kinderkrippen-Plätzen an diesem Standort zu prüfen.

Weitere Flächen für eine zukünftige Schulerweiterung bzw. Kitaplätzen können durch eine Umstrukturierung und eine effizientere Organisation der Gebäude des Bildungclusters an der Zugspitzstraße gewonnen werden. Für das Gebiet am Rauschbergweg ist es vorstellbar, die Herzogstandstraße als Begegnungsraum mit begleitenden Spielmöglichkeiten zu gestalten. Die Höfe sollen zum Beispiel durch Versickerungsmulden oder Schaffung von Schatten spendenden Baumbepflanzungen klimatisch angepasst und mit neuen Nutzungsangeboten qualifiziert werden. Außerdem kann die Aktivierung der Höfe durch die Herstellung eines Bezugs der Erdgeschosszone zum Freiraum durch z.B. Terrassen umgesetzt werden. Die bauliche Entwicklung soll punktuell erfolgen und die Offenheit der bestehenden Hofstruktur berücksichtigen.





Nord-West

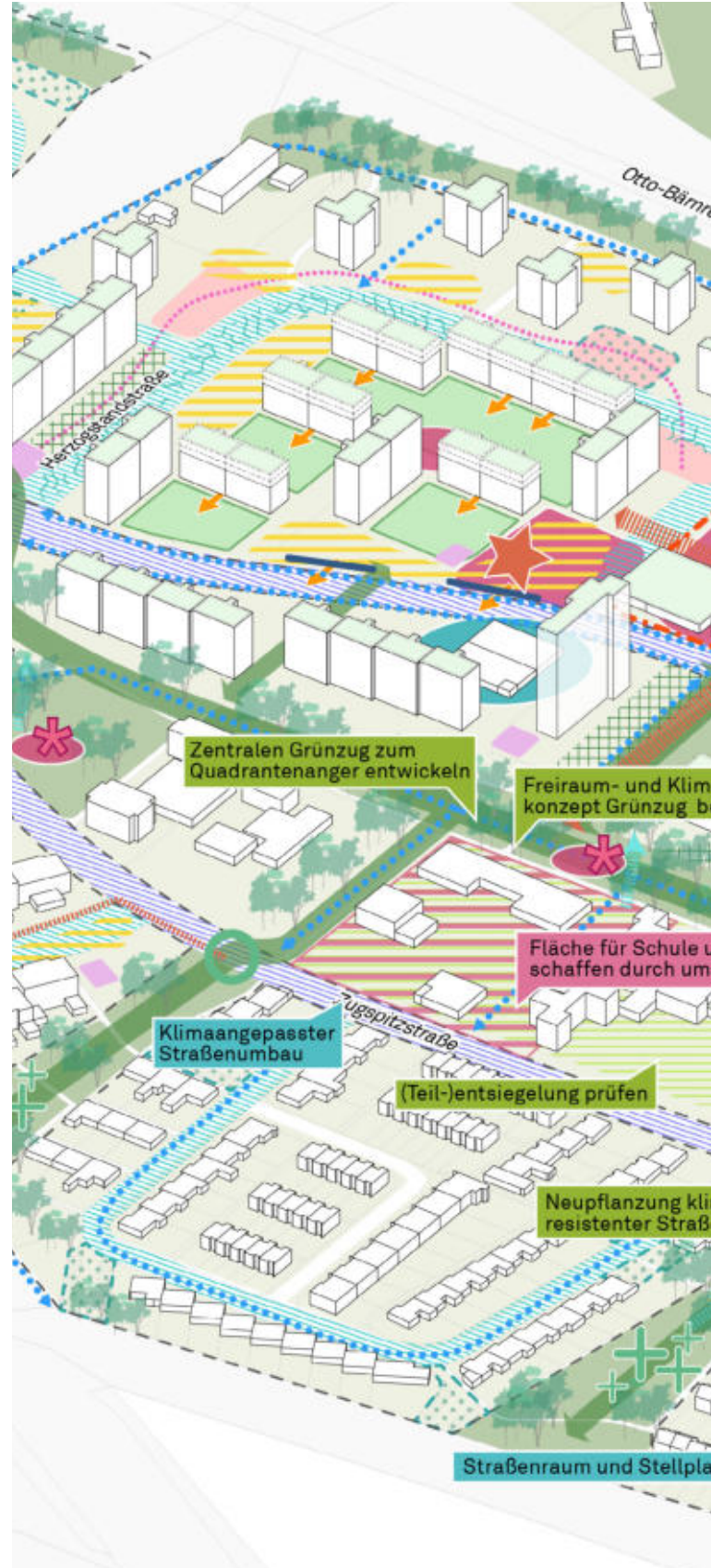
Nachbarschaft U-2

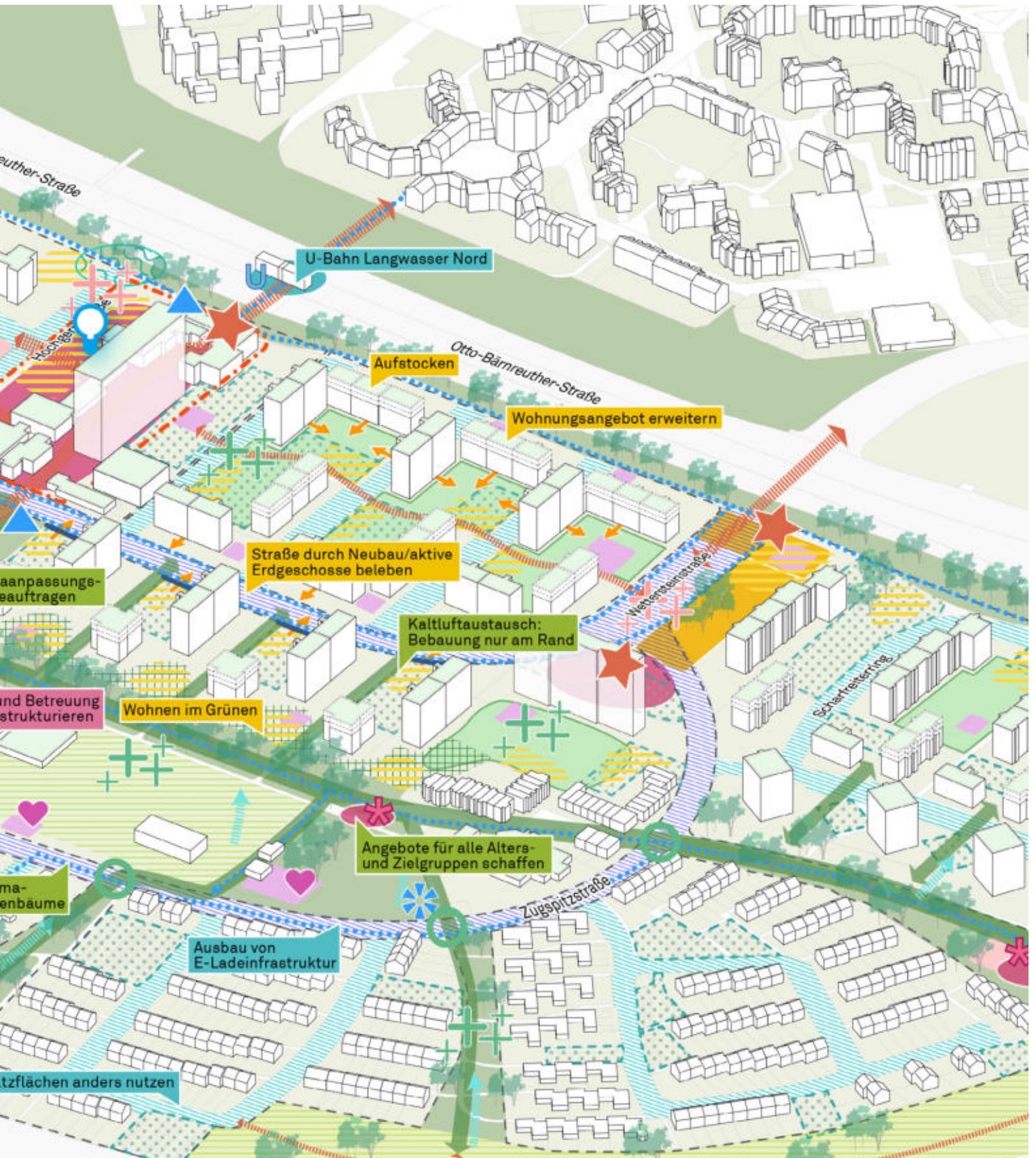
Die Nachbarschaft südlich der Wettersteinpassage hat eine ähnliche Hofstruktur wie der Bereich um den Rauschbergweg. Hier gilt es ebenso, die klimatische Qualifizierung der Höfe sowie die Anreicherung neuer Nutzungen zu verbessern. Die Höfe sind von Parkplätzen dominiert, die teilweise überbaut oder entsiegelt werden können. Eine Bebauung kann die Höfe ergänzen, aber nicht schließen: eine Durchlässigkeit soll weiterhin gewährleistet bleiben. Die Notwendigkeit der kleinen Stichstraßen in ihrer Erschließungsfunktion ist zu überprüfen; eine Umgestaltung bietet die Chance großzügige Höfe zu gestalten.

Mit einer Stärkung der Fußverbindung durch die Höfe kann eine Alternative zur Wettersteinstraße angeboten werden, die die südlichen Nachbarschaften im Nord-West-Quadranten mit der Wettersteinpassage verbindet.

Punktueller Straßenkanten mit aktiven Erdgeschossen können westlich der Wettersteinstraße zwischen der Wettersteinpassage und dem Zugang aus der Otto-Bärnreuther-Straße durch die Überbebauung von Parkplätzen ausgebildet werden. Im Zusammenhang mit einer eventuellen Sanierung durch Entsiegelung und Neustrukturierung der Wettersteinstraße kann dieser Straßenabschnitt als aktive Nachbarschaftsstraße mit neuer freiräumlicher Bedeutung und Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die Funktion der Wettersteinstraße als Haupteerschließungsstraße für den Quadranten Nord-West muss weiterhin gewährleistet werden.

Nach Überprüfung der Grün- und Freiraumsituation ist ein weiteres punktuelleres Baupotenzial neben den Punkthäusern zum Grünzug vorstellbar, um so das Prinzip „Wohnen im Grün“ weiterzuentwickeln.





Nord-West

Nachbarschaft U-3

Die Eingangssituation von der Otto-Bärnreuther-Straße zur Wettersteinstraße bietet aufgrund des großzügigen Straßenraums Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung der Kreuzung. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, die Sicherheit für Fuß- und Radverkehr zu verbessern und die städtebauliche Wirkung des Eingangs in den Quadranten zu stärken.

Am Scharfreiterrung kann aufgrund der Verknüpfung mit der U-Bahn Haltestelle die Umsetzung einer größeren Mobilitätsstation geprüft werden. Die südlich der Straße gelegene Freifläche mit wichtigem Baumbestand ist zu erhalten, dennoch gibt es hier das Potenzial, die Fläche teilweise für die Realisierung eines Sonderbaukörpers (Mobilitätsstation oder für die benötigten Kinderkribeplätzen, etc.) am Eingang zu nutzen.

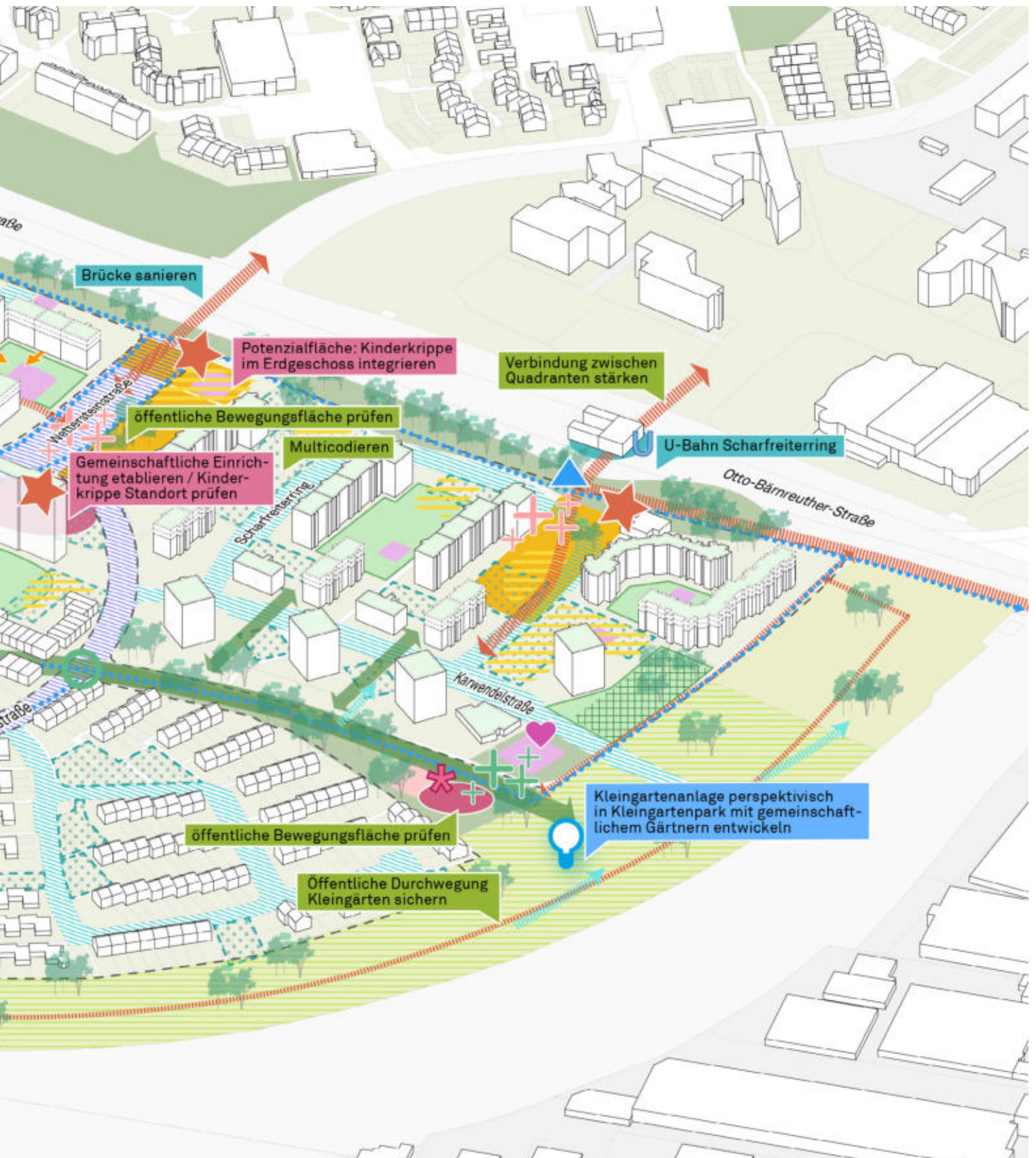
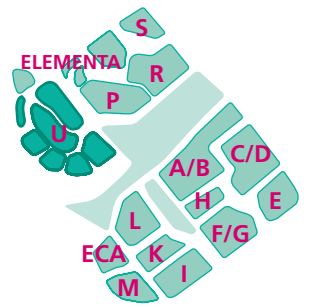
Auch der Vorbereich vor dem Hochhaus in der Zugspitzstraße, heute teilweise als Parkplatz genutzt, kann für gemeinschaftliche Einrichtungen aktiviert werden. Diese Fläche soll zusätzlich als Standort für eine mögliche Realisierung einer zwei-gruppigen Kinderkribe geprüft werden.

Im Süden ist der Bezug zur und die Durchlässigkeit der Kleingartenanlage zu stärken: Schwerpunkte können im Bereich Sport-Lernen-Produktion von lokalen Lebensmitteln liegen.

Um die Querverbindungen der Nachbarschaft besser mit dem Grünzug zu verbinden sollen die Parkplätze zwischen den Punkthäusern umgestaltet werden. Die Anbindung an die U-Bahnhaltestelle Scharfreiterrung ist zu verbessern; hier bietet sich die Gelegenheit eine größere Mobilitätsstation mit Fahrradabstellplätzen zu realisieren.

Die Kleingartenanlage bietet Potenzial für die Verbindung von Lernen und der Produktion lokaler Lebensmittel. Dort befindet sich das Laubenmuseum. Es besteht die Möglichkeit, gemeinschaftliche Gärten zu etablieren, indem einzelne Parzellen mehreren Parteien als Gartenland zugeteilt werden, wobei ein Anteil als Gemeinschaftsfläche bleibt. So könnten deutlich mehr Menschen von einer Parzelle versorgt werden und gleichzeitig würden gemeinschaftliche Strukturen entstehen.





DER MEHRWERT: Neuselsbrunn

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Quartierszentrum sichern, städtebauliche Neuordnung und Integration urbane Manufaktur prüfen	X			X	X	X	X
Aufstockung der viergeschossigen Zeilenbauten und Herstellung des räumlichen Bezugs zwischen Erdgeschoss und Freiraum zum Siedlungsgrün		X			X		X
Schaffung von vielfältigen Bautypologien und Wohnformen durch Aufstockung und Überbauung versiegelter Flächen (Stellplatzanlagen)	X	X			X	X	
Verbesserung des Wohnumfelds mittels Lärmschutz durch Bebauung der Parkhäuser an der Münchener Straße und Abstand zur Otto-Bärnreuther-Straße durch Grünen Rand	X				X		
Grüne Mitte als Naherholungsraum sichern und qualifizieren. Überführung in das Eigentum der öffentlichen Hand prüfen		X		X		X	X
Stärkung der Verbindung zwischen Neuselsbrunn und Messe	X	X			X		
Quartierszentrum beleben: Mindernutzungen wie reine Wettannahmestellen, Wettbüros und Vergnügungsstätten ausschließen				X	X	X	X

DER MEHRWERT: Nachbarschaft U

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Attraktive Umgestaltung des Quartierszentrum Wettersteinpassage	X			X	X	X	X
Aufstockung oder Neubau auf den Stellplatzanlagen zwischen Wettersteinstraße und Hochgernstraße. Außerdem Ergänzung aktiver Erdgeschosse für Kleingewerbe/Gemeinschaftsräume	X				X	X	X
Gewinnung von Flächen zur Ergänzung von Spielflächen entlang der Herzogstandstraße auf Stellplatzanlagen und privaten Grundstücken		X			X		
Aufwertung des Straßenraums der Wettersteinstraße (Aufenthaltsqualität, Entsiegelung Klimaanpassung, Verkehrsreduktion)	X	X	X		X		
Punktueller Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Wettersteinstraße mit Erdgeschossnutzungen				X		X	X
Aufwertung und Diversifizierung der Freiraumnutzungen des zentralen grünen Quartiersangers (Zugspitzstr.)		X			X		
Effizientere Organisation des Bildungsclusters an der Zugspitzstraße für zusätzliche Kita- und Schulplätze					X		
Schaffung von vielfältigen Bautypologien und Wohnformen durch Aufstockung und Überbauung versiegelter Flächen (Stellplatzanlagen)	X					X	X
Gestaltung von durchlässigen und lebendigen Gemeinschaftswohnhöfen (Klimaresilienz, Biodiversität, Nutzungssteigerung, etc.)		X	X		X		X
Herstellung des räumlichen Bezugs zwischen Erdgeschoss und Freiraum in den Höfen zur Wettersteinstraße		X					X
Alternative Fuß- und Radwegeverbindung durch die Höfe zur Wettersteinpassage		X					
Zeitgemäße Neugestaltung der Eingangssituationen an der Otto-Bärnreuther-Straße und Karl-Schönleben-Straße: Mehr Aufenthaltsqualität, neue Mobilitätsangebote	X	X				X	
Stärkung des Grünraums am Übergang zur Kleingartenanlage als Ort für Sport, Lernen und Produktion von lokalen Lebensmitteln		X	X	X	X		
Lärmschutz durch neue Bebauung an den großen Verkehrsachsen (Münchener Straße, Karl-Schönleben-Straße) und damit Verbesserung des Wohnumfelds	X	X			X		

Nord-Ost

Übersicht





Nord-Ost

Nachbarschaft P

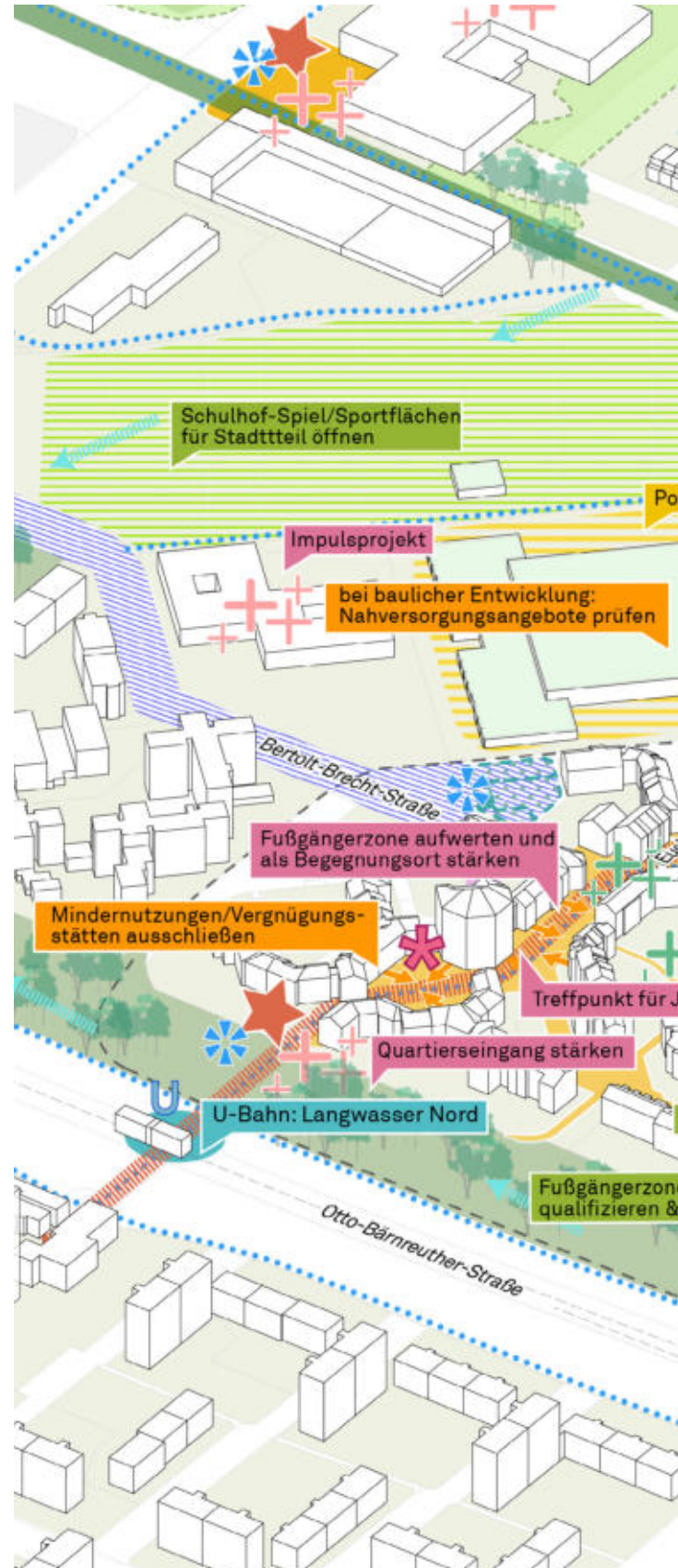
Im Vergleich zu den anderen Quadranten verfügt der Nord-Ost-Quadrant über weniger Baupotenzial. Hier liegt der Schwerpunkt der Weiterentwicklung in der Aufwertung des öffentlichen Raums, dem weiteren Ausbau des Bildungsclusters der Bertolt-Brecht-Schule und der Schaffung neuer sozialer Infrastruktur. Darüber hinaus sind wohnungsnahe Nahversorgungsangebote (wegen der Seniorenheime besteht ein hoher Bedarf für Seniorinnen und Senioren) vorzusehen.

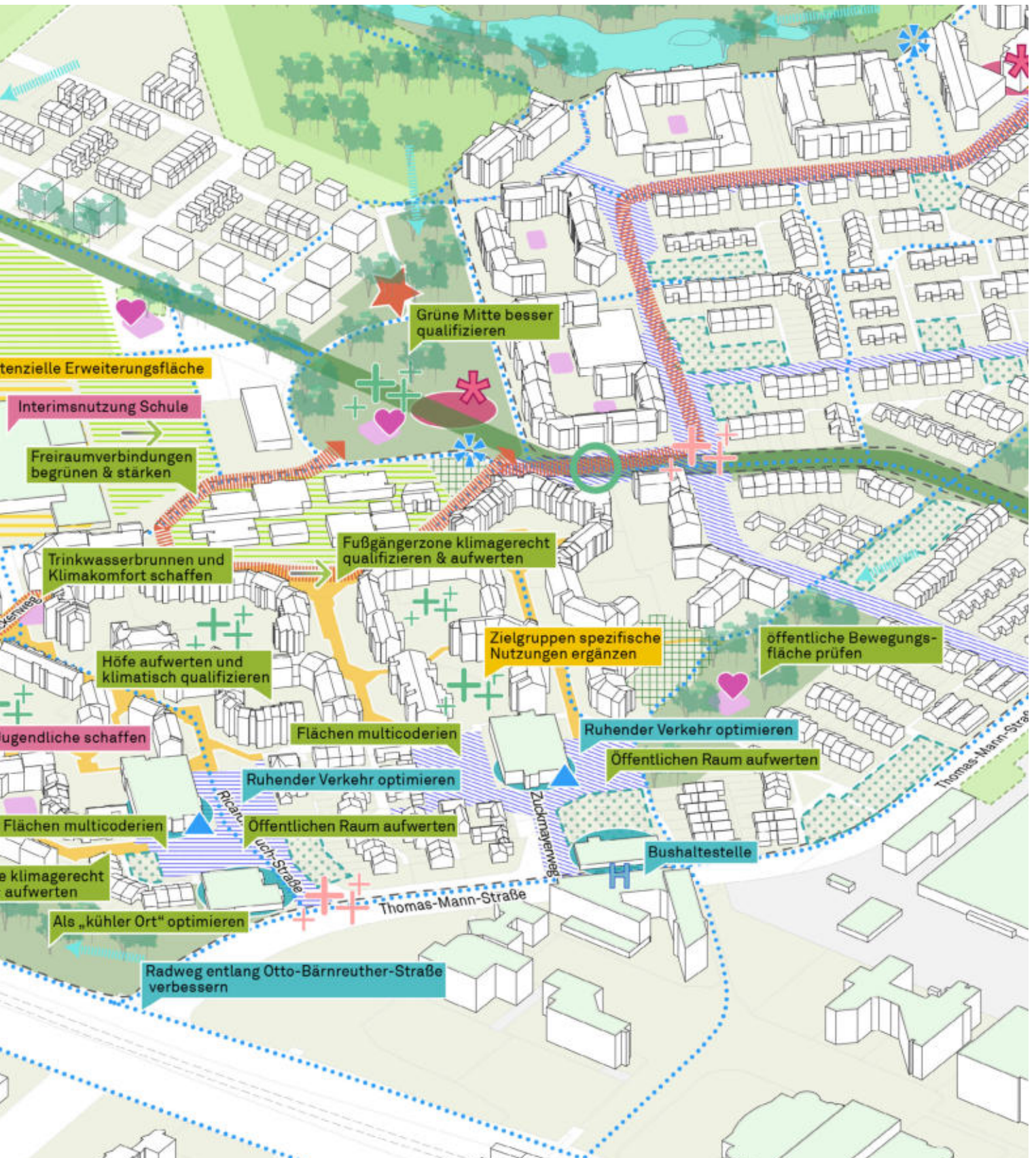
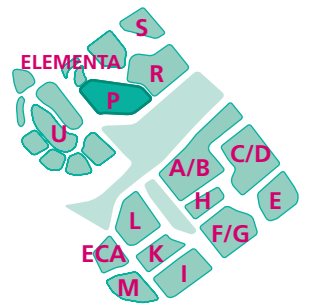
Es besteht Bedarf an Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, sowohl in Gebäuden als auch im Freien. Diese können durch die Stärkung der ost-west-gerichteten Fußgängerzone als Treffpunkt im Quartier sowie durch die Zwischennutzung leerstehender Gewerbeeinheiten entlang der Fußgängerzone bis zur Hans-Fallada-Straße geschaffen werden. Insgesamt soll die Fußgängerzone im Hinblick auf Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Der zunehmende Verkehr soll reduziert und der Charakter der Fußgängerzone wiederhergestellt werden.

Die „grüne Mitte“ des Quadranten, die Annette-Kolb-Anlage, bildet den Schnittpunkt verschiedener Grün- und Freiraumverbindungen. Mit der Neugestaltung der Spielflächen und der Erweiterung der Fläche wurde ein wichtiger Beitrag zu Aufwertung der öffentlichen Grünanlage geleistet. Ziel ist es nun, diesen Ort mit generationsübergreifenden Angeboten weiter auszubauen.

Der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule ist ein wichtiges Impulsprojekt. Das ehemalige Schulgebäude mit Umfeld soll weiterhin für zukünftige Schul- und Sporterweiterungen gesichert werden. Hier sollen Möglichkeiten für die Ansiedlung neuer, wohnungsnaher Nahversorgungsangebote geprüft werden.

In der Nachbarschaft P ist die Mobilität durch die zwei Parkhäuser an der Thomas-Mann-Straße bereits effizient organisiert. Es besteht das Potenzial einer Modernisierung des Angebots. Die Parkhäuser können mit einem gezielten Angebot für Carsharing und Fahr- bzw. Lastenrädern ergänzt werden. Mobilitätsstationen sollen an Orten mit hoher Sichtbarkeit im öffentlichen Raum installiert werden. In diesem Zusammenhang sollen auch anliegende Sammelparkplätze effizienter und mit mehr Freiraumqualität umgestaltet werden. Weitere Angebote können an der Schnittstelle zwischen befahrbaren Straßen und Fußgängerzone platziert werden.





Nord-Ost

Nachbarschaft S

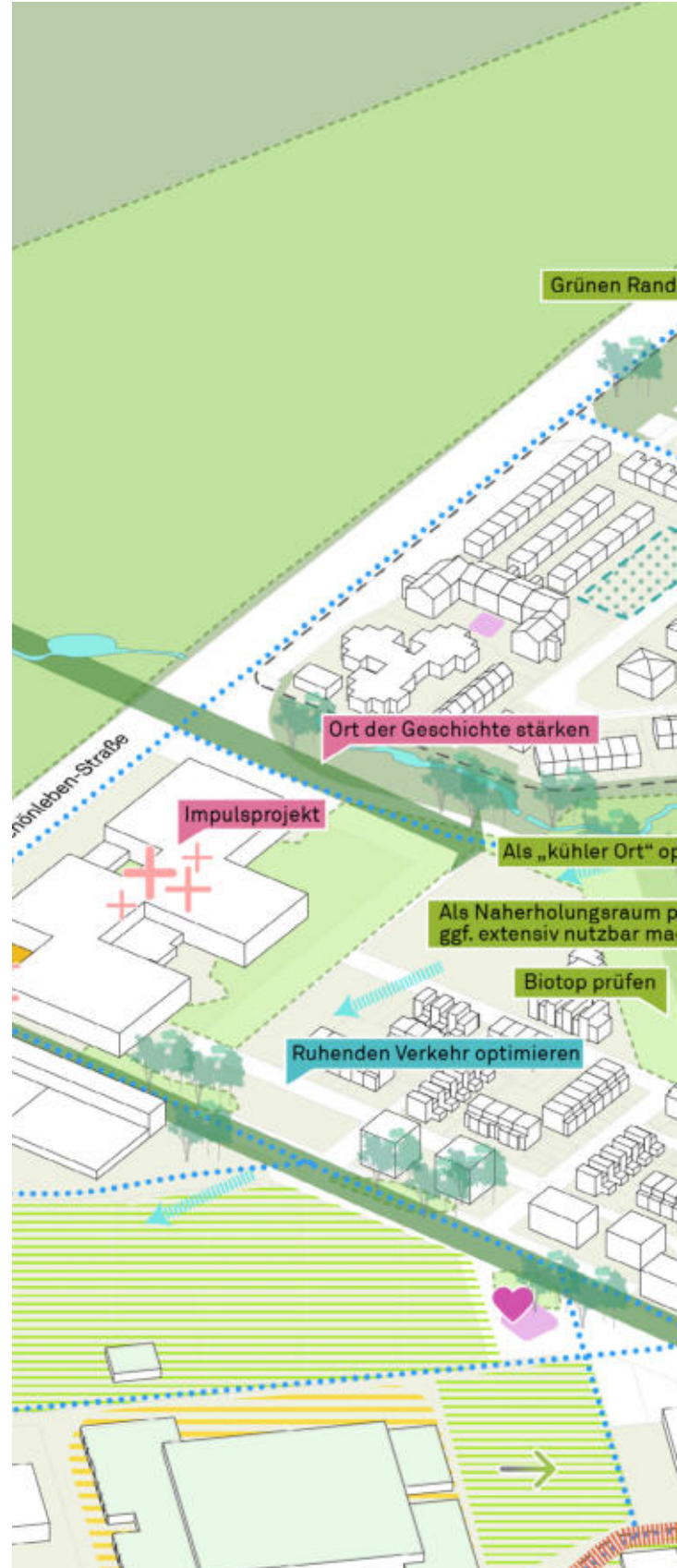
Die Nachbarschaft S ist durch Einfamilien- und Stadthäuser sowie durch den angrenzenden Langwassersee geprägt. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung liegt vorwiegend in der Qualifizierung und Stärkung des Freiraums des Langwassersees sowohl als Naherholungsraum für den gesamten Quadranten als auch in seiner klimatischen Funktion als „kühler Ort“.

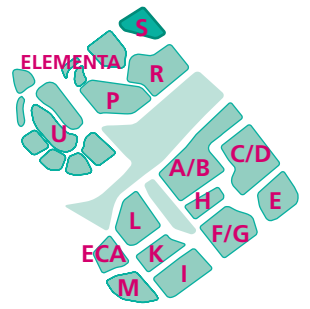
Bioklimatisch hat der gehölzgeprägte Freiraum eine sehr hohe Bedeutung. Das Wasser fungiert als klimawirksame Speicherlandschaft, die gesichert und weiter ausgebaut werden soll.

Gleichzeitig könnte der Langwassersee als räumlich qualitätsvolles Element auch in seiner nachbarschaftlichen Funktion als Naherholungsraum gestärkt und durch neue Angebote angereichert werden. Hier besteht Potenzial für Veranstaltungen, Bewegungs- und Sportangebote sowie für zusätzliche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, insbesondere für Seniorinnen und Senioren. Analog zum Ferdinand-Drexler-Weg könnte ein Masterplan zur Aufwertung des Freiraums dazu beitragen, neue Angebote, gestalterische Qualitäten und klimatische Aspekte in einem wertvollen und gut nutzbaren Freiraum zu bündeln.

Die Fußwegeverbindung in Richtung Nachbarschaft P und zur U-Bahn, die zugleich die Fortsetzung der Fußgängerzone bildet, sollte klimagerecht neu gestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert werden. Weitere Freiraumpotenziale bestehen in den kleinen Wohnstraßen, die sich zu Begegnungsräumen umgestalten lassen und damit zur Qualifizierung des Quartiers beitragen können.

Im Wohngebiet fehlt es an Nahversorgung und weiteren quartiersbezogenen Angeboten. Die vorhandenen wohnungsnahen Einzelhandelsangebote sollen zunächst gesichert werden. Außerdem könnte der Leerstand an der Hans-Fallada-Straße mit Erdgeschossnutzungen und nicht kommerziellen Treffpunkten für alle Alters- und Zielgruppen aktiviert werden.





DER MEHRWERT: Nachbarschaft P

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Den an den U-Bahnhof Langwasser Nord angrenzenden Stadtraum als besonderer Nachbarschaftsort neu denken und als Quartierseingang qualifizieren		X			X	X	
Fußgängerzone Euckenweg klimagerecht und stärker als Begegnungsort sowie Fuß- und Radwegeverbindung mit Entrée- und Platzsituationen profilieren. Spiel- und Bewegungsangebote aufwerten. In Richtung U-Bahnhof spielen auch die Erdgeschosse eine wichtige Rolle zur Identitätsstiftung		X		X	X	X	X
Soziokulturelle Zwischennutzungen zur Reaktivierung der leerstehenden Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen entlang der Fußgängerzone					X	X	X
Großflächige Aufwertung von Innenhöfen (Klimaresilienz, Biodiversität, Nutzungssteigerung, etc.)		X	X		X		
Wichtiges Flächenpotenzial zur Schulerweiterung bei der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule. Bildungscluster kann weiter gestärkt werden. Zusätzliche Nutzungen können ergänzt werden, insbesondere Nahversorgung		X			X		
Entwicklungspotenziale bestehen in Nachbarschaft P auch durch die Stellplatzflächen der Garagenhöfe (bauliche/freiräumliche Qualität, Multicodierung) und die bestehende Parkhäuser an der Thomas-Mann-Straße, die als Mobilitätsstationen ausgebaut werden können	X	X				X	X

DER MEHRWERT: Nachbarschaft S

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Erstellung eines Masterplans für den Freiraum Langwassersee zur klimatischen Aufwertung und Ertüchtigung als Naherholungsraum		X	X		X		
Aktivierung des Leerstands Hans-Fallada-Straße für Nahversorgung, Sicherung wohnungsnaher Einzelhandelsangebote und für soziale Treffpunkte					X	X	X
Klimagerechte Neugestaltung der Fortsetzung der Fußgängerzone und als Fußverbindung mit Aufenthaltsqualität qualifizieren	X	X	X		X		
Umgestaltung kleiner Wohnstraßen zu nachbarschaftlichen Begegnungsräumen	X	X	X		X		
Langwassersee und umliegende Grünanlage als Ort zum Verweilen, für Veranstaltungen und als außerschulischer Lernort stärken. Masterplan zur Aufwertung entwickeln		X	X		X	X	

Süd-Ost

Übersicht



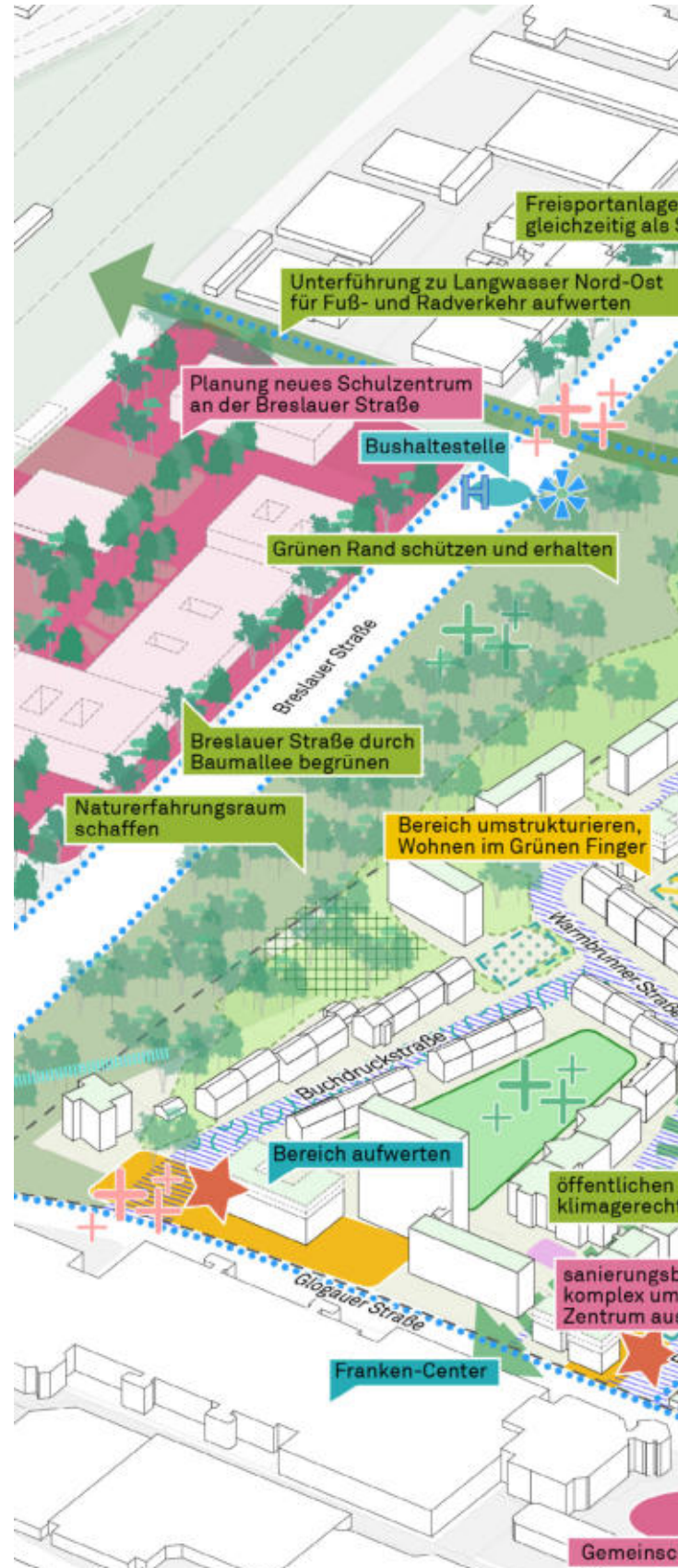


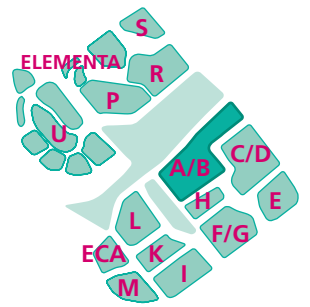
Süd-Ost

Nachbarschaft A / B

In der Nachbarschaft A/B sind bereits deutliche Schritte der städtebaulichen Weiterentwicklung zu beobachten. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft wbg hat im Rahmen einer umfassenden Quartiersentwicklung erste Projekte realisiert, weitere befinden sich in Planung. In der Neusalzer Straße entstanden auf einer zuvor mindergenutzten Fläche neue Wohngebäude mit aktiv gestalteten Erdgeschosszonen und in der Reinerzer Straße wurde eine sozialverträgliche Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude angestoßen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden die Häuser barrierefrei erschlossen, erhalten Balkone und die Hochparterrewohnungen werden über Treppen mit kleinen privaten Gärten verbunden. Zwischen den bestehenden Zeilenbebauungen entstehen auf sogenannten „Restgrünflächen“ typisierte Holz-Hybridhäuser, während die Außenanlagen durch ein grünes Band miteinander verknüpft und nicht mehr benötigte Wendehäuser entsiegelt sowie in begrünte Aufenthalts- und Spielflächen umgestaltet werden.

Diese Entwicklung sollte auf die weitere Nachbarschaft übertragen werden, vor allem hinsichtlich Sanierung, städtebaulicher Entwicklung und Qualifizierung der Grünräume. Die Salzbrunner Straße und die Reinerzer Straße bieten durch die teilweise Wegnahme von Stellplätzen und die Entsiegelung Potenziale zur Aufwertung des öffentlichen Raums, der zudem von der stadt-räumlichen Stärkung des Nachbarschafts-Entrées an der Glogauer Straße/Ecke Buchdruckerstraße profitieren würde. Die Neusalzer Straße ist bereits hauptsächlich Fuß- und Radwegeverbindung und leitet direkt in den Grünzug Ferdinand-Drexler-Weg über; ihre Verbindungsfunktion soll erhalten bleiben und im Grünzug weiter qualifiziert werden. Darüber hinaus besteht das Potenzial, vorhandene Bildungseinrichtungen zu einem zusammenhängenden Bildungscluster weiterzuentwickeln. Hier bietet insbesondere der sanierungsbedürftige Ämterkomplex in der Reinerzer Straße Chancen für eine städtebauliche Neuordnung und den Ausbau als soziales Zentrum, wobei die architektonische Gestalt des Gebäudes an der Reinerzer Straße 16 zu erhalten und die Denkmaleigenschaft zu prüfen ist. Darüber hinaus ist die Astrid-Lindgren-Schule renovierungsbedürftig; zugleich ist der Mehrwert der Schule für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers zu prüfen, etwa indem in den Abendstunden die Klassenräume als Treffpunkte dienen und der Pausenhof außerhalb der Schulzeiten als Spielhof fungieren könnte.





Süd-Ost

Nachbarschaft H

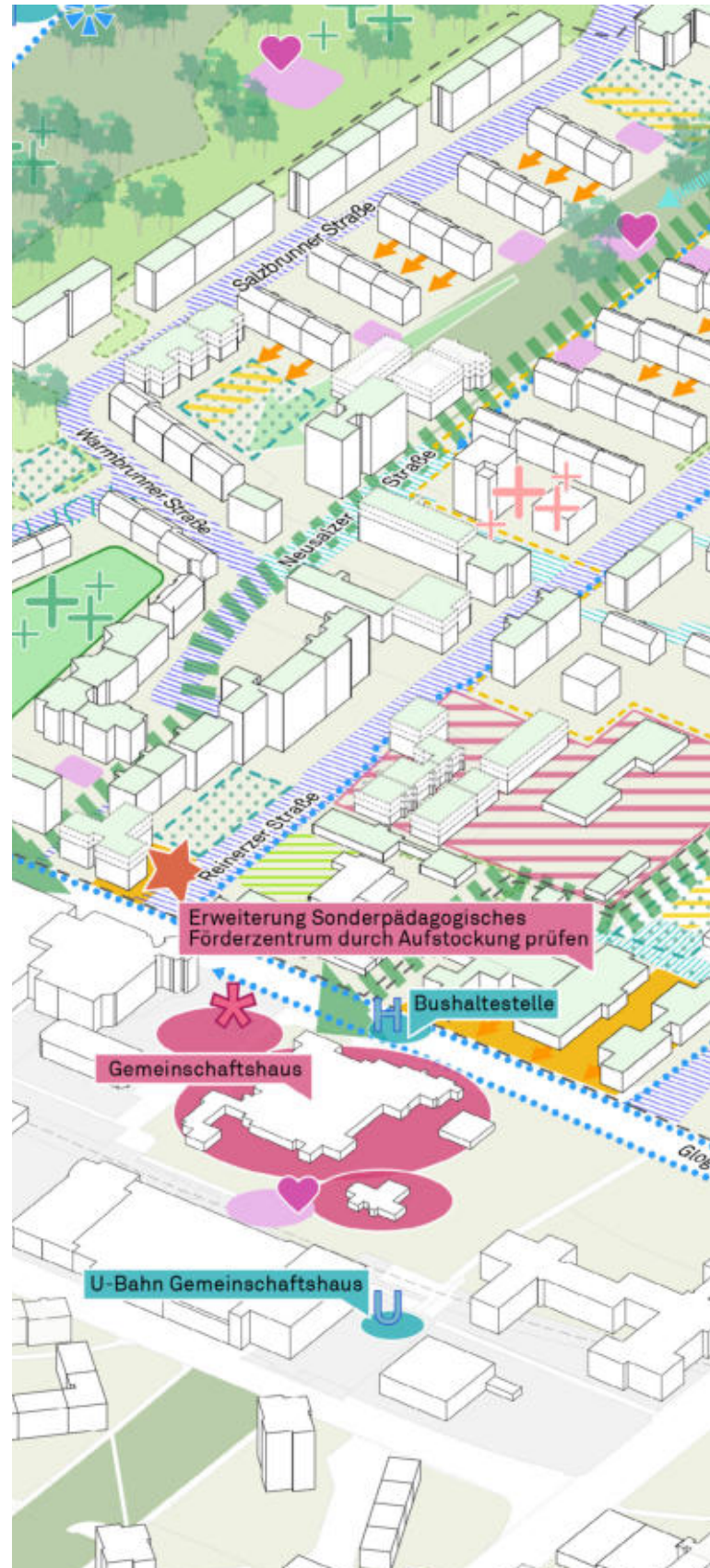
Die Nachbarschaft H wird an drei Seiten vom Grünzug Ferdinand-Drexler-Weg und seinen Seitenarmen umschlossen. Diese günstige Lage an den Grünverbindungen soll weiter verbessert werden. Dazu sind bessere Übergänge aus dem Inneren der Nachbarschaft zu den Grünzügen zu schaffen. Zudem sollen die Grünzüge selbst weiterhin attraktiviert und mit Angeboten ausgestattet werden. Auch die Übergänge zwischen der Nachbarschaft und dem Gemeinschaftshaus könnten besser gestaltet werden. Der Masterplan Ferdinand-Drexler-Weg sieht dazu vor, öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen zu schaffen, Impulsorte aufzuwerten und insgesamt Angebote für alle Alters- und Zielgruppen zu ergänzen. Zur Weiterentwicklung zählt auch die ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünflächen.

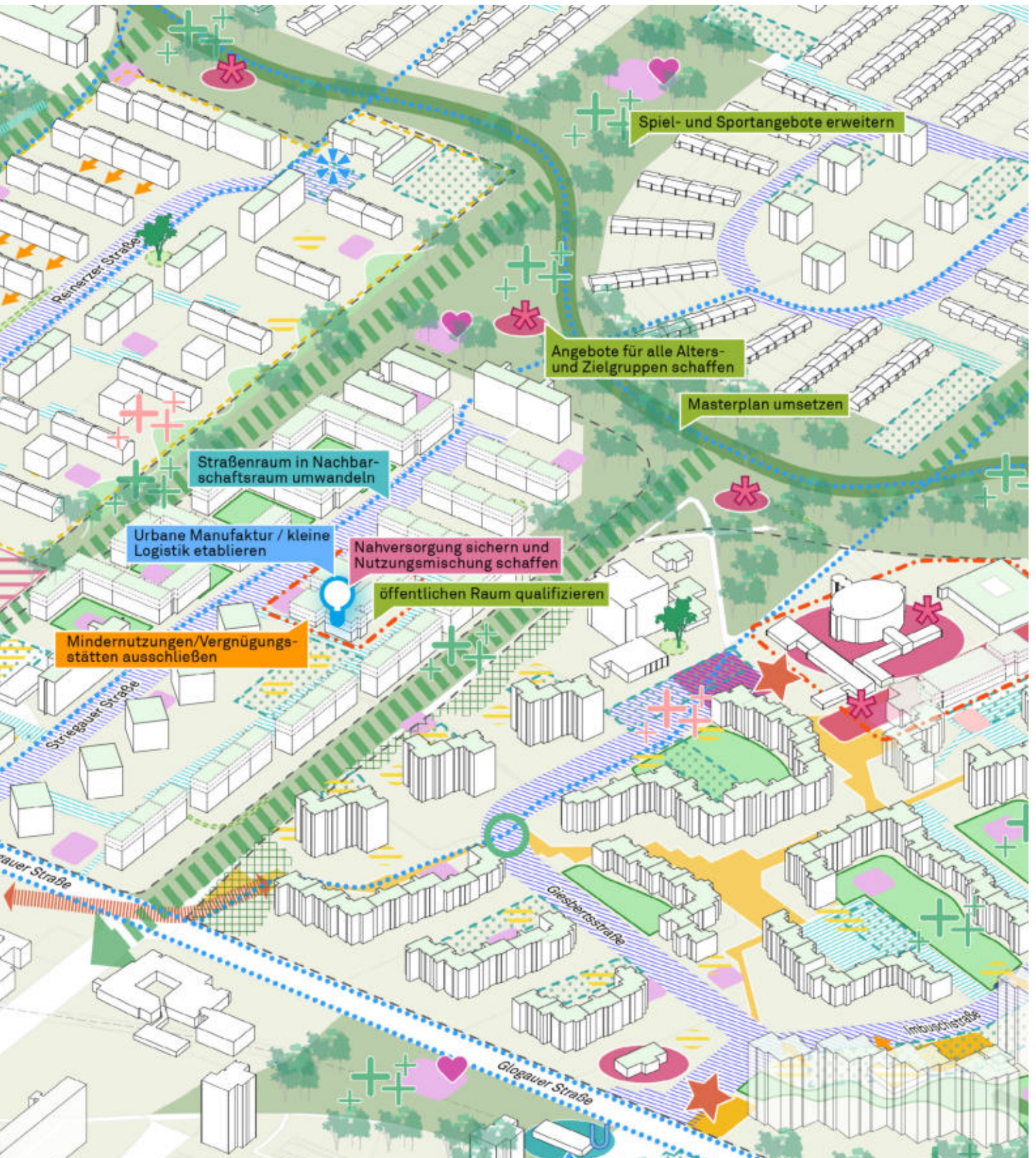
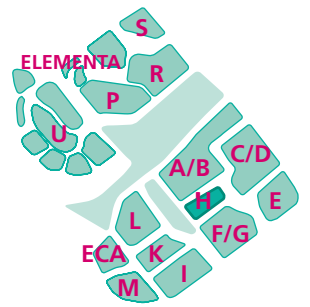
Bauliches Entwicklungspotenzial wurde vor allem in Form von Aufstockung der Zeilen und L-förmigen Gebäude im Norden identifiziert, aber auch auf einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche südlich der Solitäre an der Striegauer Straße. Diese weisen darüber hinaus einen großen Sanierungsbedarf auf.

Die Nahversorgungseinheit in der Mitte der Nachbarschaft soll gesichert und die Nutzungen nach Möglichkeit diversifiziert werden. Vergnügungsstätten, reine Wettannahmestellen und Wettbüros sind entsprechend auszuschließen und Mindernutzungen zu vermeiden. Zusätzliche Angebote wie eine urbane Manufaktur oder eine kleinteilige Logistik könnten ein großes Potenzial entfalten und eine Reaktivierung des Standorts mit innovativen Ansätzen verbinden.

Wie in weiteren Nachbarschaften sind auch hier die Spielflächen stark sanierungsbedürftig, was mit Maßnahmen zur stärkeren Aktivierung und der Prüfungen einer Multicodierung der Siedlungsgrüns einhergehen sollte.

Die zentrale Striegauer Straße wirkt aufgrund der senkrecht parkenden Autos überdimensioniert. Hier ist die Möglichkeit einer Neuaufteilung des Straßenprofils, die dem öffentlichen Raum und den schwächeren Verkehrsteilnehmenden zugutekommen würde, zu prüfen.





Süd-Ost

Nachbarschaft F / G

Als Nachbarschaft mit der höchsten Einwohnerdichte in Langwasser und bestehenden sozio-demografischen Herausforderungen soll die Aufmerksamkeit auf den sozialen und nachbarschaftlichen Angeboten liegen.

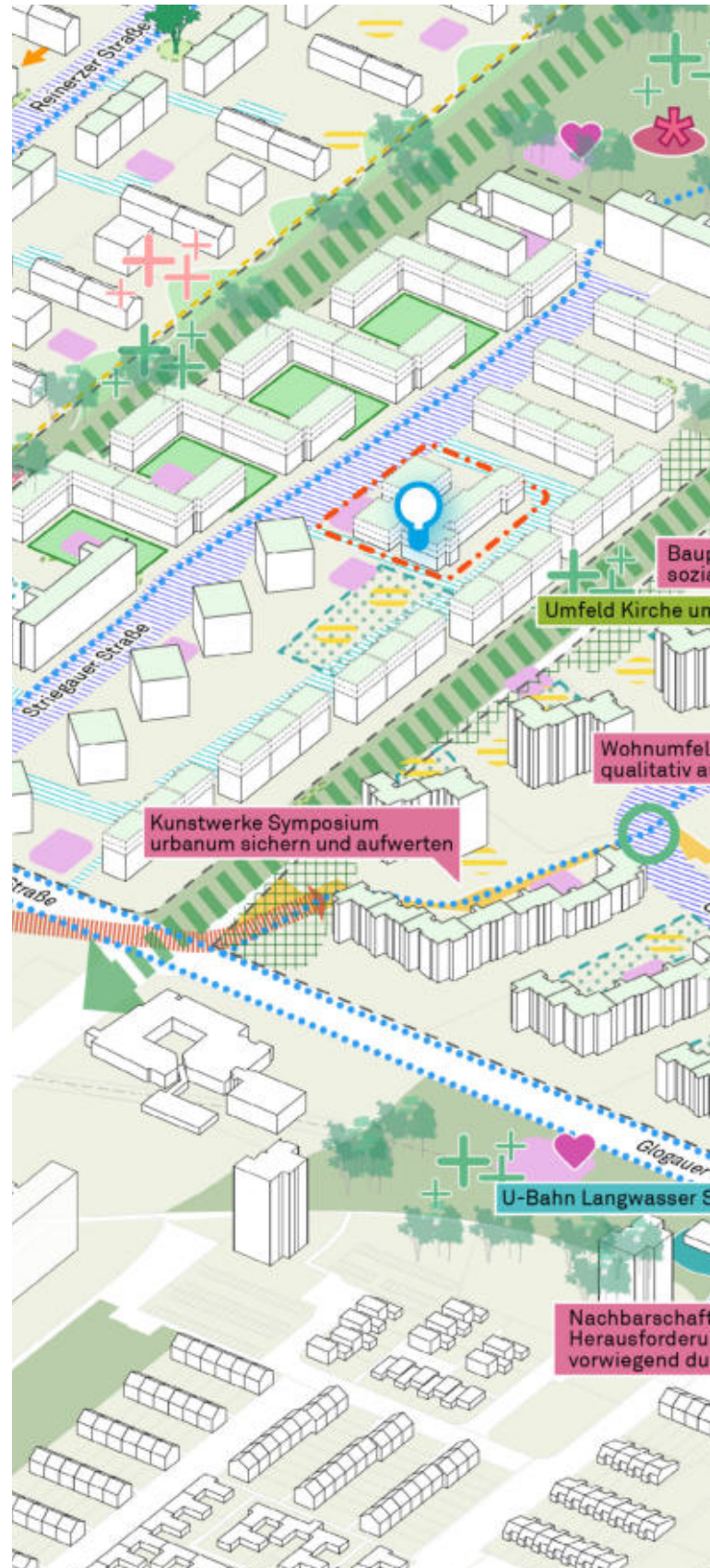
Trotz der hohen Dichte können Potenziale für die bauliche Entwicklung identifiziert werden. Dies besteht hauptsächlich in punktuellen Ergänzungen durch den Anbau an fensterlosen Wänden der Bestandsgebäude. Zusammen mit einer möglichen baulichen Entwicklung müssen auch die Potenziale für die Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen genutzt werden. Eine Möglichkeit sind private Grundstücksflächen im Übergang zu vorhandenen Grünzügen wie dem Ferdinand-Drexler-Weg.

Um das Zusammenleben zu stärken, könnte eine neue Quartiersmitte mit nachbarschaftlichen Treffpunkten als Begegnungsort zwischen Kirche und Einzelhandelstandort entstehen. Wie bei den anderen Versorgungsstandorten in den Nachbarschaften sind auch hier Vergnügungsstätten und Mindernutzungen auszuschließen.

Um mehr Frequenz an diese Stelle zu bringen, wird eine Aufstockung der Nahversorgung mit neuen Wohnkonzepten vorgeschlagen. Die Notwendigkeit der zwei Wendemöglichkeiten mit Parkplätzen an den beiden Seiten der Kirche soll geprüft und wenn möglich zugunsten einer Aufwertung des öffentlichen Raums umstrukturiert werden.

Die halböffentlichen Höfe sind mit den zugehörigen Spielflächen aufzuwerten und mit neuen Nutzungen anzureichern. Die Höfe bieten auch ausreichend Platz für die Realisierung sozialer und kultureller Infrastruktur: bei Neubau sind die Bedarfe zu prüfen und gegebenenfalls im Erdgeschoss gemeinschaftliche Angebote, wie Treffpunkte oder Kitas zu integrieren. Die privaten Grünflächen an der äußeren Grenze der Nachbarschaft können teilweise als öffentliche Grünfläche als Kompensation für eine eventuelle bauliche Entwicklung seitens privater Eigentümer gewonnen werden.

Der Fußgängerbereich „Steinerner Fluss“ soll ebenso aufgewertet werden. Durch einen Rück- und Umbau der kleinen Stichstraßen bietet sich das Potenzial, einen zusammenhängenden Bereich für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen.





DER MEHRWERT: Nachbarschaft A/B

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Ersatzneubau für Astrid-Lindgren-Grundschule					X		
Umstrukturierung des Bildungsclusters an der Reinerzer Straße für die Schaffung neuer Schul- und Kitaplätze					X		
Salzbrunner Straße als Impulsort sowie wertvollen Natur- und Nachbarschaftsraum profilieren	X	X	X		X		
Modernisierung der Wohnzeilen durch Umbau, Anbau prüfen. Herstellung des räumlichen Bezugs zwischen Erdgeschoss und Freiraum in den Höfen entlang der Neusalzer Str. (wie an der Reinerzer Str.)	X	X				X	X
Ausbau eines sozialen Zentrums durch städtebauliche Neuordnung bzw. Umbau des Ämterkomplexes. Klimaanangepasste, barrierefreie und qualitative Aufwertung der Freiräume		X	X		X	X	X
Straßen- und Wegesystem klimaangepasst, Fahrrad- sowie Fußverkehrsfreundlich umstrukturieren, Entsiegelung Wendehämmer. Im Besonderen Umwandlung der Stichstraßen entlang Reinerzer Straße	X		X		X		
Klimaresiliente und nachbarschaftsgerechte Entwicklung eines städtebaulichen Entrées gegenüber des Franken-Centers	X	X	X				
Unterführung nach Nord-Ost für den Fuß- und Radverkehr aufwerten	X	X					
Laufende Umsetzung des Wettbewergergebnisses „Neues Altenheim an der Salzbrunner Str“. Abriss altes Gebäude und Realisierung neuer Punkthäuser					X	X	X
Laufende Quartiersentwicklung „Klimaquartier Reinerzer Str.“ durch Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude, Verbindung der Hochparterrewohnungen mit kleinen Gärten und Neubau von Holz-Hybridhäusern. Aufwertung der Außenanlagen und Umwandlung ehemaliger Verkehrsflächen in begrünte Aufenthalts- und Spielflächen.	X	X	X		X		X



DER MEHRWERT: Nachbarschaft H

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Flächen der Gemeinschaftshöfe entlang Striegauer Straße effizienter Nutzen und wassersensibel gestalten	X					X	
Überdimensionierter Straßenraum der Ratiborstraße verkehrsberuhigt umbauen, um Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthalt und Natur zu fördern	X				X	X	X
Aufstockung von Bestandsgebäuden und neuer Umgang mit Flachdächern zur Potenzialnutzung überprüfen		X			X		
Nahversorgung sichern, Vergnügungsstätten, reine Wettannahmestellen sowie Wettbüros ausschließen und Nutzungsmischung schaffen. Integration urbaner Produktion / Manufaktur, Reaktivierung und Innovation verbinden		X		X	X	X	X
Ziele des Masterplans zur Umgestaltung des Grünzugs Ferdinand-Drexler Weg umsetzen					X	X	X
Bestandsspielplätze aufwerten und neue Spiel- und Bewegungsangebote schaffen		X	X				

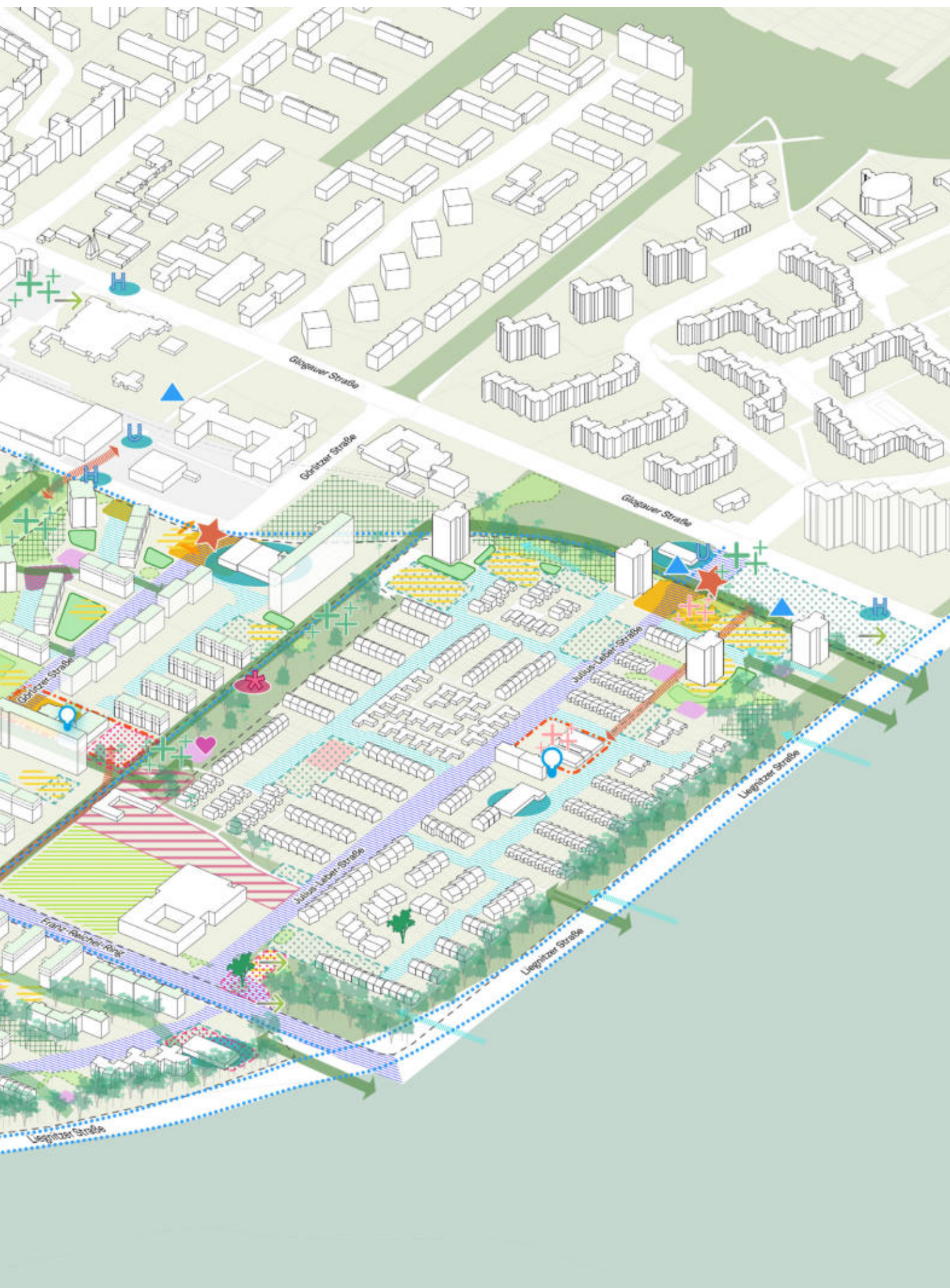
DER MEHRWERT: Nachbarschaft F/G

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Grünen Rand im Süden als Übergang zum Wald erhalten und Verbindungen in den Wald stärken		X					
Punktueller Umgestaltung des Straßenraums und dessen Übergänge. Entrées, Raumkanten und Nachbarschaftsräume müssen neu gestaltet und klar ausformuliert werden	X	X					
Impulsort an der U-Bahnstation Langwasser Süd kooperativ umstrukturieren und von Synergieeffekten profitieren	X				X	X	X
Kirchenumfelder zugunsten der Nachbarschaft umstrukturieren und Quartiersmitte entwickeln	X	X			X		
Öffentlicher Raum „Steinerne Fluss“ gestalterisch und klimaanpasst aufwerten		X	X		X		
Flachdach des Nahversorgers aufstocken - andere Flachdächer vor allem produktiv nutzen			X	X			
Die großen Hofbereiche zwischen den Wohngebäuden als Suchraum für neue Angebote sozialer Infrastruktur sowie Spiel- und Bewegungsflächen nutzen. Kita im südlichen Bereich der Imbuschstraße schaffen		X			X		

Süd-West

Übersicht





Süd-West

Nachbarschaft I

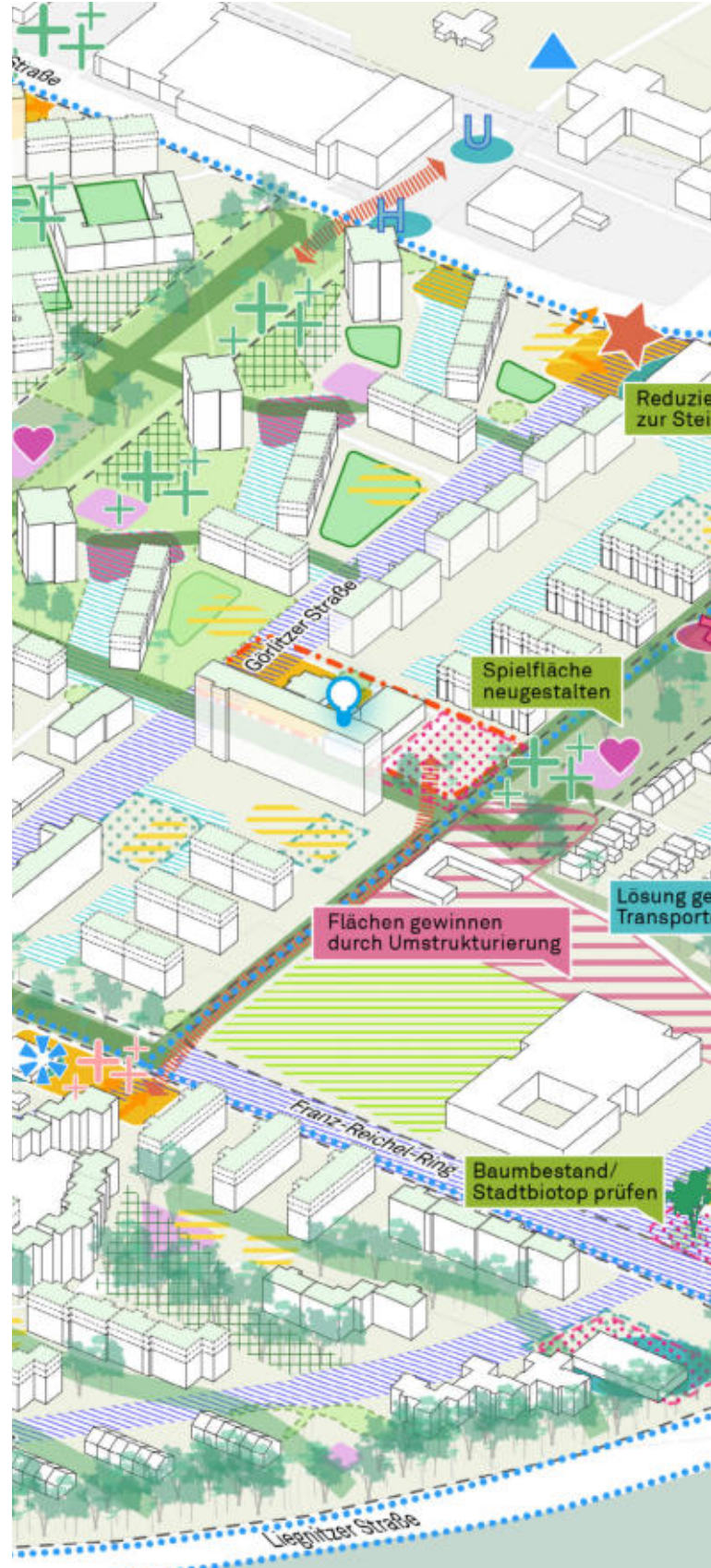
Trotz der vorwiegenden Einfamilienhausbebauung hat die Nachbarschaft I ein wichtiges Flächenpotenzial für die Realisierung neuer sozialer Infrastruktur sowie ein neues leistungsfähiges Nahversorgungsangebot.

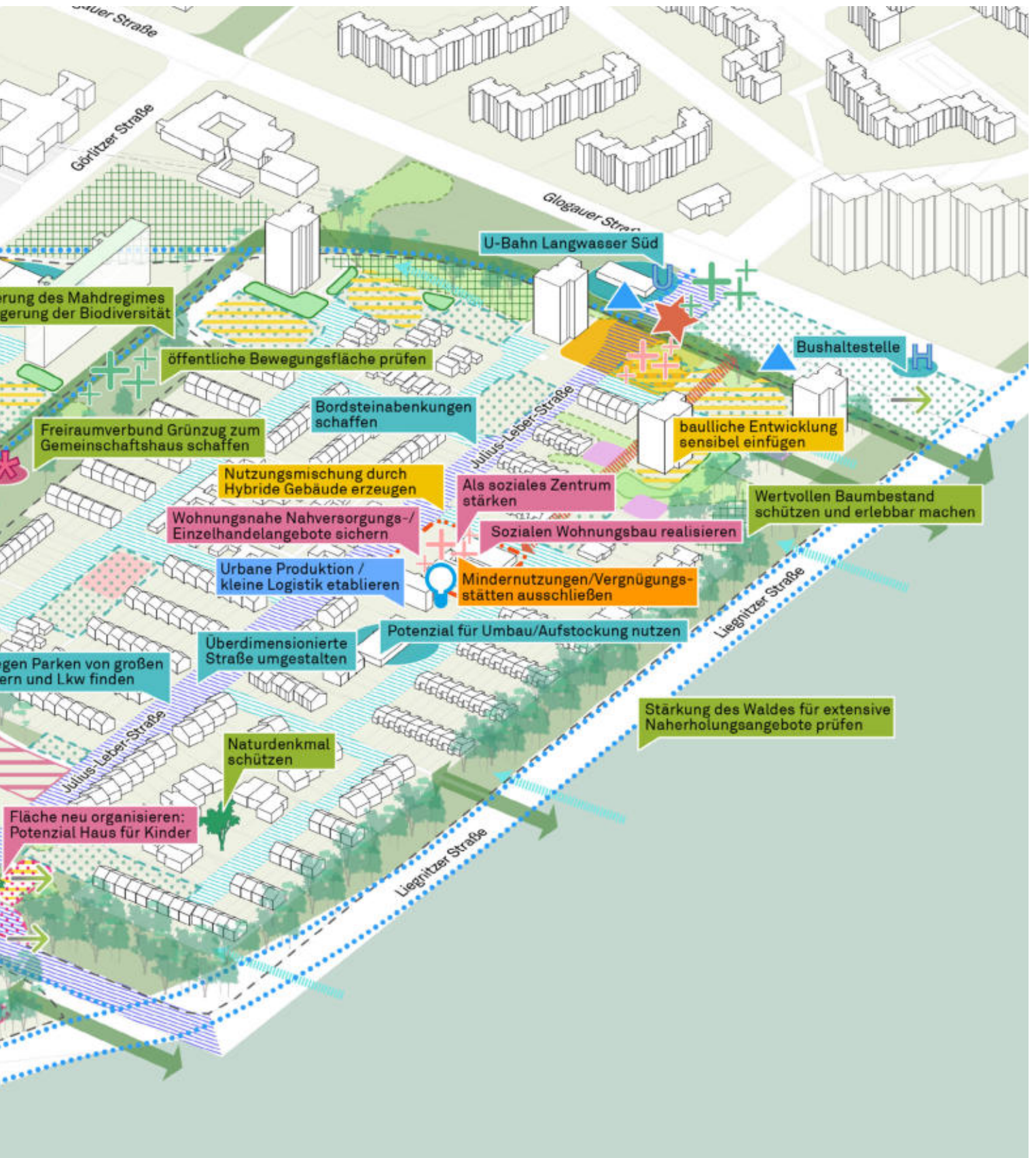
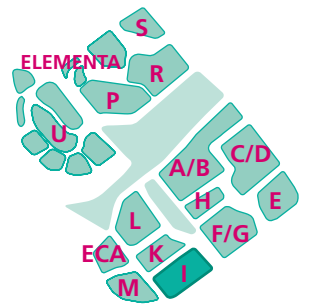
Zurzeit wird das bestehende Nahversorgungszentrum in der Bonhoefferstraße im Süd-West-Quadranten nicht genutzt bzw. durch Zwischennutzungen bespielt. Dennoch ist es als Zentrum zu sichern und als Chance für eine Weiterentwicklung des Standorts zu betrachten: Um das Potenzial der Flächen besser zu nutzen, können im Rahmen einer mehrgeschossigen Mixed-Use-Nutzung in den oberen Geschossen Wohnnutzungen geplant werden. Das Erdgeschoss kann teilweise auch zur Ergänzung mit sozialer Infrastruktur oder kulturellen Angeboten sowie für urbane Manufakturen genutzt werden. Vergnügungsstätten, reine Wettannahmestelle, reine Wettbüros und Mindernutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen können, sind auszuschließen.

Die P+R Parkplatzfläche gegenüber der U-Bahn ist ein Transformationsraum, der für Mobilität und neue Nutzungsmischung eine wichtige Rolle spielt. In diesem Zusammenhang soll auch die Gestaltung der Eingangssituation und die Möglichkeit einer Reduzierung beziehungsweise Umgestaltung des Straßenprofils der Julius-Leber-Straße, die jetzt überdimensioniert wirkt, bedacht werden.

Bei der baulichen Entwicklung soll insbesondere die Sicherung von Potenzialflächen für Kitas und Schulen berücksichtigt werden. Bezugnehmend auf potenzielle neue Einwohnerinnen und Einwohner gemäß Bevölkerungsvorausberechnung sind Folgebedarfe einzuplanen. Mögliche Potenzialflächen für den Neubau eines Hauses für Kinder sind die ehemalige Buswendeschleife Franz-Reichel-Ring/Julius-Leber-Straße, der Garagenhof Franz-Reichel-Ring / Ecke Liegnitzer Straße in der Nachbarschaft M sowie die Parkplatzfläche beim an den Grünzug angrenzenden Nahversorgungszentrum an der Görlitzer Straße.

Weiterhin soll der Bürgergarten Langwasser/U-Bahn-Station Langwasser Süd mit Angeboten für Jugendliche ergänzt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Neue öffentliche Grünflächen können aus den benachbarten privaten Grundstücken gewonnen werden.





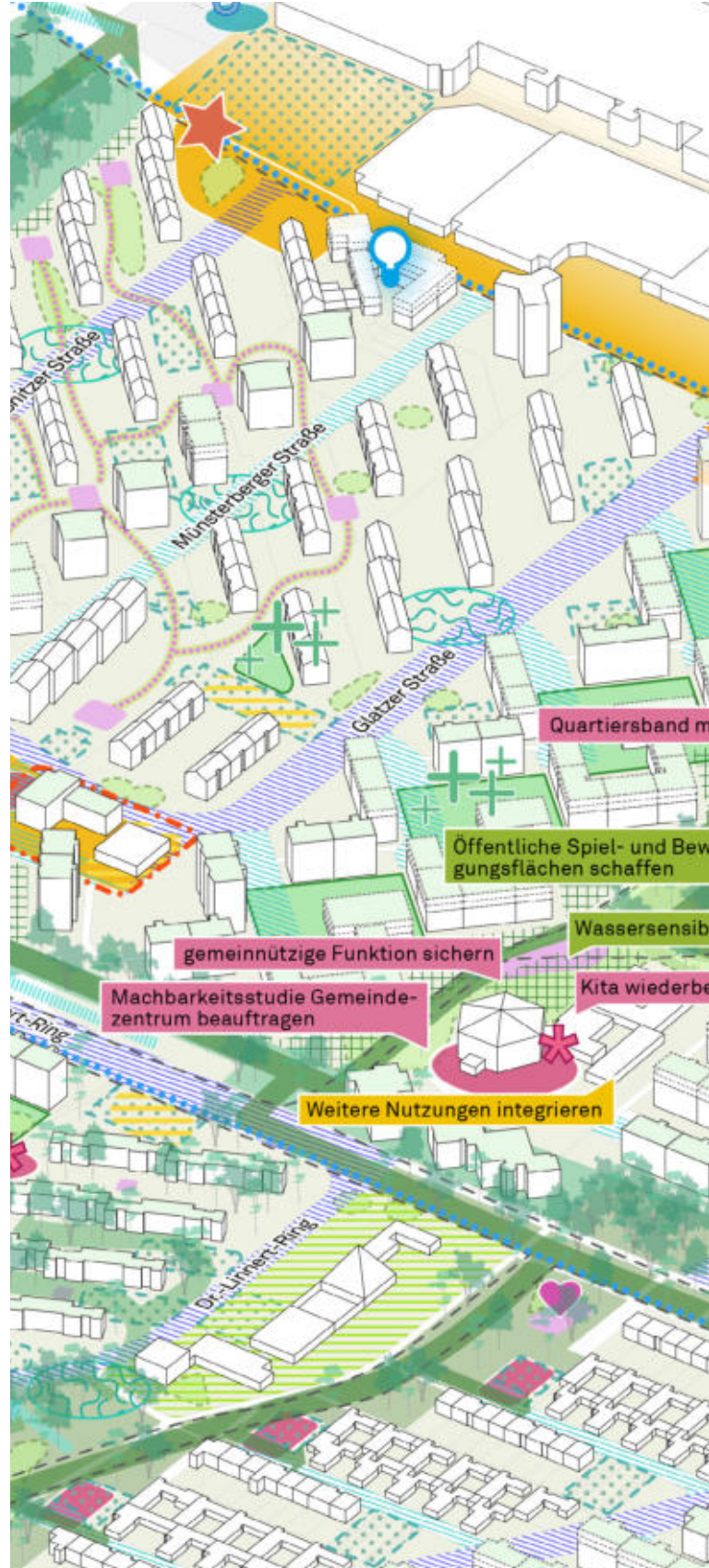
Süd-West

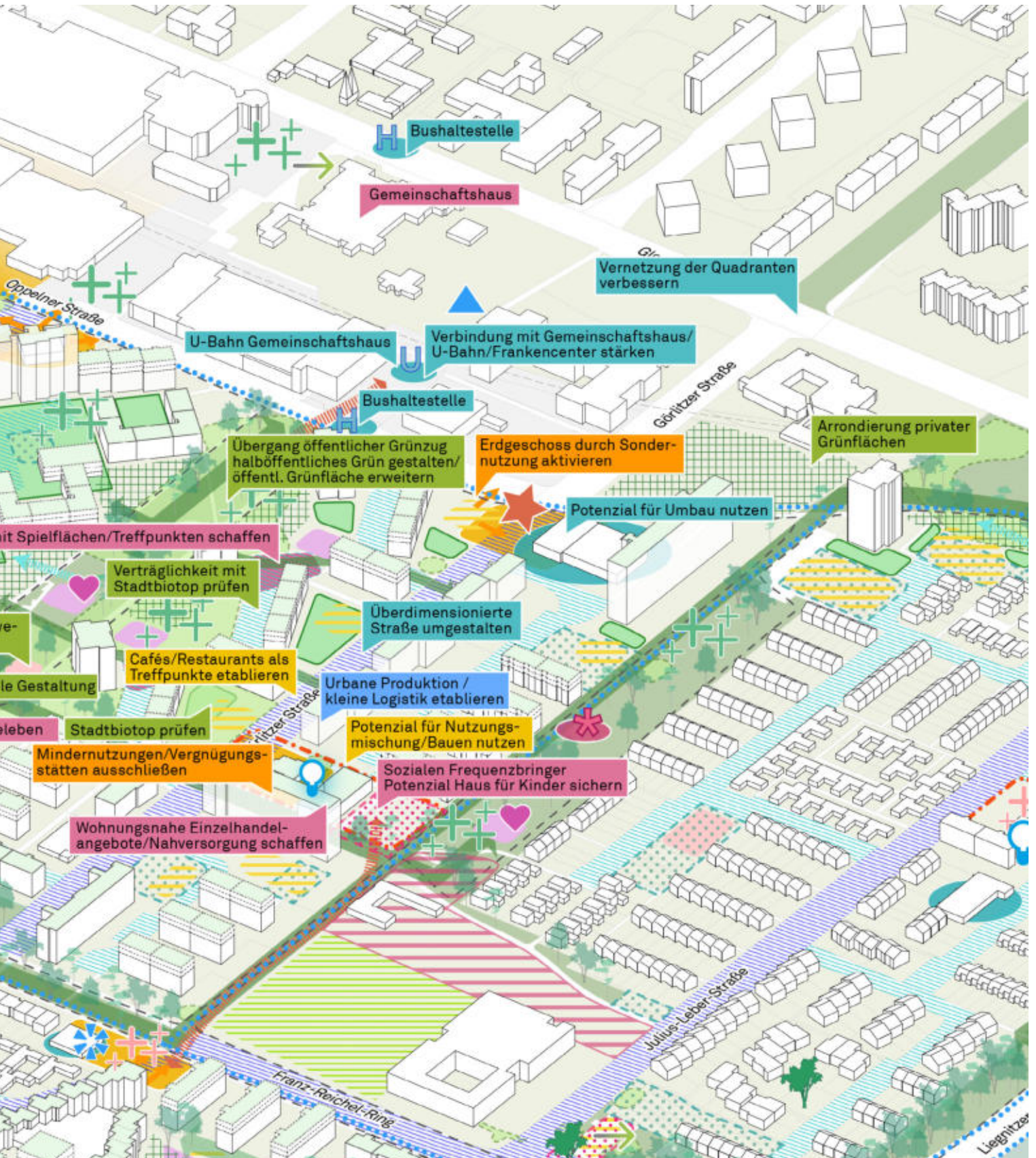
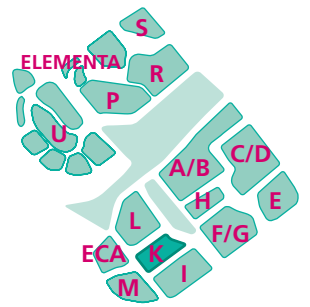
Nachbarschaft K

Die Nachbarschaft K ist durch den Grünzug im Norden und das daran anschließende großzügige Siedlungsgrün rund um die Wohngebäude zur Görlitzer Straße hin geprägt. Um dem Frei- und Spielflächendefizit qualitativ begegnen zu können sollte es Ziel sein, den Grünzug inklusive aller Spielflächen zu erneuern und mit neuen Angeboten zu versehen. Eine Gestaltung der Übergänge von Grünzug zu Siedlungsgrün durch aufwändiger gestaltete Bereiche mit Aufenthaltsqualität oder gemeinschaftlich genutzte Mietergärten würde dem Raum mehr Profil geben. Zur Görlitzer Straße hin sind zwischen den Zeilen punktuelle Entwicklungen vorstellbar, sofern sie mit den vorhandenen Stadtbiotopen vereinbar sind. Eine solche städtebauliche Entwicklung sollte gemeinsam mit einer qualitativen Entwicklung des Siedlungsgrüns auf den Weg gebracht werden. Hier ist vorstellbar, die vorhandenen Stichstraßen und Parkplätze im Inneren des Grundstückes umzuwidmen und einen nachbarschaftlich nutzbaren Ort mit Fußwegen, Spielflächen und kleinen Treffpunkten zu schaffen, der einer besseren Anbindung des Grünzuges dienen würde. Die Übergabe von Teilen des privaten Siedlungsgrüns an die öffentliche Hand könnte eine wichtige Rolle bei der Gestaltung einer großzügigeren öffentlichen Grünfläche spielen. Diese könnte teilweise den Freiraum der Kirche „Am guten Hirten“ einschließen. Das Gemeindehaus steht derzeit leer. Mithilfe einer Machbarkeitsstudie sollen neue Nutzungen gesucht werden, die die soziale und gemeinnützige Funktion erhalten und den denkmalgeschützten Komplex würdigen.

Die Görlitzer Straße selbst wirkt überdimensioniert. Hier ist zu prüfen, inwiefern der Straßenraum umstrukturiert und verkleinert werden kann. Im Zuge dessen sollte es ein Ziel sein, eine städtebauliche Entwicklung mitsamt neuer Nutzungsmischung beidseits der Wohnhochhaus-scheibe an der Görlitzer Straße anzustoßen. Durch eine bauliche Ergänzung mitsamt Erdgeschossnutzung würde eine neue Entréesituation für die Nachbarschaft geschaffen werden. Eine Mobilitätsstation ist im Umfeld der U-Bahnstation Gemeinschaftshaus sinnvoll.

Der Bereich um dem Nahversorgungszentrum an der Görlitzer Straße soll städtebaulich und freiraumplanerisch neu gedacht werden: die Versorgungsfunktion soll erhalten bleiben und durch mehr Nutzungsmischung ausgebaut. Der Parkplatz hinter dem Gebäude bietet ausreichend Platz für die Realisierung eines Hauses für Kinder, das laut Prognose in den Süd-West-Quadranten bei einer Weiterentwicklung benötigt wird. Außerdem sind Zwischennutzungen und urbane Produktion zu prüfen.





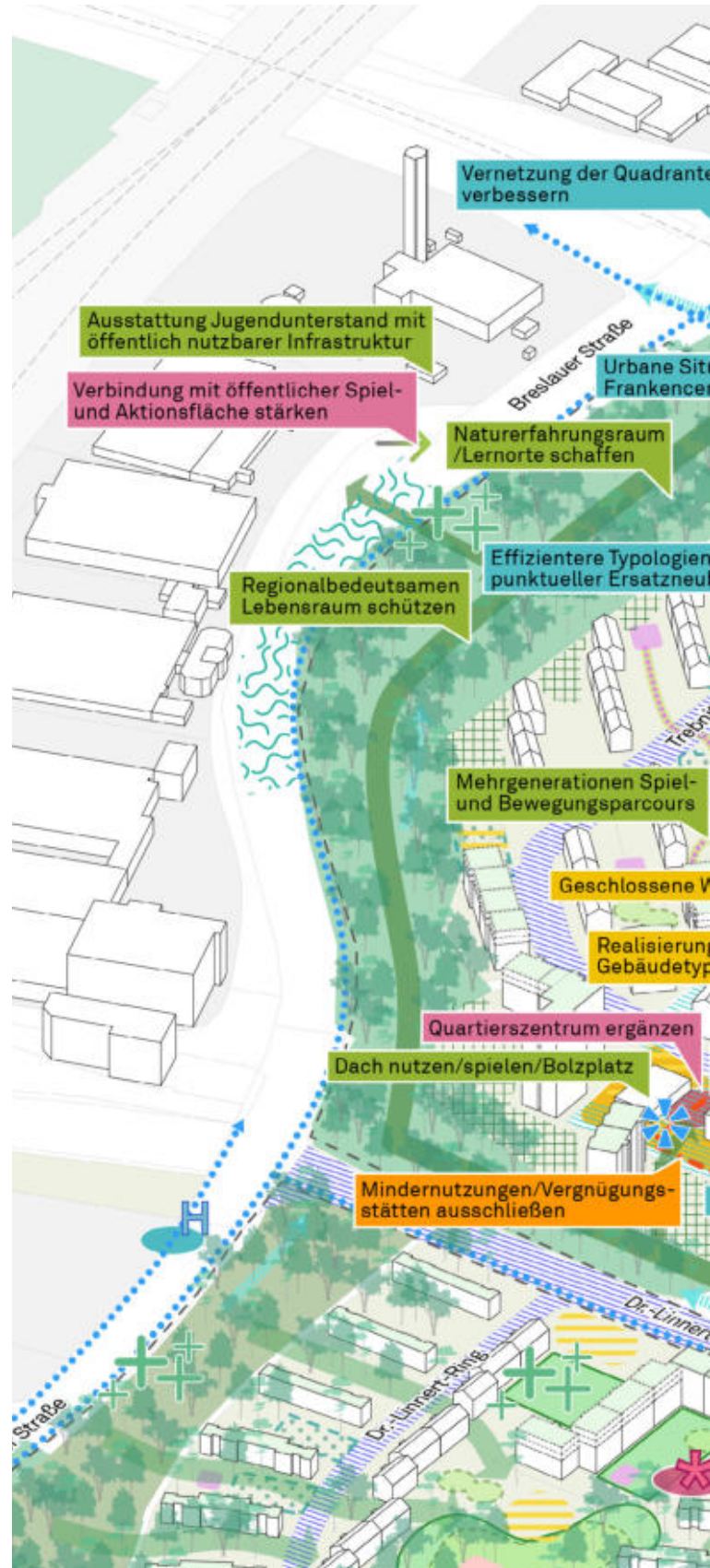
Süd-West

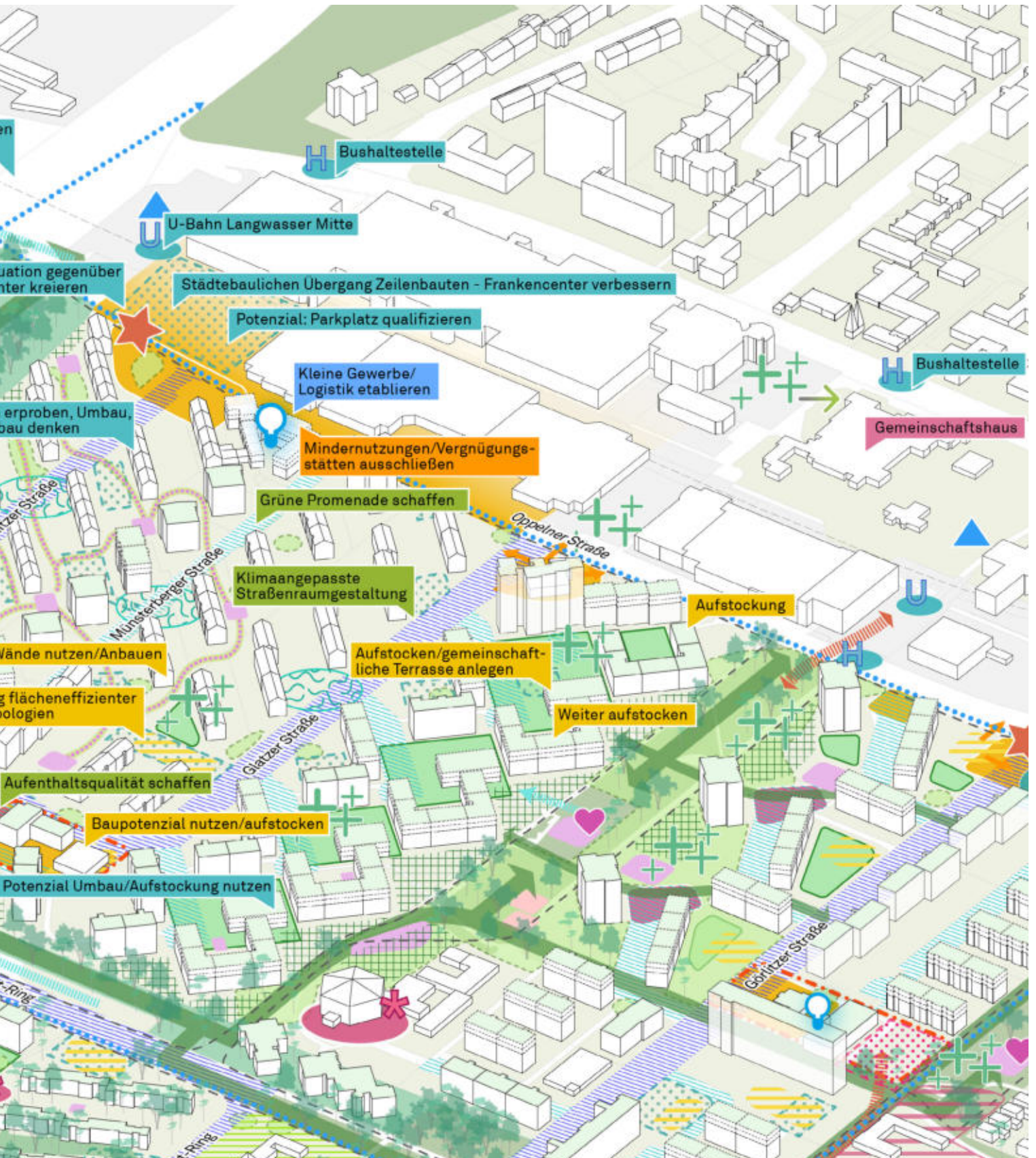
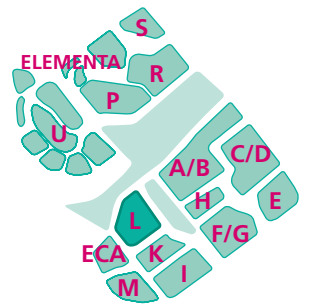
Nachbarschaft L, Ideal-Siedlung, Werkvolksiedlung

Diese Nachbarschaft ist durch die schräg zu den Straßen orientierten Zeilen geprägt. Obwohl es andere Typologien gibt, wirkt sie durch die dominanten Zeilen streng. Diese treffen unvermittelt auf die Großstruktur des Frankencenters was die Frage nach einer räumlichen Qualifizierung dieses Übergangsbereiches aufwirft. Ansätze könnten die Ausbildung einer neuen städtebaulichen Kante in Kombination mit einer Optimierung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich sein. Um mit der städtebaulichen Strenge im Inneren zu brechen, ist das Potenzial von punktuellen baulichen Ergänzungen an den kurzen fensterlosen Seiten der Zeilen auszuloten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Aufstockung der Solitäre und u-förmigen Bauten im Süden.

Ein weiteres Potenzial bietet das Zentrum an der Neuroder Straße, im westlichen Bereich zwischen Zeilen und Hochpunkten. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Schaffung von Angeboten könnte dieser Bereich aktiviert und belebt werden. Sowohl hier als auch gegenüber dem Parkhaus an der Oppelner Straße könnten zusätzlich kleiner Gewerbeeinheiten ergänzt werden. Weitere kleine Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich auf den Flächen der Garagenhöfe.

Im Norden zieht sich ein bewaldeter Bereich um die Nachbarschaft und schirmt sie von der Breslauer Straße ab. Dieser ist als regionalbedeutsamer Lebensraum und als wichtiger Bereich für den Kaltlufttransport zu erhalten, könnte jedoch behutsam als Ort der Naturerfahrung, ergänzt um außerschulische Aktivitäten, qualifiziert werden. Um die vorhandenen, aber vernachlässigten privaten Spielflächen zwischen den Zeilen zu aktivieren und die städtebauliche Struktur aufzulockern, wird die Anlage eines verknüpfenden Mehrgenerationen Spiel- und Bewegungsparcours empfohlen. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, sollen Flächen für die einzelnen Altersgruppen und Flächen für eine altersübergreifende Nutzung entstehen. Eine solche Maßnahme könnte einhergehen mit einer Umwandlung der zentralen Münsterberger Straße zur grünen Quartierspromenade, die bis zum Quartierszentrum an der Trebnitzer Straße führt. Von der Schaffung neuer Grün- und Gemeinschaftsflächen und Aufwertung des halböffentlichen Grüns, die im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen stattfindet, könnten auch Bewohnerinnen und Bewohner profitieren, was zu einer Stärkung des Nachbarschaftslebens führen könnte.





DER MEHRWERT: Nachbarschaft I

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Grünzug im Norden qualifizieren und Verbindungen zu anderen Grünräumen herstellen und verbessern. Grünfläche nördlich der U-Bahnhaltestelle mit neuen Angeboten für Jugendliche zwischen den Quadranten entwickeln		X	X				
Stärkung des Nahversorgungszentrums durch Angebotserweiterung und (Zwischen-)Nutzungen, soziale Infrastruktur und Wohnen. Mindernutzungen Vergnügungsstätten, reine Wettannahmestellen und Wettbüros ausschließen					X	X	X
Transformationsorte: Stellplatzflächen von Sammelstellplätzen oder Garagenhöfen bergen diverse Qualitäten und sind sowohl Potenzial für bauliche Entwicklungen als auch für die Umsetzung von Spiel- und Aktivflächen geeignet	X	X			X		
Umgrenzender Wald als Impulsgeber für freiräumliche Entwicklungen (Klimaresilienz, Biodiversität, etc) Extensive Naherholungsangebote prüfen		X	X		X		
Überdimensionierte Straßen umgestalten (vor allem Julius-Leber-Straße) und damit Neugewinnung von freigelegten Quartiersräumen	X	X			X		

DER MEHRWERT: Nachbarschaft K

Potenzialräume für städtebauliche Entwicklung und Nutzungsmischung vor allem entlang der Görlitzer Straße	X					X	
Bereich Görlitzer Straße / Ecke Oppelner Straße als Entrée entwickeln, städtebaulich qualifizieren und Erdgeschosszonen durch Sondernutzungen aktivieren	X				X	X	X
Qualifizierung des fließenden Grünraumes zwischen den Zeilenbauten auf der nördlichen Seite der Görlitzer Straße durch Nachbarschaftstreffpunkte, Spiel- und Bewegungsflächen, etc. Mögliche Erweiterung des öffentlichen Grüns prüfen		X			X		
Untergenutzte versiegelte Flächen beim Nahversorgungszentrum umstrukturieren und auf zusätzliche Angebote wie Einzelhandel, kleine Gewerbe sowie soziale Infrastruktur ausrichten				X	X	X	
Grundsätzliche Neuausrichtung der freiräumlichen Qualitäten entlang der Görlitzer Straße. Überprüfung der aktuellen Stadtbiopte und deren Bedeutung		X	X				
Stärkung sozialer Angebote durch Aktivierung der Kirchengemeinde "Zum guten Hirten"					X	X	

DER MEHRWERT:

Nachbarschaft L, Ideal-/ Werkvolksiedlung

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Qualifizierung des Bereiches Trebnitzer Straße / Ecke Oppelner Straße als Entrée in die Nachbarschaft sowie als städtebaulichen Übergang zum Frankencenter. Damit einhergehend Umstrukturierung der angrenzenden Gewerbestruktur	X			X	X		X
Verknüpfung und Qualifizierung der bestehenden Spielplätze zwischen den Zeilen im nördlichen Bereich zu einem Mehrgenerationen-Spiel-und-Bewegungsparcours		X			X		
Grünen Rand im Nord-Westen als regionalbedeutsamen Lebensraum schützen und zum Naturerfahrungsraum qualifizieren		X	X		X		
Vorhandenes Baupotenzial im süd-westlichen Bereich nutzen, um Quartierszentrums zu etablieren. Gestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten	X	X			X	X	
Nutzung der punktuellen städtebaulichen Entwicklungspotenziale im nördlichen Bereich sowie von Aufstockungen im südlichen Bereich	X				X	X	X
Münsterberger Straße als zentrale grüne Quartierspromenade bis zum Quartierszentrum entwickeln. Minder-nutzungen, Vergnügungsstätten, reine Wettbüros und reine Wettannahmestellen ausschließen	X	X	X		X		

Süd-West

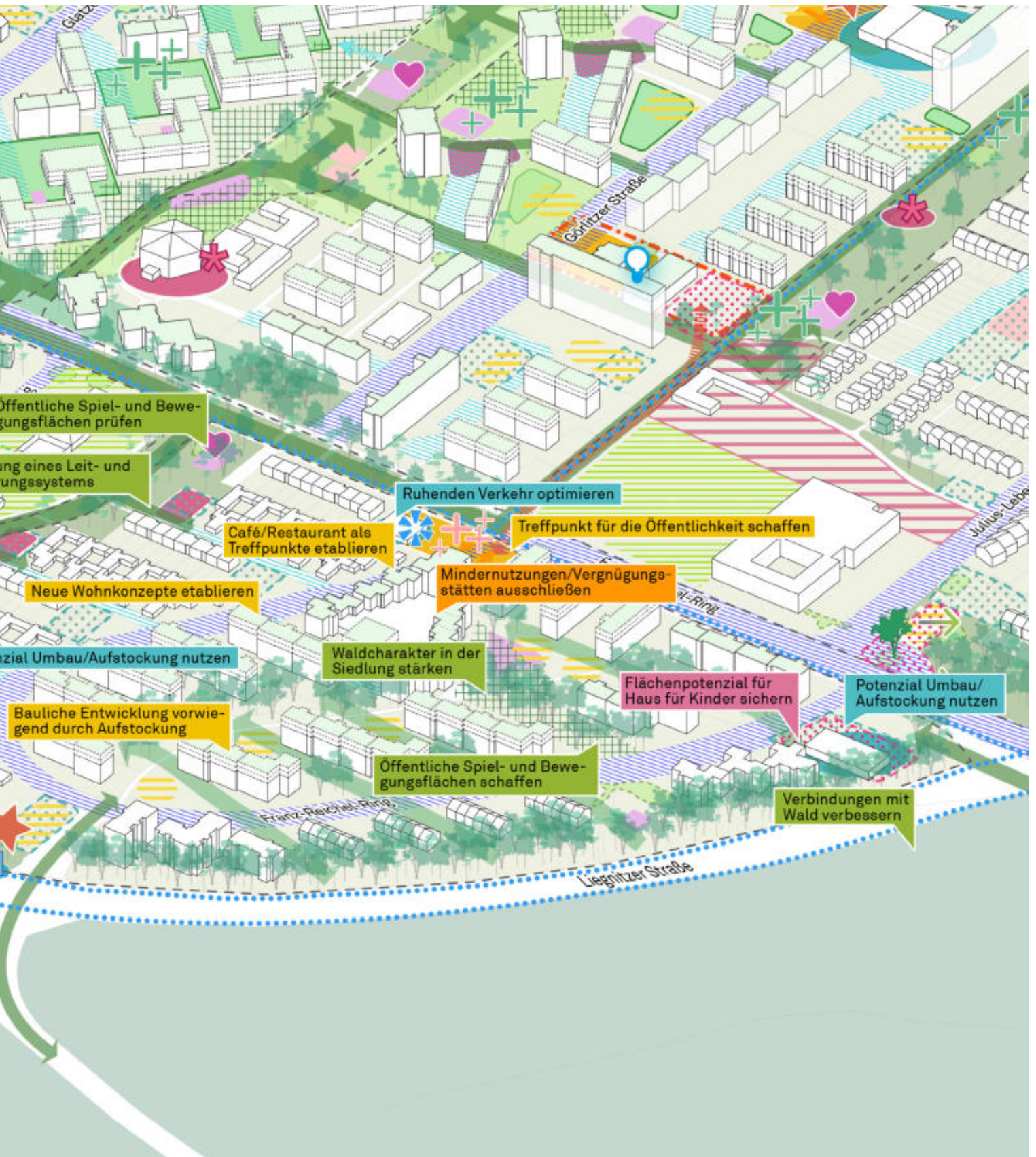
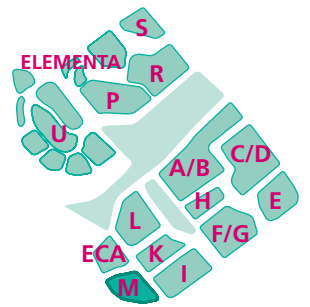
Nachbarschaft M

Das Innere der Nachbarschaft M ist durch einen hohen Baumbestand geprägt, der sich vom angrenzenden Wald in das Quartier zieht und dessen Charakter wesentlich bestimmt. Diese grüne, naturnahe Atmosphäre stellt eine besondere Qualität dar, die auch künftig bewahrt werden soll. Auch der zentrale Freiraum mit seiner modellierten Rasenfläche und den markanten Findlingen trägt wesentlich zur Identität des Quartiers bei und soll in seinem Bestand erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. In dieser Nachbarschaft sind insgesamt nur wenige öffentliche Spielflächen vorhanden. Durch die Weiterentwicklung von Flächen sollen daher Möglichkeiten geprüft werden, weitere Spielflächen zu schaffen. Angrenzend an den Grünzug im Norden könnten private Stellplätze teilweise in Terrassen mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie Treffpunkte umgenutzt werden.

Potenziale für eine bauliche Qualifizierung der Nachbarschaft werden vor allem in Form von Aufstockungen gesehen, zwischen den Zeilen im Inneren wurden einzelne Bereiche für eine mögliche punktuelle Entwicklung identifiziert. Dies muss jedoch im Einzelfall vor allem im Hinblick auf den angestrebten Erhalt der Bestandsbäume bewertet werden. Im Übergangsbereich zum Wald am Franz-Reichel-Ring / Ecke Liegnitzer Straße ist bereits auf einer Seite neuer qualitätsvoller Geschosswohnungsbau mit ansprechend gestalteten Außenanlagen entstanden. Das gegenüberliegende Grundstück wird ebenfalls als Potenzialbereich für eine Entwicklung gesehen, wodurch eine definierte Eingangs- und Ausgangssituation geschaffen werden könnte. Darüber hinaus besteht im östlichen Bereich des Franz-Reichel-Ringes auf dem Grundstück der Garagen das Potenzial für die Neuanlage eines zweigeschossigen Hauses für Kinder mit 125 Plätzen.

Der Übergang zu den Nachbarschaften K und I, an der bestehenden Sammelgarage am Franz-Reichel-Ring, könnte mit einer Mobilitätsstation ausgestattet und so zu einem Ort für die Öffentlichkeit weiterentwickelt werden. Durch die Kombination mit einem Café oder kleinen Ladeneinheit ließe sich dem Mangel an Nahversorgungsangeboten entgegenwirken und zugleich die Eingangssituation in die Nachbarschaft hervorheben. Der Rück- bzw. Umbau von Straßen zugunsten des öffentlichen Raumes und der Klimaanpassung ist auch in dieser Nachbarschaft zu prüfen.





Süd-West

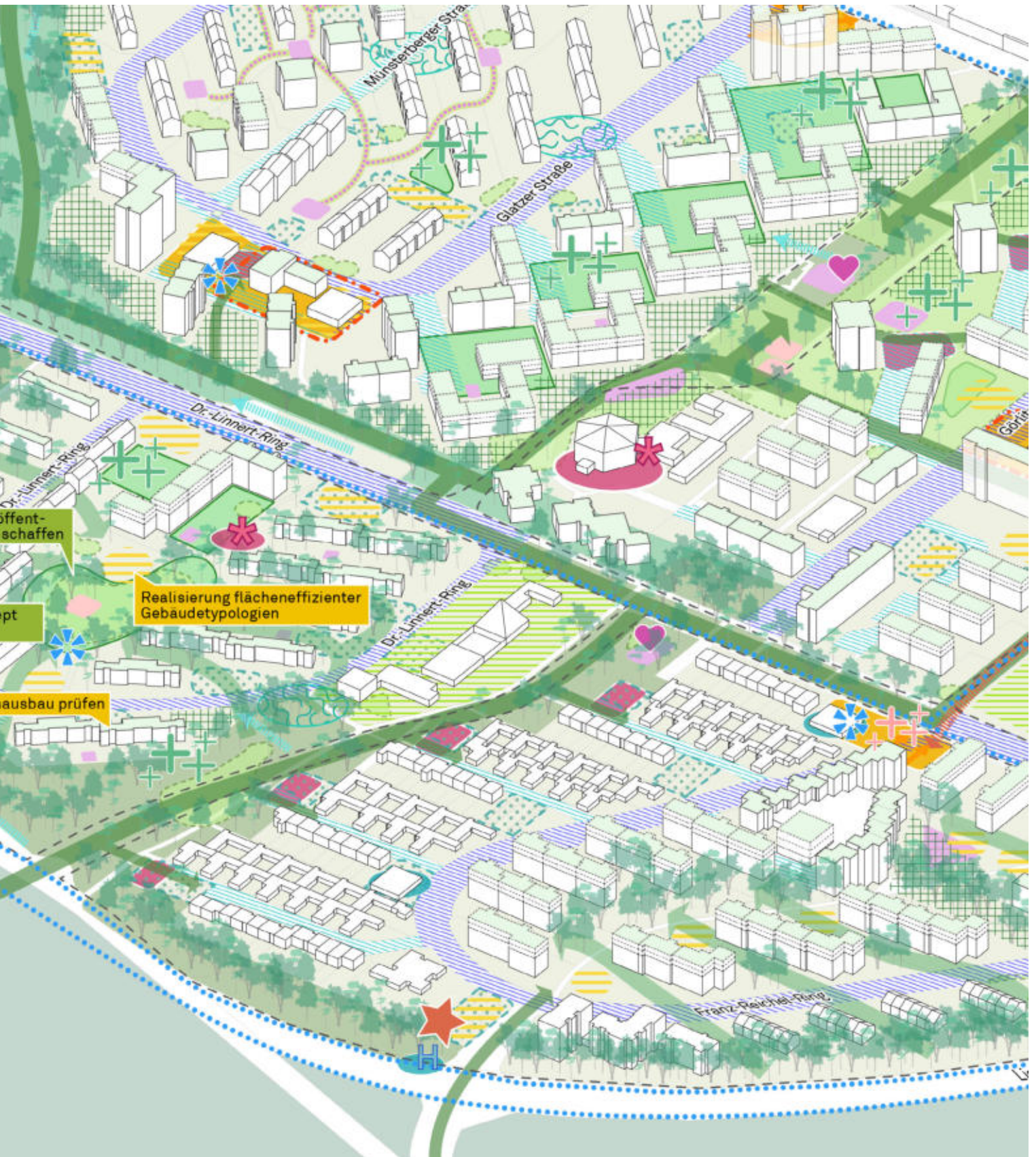
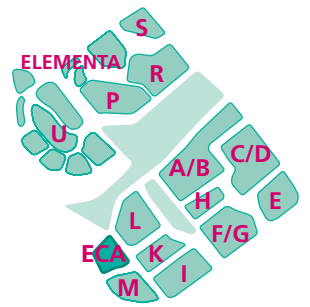
ECA-Siedlung

Die ECA-Siedlung ist bereits stark durchgrünt und wird von baumbestandenen Flächen und kleineren Waldbereichen geprägt. Diese Qualität soll weiter ausgebaut werden. Der grüne, von Gehölz geprägte Rand im Norden zur Breslauer Straße hin ist für die Kaltluftversorgung wichtig und könnte durch eine Durchwegung stärker als bisher extensiv als Naherholungsraum genutzt werden.

Der zentrale Grünbereich der Siedlung bietet die Chance, eine grüne Quartiersmitte zu schaffen, die die bereits bestehende „Waldatmosphäre“ mit gezielt platzierten Freiraumangeboten ergänzt. Somit könnte ein Treffpunkt für die Nachbarschaft geschaffen werden. Innerhalb der Siedlung gibt es bisher nur wenige öffentliche Spielflächen. Daher sind die bestehenden Spielflächen aufzuwerten. Zusätzlich sollen durch eine Weiterentwicklung von Flächen die Möglichkeiten, weitere öffentliche Spielflächen zu gewinnen, geprüft werden. Eine Verbindung zwischen der inneren grünen Mitte und dem grünen Rand könnte auch durch eine Qualifizierung des Dr.-Linnert-Ringes erreicht werden, eine stärkere Durchlässigkeit würde den Charakter der Nachbarschaft als „Waldsiedlung“ stärken.

Potenziale für eine behutsame bauliche Ergänzung bestehen vor allem im östlichen Bereich am Dr.-Linnert-Ring auf bereits versiegelten Flächen. Als weitere Strategie der städtebaulichen Entwicklung ist die Prüfung einer möglichen Aufstockung der Zeilen am Dr.-Linnert-Ring zu nennen. Der Übergang der Nachbarschaft zum angrenzenden Wald für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer an der Kreuzung Liegnitzer Straße / Dr.-Linnert-Ring weist Qualifizierungspotenzial auf.





DER MEHRWERT: Nachbarschaft M

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Aufstockungspotenziale und Potenzialräume punktueller städtebaulicher Entwicklung vor allem im Kernbereich der Nachbarschaft auffindbar. Nutzung des Potenzials der Dachlandschaft nach möglicher Aufstockung		X	X	X		X	
Garage Liegnitzer Straße / Ecke Franz-Reichel-Ring als potenzielle Standort für die Schaffung neuer soziale Infrastruktur sichern	X				X		
Schaffung einer Entréesituation mit neuer Öffentlichkeit und neuen Mobilitätsangeboten am Übergang vom Franz-Reichel-Ring zur Nachbarschaft K	X				X		X
Siedlung entlang des Franz-Reichel-Ringes im Dialog mit bestehenden Grünstrukturen noch stärker als Waldsiedlung denken und entwickeln. Bestand schützen, pflegen und ergänzen		X		X		X	
Platzabfolge mit Spiel- und Bewegungsflächen im nördlichen Grünzug ausformulieren, um Freiraum erlebbarer zu gestalten und näher zu bringen		X			X		

DER MEHRWERT: ECA-Siedlung

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Die Siedlung entlang des Dr.-Linnert-Ringes noch stärker als Waldsiedlung denken und entwickeln. Bestand schützen, pflegen und ergänzen. Nutzung des Potenzials der Dachlandschaft		X	X			X	
Nutzung der punktuellen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Etablierung neuer Wohnkonzepte in Kombination mit sozialer Infrastruktur im Erdgeschossbereich	X				X	X	X
Parkähnliche grüne Quartiersmitte im Dialog mit bestehenden Grünstrukturen mit Angeboten wie Nachbarschaftstreffpunkt, Spiel- und Bewegungsflächen sowie einer kleinen Mobilitätsstation schaffen	X	X			X		
Grünen Rand nach Norden hin zur Kaltluftentstehung erhalten und extensive Naherholungsangebote prüfen		X	X				
Dr.-Linnert-Ring mit angrenzenden Potenzialen zu baulichen Weiterentwicklung einerseits und wichtigen zu berücksichtigenden Umweltbelangen andererseits. Schlüsselrolle für die bauliche Entwicklung spielt die Überbauung von Stellplatzanlagen	X	X	X				

Langwasser Mitte

Übersicht



Langwasser Mitte

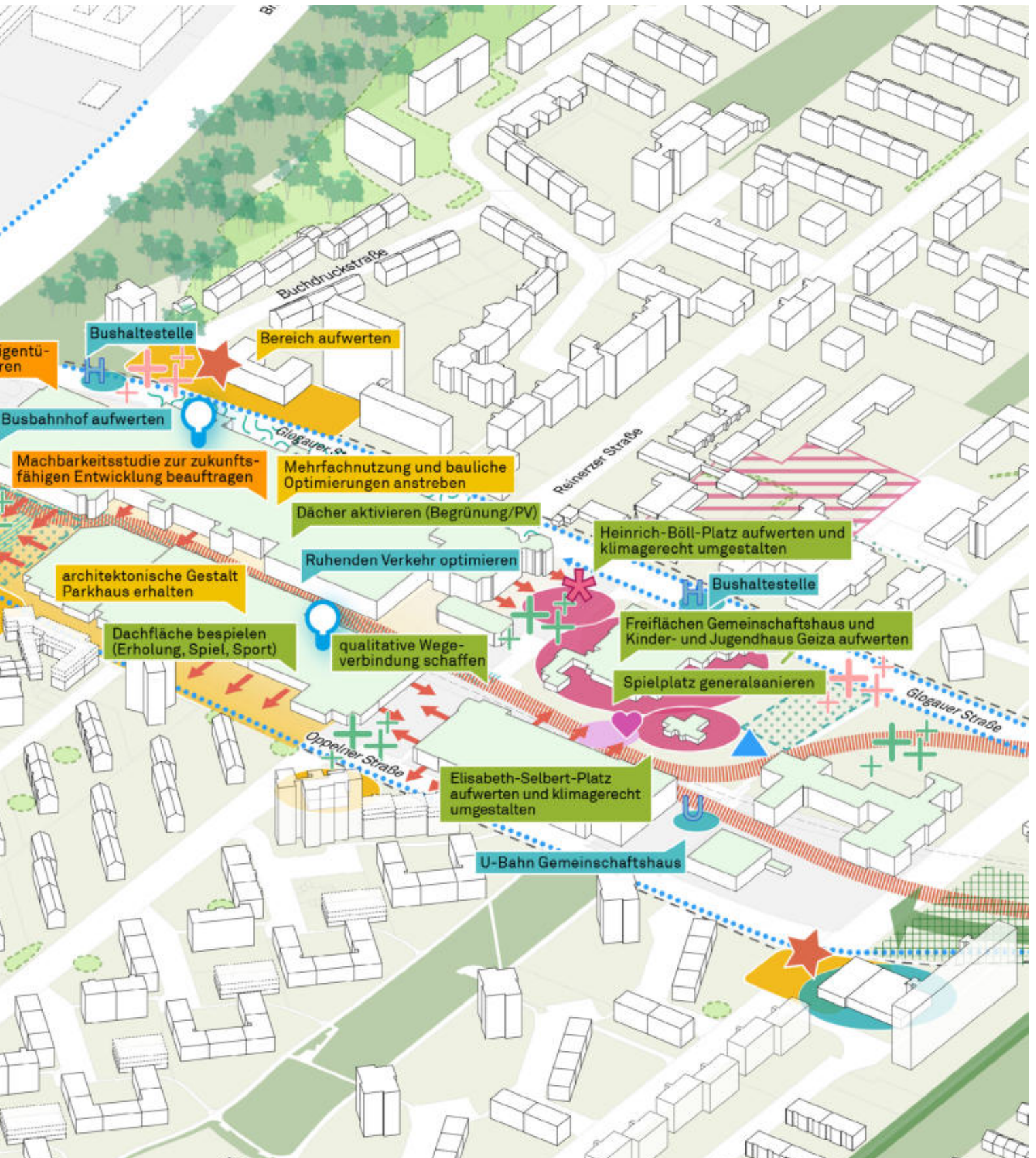
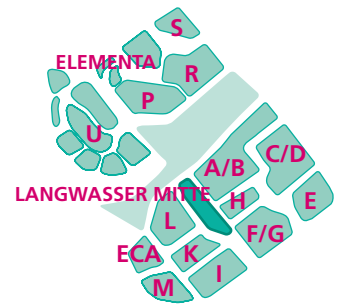
Abschnitt Nord

Langwasser Mitte erstreckt sich von der Breslauer Straße im Norden bis zur Liegnitzer Straße im Süden und liegt zwischen den Quadranten Südost und Südwest. Der auch als „Zentrum“ bezeichnete Bereich gliedert sich in verschiedene Teilbereiche, die freiräumlich miteinander verbunden sind und fungiert als Versorgungszentrum des Stadtteils.

Im Norden befindet sich das weithin bekannte Einkaufszentrum „Franken-Center“ mit integriertem Busbahnhof. Das Center bildet eine Barriere zwischen den Quadranten und ist mittlerweile in die Jahre gekommen. Sowohl baulich-strukturell als auch in Bezug auf das Angebot besteht Modernisierungsbedarf. Durch Öffnungen und aktiv gestaltete Erdgeschosse könnte die Durchlässigkeit des Gebäudes verbessert werden. Eine Integration sozialer Angebote, Treffpunkte oder urbaner Produktion könnte zudem die Magnetfunktion des Centers stärken. Auch das angrenzende Parkhaus bietet Potenzial für eine Umnutzung: Insbesondere die Erdgeschosszonen könnten durch kleine Logistikflächen, nicht störendes Gewerbe oder urbane Produktion belebt werden. Gleichzeitig sollte geprüft werden, inwieweit die vorhandenen Parkplatzflächen ausgelastet sind und ob dieses zusätzlich von Anwohnenden genutzt werden könnten.

Der Busbahnhof wird von Teilen der Bevölkerung als Angstraum wahrgenommen. Eine umfassende Sanierung zur Verbesserung von Funktionalität, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität ist daher dringend erforderlich. Im Zuge der Neugestaltung sollte auch der Ausbau der Mobilitätsstation geprüft werden. Darüber hinaus besteht deutlicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Freiraumqualität und die Klimaanpassung der Außenbereiche. Angesichts der hohen Bebauungsdichte und der zahlreichen versiegelten Flächen sind Maßnahmen wie Teilentsiegelung, die Pflanzung schattenspendender Bäume sowie eine ergänzende Begrünung mit kühlender Wirkung dringend notwendig. Zudem sollten die Übergänge zu den angrenzenden Nachbarschaften aktiviert und gestärkt werden. Potenzial bietet insbesondere die an der Kreuzung Liegnitzer Straße / Oppelner Straße gelegene Parkplatzfläche, die entsiegelt und im Zusammenhang mit einer Modernisierung des Franken-Centers zu einem attraktiven, begrünten Platz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden könnte.





Langwasser Mitte

Abschnitt Süd

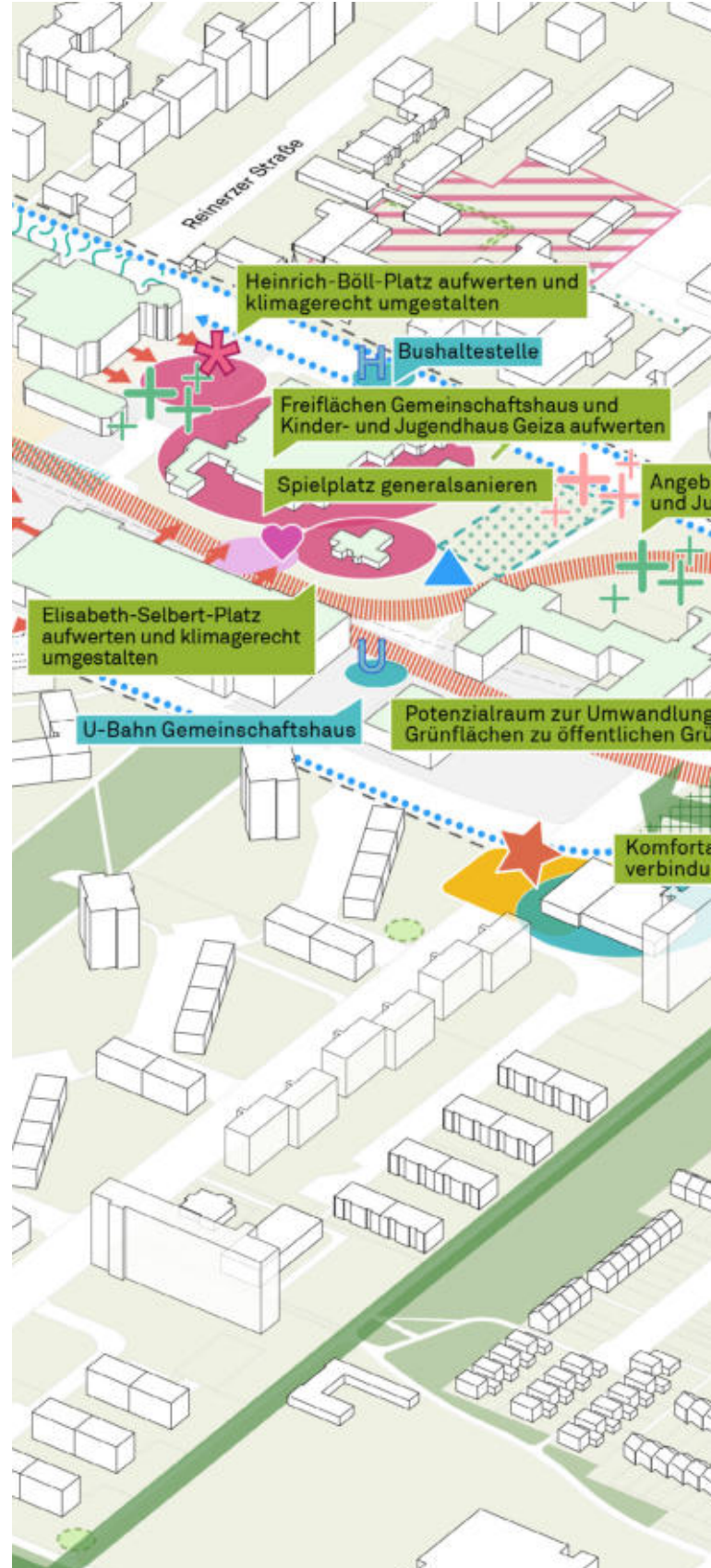
Südlich an das Franken-Center angrenzend befindet sich das Gemeinschaftshaus. Das kulturelle Zentrum wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und bietet ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, Kursen und Ausstellungen für alle Altersgruppen und Kulturen. Es dient als kreatives Wohnzimmer und Netzwerkdrehkreuz des Stadtteils. Zukünftig gilt es dieses Angebot zu stärken und weiter auszubauen.

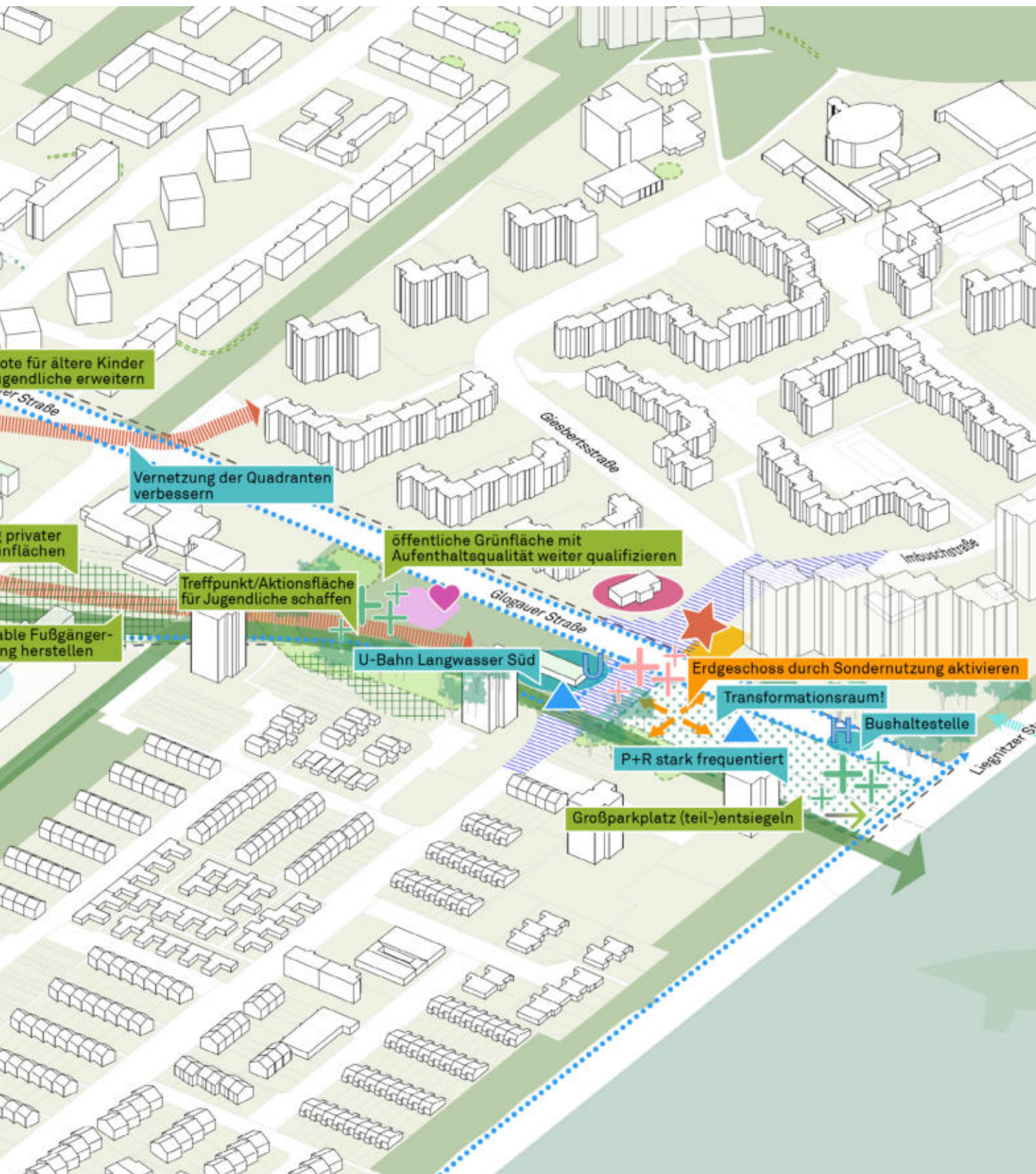
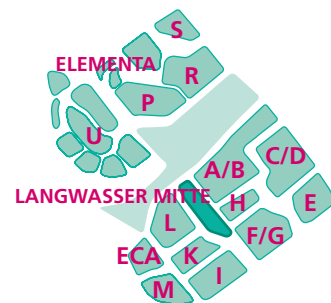
Die Freiräume in Langwasser Mitte sind größtenteils stark versiegelt und bieten nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Daraus ergibt sich ein deutlicher Optimierungsbedarf sowohl in der Gestaltung der Freiflächen als auch in der fußläufigen und verkehrlichen Erschließung. Potenziale liegen insbesondere in der Aufwertung des Heinrich-Böll-Platzes sowie in der Neugestaltung des Elisabeth-Selbert-Platzes und der verbindenden Wegeachsen. Zudem stellen Oppelner Straße und Glogauer Straße zu den angrenzenden Wohnquartieren eine Zäsur dar. Vor allem westlich der Oppelner Straße stoßen Gewerbeeinheiten mit Wohngebäuden unvermittelt aufeinander. Es gilt daher diese Bereiche aufzuwerten und attraktive Übergänge auszubilden.

Der südlich an die Görlitzer Straße angrenzende Bereich wird derzeit insbesondere durch mehrere öffentliche Grünräume sowie dem Großparkplatz an der Liegnitzer Straße geprägt. Zukünftig gilt es, diese Nutzungen stärker mit dem südlich anschließenden Waldgebiet und den nördlich gelegenen Strukturen zu verknüpfen, um eine durchgehende und qualitätsvolle Freiraumverbindung herzustellen.

Das bestehende Freizeitangebot der sogenannten Bürgergärten sollte um zusätzliche, generationsübergreifende Nutzungen ergänzt und perspektivisch erweitert werden. Hierfür ist auch eine Ausweitung der Flächen – etwa durch den Erwerb weiterer Grünflächen – zu prüfen. In Ergänzung zum bestehenden Bauspielplatz in der Nachbarschaft U könnte hier die Einrichtung eines weiteren betreuten Aktivspielplatzes das Angebot der Bürgergärten sinnvoll erweitern und die Aufenthaltsqualität des Quartiers stärken.

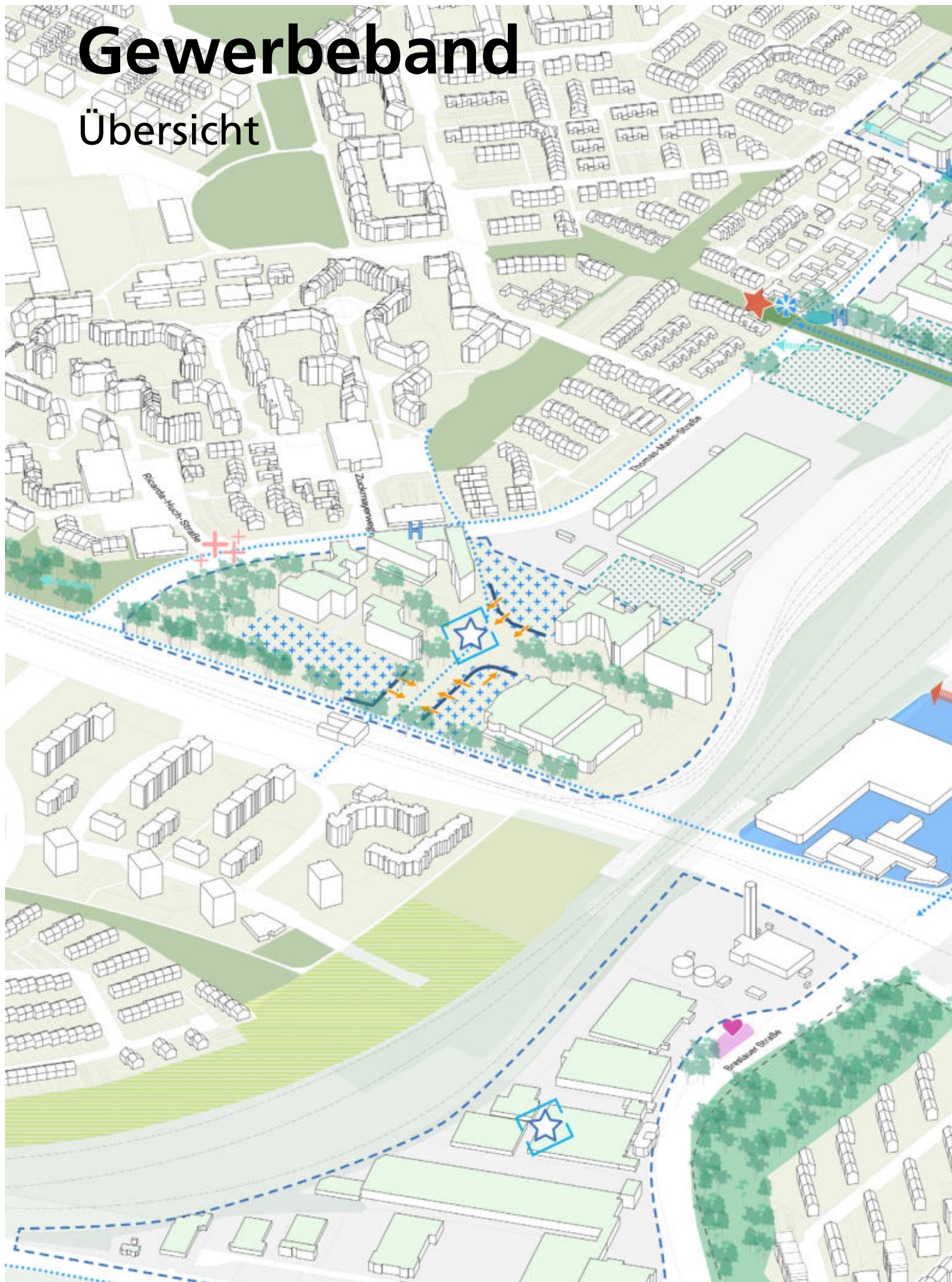
Der Großparkplatz an der Liegnitzer Straße bietet zudem Potenzial für eine (Teil-)Entsiegelung, wobei auch eine „grüne Umnutzung“ in Form einer multifunktional genutzten Fläche denkbar wäre.

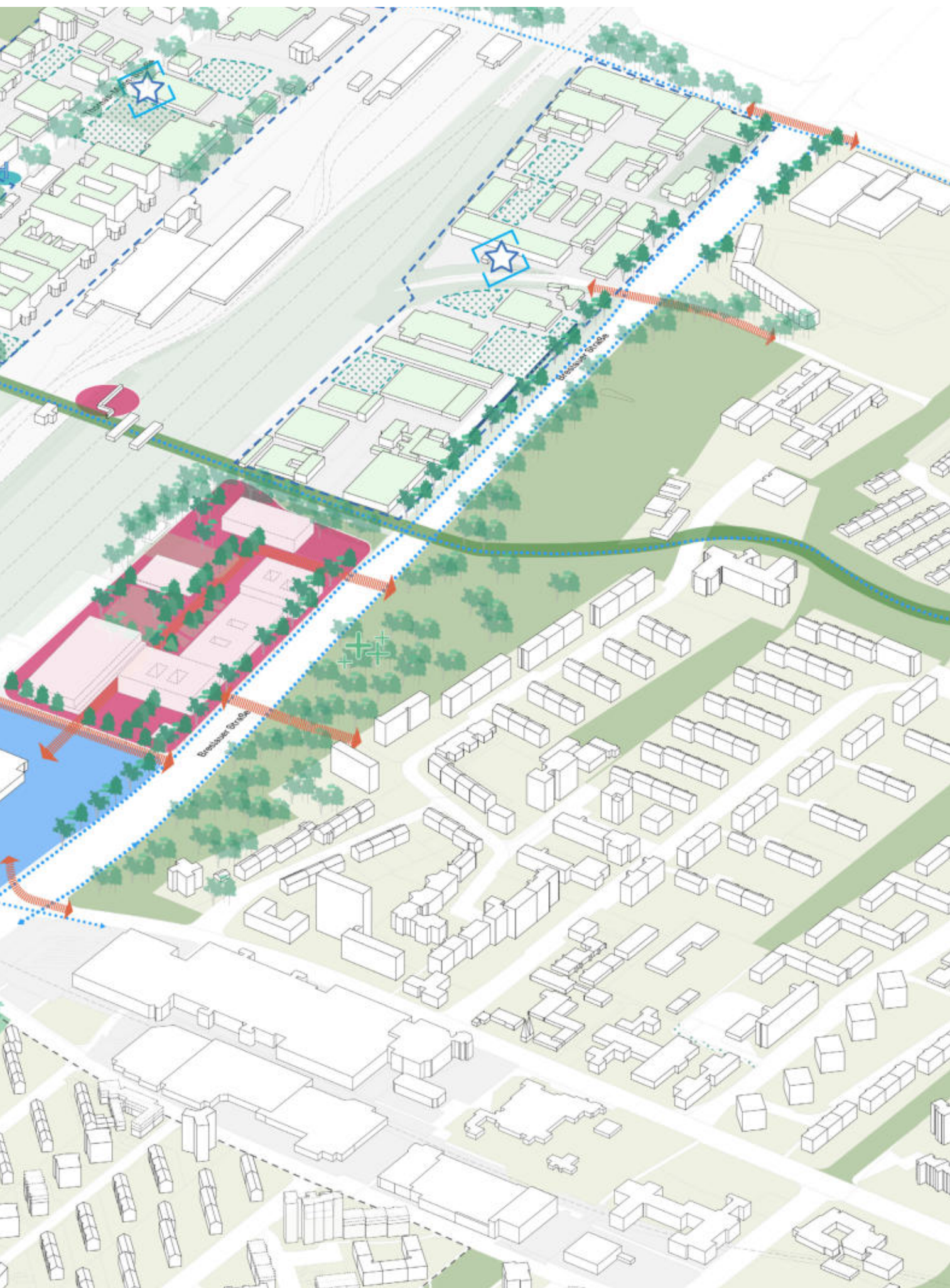




Gewerbeband

Übersicht





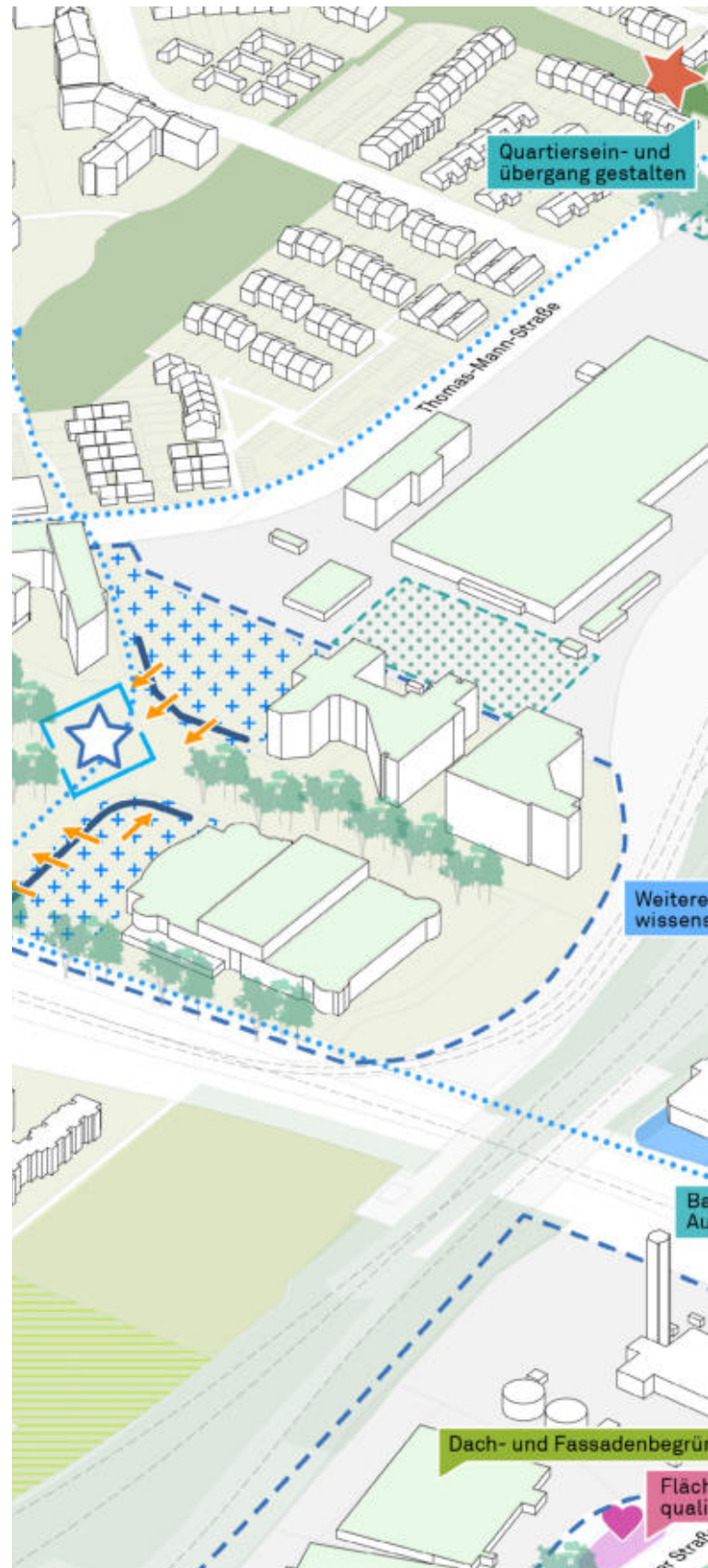
Gewerbeband

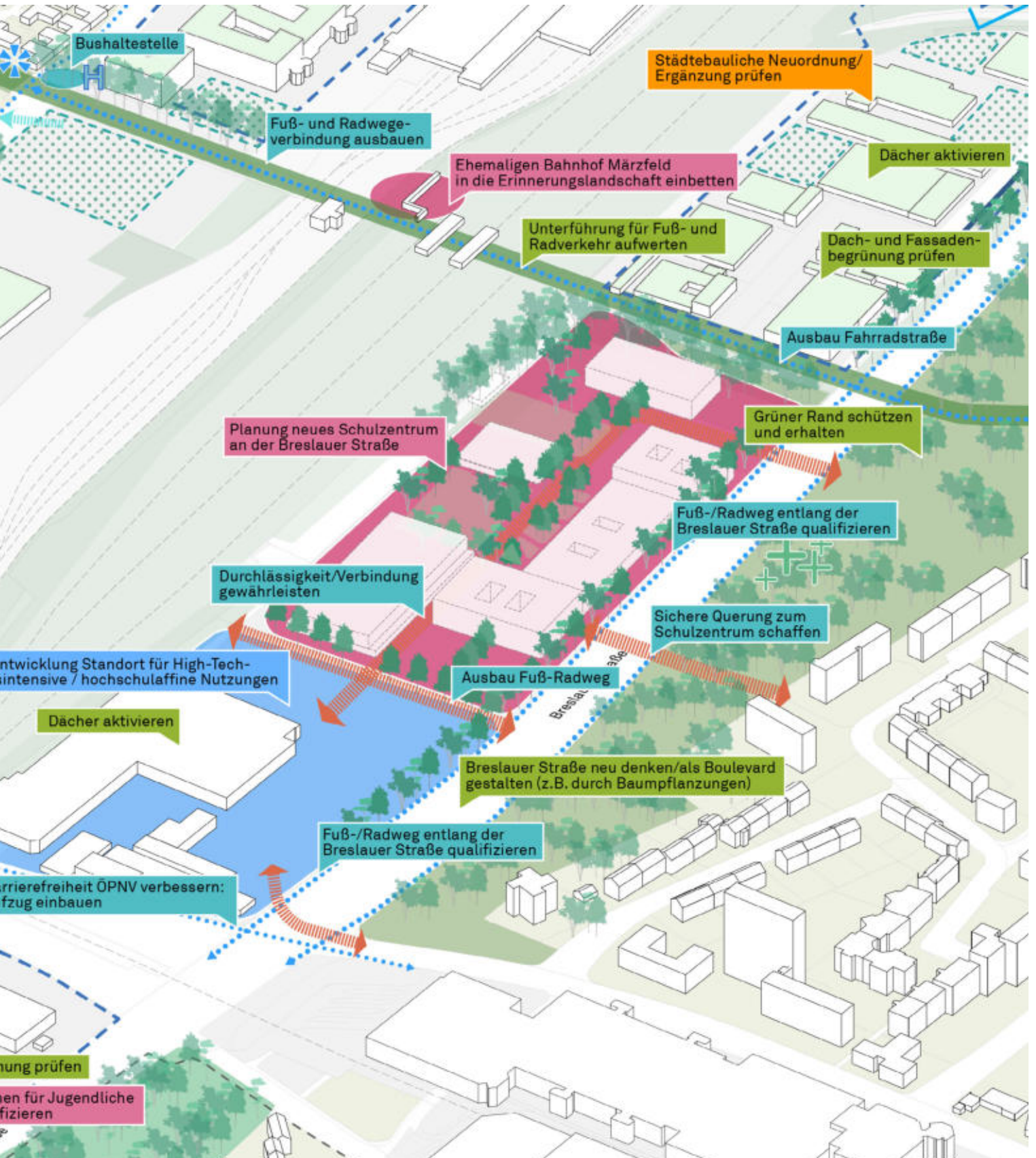
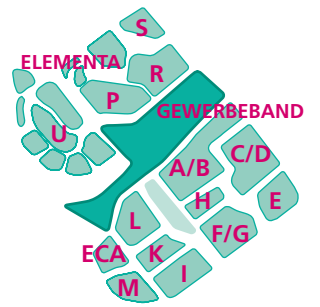
ehemaliges Prinovis-Areal

Das zentrale Gewerbeband nördlich und südlich entlang der Bahntrassen an der Thomas-Mann-Straße bzw. an der Breslauer Straße zeichnet sich durch seine hohe Dynamik aus.

Vor allem südlich der Bahntrasse bietet das ehemalige Prinovis-Areal vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Auf einer von der Stadt erworbenen Teilfläche entsteht ein neuer Schulcampus mit Gymnasium, Realschule, Berufsoberschule, mehreren Sporthallen und einer gemeinschaftlich genutzten Mensa. Die Sporthallen und Schulhöfe stehen außerhalb der Unterrichtszeiten auch den ansässigen Vereinen sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern offen. Die verbleibende Fläche soll als Standort für wissensintensive und hochschulnahe Gewerbenutzungen entwickelt werden. Dabei sollte eine Durchwegung zu den unmittelbar angrenzenden Quartieren geplant werden, um die Vernetzung zu verbessern. Gleichzeitig sollen klimawirksame Grünstrukturen integriert und die Breslauer Straße neu gedacht und durch Baumpflanzungen zu einem Boulevard mit gesteigerter Freiraumqualität gestaltet werden.

Durch die Transformation des ehemaligen Prinovis-Areals kommt einer guten Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV sowie der Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende eine wichtige Bedeutung zu. Östlich an den Schulcampus angrenzend verläuft die für Langwasser wichtige Freiraumverbindung, die den Quadranten Südost über den Tunnel am ehemaligen Bahnhof-Märzfeld mit dem Quadranten Nordost verbindet. Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Bahnhof Märzfeld als Erinnerungsort wird daher die Aufwertung der bedeutsamen Wegeverbindung zwischen Thomas-Mann-Straße und Breslauer Straße verfolgt.





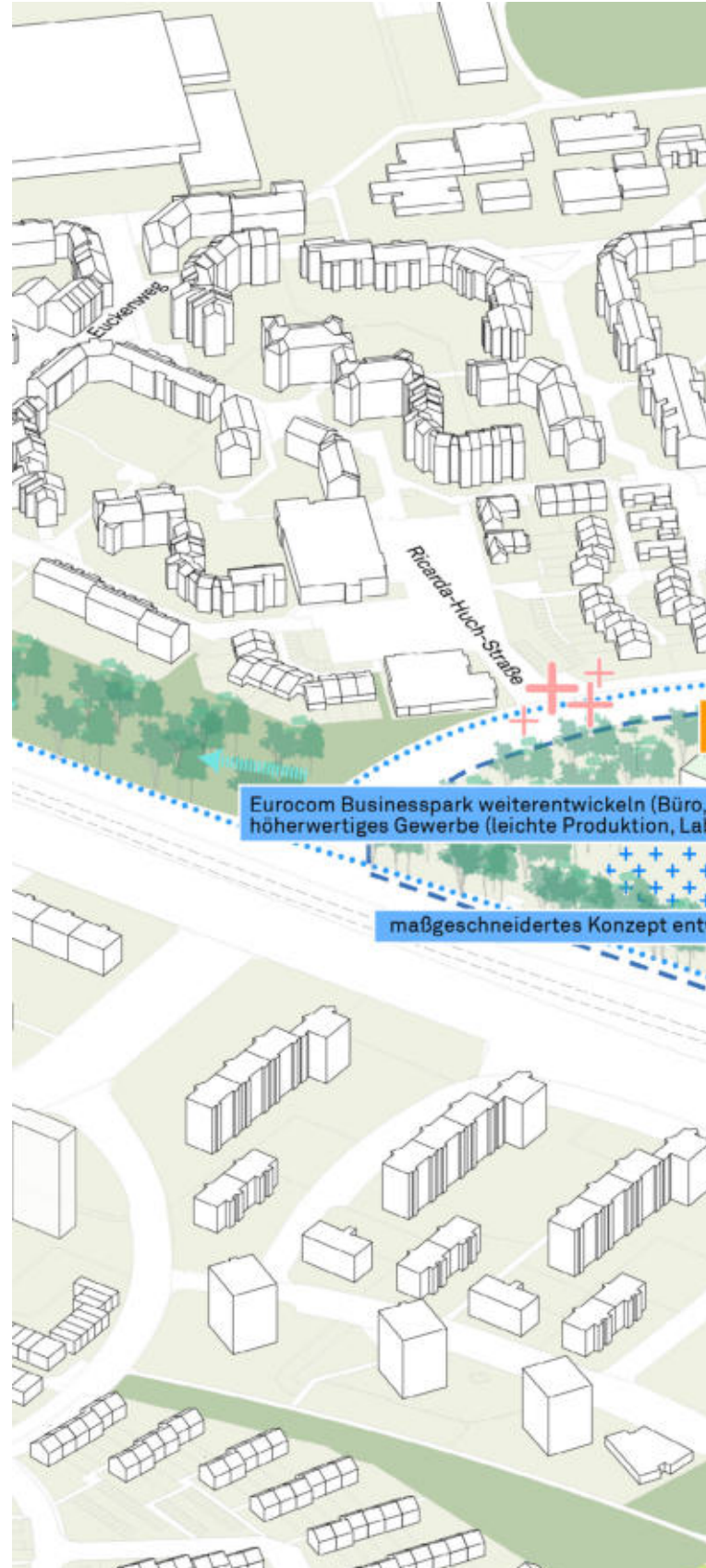
Gewerbeband

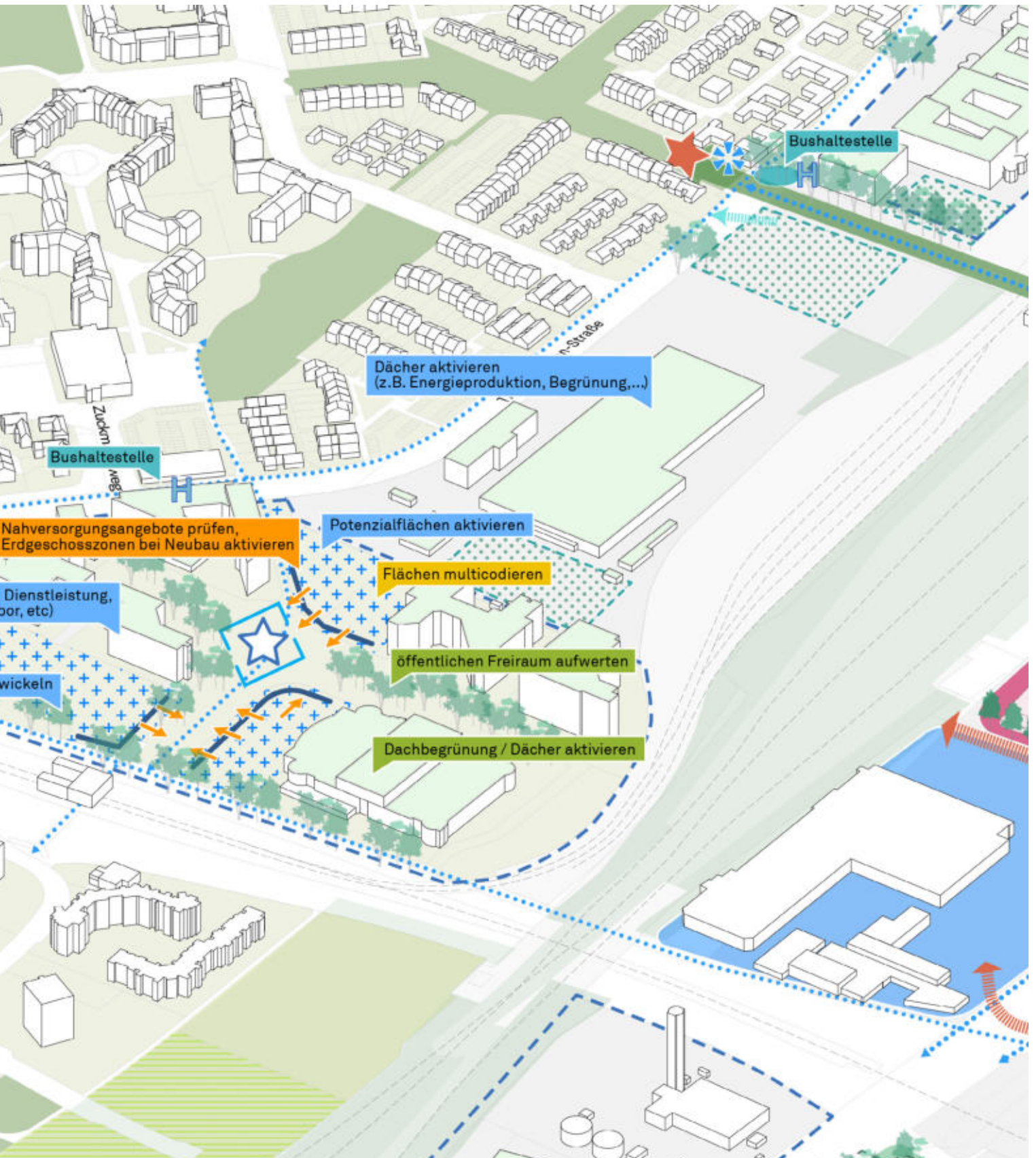
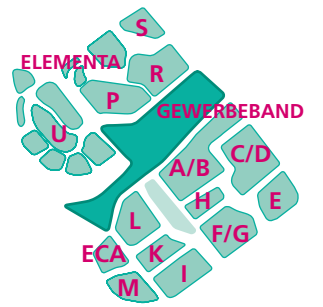
EUROCOM

Auch in den bestehenden Gewerbegebieten bestehen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. So gibt es noch einzelne Flächen, die durch gezielte planerische Impulse aktiviert werden können. Neben punktuellen Ergänzungen bieten sich teilweise auch Chancen für eine städtische Neuordnung. Die Flachdächer im Gebiet eröffnen zusätzlich Potenziale für Begrünung und Energieerzeugung, während in den Straßenräumen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden könnten, um die Hitzebelastung zu reduzieren.

Der Masterplan Gewerbeflächen sieht für die Gewerbegebiete in Langwasser eine differenzierte Entwicklung vor. Während die Bereiche an der Thomas-Mann-Straße und Breslauer Straße behutsam als klassische Gewerbegebiete weiterentwickelt werden sollen, liegt der Fokus im Businesspark EUROCOM auf Büros, Dienstleistungen und höherwertigen Nutzungen. Es wurden verschiedene Flächen identifiziert, die durch ein maßgeschneidertes Konzept kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können. Denkbar ist eine intensivere Nutzungsmischung sowie die Integration aktiver Erdgeschossnutzungen, die gleichzeitig städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten schaffen. Ohne die vorgesehenen Nutzungen zu ändern, könnte hier auch die Multicodierung von Flächen erprobt werden.

Besonderer Handlungsbedarf besteht zudem im Freiraum des EUROCOM-Areals. Dieser sollte insgesamt deutlich aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität im Umfeld zu steigern und den Standort als attraktiven Arbeits- und Dienstleistungsbereich zu stärken. Insbesondere die fußläufige Wegeverbindung von den angrenzenden Wohngebieten zur U-Bahn ist zu verbessern: breitere Wege, bessere Orientierung, mehr Grün sowie funktionale und gestaltete Aufenthaltsbereiche könnten hier entscheidend zur Attraktivierung beitragen. Durch gezielte Freiraumgestaltung können zudem Begegnungsräume entstehen, die das EUROCOM-Areal stärker mit seinem Umfeld verknüpfen und zum lebendigen Bestandteil des Stadtteils machen.














































DER MEHRWERT: Langwasser Mitte

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
(Teil-)Entsiegelung von Parkplätzen und stark versiegelten Flächen. Begrünung mit schattenspendenden Bäumen und kühlenden Strukturen (Großparkplatz an der Liegnitzer Straße, Umgebung Frankencenter). Prüfung neuer Nutzungen / baulicher Entwicklung	X	X	X				
Generalsanierung der Freifläche am Gemeinschaftshaus		X	X		X		X
Aufwertung Heinrich-Böll-Platz, Elisabeth-Selbert-Platz inklusive Spielplatz zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung		X	X		X		
Qualifizierung der Freiräume zwischen Görlitzer und Liegnitzer Straße mit Umwandlung privater Grünflächen in öffentliche Grünflächen.				X	X	X	
Optimierung der Übergangsbereiche zwischen Gewerbe und Wohngebieten (v. a. westlich der Oppelner Straße). Aufwertung Freiraum um das Center und Gestaltung des Parkplatzes am Einkaufscenter als qualitätsvolle Eingangssituation.		X	X		X		
Umnutzung Parkhaus am Frankencenter, Integration nicht störendes Gewerbe und urbaner Produktion	X			X			
Modernisierung des Frankencenters (baulich-strukturell, Angebotsmix) durch Öffnung und Aktivierung der Erdgeschosse zur Erhöhung der Durchlässigkeit. Erweiterung des Angebots durch soziale und innovative Nutzungen (z. B. Indoor-Spielplatz, urbane Produktion)	X			X	X	X	X
Sanierung und Neugestaltung des Busbahnhofs (funktional, barrierefrei, mehr Aufenthaltsqualität, Abbau von Angsträumen)	X	X			X		
Angebotserweiterung Bürgergärten		X			X		

DER MEHRWERT: Gewerbeband

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Entwicklung sowohl eines Schulcampus als auch eines Wissenschaftsstandortes für wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen, Start-Ups aus der High-Tech-Branche und Forschungseinrichtungen auf dem „Prinovis“-Areal				X	X	X	X
Weiterentwicklung des Erinnerungsort ehemaligen Bahnhofs Märzfeld als Lernort					X		X
Integration von klimawirksamen Grünstrukturen. Dachbegrünung und Energieproduktion auf Flachdächern sowie Entsiegelung und Begrünung von Straßen zur Reduktion von Hitzebelastung fördern bzw. prüfen		X	X	X			
Städtebauliche Neuordnungen an geeigneten Stellen und Schaffung städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualitäten im Gebiet	X	X	X				
Aktivierung der EUROCOM-Potenzialflächen mit maßgeschneidertem Konzept. Förderung einer höheren Nutzungsmischung (inkl. Erdgeschossnutzungen, Multicodierung von Flächen) unter Beibehaltung des Nutzungsschwerpunkts Büro, Dienstleistung und hochwertiges Gewerbe	X	X	X	X		X	X
Herstellung von Durchwegungen zum bestehenden Quartier. Insbesondere Qualifizierung des Tunnels am ehemaligen Bahnhof Märzfeld für Fuß- und Radverkehr	X	X			X		
Gestaltung Breslauer Straße als Boulevard mit mehr Freiraumqualität durch Baumpflanzung	X	X	X				

Legende

-  Potenzial für bauliche Entwicklung prüfen
-  Aufstockungspotenzial prüfen
-  Nachbarschaftszentren sichern und ausbauen
-  Bezüge Erdgeschoss zum Freiraum verbessern
-  Erdgeschoss aktivieren / für Nutzungen öffnen
-  Raumkante ausbilden
-  Quartiers-Eingang stärken
-  Entrée / Platzsituation schaffen
-  Quartiers-Treffpunkte etablieren
-  Impulsorte für Quartiersentwicklung aktivieren
-  Potenzielle Erweiterungsflächen für Schule sichern
-  Grundstück für den Neubau von Kitas suchen
-  Stellplatzflächen nutzen
-  Straßenraum aufwerten / klimagerecht qualifizieren
-  Straßenraum umgestalten/umbauen/rückbauen
-  Größere Mobilitätsstation etablieren
-  Kleinere Mobilitätsstation etablieren
-  Bestehende Fahrrad- und Gehwege qualifizieren
-  Fuß- und Radwegeverbindungen stärken und ergänzen
-  Bestehendes öffentliches Grün
-  private / halböffentliche Grünflächen aktivieren
-  Dächer aktivieren
-  Bestands-Spielfläche aufwerten und qualifizieren (privat)
-  Bestands-Spielfläche aufwerten und qualifizieren (öffentlich)
-  Spielgelegenheiten schaffen
-  Kleingartenanlagen / institutionelle Flächen öffnen
-  Übergangsbereiche gestalten
-  Impulsort (öffentliche) Freiräume aufwerten und qualifizieren
-  Bestehende Freiraumstrukturen und Grünzüge vernetzen
-  Potenzialraum Umwandlung privater zu öffentlichen Grünflächen
-  Potenzialraum zur Entsiegelung städtischer Flächen
-  Wald als Naherholungsangebot prüfen
-  Stadtbiotop prüfen, schützen und erhalten
-  Bestandsbäume
-  Naturdenkmäler
-  Landschaftsbestandteile schützen und erhalten
-  Kaltluftverbindungen erhalten und freihalten
-  Bestehende Überstaugefahr Regenwasserkanalisation
-  Potenzialflächen für Gewerbe sichern und aktivieren
-  Innovation / neue Gewerbeformen etablieren
-  Bestehende Gewerbegebiete qualifizieren

Quellen- und Abbildungsverzeichnis

Literatur und Dokumente

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Auszug der Bezirkstabellen und Karten aus den Innergebietliche Strukturdaten Nürnberg 2022, 2022.

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan (FNP), 2021

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Nürnberg Südost. Vernetzen!, 2015.

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung - Landesgruppe Bayern (Hg.): Städtebau im Wandel. Stadtteil Nürnberg-Langwasser, 1987.

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen (Hg.): Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Juni 2024

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen (Hg.): Wohnungsbericht 2022, 2023

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen (Hg.): Mietwohnungen, Fördermöglichkeiten für die Modernisierung, 2023

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen (Hg.): Mietwohnungen, Fördermöglichkeiten für Neubau und Umbau, 2023

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen (Hg.): Wohneigentum, Fördermöglichkeiten zum Bau oder Erwerb, 2024

Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit: Masterplan Freiraum, 2014 (Broschüre)

Stadt Nürnberg, Umweltamt/ Umweltplanung: Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“, April 2025

Stadt Nürnberg, Umweltamt/ Umweltplanung: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, 2014 (Gutachten)

Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt: Baulandbeschluss, 2023

Stadt Nürnberg, Beschluss Machbarkeitsstudie Langwasser, Stadtplanungsausschuss, 09. Juli 2020

Stadt Nürnberg, Referat für Schule und Sport: Fortschreibung Schulraumentwicklungsplanung 2025, April 2025

Stadt Nürnberg, Jugendamt: Jugendhilfeplanung. Offene Kinder- und Jugendarbeit, 2017

Stadt Nürnberg, Jugendamt: Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“, 2008; Werkstattbericht 2019. DIN 18034-1, 2020

Referat für Jugend, Familie und Soziales: Seismografentreffen: Langwasser-NO & SO, 2021

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt: Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg, 2018

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt: Radroutenkonzept, 2021

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt: Nürnberg steigt auf 2030, Dezember 2022

Stadt Nürnberg, Servicebetrieb öffentlicher Raum: Masterplan Ferdinand-Drexler-Weg, 2021

Stadt Nürnberg, Umweltamt: Stadtklimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Mobilitätsbeschluss für Nürnberg, Oktober 2022

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Mobilität in Nürnberg, Ergebnisse aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung Leben in Nürnberg 2019, 2020

Wirtschaftsreferat, Baureferat: Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, 2013

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat: Masterplan Gewerbeflächen
mit Aktivitätsplan, Stadtraumkonzept GmbH, 2020

Stadt Nürnberg: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption
für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 2013

Karten und Grafiken

Kartengrundlage:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

alle weiteren Karten und Graphiken:
yellow z und bgmr

Fotonachweis
yellow z und bgmr.

Hinweis:
Das Impressum ist nur in Band 1 dargestellt

gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Impressum:

Herausgeber:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg