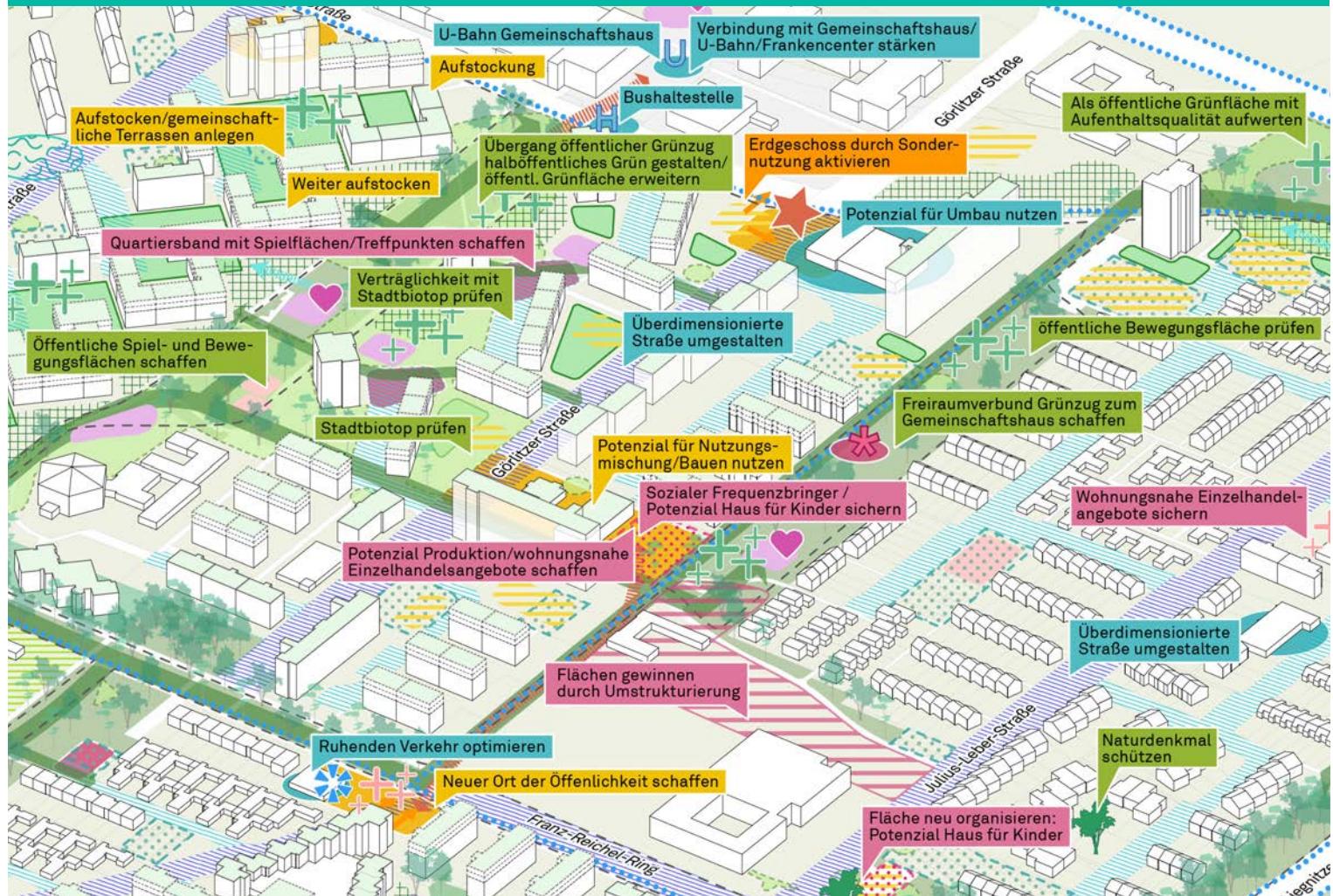


## Potenzialuntersuchung

# Mehrwerte für Langwasser

Band 3: Langwasser „Atlas“





# Inhaltsverzeichnis

BAND 1

BAND 2

---

## BAND 3

---

<b>LANGWASSER „ATLAS“</b>	<b>5</b>
<b>EINLEITUNG</b>	<b>7-8</b>
<b>DIE CHECKLISTE DER ENTWICKLUNG</b>	<b>9</b>
<b>LEGENDE</b>	<b>12</b>
<b>Nord-West Übersicht</b>	<b>14</b>
Nachbarschaft U1	18
Nachbarschaft U2	20
Nachbarschaft U3	22
<b>Nord-Ost Übersicht</b>	<b>26</b>
Nachbarschaft P	28
<b>Süd-Ost Übersicht</b>	<b>32</b>
Nachbarschaft A / B	34
Nachbarschaft H	38
Nachbarschaft F / G	42
<b>Süd-West Übersicht</b>	<b>46</b>
Nachbarschaft I	48
Nachbarschaft K	52
Nachbarschaft L, Ideal-Siedlung, Werkvolksiedlung	56
Nachbarschaft M	60
ECA-Siedlung	64
<b>LEGENDE</b>	<b>69</b>
<b>QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>71</b>



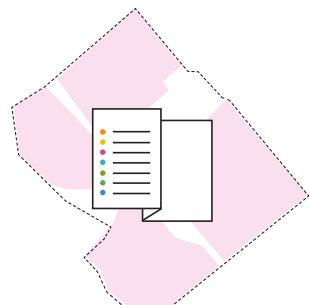
# Langwasser „Atlas“

Anwendung des Leitbilds auf die  
vier Quadranten





### Langwasser Leitbild



### Leitthemen der Entwicklung



### Leitbildanwendung auf Quadranten

# Einleitung

## Hinweise für die Auslegung

Wesentliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung Langwassers ist die Schaffung eines unmittelbar wirksamen Mehrwertes für die Bestandsquartiere. Der Identifikation lokaler Entwicklungspotenziale für die Schaffung dieses Mehrwertes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Als Endprodukt der Machbarkeitsstudie wurden daher Axonometrien erarbeitet, die die Potenziale für die Weiterentwicklung der Wohnquadranten Langwassers und die daraus entstehenden Bedarfe aufzeigen. Für diese Potenzialuntersuchung 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 hier 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. 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 stadtclimatische Aspekte einer Nutzungsintensivierung entgegenstehen, sind ggf. nicht alle aufgezeigten Potenziale umsetzbar. Die Darstellung der bisher erarbeiteten Potenziale ist nicht als abschließend zu betrachten.

Die Fähnchen in den „Zoom-ins“ sind nach den drei strategischen Feldern aufgeteilt: Quartiersentwicklung und Wohnen, Grün- und Freiraum und Mobilität. Die benutzten Farben greifen auf die Farben des Leitbilds zurück.

Bei dieser Struktur gibt es Unschärfen, zum Beispiel bei Themen und Farben. So sind verschiedene Maßnahmen-Hinweise themenübergreifend und können mehreren Kategorien zugeordnet werden.

Die einzelne „Zoom-ins“ werden anhand einer Matrix bewertet, in der die wichtigsten möglichen Maßnahmen knapp beschrieben werden. Die Matrix greift 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 69 gibt es eine kurze Version der Legende, die aufgeklappt werden und die Lesbarkeit der Abbildungen in der Broschüre vereinfachen kann.

# 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.

## QUARTIERENTWICKLUNG - 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 Quadranten 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?
- .....

## QUARTIERENTWICKLUNG - 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?
- .....

## QUARTIERENTWICKLUNG - 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?



<p><input type="checkbox"/> Werden Dachflächen für Regenbewirtschaftung, lokale Energieproduktion und/oder urbane Landwirtschaft genutzt?</p> <p>.....</p>	<p><input type="checkbox"/> Werden bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz/ Klimaanpassung am Gebäude berücksichtigt, die über gesetzliche Vorgaben hinaus gehen? (Z.B.: Solarenergie, Holzbauweise / Hybridbauweise, Nahwärmesysteme, Erdwärme, etc)</p> <p>.....</p>
<p><b>GRÜN- UND FREIRAUM - Regenwassermanagement</b></p> <p><input type="checkbox"/> 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?</p> <p><input type="checkbox"/> Gibt es Risiken wie Überstaugefahr der Regenwasserkanalisation, die beseitigt werden sollen?</p> <p>.....</p>	<p><b>GRÜN- UND FREIRAUM - Spielflächen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Sind ausreichend öffentliche Spiel- und Aktionsflächen vorhanden?</p> <p><input type="checkbox"/> Werden diese gestalterisch und funktional aufgewertet?</p> <p><input type="checkbox"/> Wo werden die durch eine (bauliche) Entwicklung ausgelösten zusätzlichen, öffentlichen Spielflächen nachgewiesen?</p> <p><input type="checkbox"/> Gibt es private Freiräume, die für die Herstellung öffentlicher Spielflächen oder öffentlicher Grünflächen herangezogen werden können?</p> <p><input type="checkbox"/> Ist es möglich neue Spiel- und Bewegungsflächen für verschiedene Altersgruppen anzulegen?</p> <p>.....</p>
<p><b>GRÜN- UND FREIRAUM - Ökologie und Klimaanpassung</b></p> <p><input type="checkbox"/> Sind Maßnahmen zur ökologischen und klimatischen Aufwertung der bestehenden Freiräume vorgesehen?</p> <p><input type="checkbox"/> Tragen die neuen Freiräume zu klimatischen Verbesserungen bei?</p> <p><input type="checkbox"/> Wird die Biodiversität gefördert? Werden Module des Animal Aided Design umgesetzt?</p> <p><input type="checkbox"/> Sind schützenswerte oder geschützte Landschaftsräume berücksichtigt?</p> <p><input type="checkbox"/> Wurden die Vorschriften und Festlegungen bezüglich des Naturschutzes überprüft?</p> <p><input type="checkbox"/> Wurden Altbaumbestände im Sinne der Baumschutzverordnung berücksichtigt und näher untersucht?</p> <p><input type="checkbox"/> Wurden wichtige Kaltluftverbindungen beachtet?</p> <p><input type="checkbox"/> Werden Schwammstadt-Konzepte in der Planung berücksichtigt?</p>	<p><b>GRÜN- UND FREIRAUM - Verbindungen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Sind bei Bauvorhaben am Siedlungsrand die Anbindung an die umgebenden Landschaftsräume (Wald) mit vorgesehen?</p> <p><input type="checkbox"/> Werden die Verbindungen zwischen den Grünräumen verbessert?</p> <p><input type="checkbox"/> Wird eine gute fußläufige Verbindung zur Umgebung hergestellt?</p> <p><input type="checkbox"/> Werden angrenzende Kleingärten oder Institutionelle Flächen angebunden?</p> <p>.....</p>

# Legende

## Quartiersentwicklung



### Potenzial für bauliche Entwicklung prüfen

Potenzialstandorte für die bauliche Entwicklung. Verträglichkeit zu bestehender Nachbarschaft und ökologischen sowie klimatischen Belangen vertiefen prüfen, Wohnen für alle Einkommensschichten schaffen, Nutzungs- mischung etablieren, wo möglich belebte Erdgeschosszonen, hochwertigen Städtebau und Architektur. Als Huckepackstrategie für Schaffung weiterer Mehrwerte nutzen.



### Erdgeschosse aktivieren und für Nutzungen öffnen

Um den Stadtteil zu beleben und dezentrale Angebote und Arbeitsorte schaffen zu können, 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 Einrichtungen. Kulturelle Nutzungen und 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 Quartierseingänge 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 Langwassers mit Freiraumangeboten etablieren.



### Impulsorte für Quartiersentwicklung aktivieren

Geeignete Orte für die Realisierung (bzw. in Planung) 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 sind bei Bedarf bei Neubau im Erdgeschoss zu integrieren.

## Mobilität



### Stellplatzflächen nutzen

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

Straßenraum im Nebennetz (Wohnstraßen, Wohnwege) im Zusammenhang von Sanierungsmaßnahmen bzw. größeren baulichen Maßnahmen wo möglich rückbauen und in Begegnungszonen umwandeln. Fokus auf Fuß- und Radverkehr, 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.



### Bestehende Rad- und Gehwege / Gehwege, die für den Radverkehr freigegeben sind, qualifizieren.



### Fuß- und Radwegeverbindungen stärken und ergänzen

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

## Grün- und Freiraum

### Bestehendes öffentliches Grün

Analyse der ökologischen, gestalterischen und funktionalen Wertigkeit der öffentlichen Freiflächen. Erhalt und Ausbau vorhandener Qualitäten. Ggf. Erarbeitung von Masterplänen oder Freiraumkonzepten (vgl. Masterplanung Ferdinand-Drexler-Weg). Diese Masterplanung ist beispielgebend für weitere Entwicklungen unter anderem im Hinblick auf Schaffung öffentlicher Spiel- und Bewegungsflächen, Angeboten für alle Alters- / Zielgruppen, Aufwertung von Impulsorten, Verbesserung von Eingängen und Übergängen, ökologische Entwicklung der Grünanlagen.



### Kleingartenanlagen und institutionelle Flächen öffnen / integrieren

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



### Übergangsbereiche gestalten

Bereiche zwischen Grünzügen und Straßenräumen oder Siedlungsflächen benötigen Beachtung bezüglich der gestalterischen Qualität sowie der Verkehrssicherheit (z.B. Kreuzung Straße und Radweg entlang Grünzug).



### 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 z.B. Umwidmung, Ankauf, Tausch oder Übertragung gesichert werden.



### Dächer aktivieren

Mögliche Rad- und Fußwegeverbindungen analysieren und ggf. umsetzen.



### Stadtbiotop prüfen, schützen und erhalten

Bei Neubauvorhaben ist die Stadtbiotopkartierung zu überprüfen.



### Bestandsböäume

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

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

privat



öffentlich

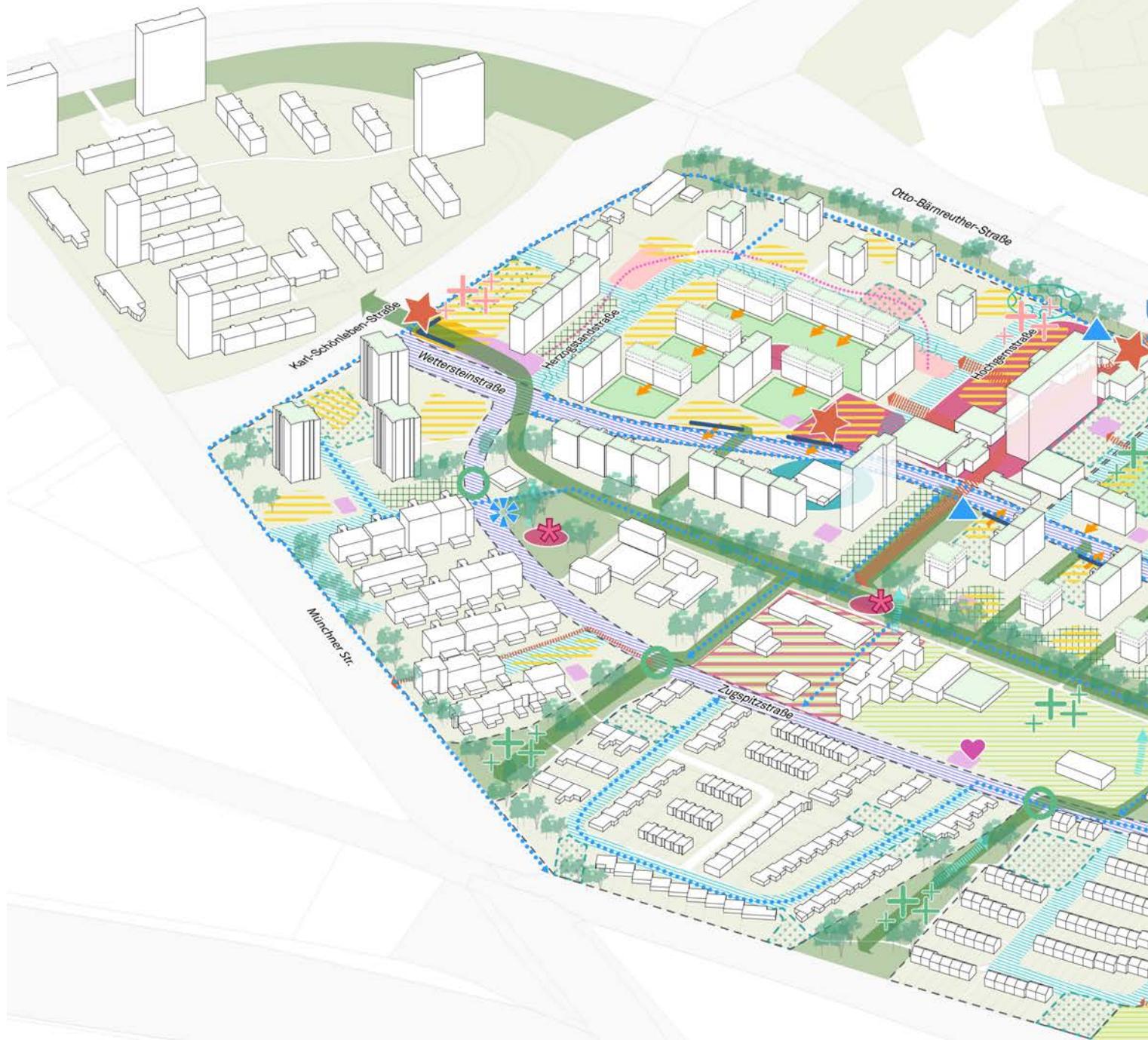
### Bestands-Spielflächen aufwerten und qualifizieren

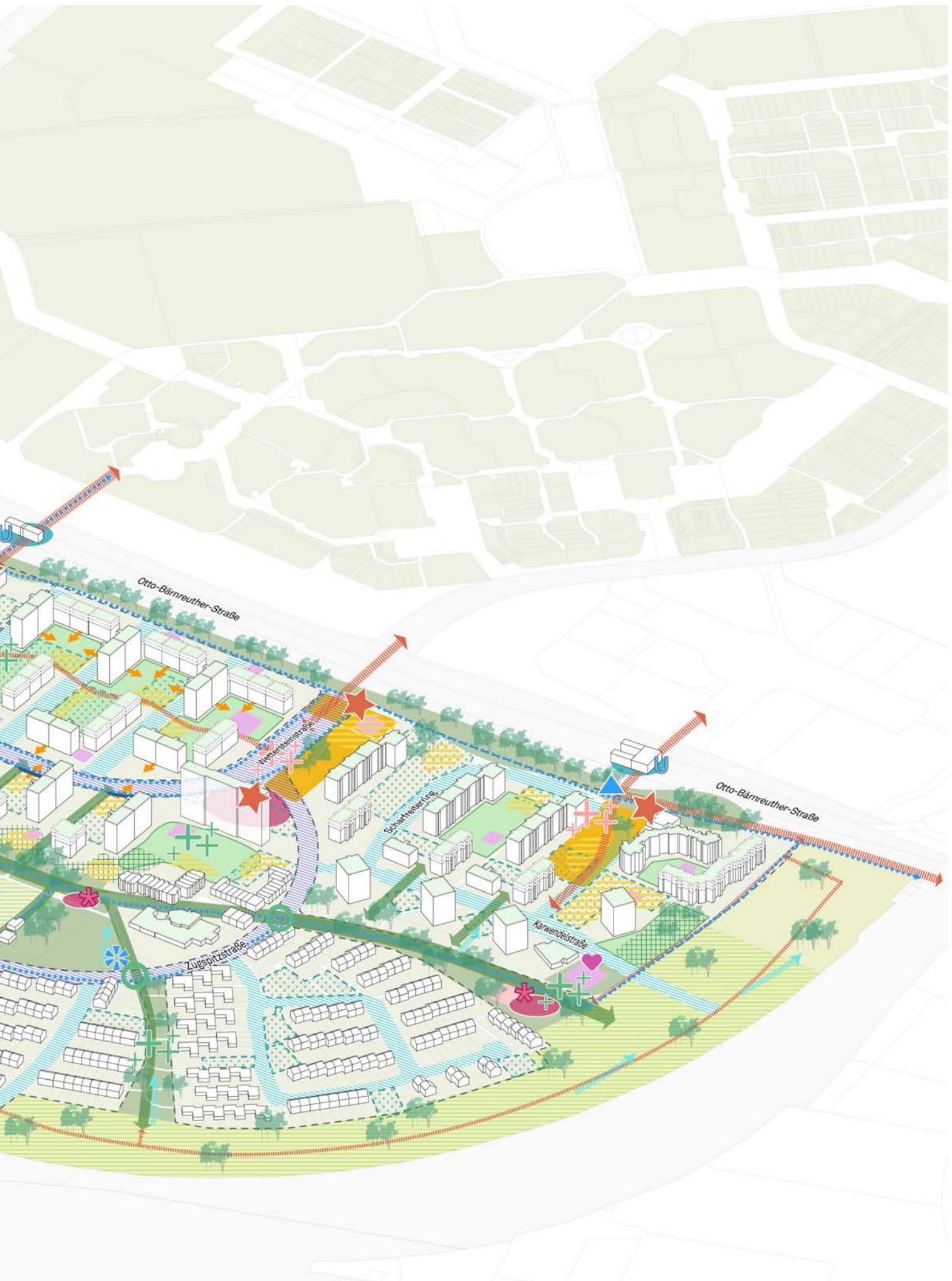
Bestandsspielflächen in Langwasser gestalterisch und funktional aufwerten und mit Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen prüfen und entwickeln.

### Spielgelegenheiten für verschiedene Altersgruppen schaffen

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

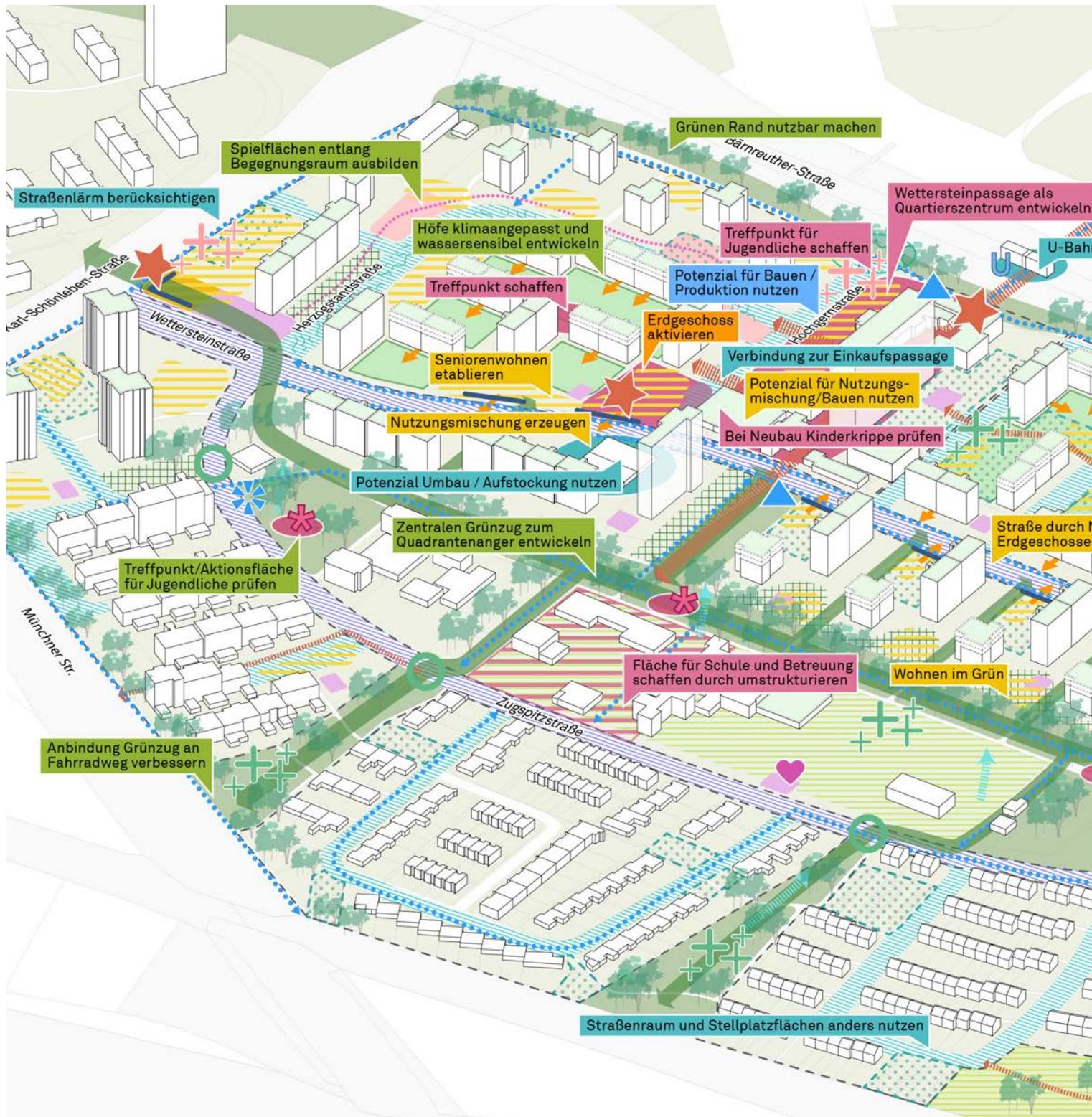
# Nord-West

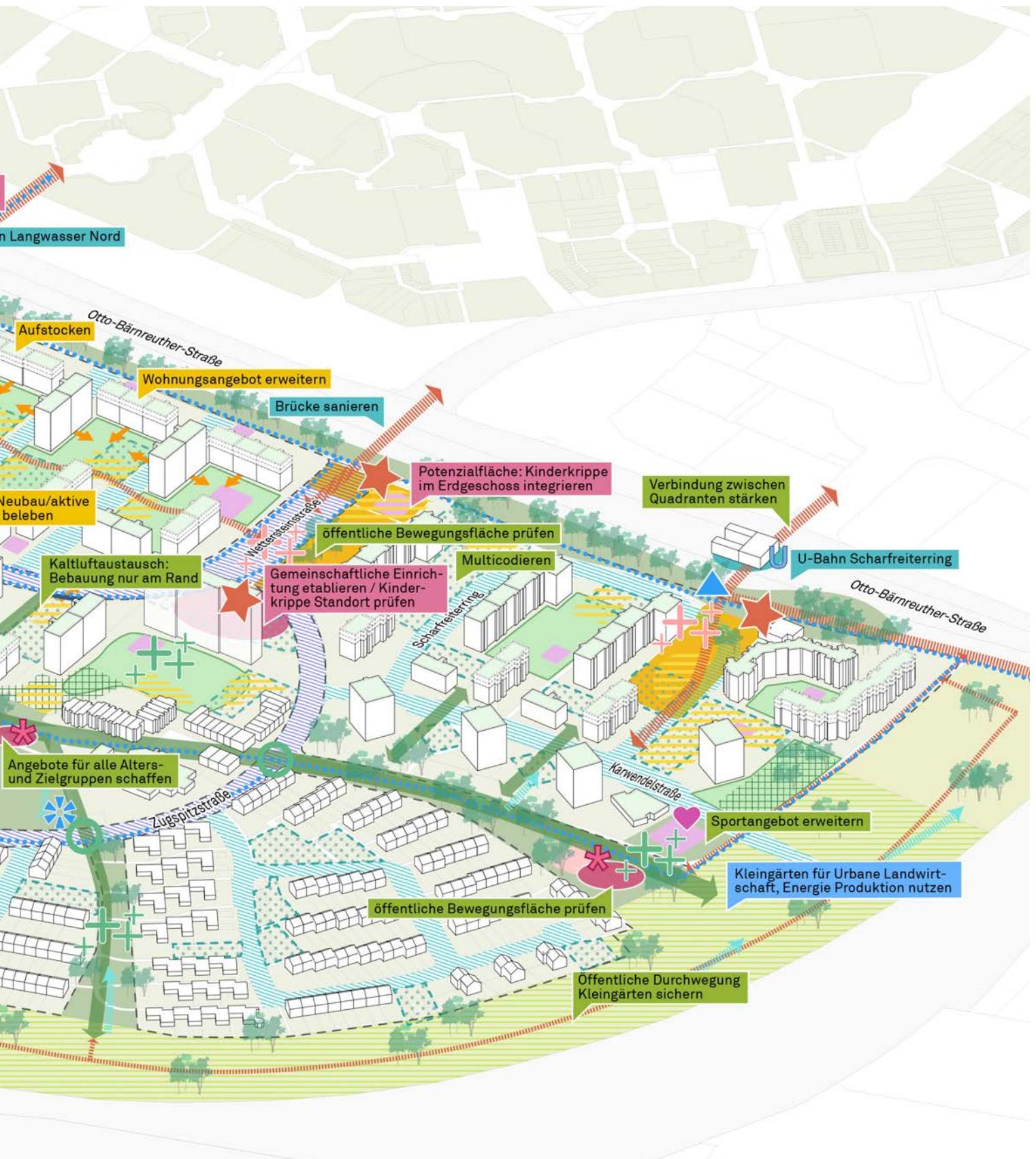
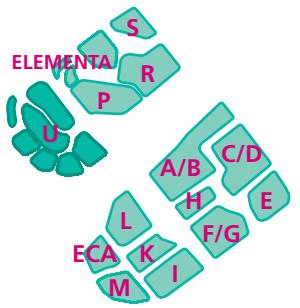




# Nord-West

## Nachbarschaft U





# Nord-West

## Nachbarschaft U-1

Schwerpunkt der Entwicklung soll die Schaffung von mehr Nutzungsmischung durch die Aufwertung und eventuell Umstrukturierung der Wettersteinpassage darstellen, die als wichtiges Quartierszentrum weiterentwickeln ist: neue gewerbliche Angebote sollen angereichert und der Freiraum der Passage aufgewertet werden. Die Weiterführung der Passage zum Grünzug ist 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.

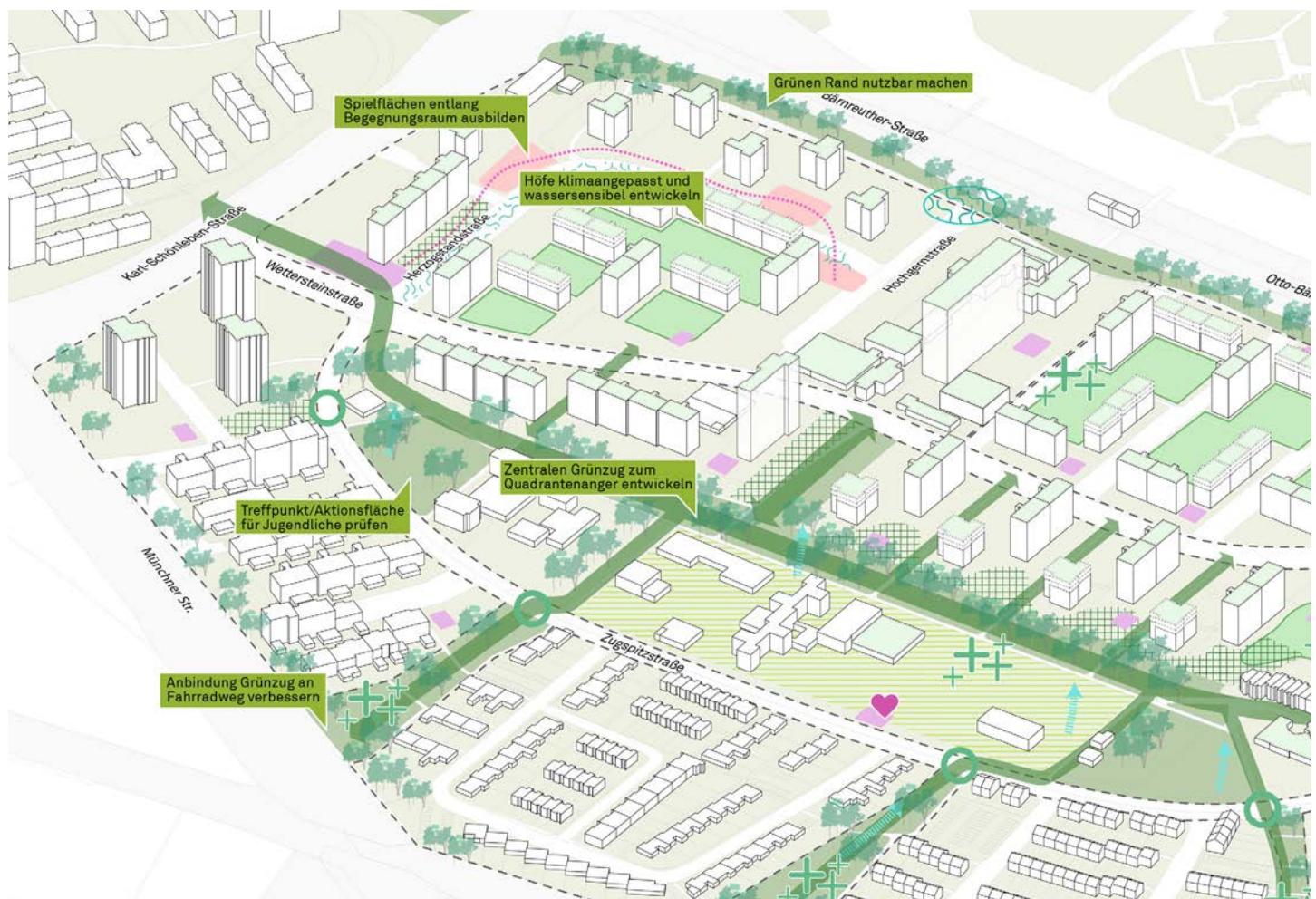
Die Flachbauten und die relativ großen Parkplätze zwischen Wettersteinstraße und Hochgernstraße stellen ein großes Potenzial für Aufstockung oder Neubau dar. Hier sind aktive Erdgeschosszonen durch kleine Gewer-

beinheiten, kulturelle Nutzungen oder sozialen Einrichtungen wie gemeinschaftliche Räume denkbar. Außerdem ist die Integrierung der berechneten Kinderkrippen-Plätzen an diesem Standort zu prüfen. Weitere Flächen für eine zukünftige Schulerweiterung bzw. Kitaplätze können durch eine Umstrukturierung und eine effizientere Organisation der Gebäude des Bildungsclusters an der Zugspitzstraße gewonnen werden.

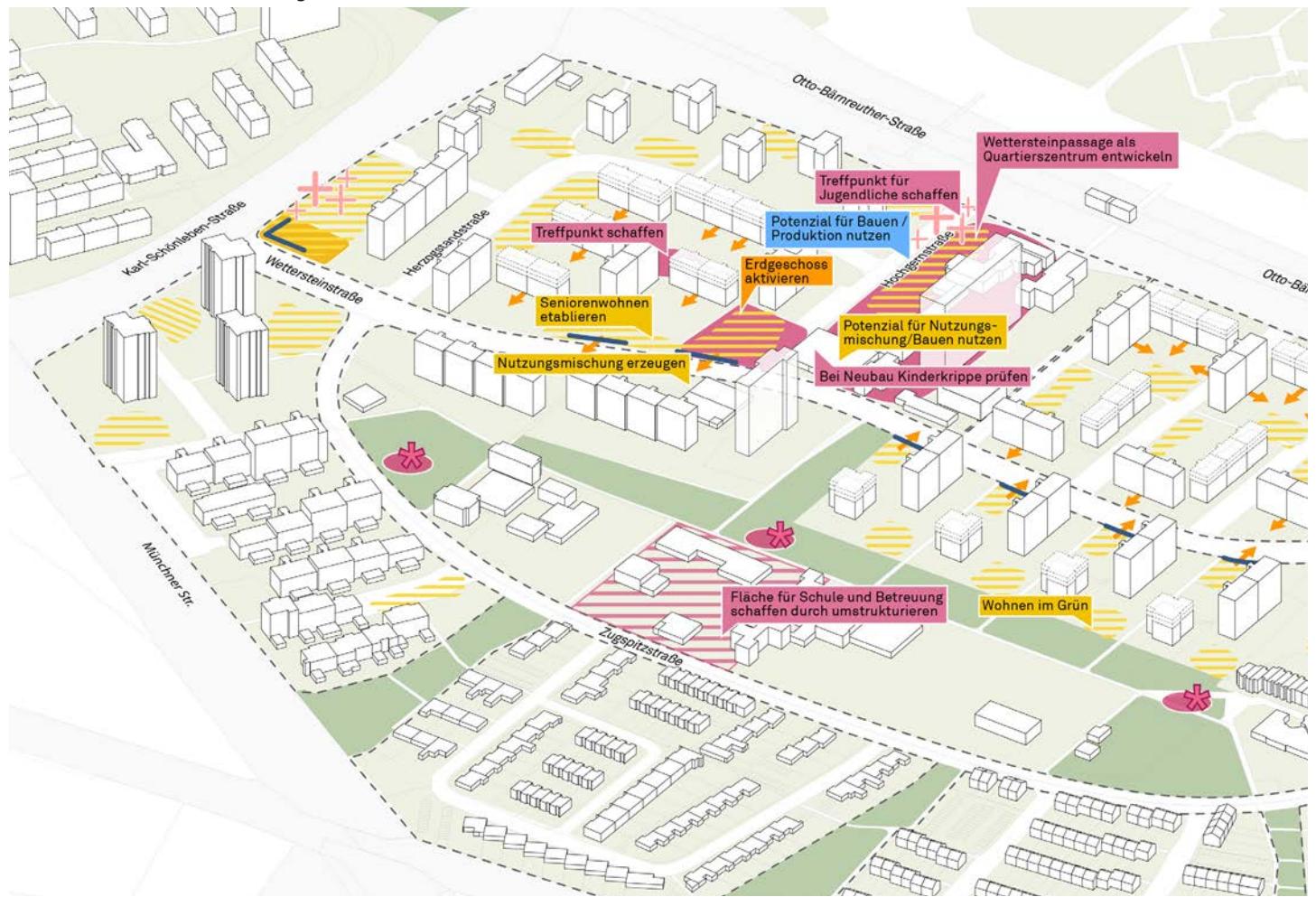
Für das Gebiet am Rauschbergweg ist es vorstellbar, die Herzogstandstraße als Begegnungsraum mit begleitenden Spielmöglichkeiten zu gestalten. Die Höfe sollen klimatisch angepasst und mit neuen Nutzungsangeboten qualifiziert werden. Außerdem kann die Aktivierung der Höfe durch die Herstellung eines Bezugs der Erdgeschosse zum Freiraum durch z.B. Terrassen umgesetzt werden.

Die bauliche Entwicklung soll punktuell erfolgen und die Offenheit der bestehenden Hofstruktur berücksichtigen.

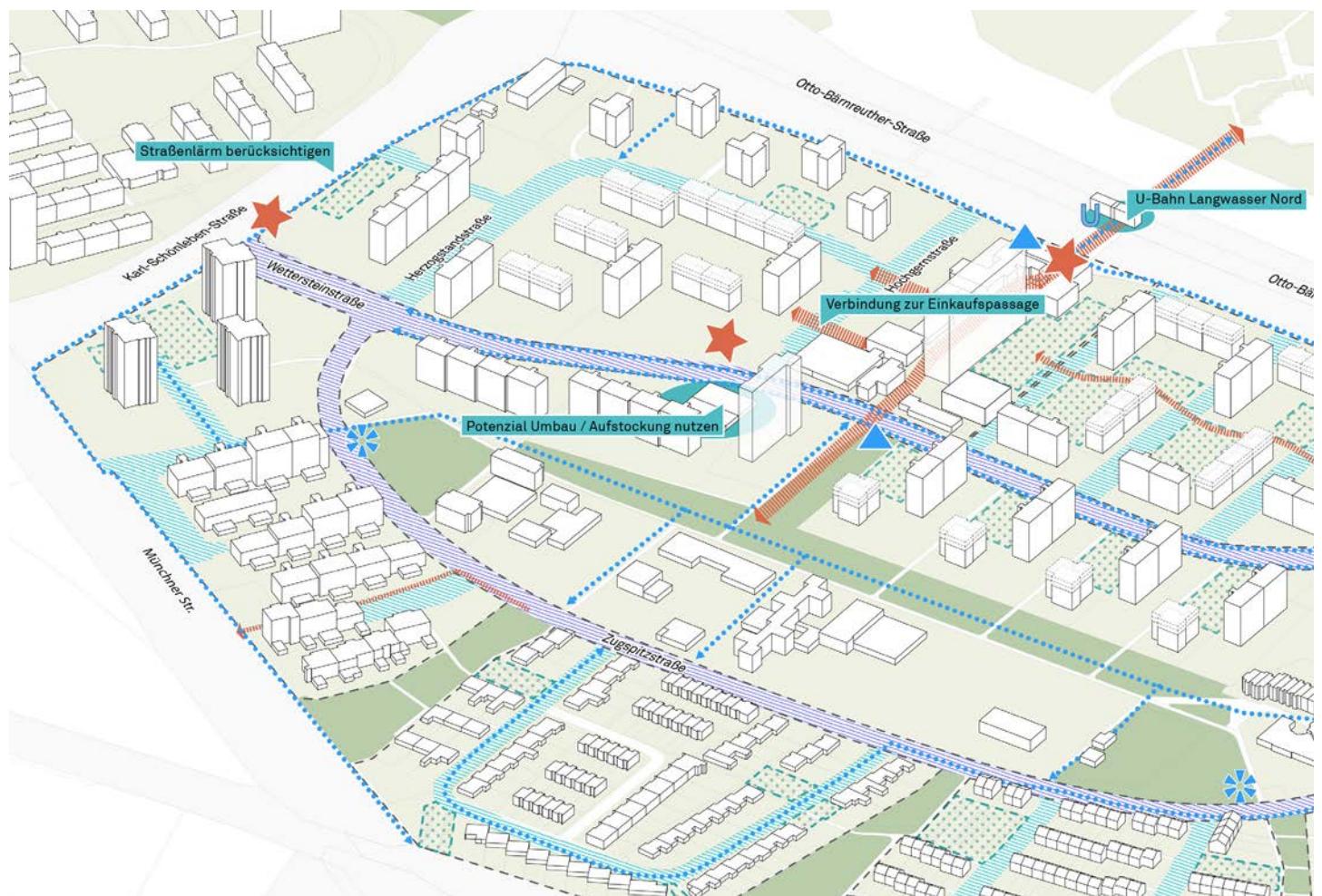
### Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung



## Mobilität



# 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.

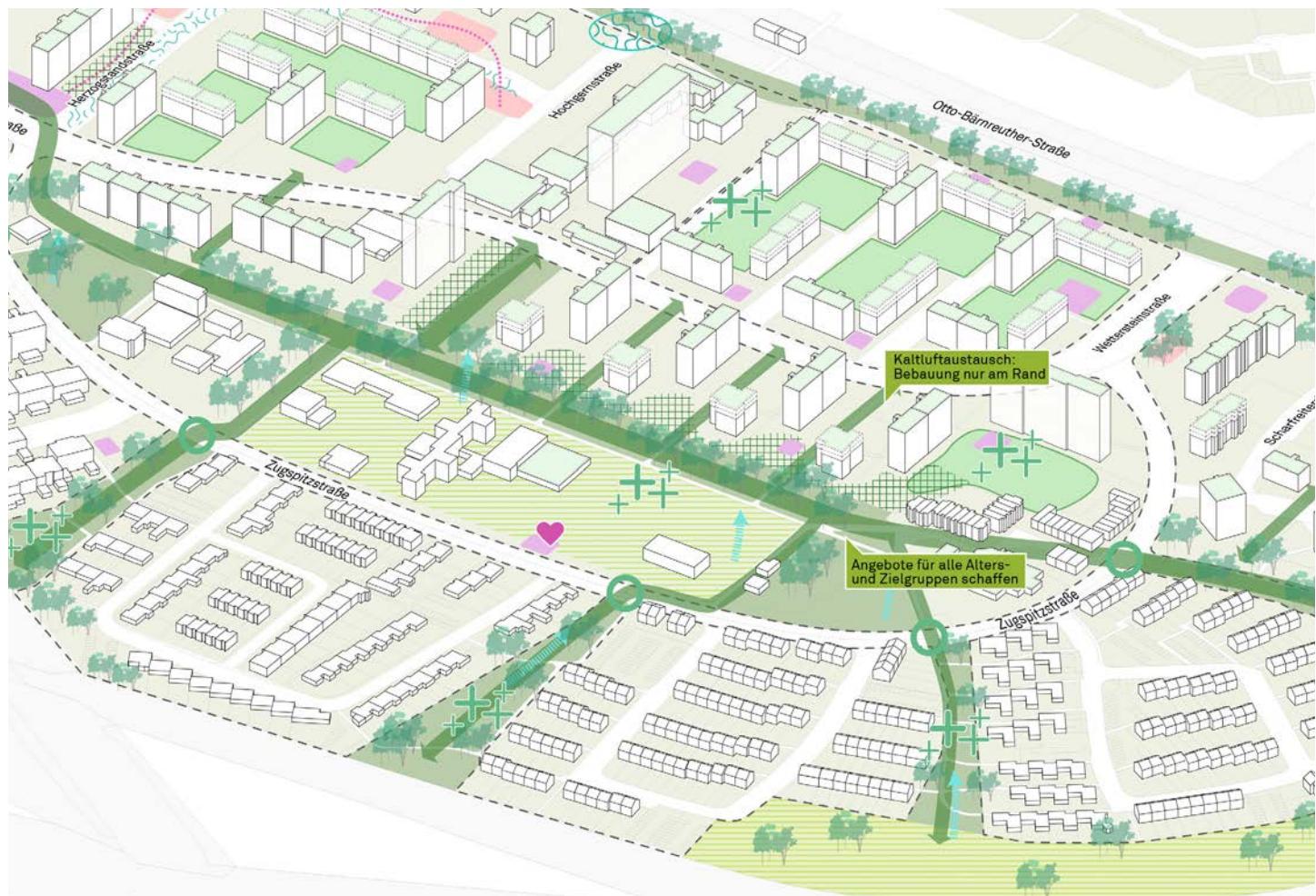
Mit einer Stärkung der Fußverbindung durch die Höfe kann eine Alternative zur Wettersteinstraße angeboten werden, die die südlichen Nachbarschaften im Nord-West-Quadranten mit der Wettersteinpassage verbindet.

Punktuelle Straßenkanten mit aktiven Erdgeschossen

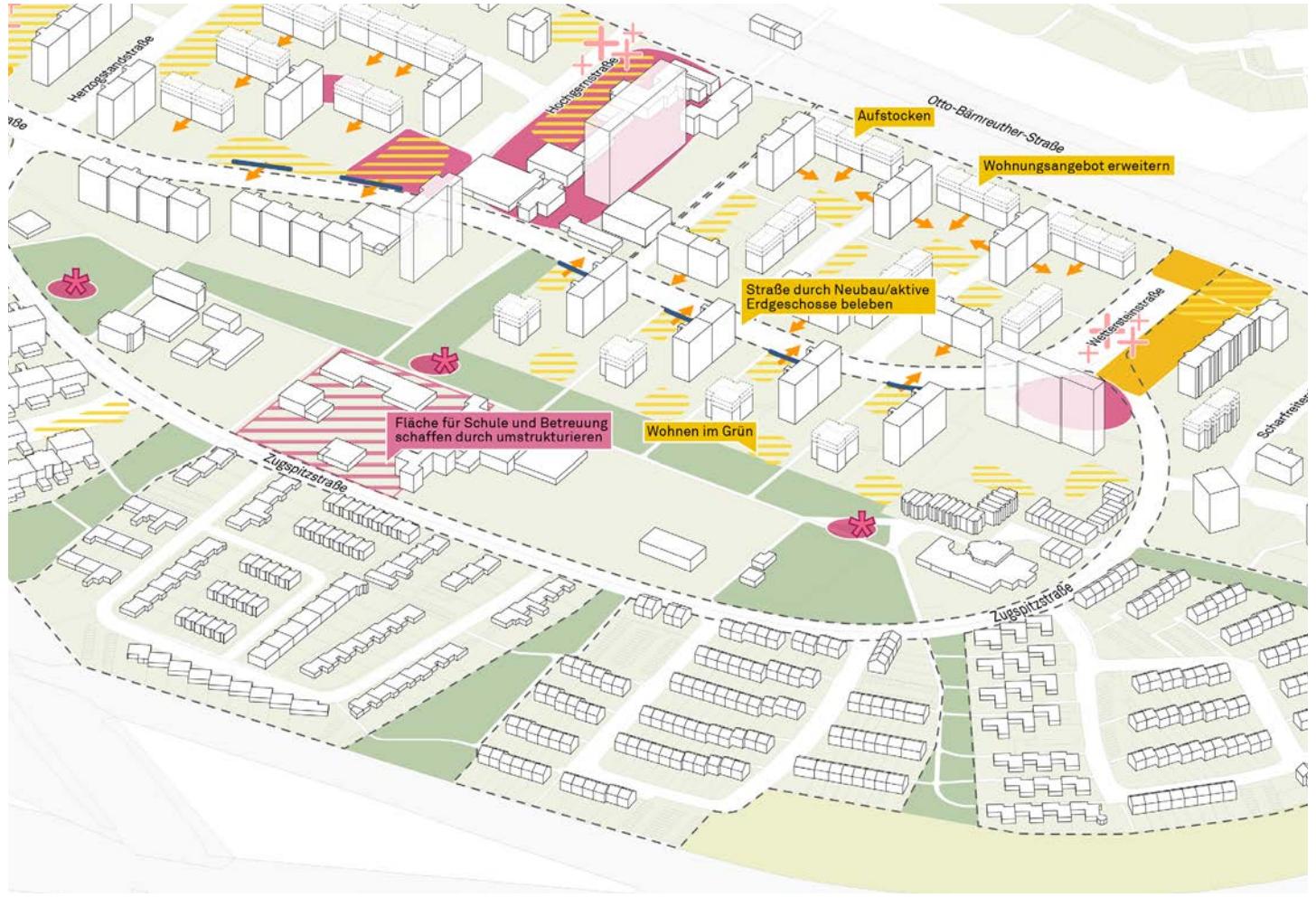
können westlich der Wettersteinstraße zwischen der Wettersteinpassage und dem Zugang aus der Otto-Bärnreuther-Straße durch die Überbebauung von Parkplätzen ausgebildet werden. Im Zusammenhang mit einer eventuellen Sanierung durch Entsiegelung und Neustrukturierung der Wettersteinstraße kann dieser Straßenabschnitt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

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

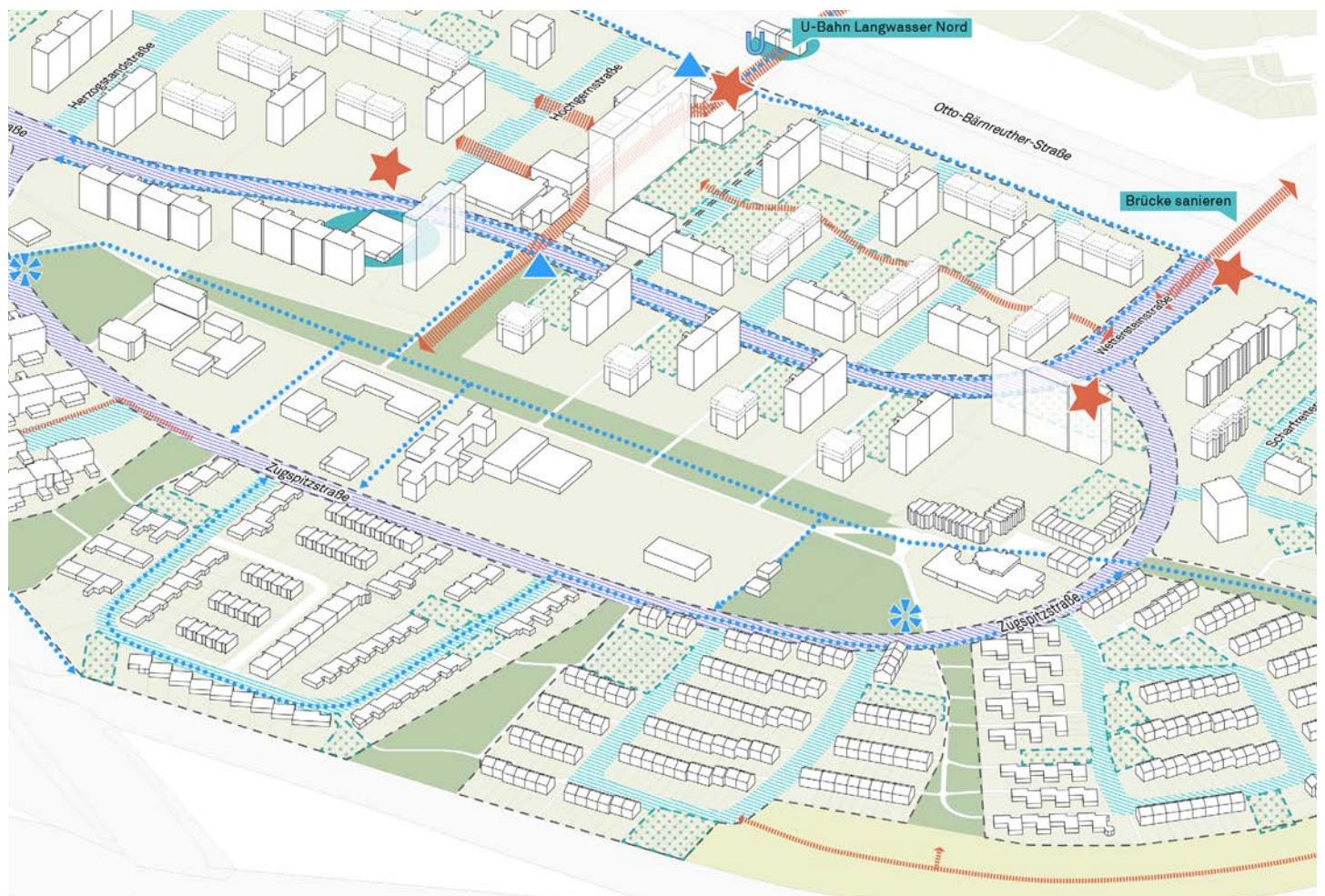
Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung



## Mobilität



# Nord-West

## Nachbarschaft U-3

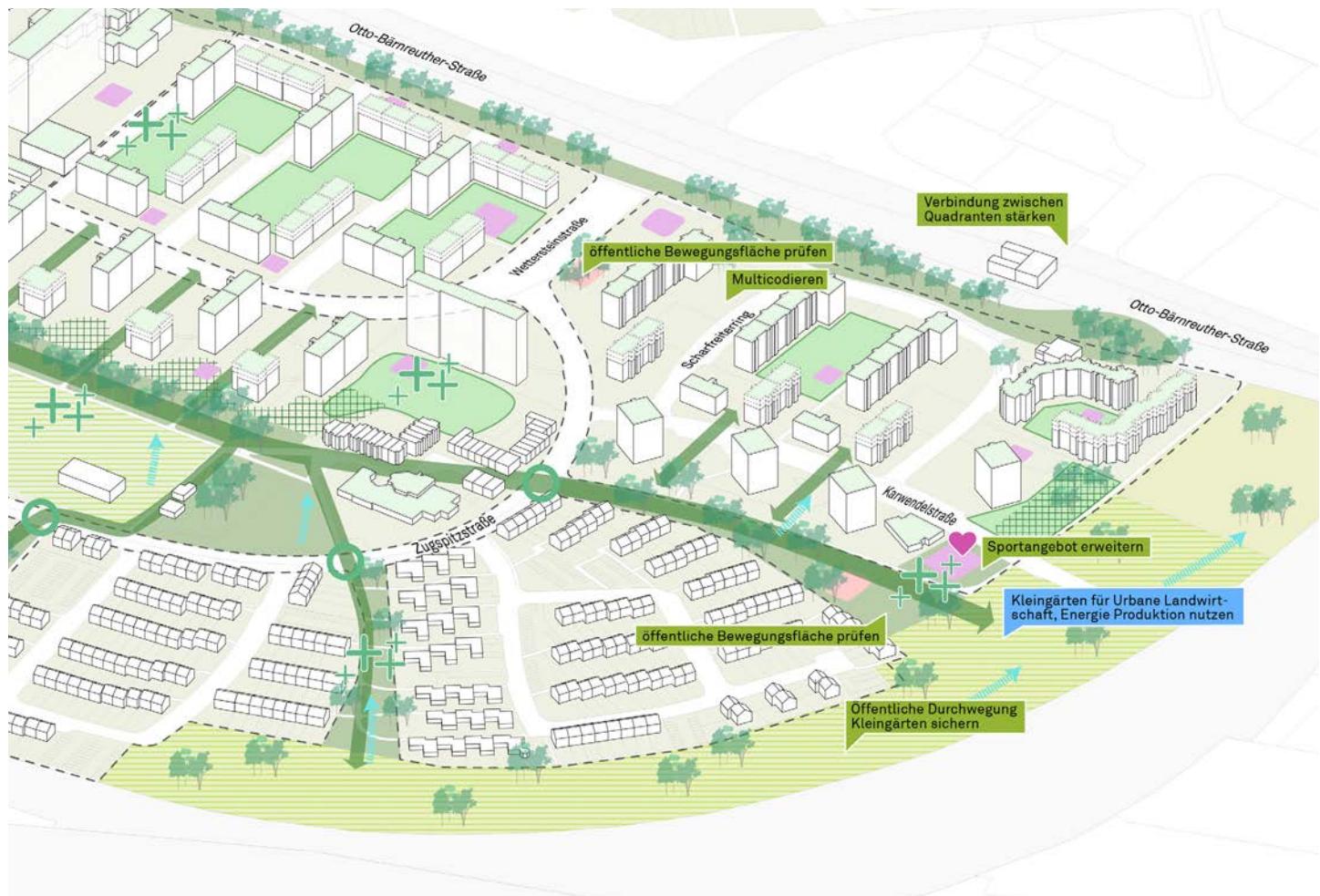
Zusammen mit der mittelfristig geplanten Sanierung der Brücke kann die Eingangssituation von der Otto-Bärnreuther-Straße zur Wettersteinstraße neu gedacht werden: Derzeit ist der Straßenraum sehr breit, er bietet das Potenzial einer zeitgemäßen Neugestaltung der Kreuzung. Am Scharfreiterring kann aufgrund 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 Kinderkrippeplätze, etc.) am Eingang zu nutzen. Auch der Vorbereich vor dem Hochhaus Zugspitzstraße 239, heute teilweise als Parkplatz genutzt, kann für gemeinschaftliche Einrichtungen aktiviert werden. Diese Fläche soll zusätzlich als Standort für eine mögliche Realisierung einer zwei-gruppigen Kinder-

krippe geprüft werden.

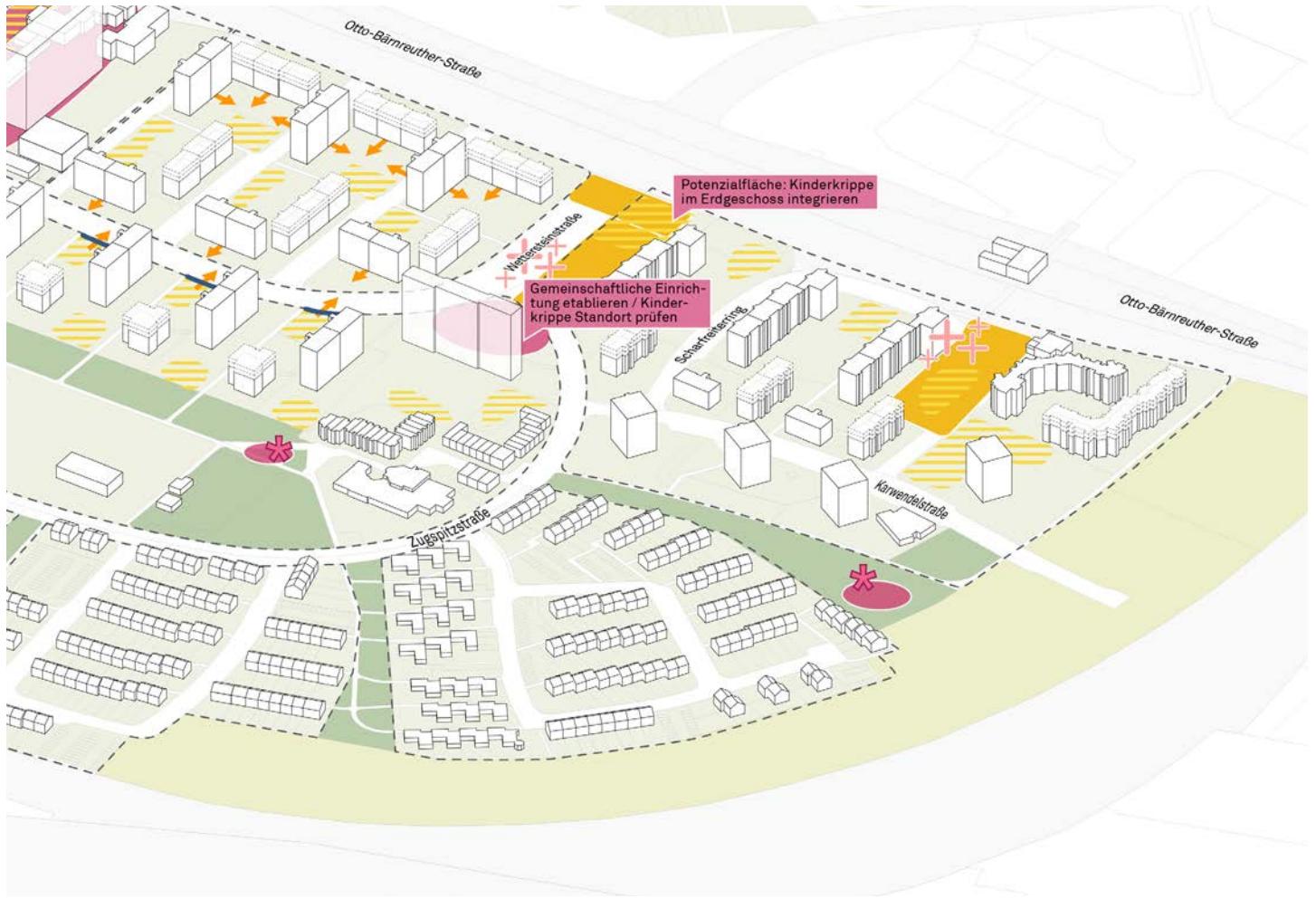
Im Süden ist der Bezug zur und die Durchlässigkeit der Kleingartenanlage zu stärken: Schwerpunkte können im Bereich Sport-Lernen-Produktion von lokalen Lebensmitteln liegen.

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 Scharfreiterring ist zu verbessern; hier bietet sich die Gelegenheit eine größere Mobilitätsstation mit Fahrradabstellplätzen zu realisieren.

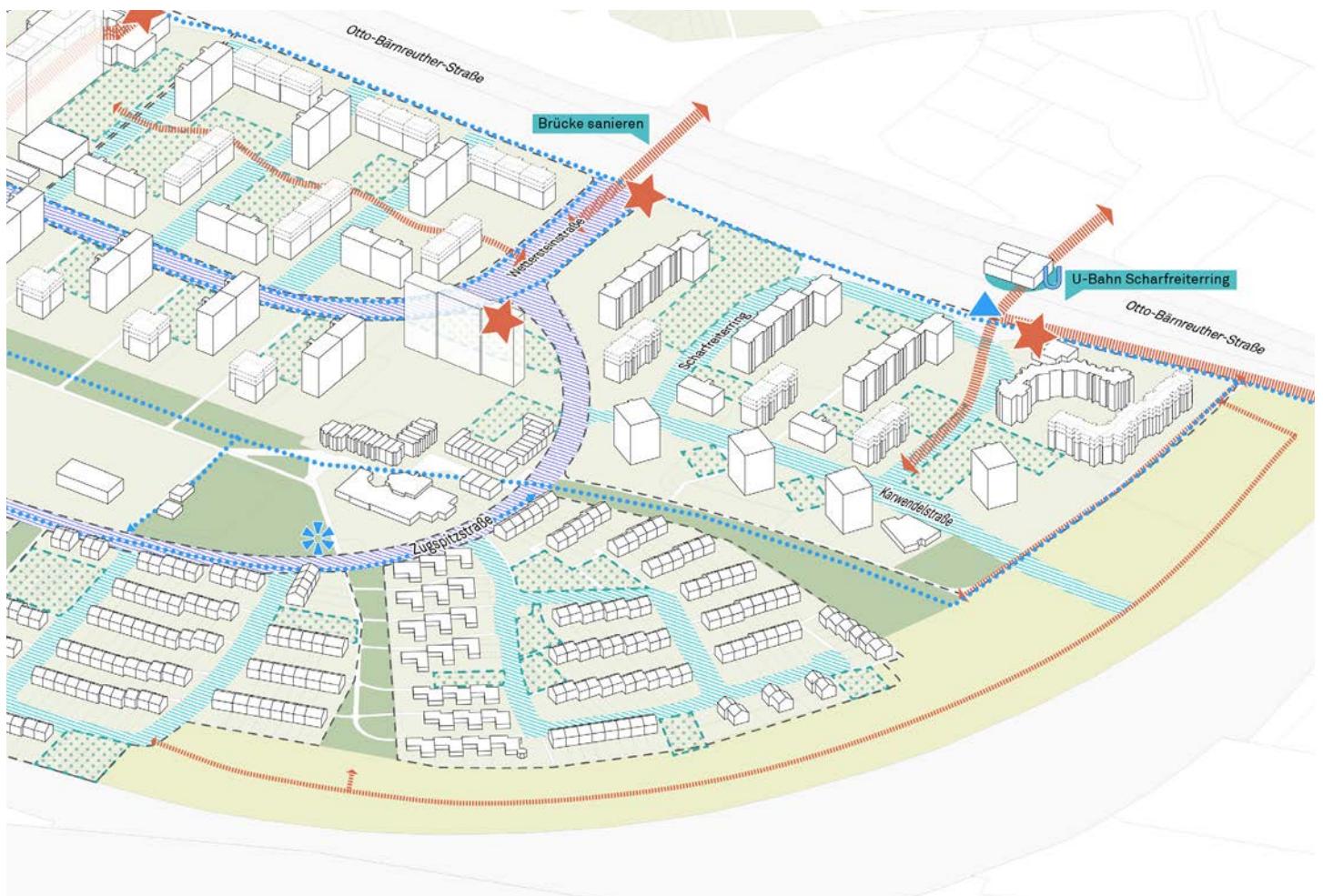
Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung



## Mobilität



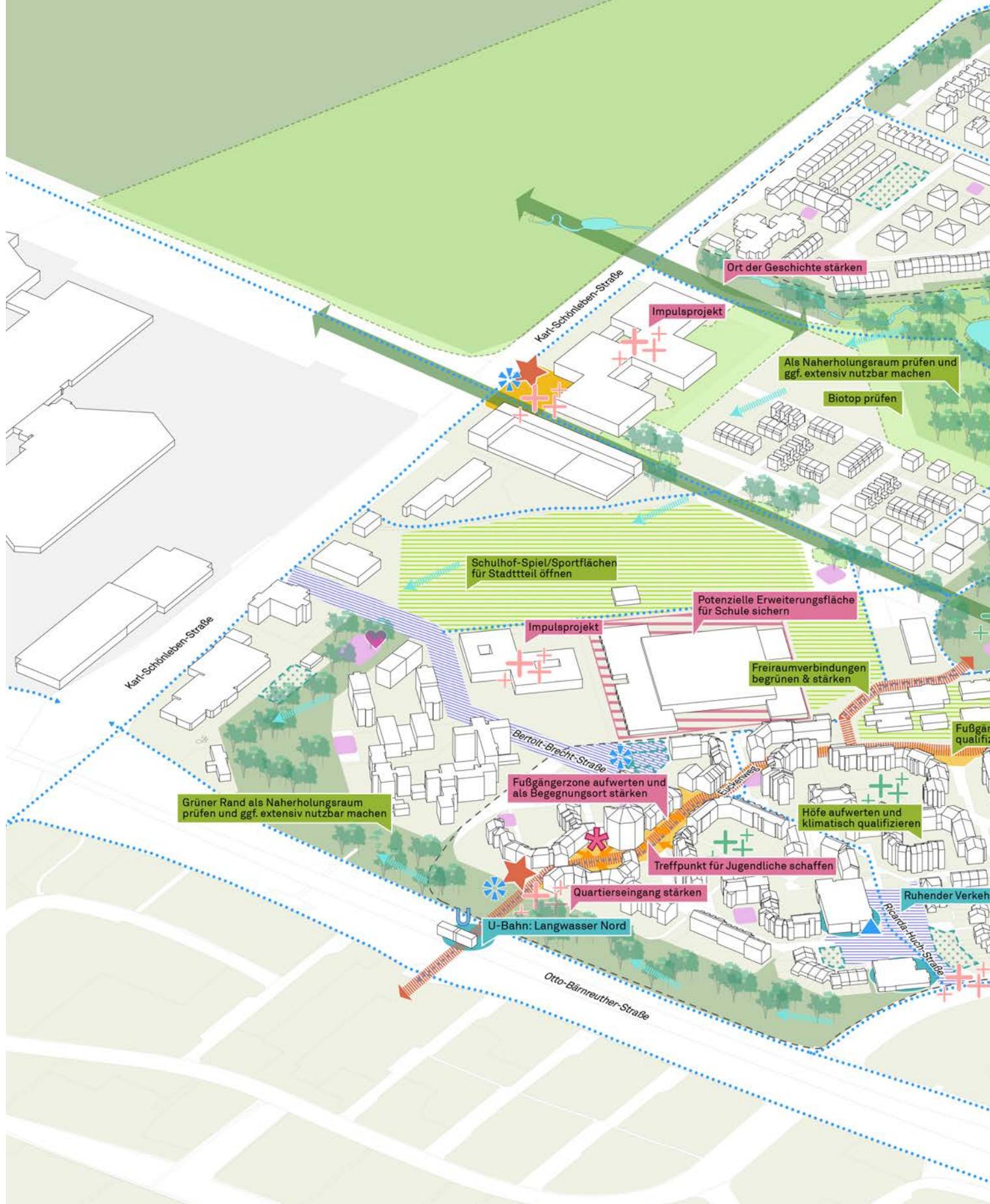
## DER MEHRWERT

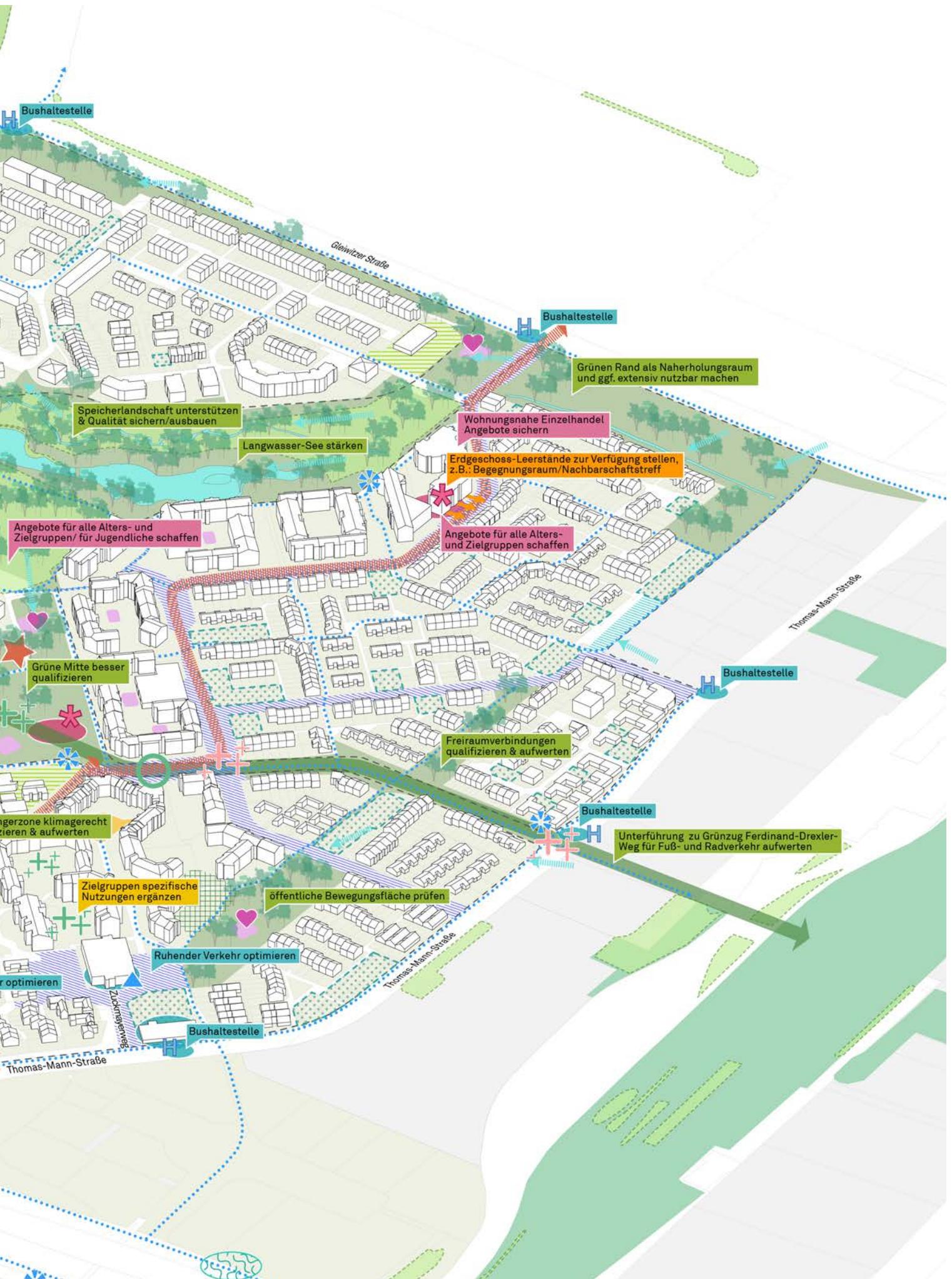


	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Attraktive Umgestaltung des Quartierszentrum Wettersteinpassage	X			X	X	X	X
Aufstockung oder Neubau auf den Stellplatzanlagen zwischen Wettersteinstraße und Hochgernstraße. Außerdem Ergänzung aktiver Erdgeschosse für Kleingewerbe/Gemeinschaftsräume	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)	X	X	X		X		
Punktuelle Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Wettersteinstraße mit Erdgeschossnutzungen				X		X	X
Aufwertung und Diversifizierung der Freiraumnutzungen des zentralen grünen Quartiersangers		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 am Rauschbergweg und entlang der 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		



# Nord-Ost





# Nord-Ost

## Nachbarschaft P

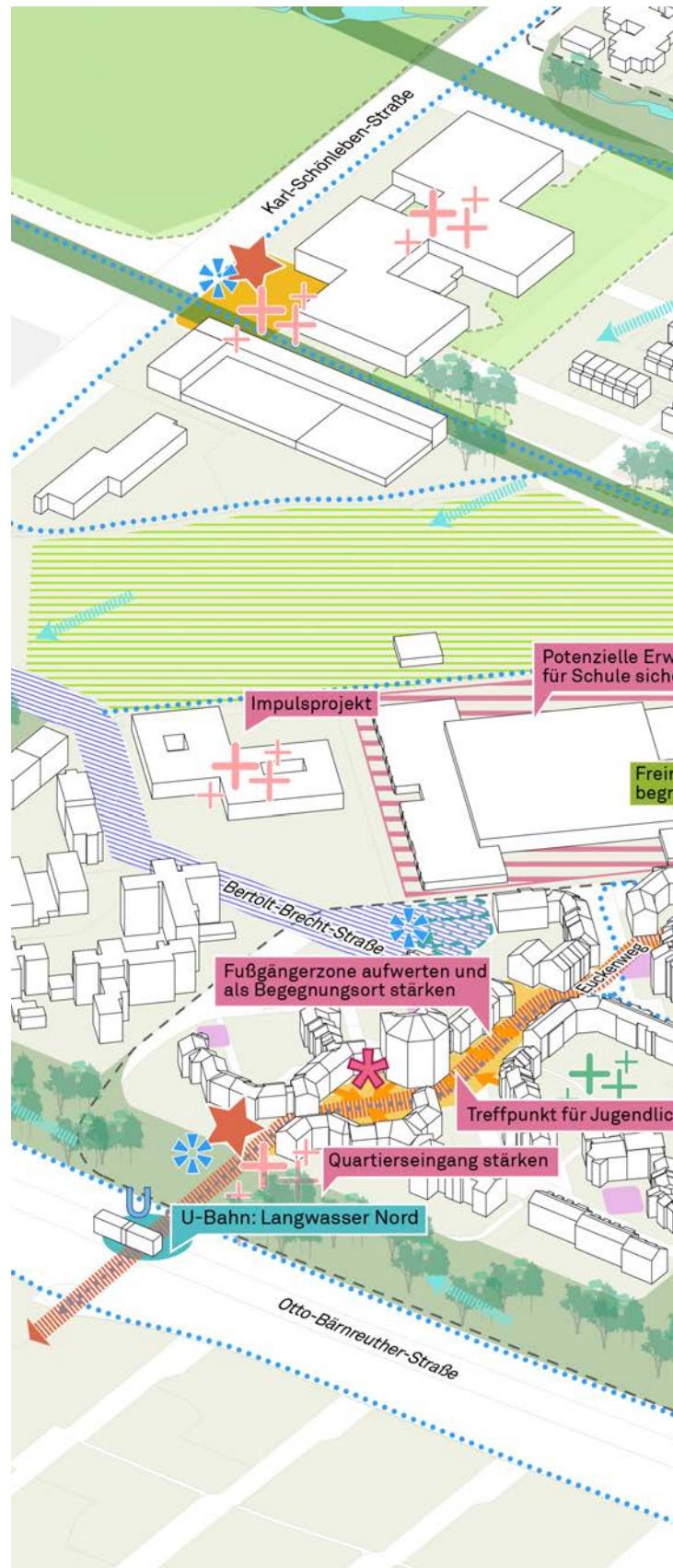
Im Nord-Ost-Quadranten befindet sich im Vergleich zu den anderen Quadranten weniger Baupotenzial.

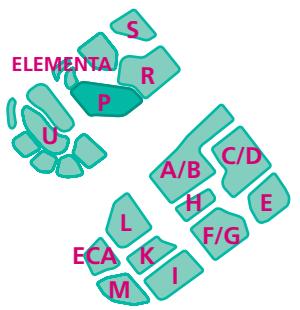
Hier liegt der Schwerpunkt der Weiterentwicklung in der Qualifizierung des öffentlichen Raumes, im weiteren Ausbau des Bildungsclusters der Bertolt-Brecht-Schule und in der Schaffung neuer sozialer Infrastruktur (hoher Bedarf für Seniorinnen und Senioren wegen der Seniorenheime).

Es besteht ein Bedarf an Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, sowohl im Inneren von Gebäuden als auch im Freien. Diese Möglichkeiten können durch die Stärkung der Ost-West gerichteten Fußgängerzone mit ihren Erdgeschossnutzungen als Treffpunkte im Quartier und die Reaktivierung des Leerstands im östlichen Teil der Hans-Fallada-Straße gegeben werden. Außerdem stellt der Grünraum an der Annette-Kolb-Straße, an der sich die wichtigsten Grün- und Fußegeverbindungen kreuzen, ein großes Potenzial für die Schaffung einer neuen grünen Mitte dar. Die Sanierung und Erweiterung der Spielfläche „Annette-Kolb-Anlage“ leistet einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung der öffentlichen Grünanlage. Es gilt, diesen Ort als Angebot für alle Generationen auszubauen.

Der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule ist ein wichtiges Impulsprojekt. Das ehemalige Gebäude mit Umfeld soll weiterhin für zukünftige Schul- und Sporterweiterungen gesichert 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.

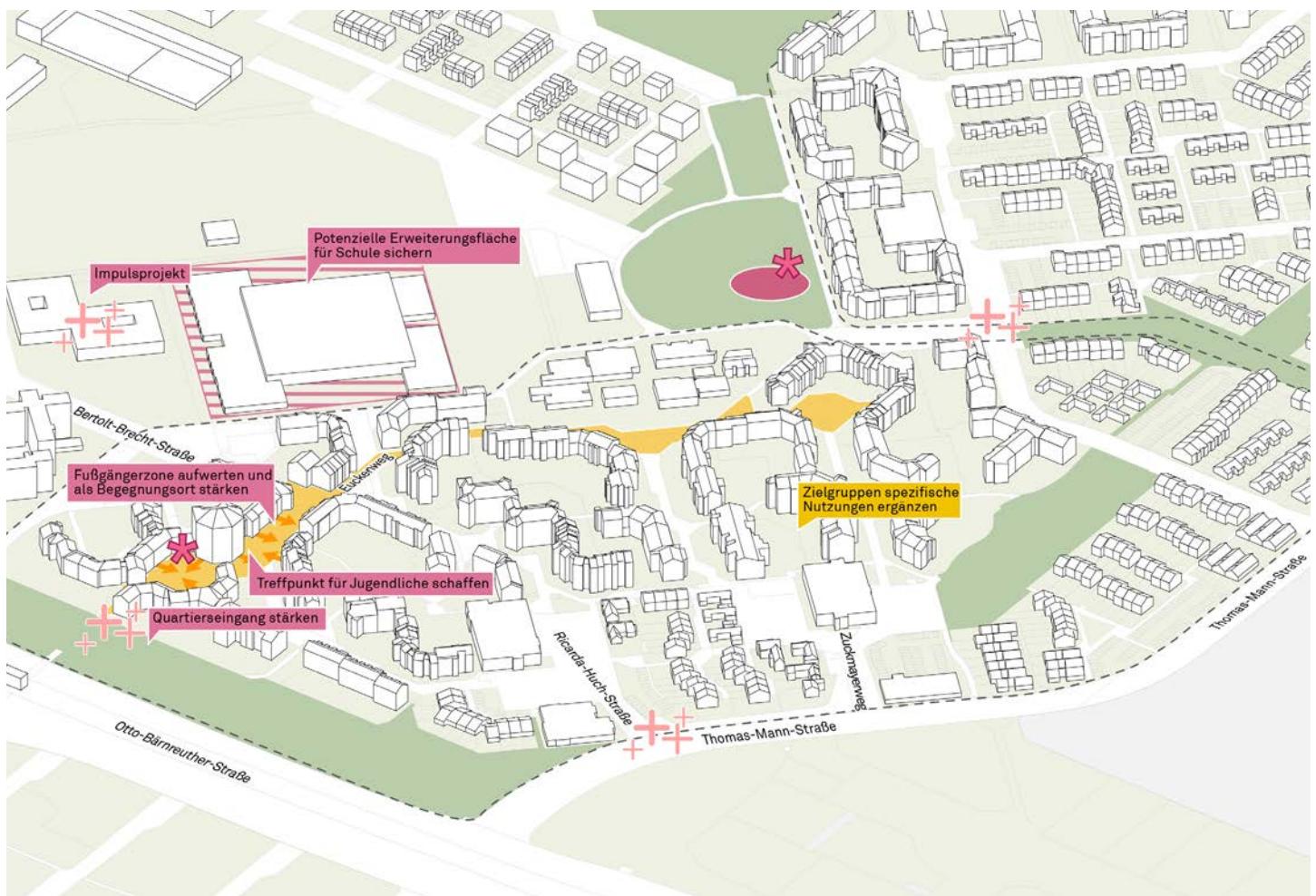


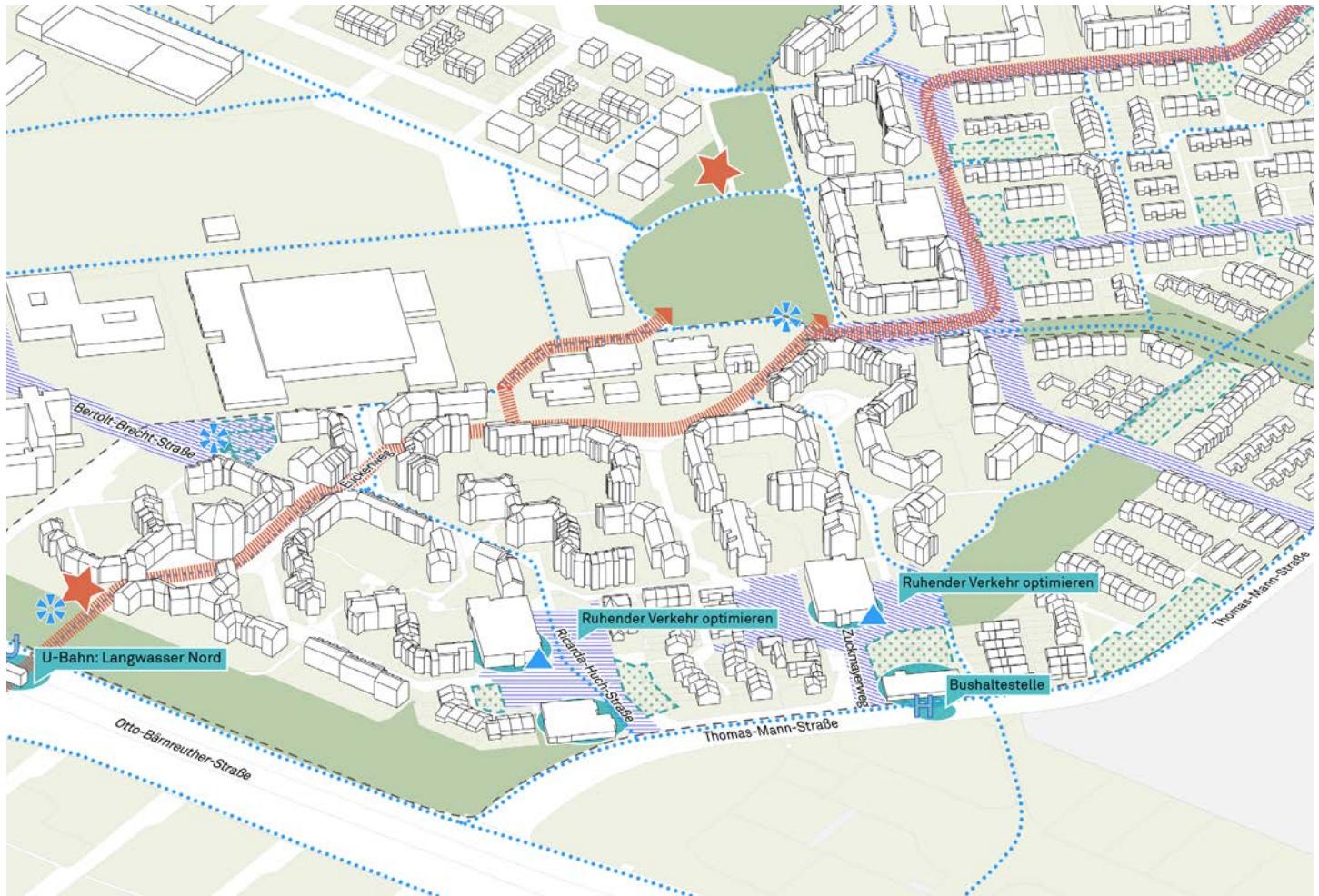


## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

Besonderer Nachbarschaftsort: den an den U-Bahnhof Langwasser Nord angrenzenden Stadtraum neu denken und als Quartierseingang qualifizieren

Fußgängerzone Euckenweg klimagerecht und stärker als Begegnungsort sowie Fuß- und Radwegeverbindung mit Entrée- und Platzsituationen profilieren. In Richtung U-Bahnhof spielen auch die Erdgeschosse eine wichtige Rolle zur Identitätsstiftung

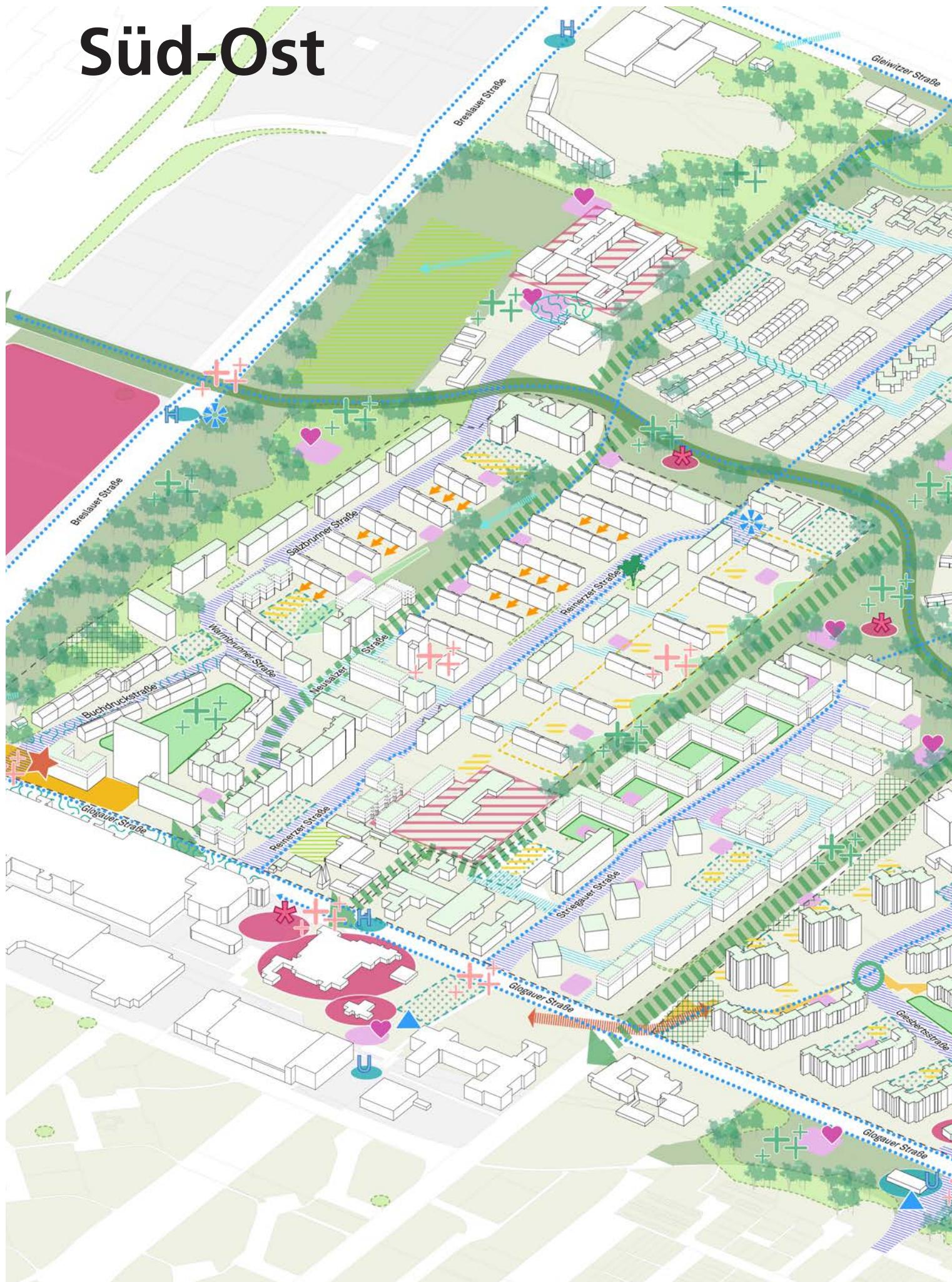
Großflächige Aufwertung von Innenhöfen (Klimaresilienz, Biodiversität, Nutzungssteigerung, etc.)

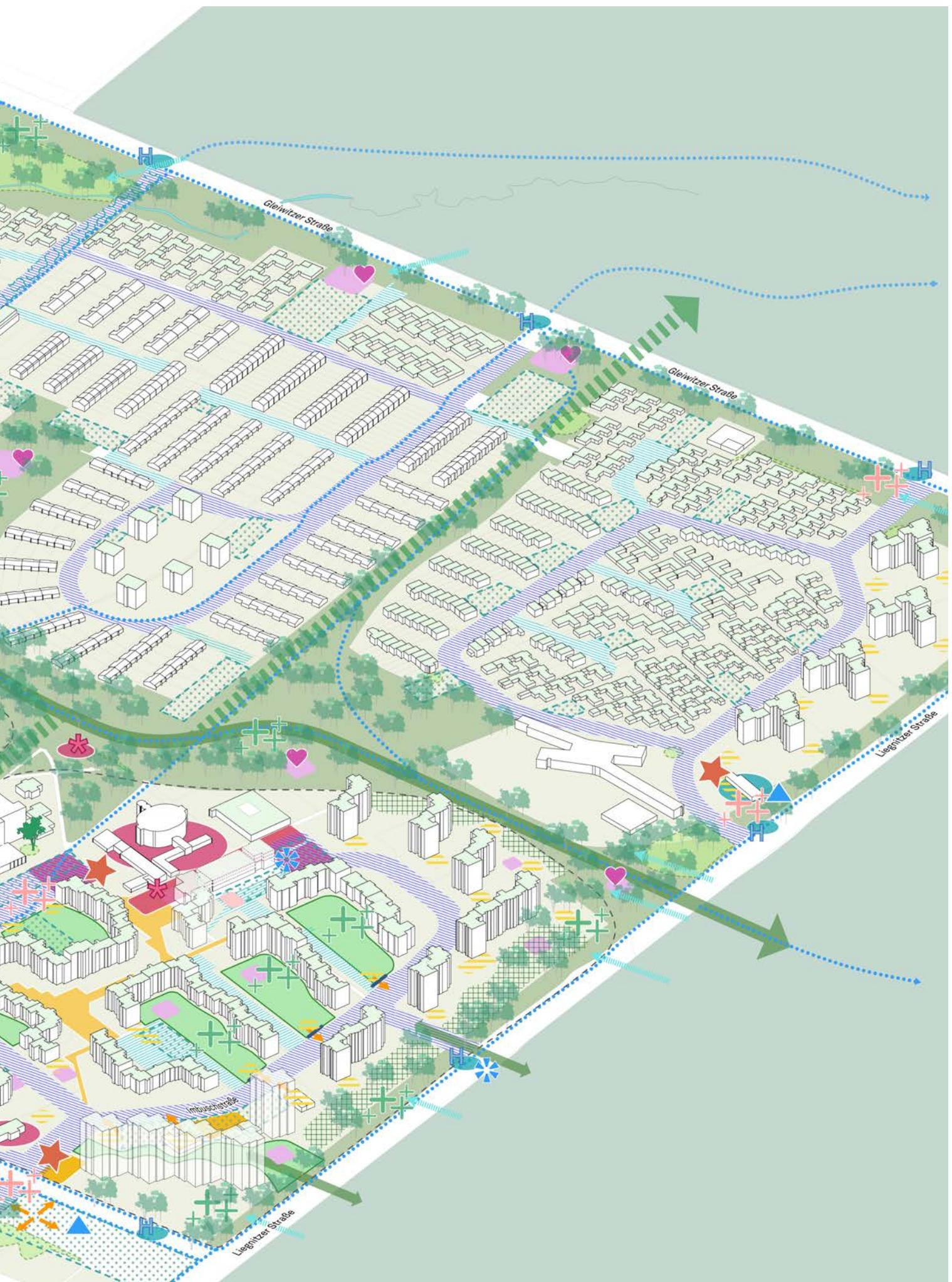
Wichtiges Flächenpotenzial für Schulerweiterung bei der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule. Bildungscluster kann weiter gestärkt werden

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

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Besonderer Nachbarschaftsort: den an den U-Bahnhof Langwasser Nord angrenzenden Stadtraum 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. In Richtung U-Bahnhof spielen auch die Erdgeschosse eine wichtige Rolle zur Identitätsstiftung		X		X	X	X	X
Großflächige Aufwertung von Innenhöfen (Klimaresilienz, Biodiversität, Nutzungssteigerung, etc.)	X	X		X			
Wichtiges Flächenpotenzial für Schulerweiterung bei der ehemaligen Bertolt-Brecht-Schule. Bildungscluster kann weiter gestärkt werden	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	

# Süd-Ost



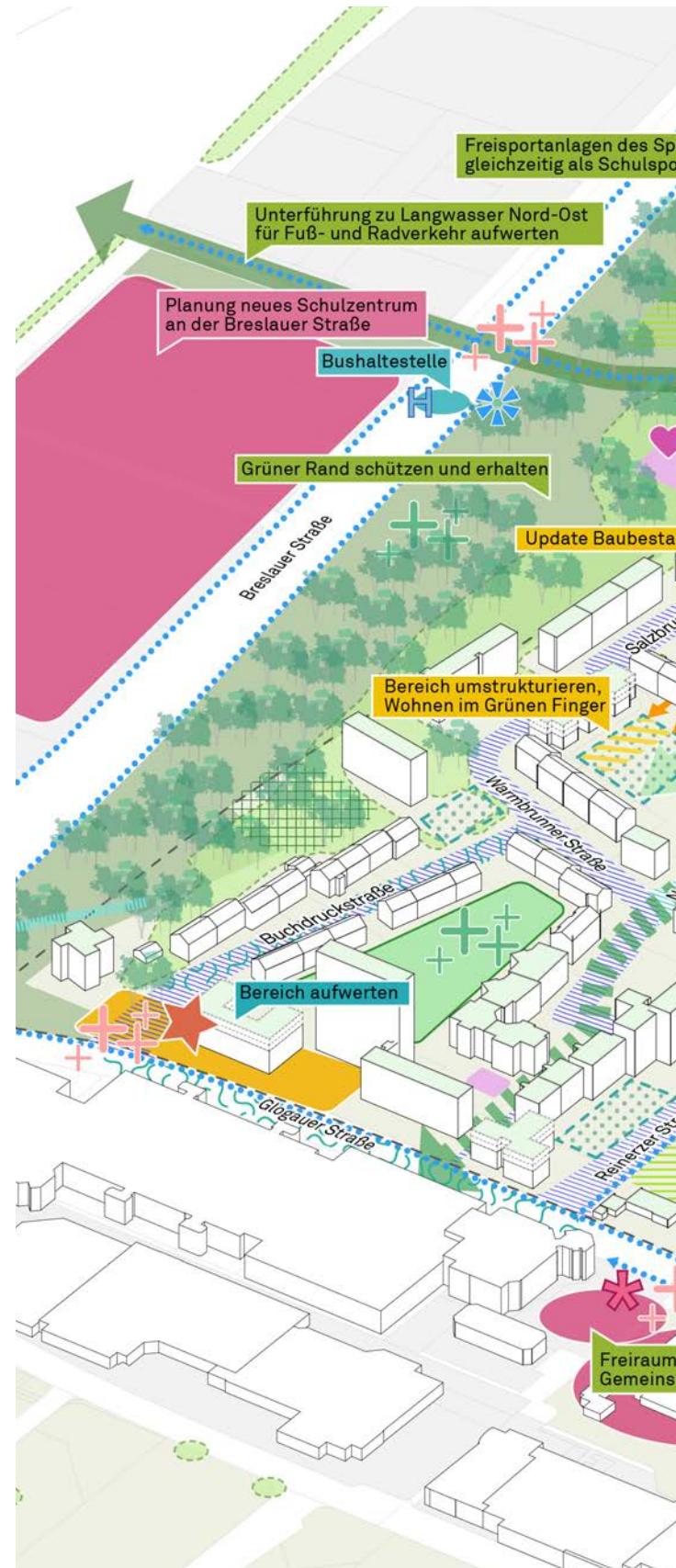


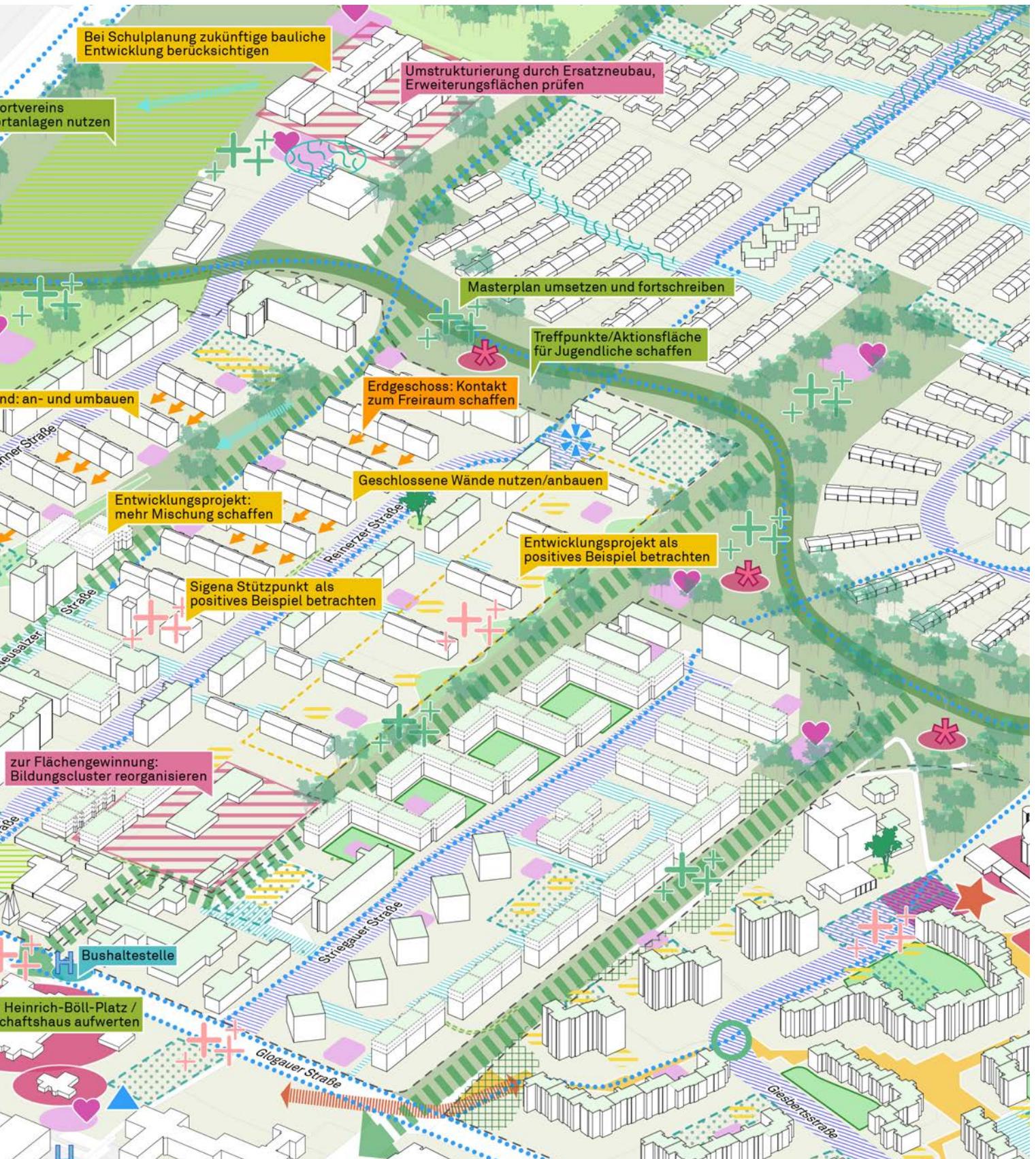
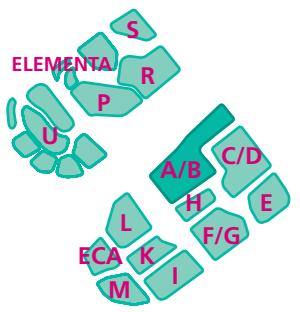
# Süd-Ost

## Nachbarschaft A / B

In Nachbarschaft A/B sind bereits Transformationsprozesse der städtebaulichen Weiterentwicklung zu beobachten, neue Wohngebäude an der Neusalzer Straße oder typisierte Holzhybridhäuser an der Reinerzer Straße. Diese werden als Solitäre zwischen den bestehenden Zeilen errichtet. Auch Sanierungstätigkeiten an den Zeilen und deren Außenanlagen nördlich der Reinerzer Straße sind festzustellen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden die Hochparterrewohnungen über Treppen mit kleinen Mietergärten in den Zwischenräumen der Zeilen verbunden. Dadurch entsteht eine Aufwertung und Aktivierung des Siedlungsgrüns in diesem Bereich. Auch die Spielflächen wurden zum Teil bereits erneuert und qualifiziert. Diese Entwicklung sollte auf die weitere Nachbarschaft übertragen werden, vor allem was das Zusammenwirken von Sanierung sowie städtebaulicher Entwicklung und Qualifizierung der Grünräume betrifft. Ein weiteres Potenzial der baulichen Entwicklung ist in Form von Aufstockungen zu prüfen. Die Salzbrunner und Reinerzer Straße bieten durch partielle Wegnahme von Stellplätzen und Entsiegelung Potenziale zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes. Dieser würde auch durch die städträumliche Stärkung des Nachbarschafts-Entrées an der Glogauer Straße / Ecke Buchdruckerstraße profitieren. Eine Weiterentwicklung des Straßenraums kann dazu beitragen, die Attraktivität der Stellplätze für Nicht-Anwohnende zu reduzieren. Die Neusalzer Straße ist bereits heute hauptsächlich Fuß- und Radwegeverbindung und leitet direkt in den Grünzug Ferdinand-Drexler-Weg über. Diese Verbindungsfunktion soll erhalten und ihre Qualifizierung im Grünzug geprüft werden. Für den Grünzug Ferdinand-Drexler-Weg besteht ein Masterplan, der unter anderem die Verbesserung der Ein- und Übergänge wie an der Neusalzer Straße vorsieht.

Weiterhin besteht das Potenzial, vorhandene Bildungseinrichtungen stärker in Richtung eines zusammenhängenden Bildungsclusters zu entwickeln. Das neue Schulzentrum an der Breslauer Straße wird dazu beitragen, diesen Quadranten und die angrenzende Nachbarschaft A/B enorm zu beleben und zu prägen: Die für die Schule notwendigen Schulsportshallen werden am Abend und an den Wochenenden sowie in den Schulferien auch den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen. Durch die Transformationen (neue Wohn- und Schulgebäude) soll die gute Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV sowie die Anbindung für Fuß- und Radverkehr entsprechend weiter ausgebaut werden. Einen wichtigen Teil davon bildet die Aufwertung der Unterführung am ehemaligen Bahnhof Märzfeld (einige Direktverbindung nach Nordost), die zeitnah angegangen werden sollte.

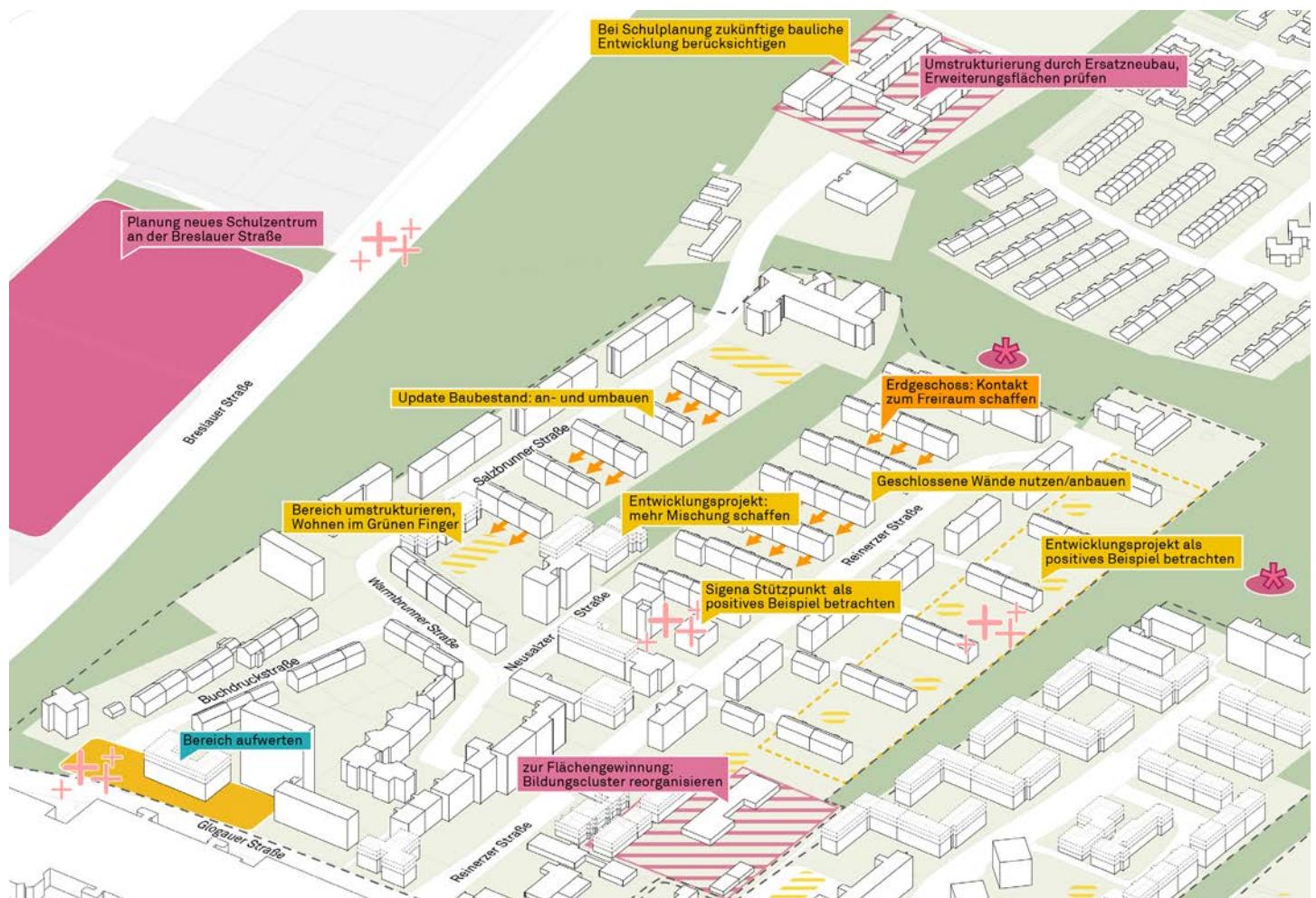


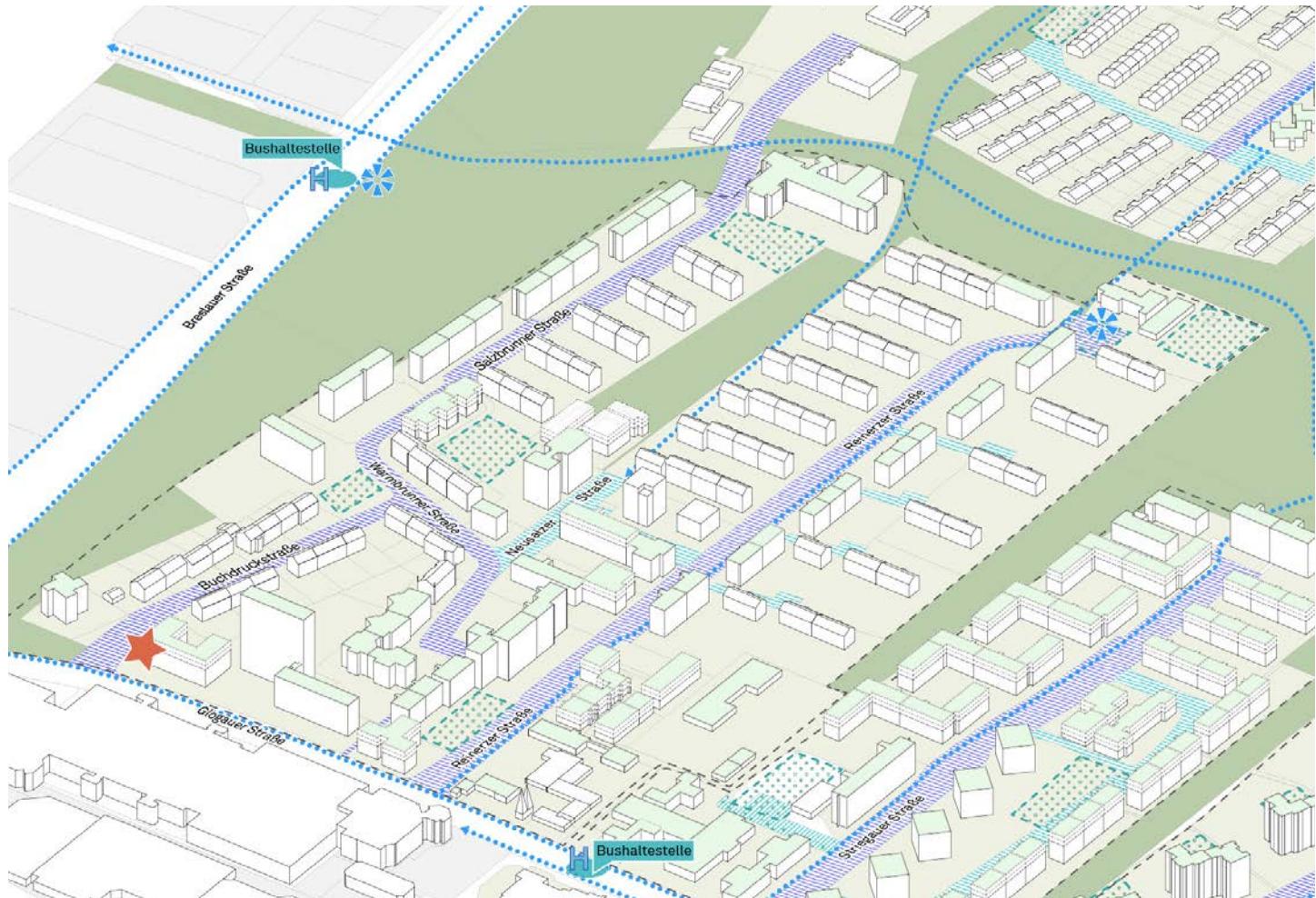


## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

Ersatzneubau für Astrid-Lindgren-Grundschule und Umstrukturierung des Bildungsclusters an der Reinerzer Straße für die Schaffung neuer Schul- und Kitaplätze

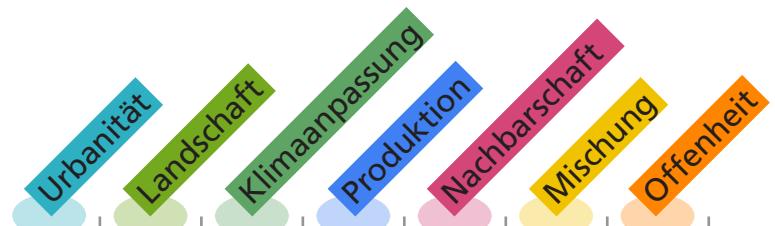
Salzbrunner Straße als Impulsort sowie wertvollen Natur- und Nachbarschaftsraum profilieren

Modernisierung des Bestandes durch Umbau, Anbau prüfen. Herstellung des räumlichen Bezugs zwischen Erdgeschoss und Freiraum in den Höfen entlang der Neusalzstraße

Straßen- und Wegesystem klimaangepasst, Fahrrad- sowie Fußverkehrsfreundlich umstrukturieren. Im Besonderen Umwandlung der Stichstraßen entlang Reinerzer Straße

Klimaresiliente und Nachbarschaftsgerechte Entwicklung eines städtebaulichen Entrées gegenüber des Franken-Centers

Unterführung nach Nord-Ost für den Fuß- und Radverkehr aufwerten



X X X X

X X X X X X

X X X X

X X X

X X

# Süd-Ost

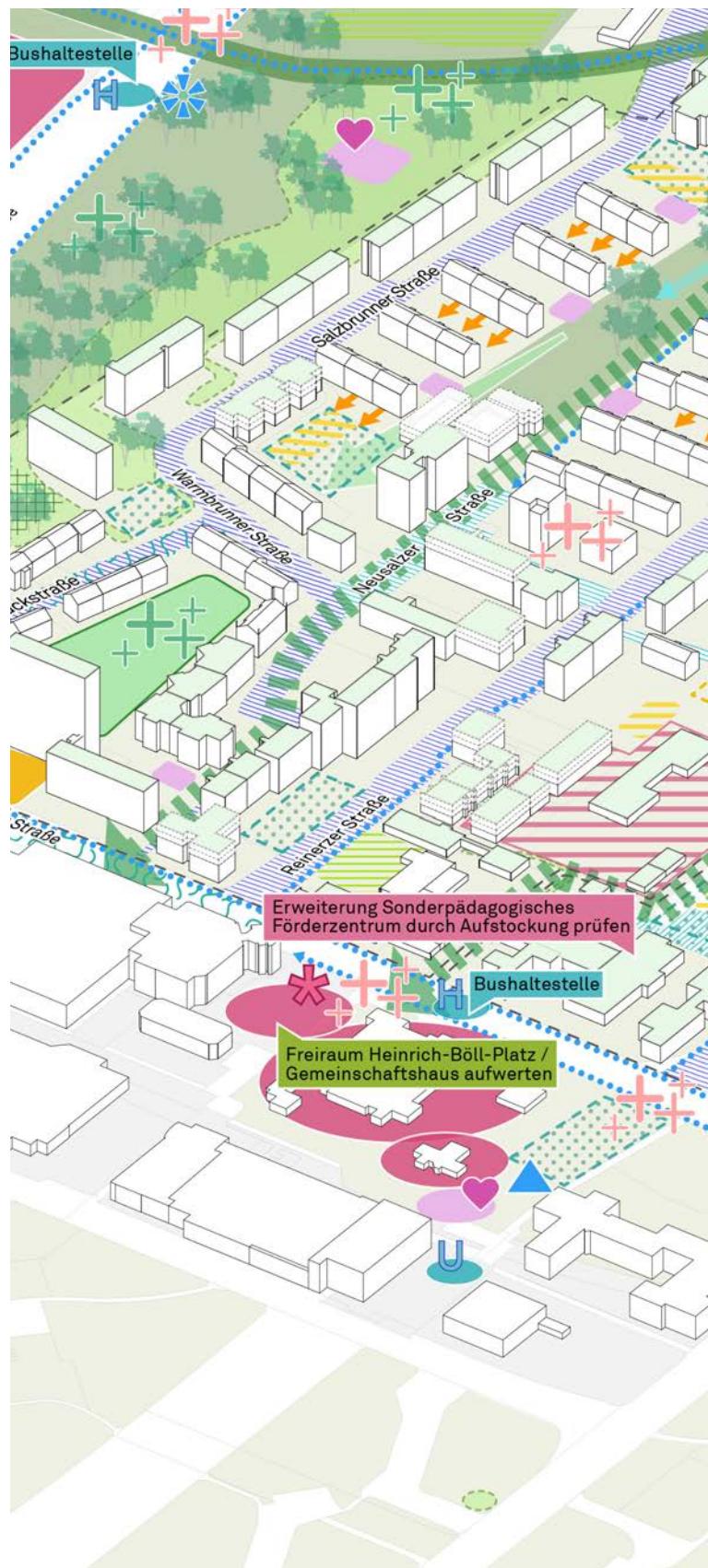
## Nachbarschaft H

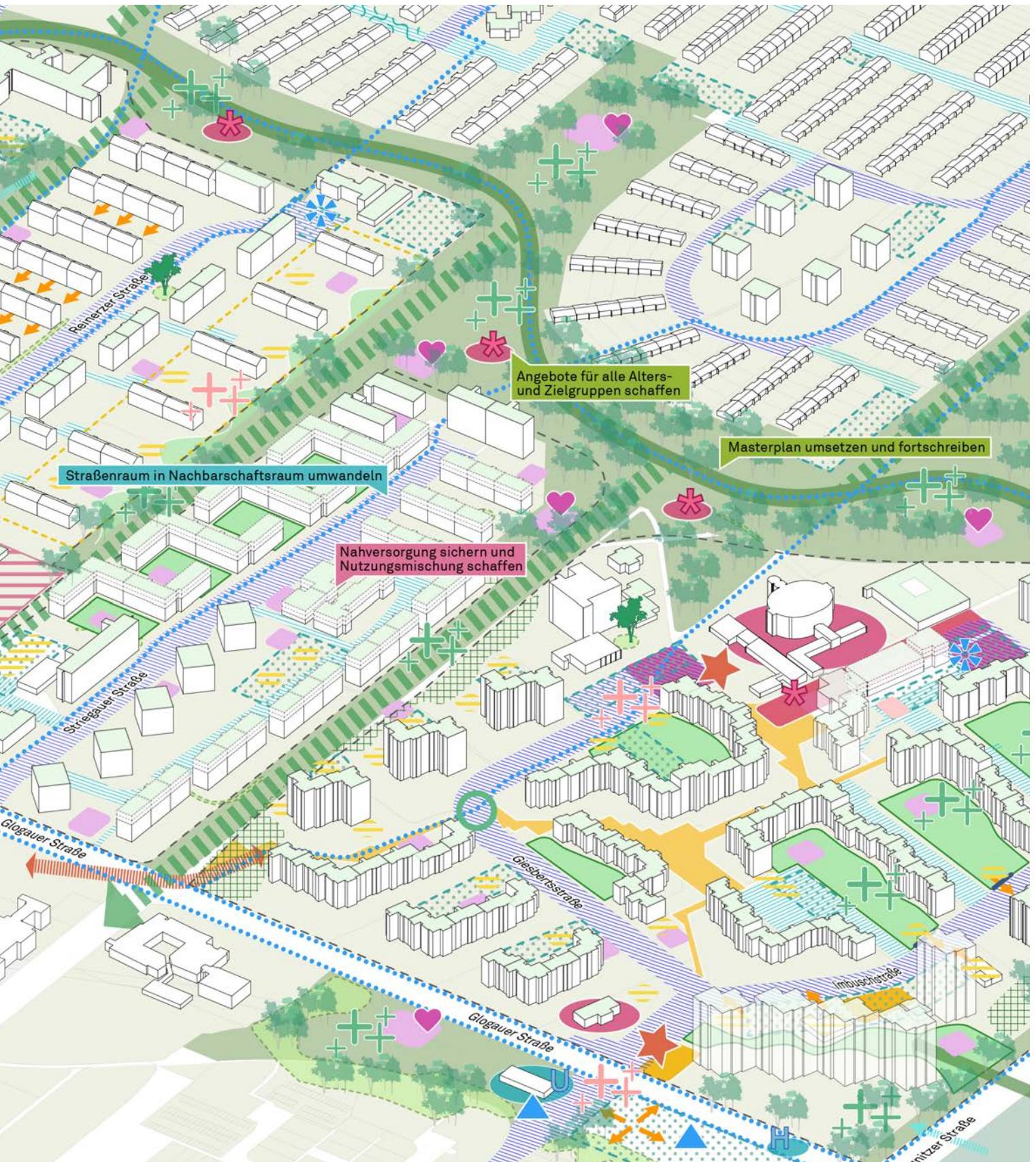
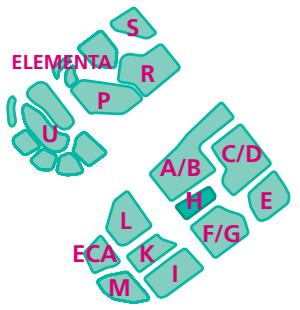
Die Nachbarschaft H wird an drei Seiten vom Grüngzug Ferdinand-Drexler-Weg und seinen Seitenarmen umschlossen. Diese Lagegunst an den Grünverbindungen soll weiter qualifiziert werden. Dazu sind bessere Übergänge aus dem Inneren der Nachbarschaft zu den Grüngügen zu schaffen und die Grüngüge selbst auch weiterhin zu attraktivieren und mit Angeboten auszustatten. 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 vorhandenen Grünflächen ökologisch aufzuwerten.

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. Auch in dieser Nachbarschaft sind die Spielflächen stark qualifizierungsbedürftig, 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.

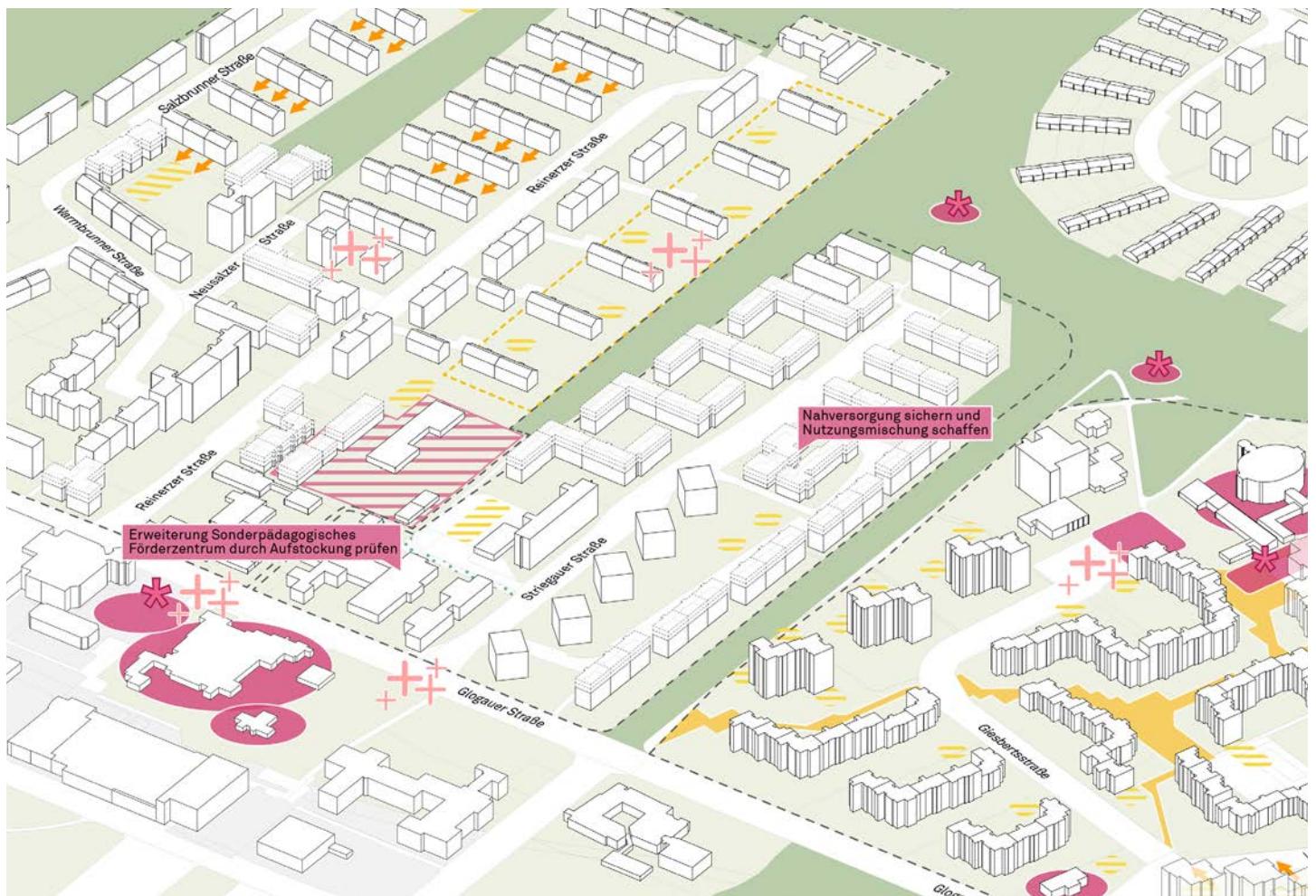


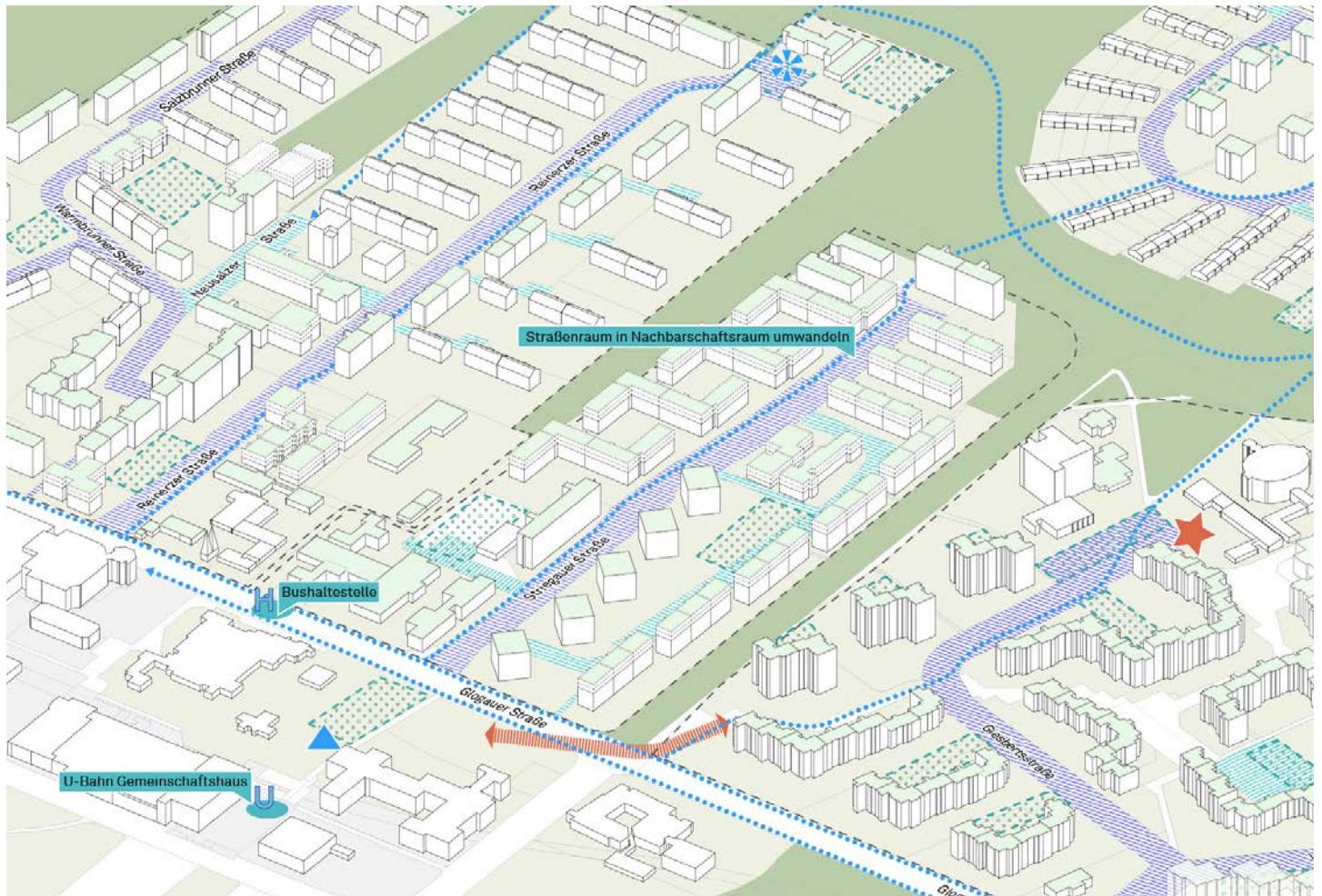


## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

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

Aufstockung von Bestandsgebäuden und neuer Umgang mit Flachdächern zur Potenzialnutzung überprüfen

X X X X

Nahversorgung sichern und Nutzungsmischung schaffen

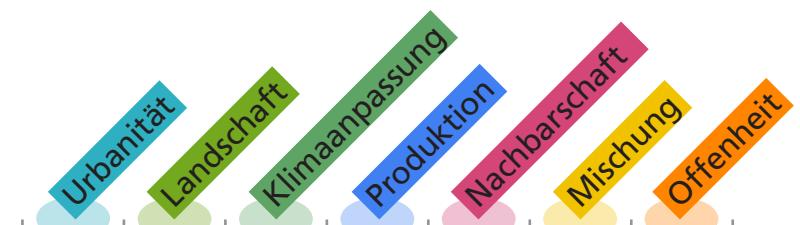
X X

Ziele des Masterplans zur Umgestaltung des Grünzugs Ferdinand-Drexler Weg umsetzen

X X

Bestandsspielplätze aufwerten und neue Spiel- und Bewegungsangebote schaffen

X X



# Süd-Ost

## Nachbarschaft F / G

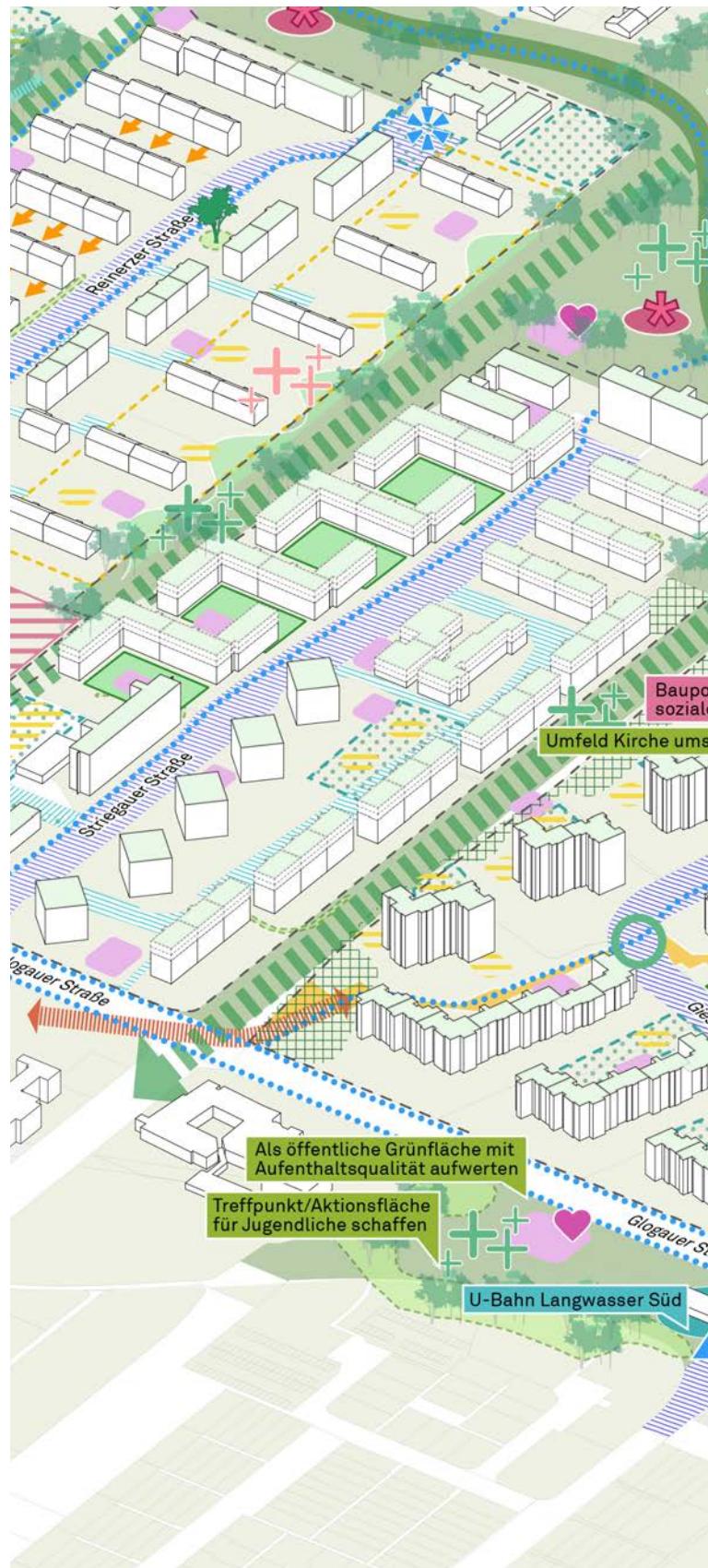
Als Nachbarschaft mit der höchsten Einwohnerdichte in Langwasser und bestehenden sozio-demografischen Herausforderungen soll die Aufmerksamkeit auf den sozialen und nachbarschaftlichen Angeboten liegen.

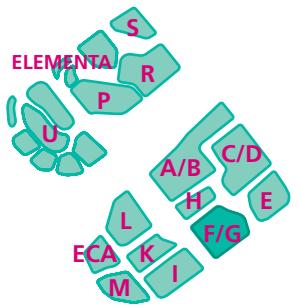
Trotz der hohen Dichte können Potenziale für die bauliche Entwicklung identifiziert werden. Dies besteht hauptsächlich in punktuellen Ergänzungen durch den Anbau an fensterlosen Wänden der Bestandsgebäude. Zusammen mit einer möglichen baulichen Entwicklung müssen auch die Potenziale für die Schaffung 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 zwischen Kirche und Einzelhandelsstandort geschaffen werden. 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.

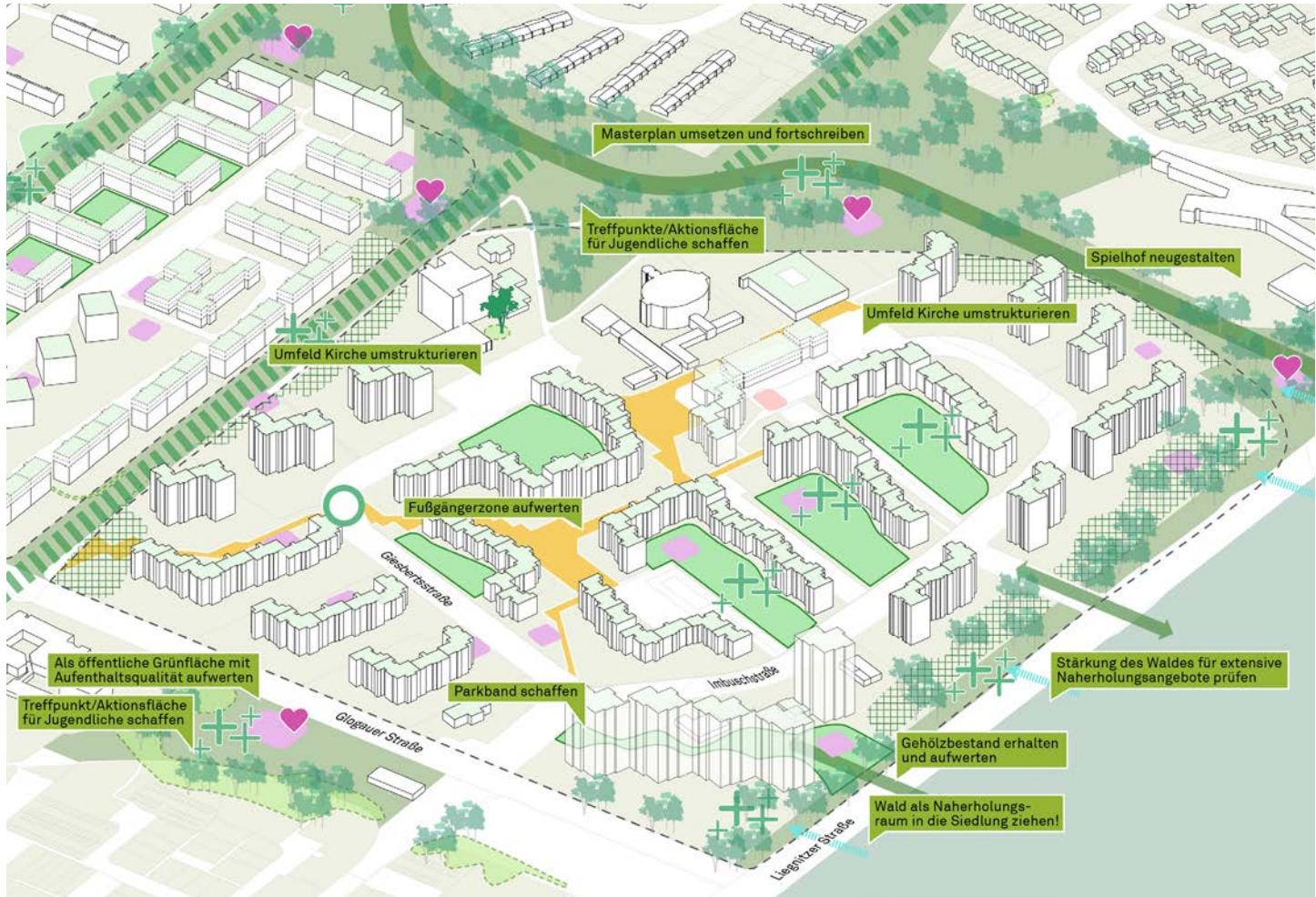
Die halböffentlichen Höfe sind mit den zugehörigen Spielplätzen aufzuwerten und mit neuen Nutzungen anzureichern. Die Höfe bieten auch ausreichend Platz für die Realisierung sozialer und kultureller Infrastruktur: bei Neubau sind die Bedarfe zu prüfen und gegebenenfalls im Erdgeschoss gemeinschaftliche 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 „Steinerne 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.

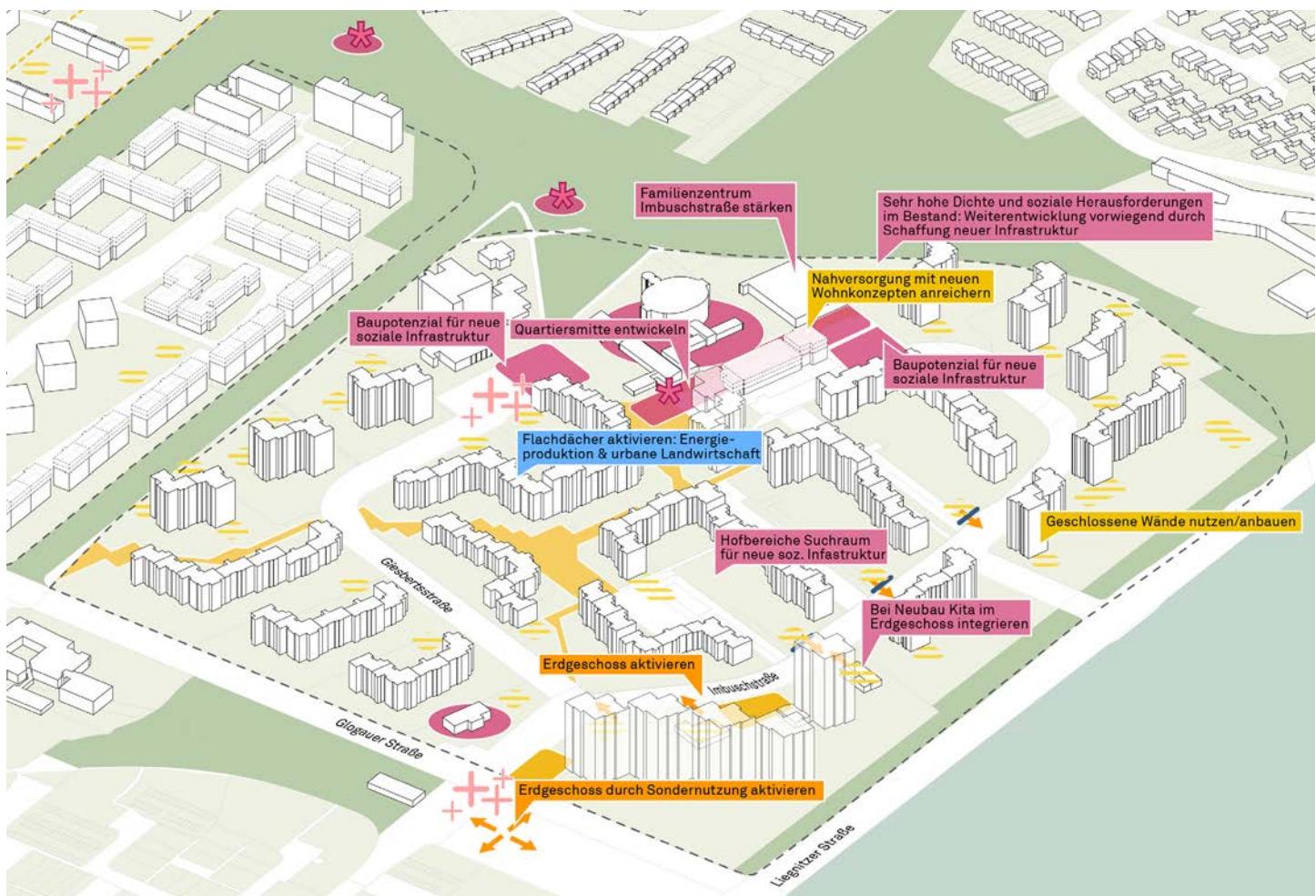


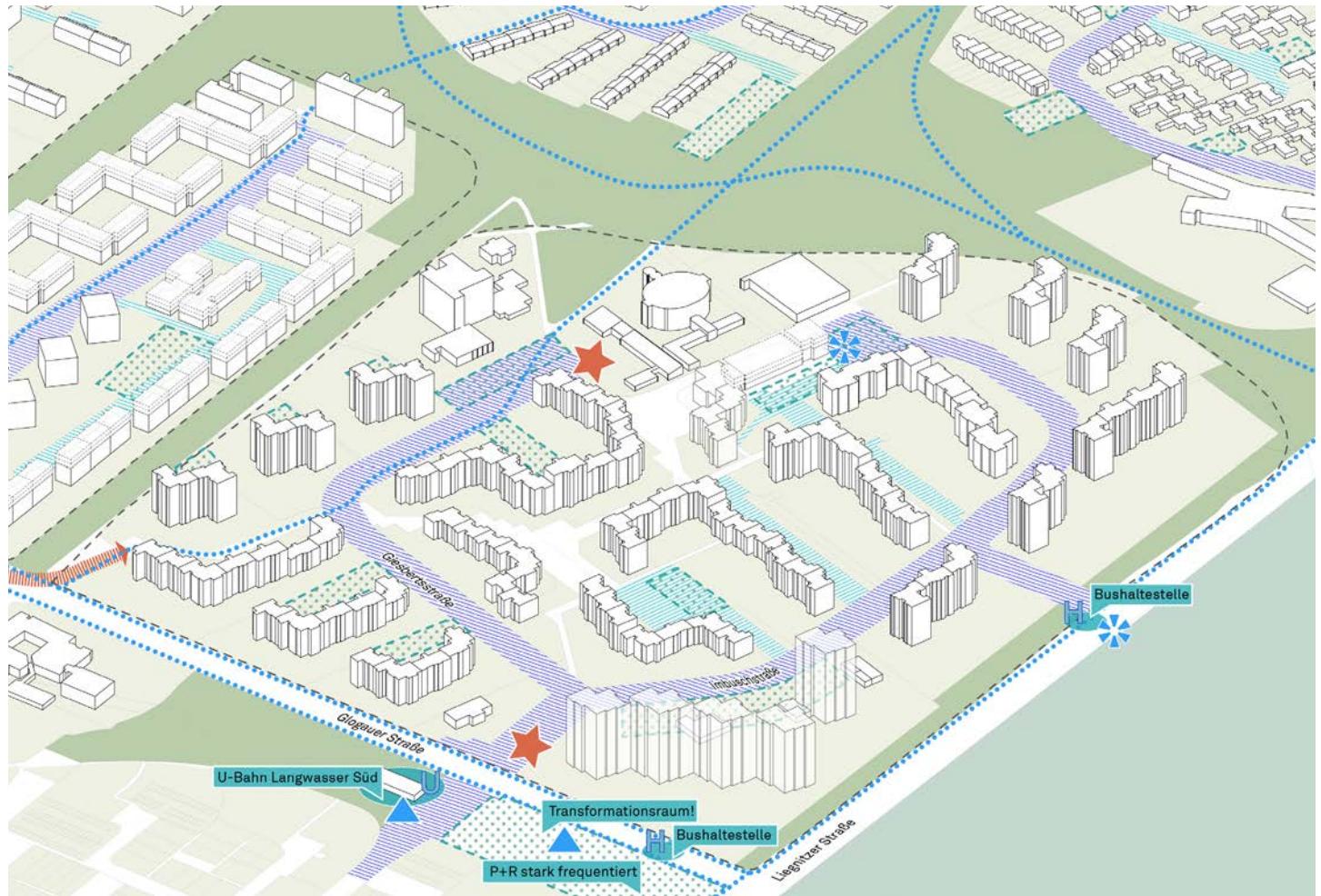


## Grün- und Freiraum



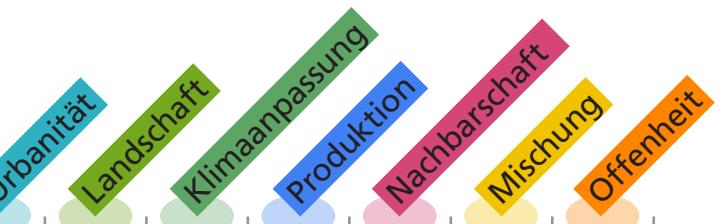
## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

Grünen Rand im Süden als Übergang zum Wald erhalten und Verbindungen in den Wald stärken



X

Punktuelle 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

Kirchenumfelder zugunsten der Nachbarschaft umstrukturieren und Quartiersmitte entwickeln

X X X

Fußgängerzone „Steinerner Fluss“ gestalterisch und klimaanpasst aufwerten

X X X

Flachdach des Nahversorgers aufstocken - andere Flachdächer vor allem produktiv nutzen

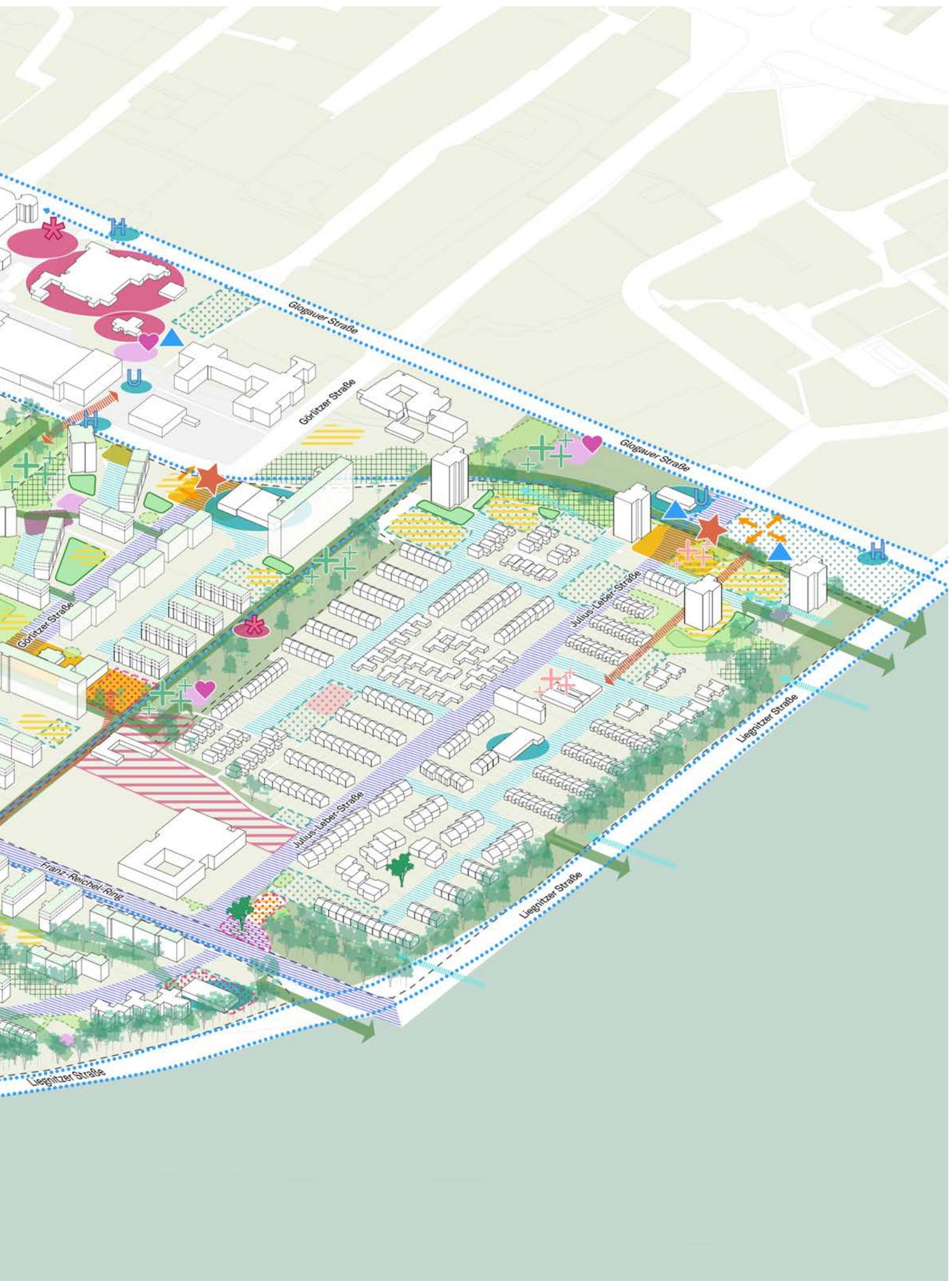
X X

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





# Süd-West

## Nachbarschaft I

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

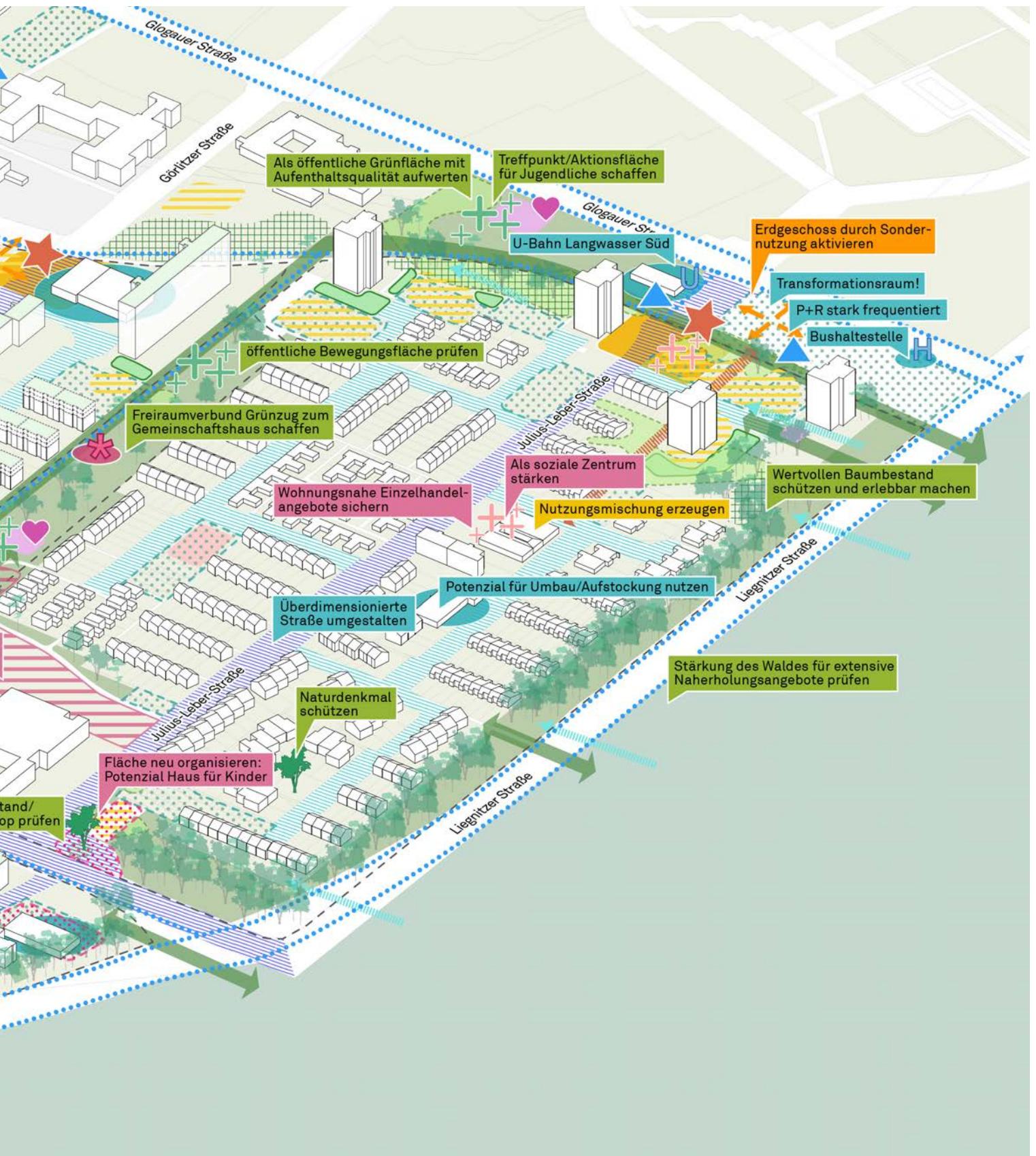
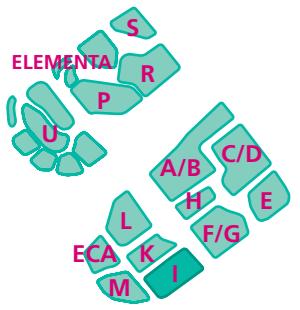
Zurzeit wird das bestehende Nahversorgungszentrum in der Bonhoefferstraße 12 im Süd-West-Quadranten nicht genutzt. Dennoch ist es als Zentrum zu sichern und als Chance für eine Weiterentwicklung des Standorts zu betrachten: Um das Potenzial der Flächen besser zu nutzen, können im Rahmen einer mehrgeschossigen Mixed-Use-Nutzung in den oberen Geschossen Wohnnutzungen geplant werden. Das Erdgeschoss kann teilweise auch zur Ergänzung mit sozialer Infrastruktur genutzt werden.

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.

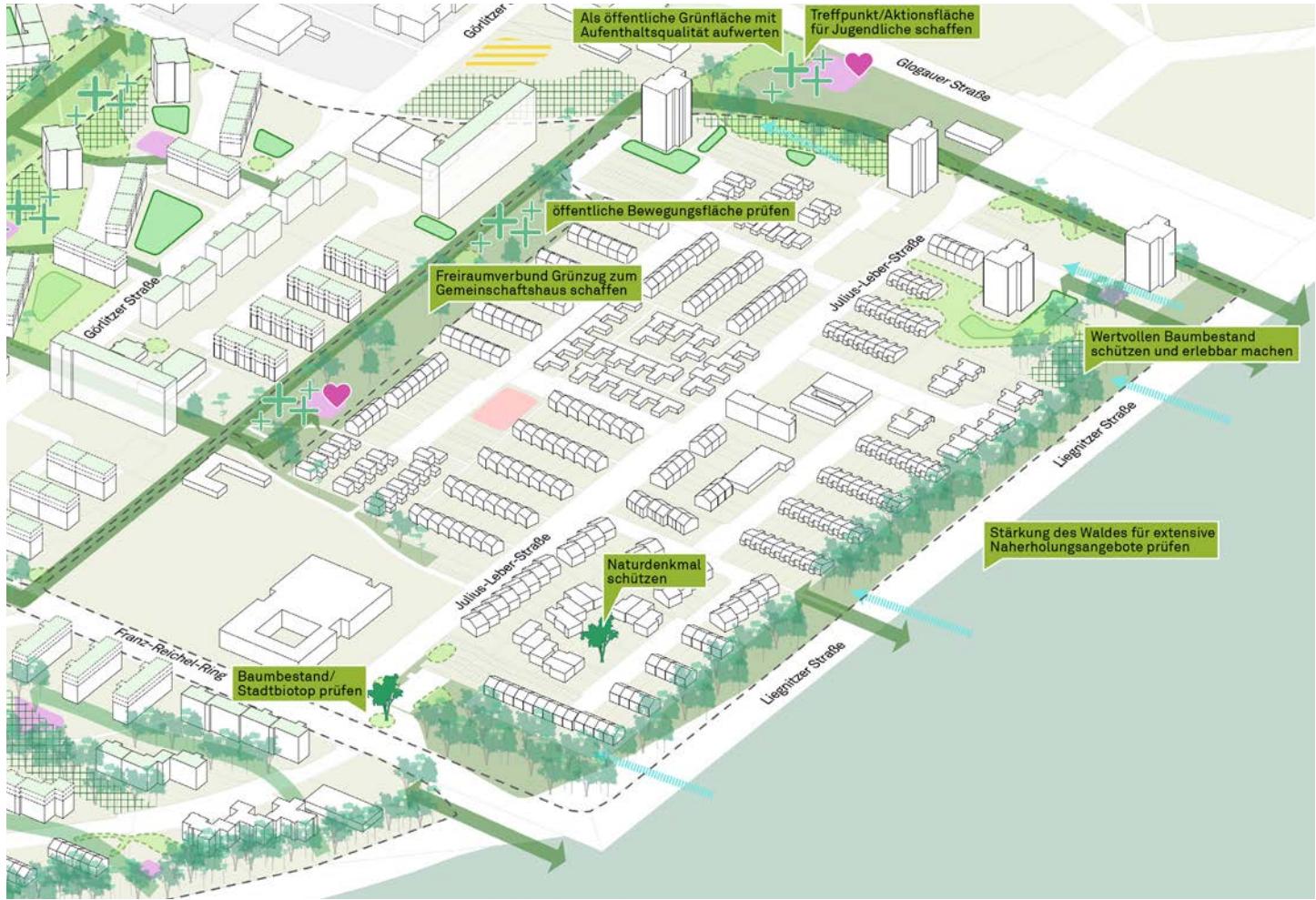
Laut Prognose werden in den Süd-West-Quadranten ein Haus für Kinder mit zwei Kindergarten- sowie zwei bis drei Hortgruppen benötigt. Potenzialflächen für den Neubau eines Hauses für Kinder sind die ehemalige Buswendeschleife Franz-Reichel-Ring/Julius-Leber-Straße und der Garagenhof Franz-Reichel-Ring / Ecke Liegnitzer Straße in der Nachbarschaft M sowie die Parkplatzfläche bei dem Nahversorgungszentrum an der Görlitzer Straße angrenzend an dem Grünzug.

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.

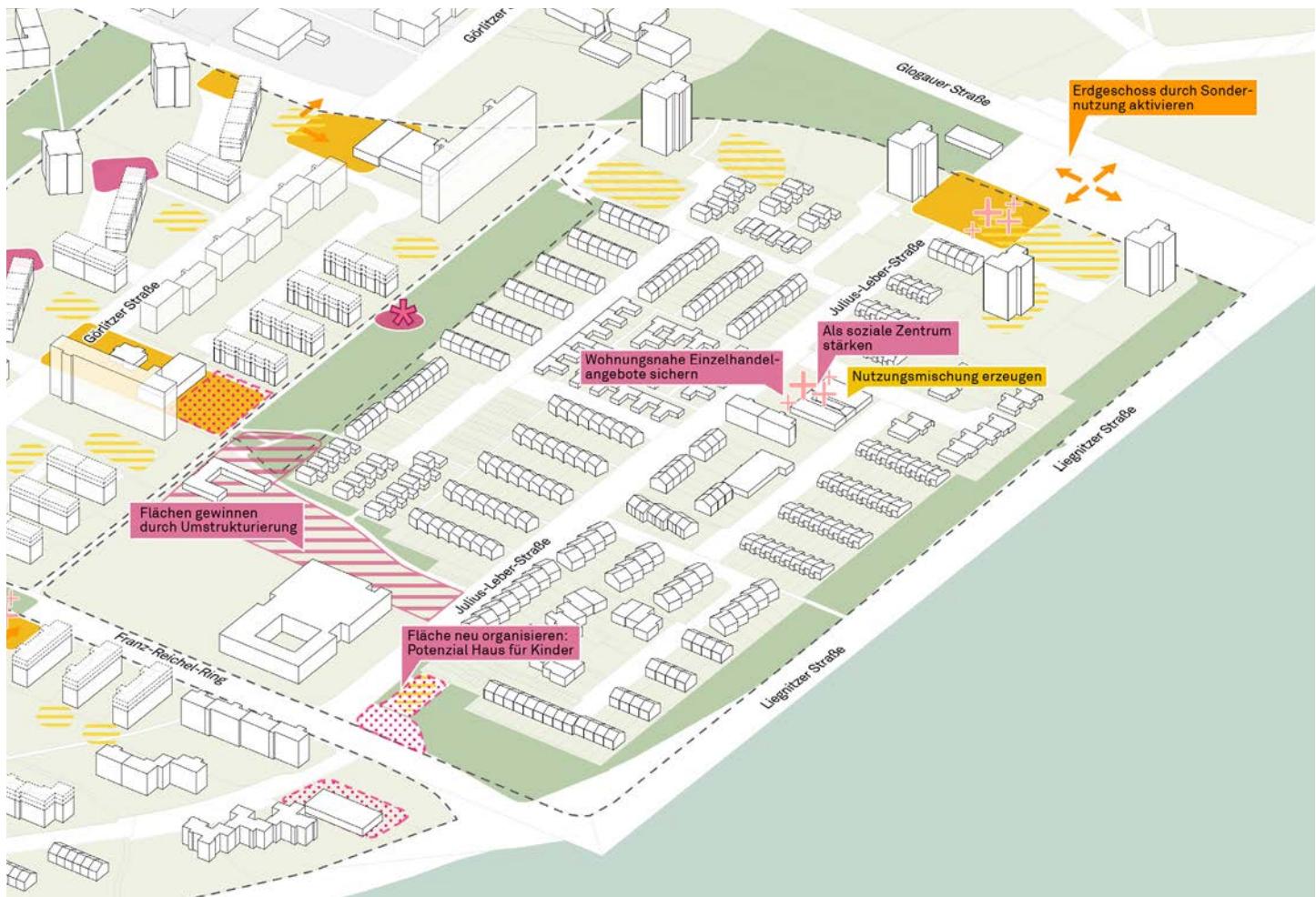




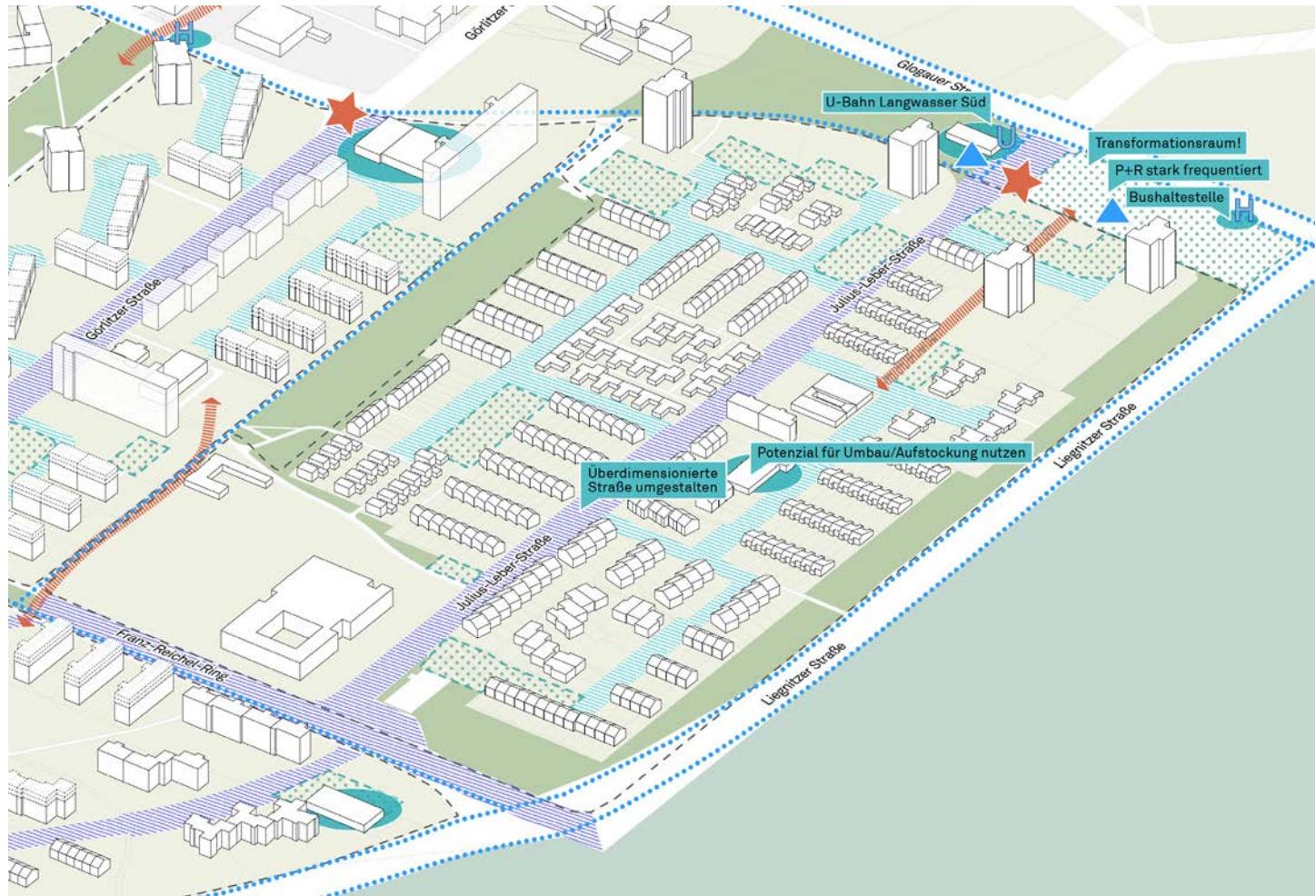
## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung



## Mobilität



## DER MEHRWERT

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

Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrum durch Anreicherung neuer Angebote und Nutzungen. Integration sozialer Infrastruktur und Wohnen

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

Umgrenzender Wald als Impulsgeber für freiräumliche Entwicklungen (Klimaresilienz, Biodiversität, etc) Extensive Naherholungsangebote prüfen

Überdimensionierte Straßen umgestalten (vor allem Julius-Leber-Straße) und damit Neugewinnung von freigelegten Quartiersräumen

	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					
Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrum durch Anreicherung neuer Angebote und Nutzungen. Integration sozialer Infrastruktur und Wohnen				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		

# Süd-West

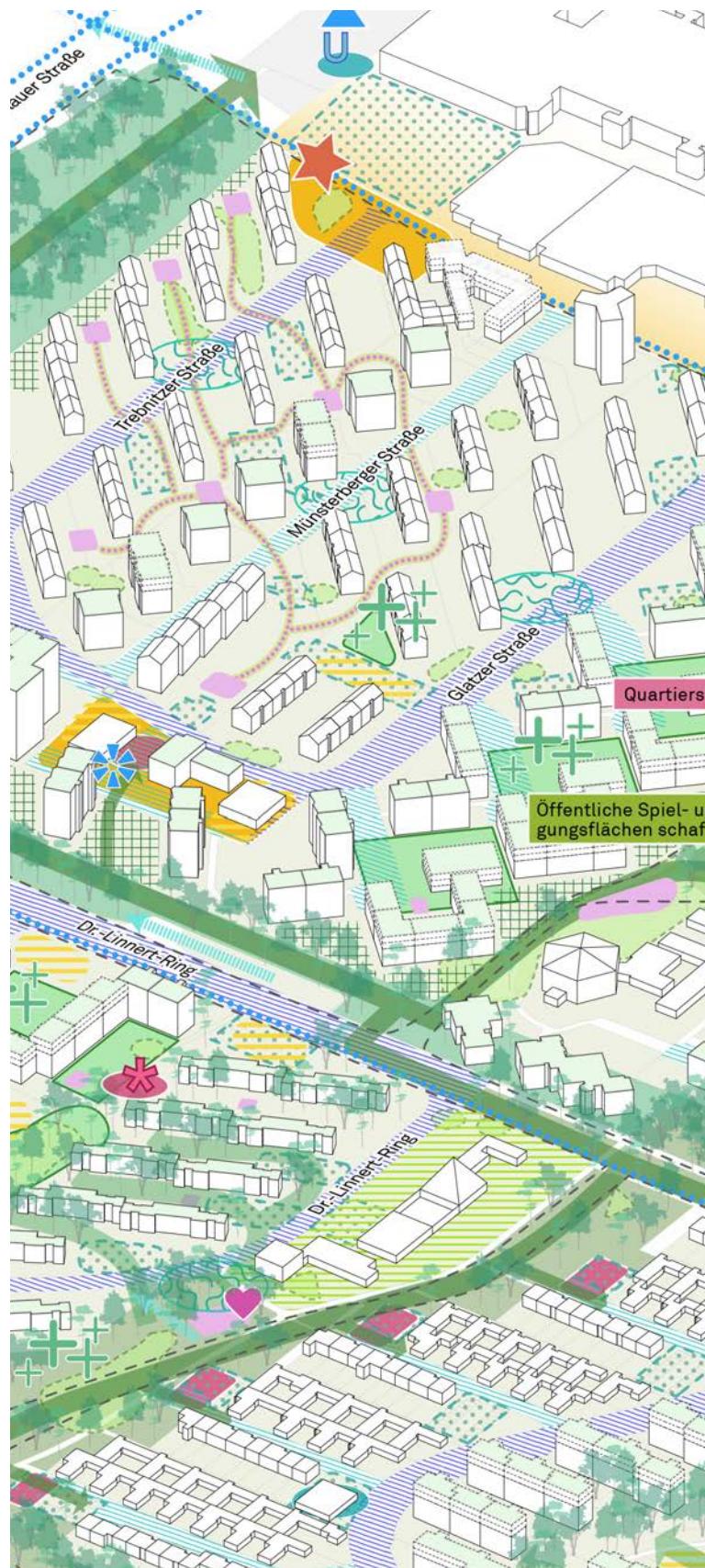
## Nachbarschaft K

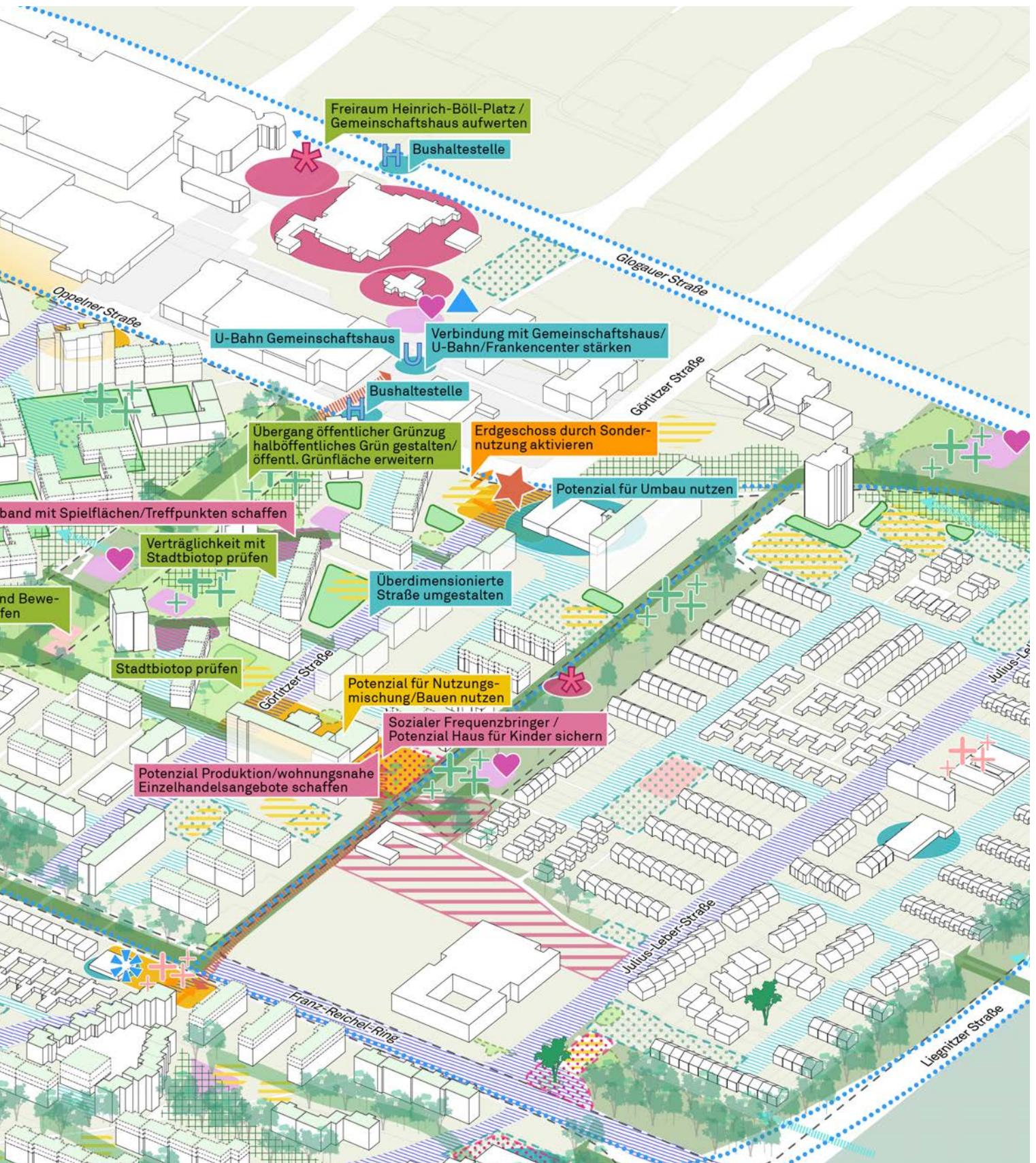
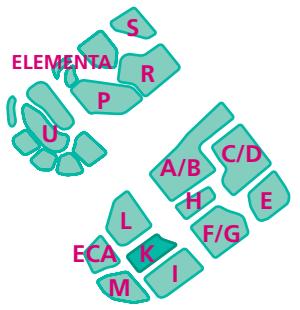
Nachbarschaft K ist vor allem durch den Grünzug im Norden und das daran anschließende großzügige Siedlungsgrün rund um die Wohngebäude zur Görlitzer Straße hin geprägt. Dieser teils unstrukturiert wirkende Raum würde durch die Entwicklung freiraumplanerischer und städtebaulicher Potenziale stark profitieren.

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. Auch eine Gestaltung der Übergänge von Grünzug zu Siedlungsgrün durch aufwändiger gestaltete Bereiche oder gemeinschaftlich genutzte Mietergärten, würde dem Raum mehr Profil geben. Zur Görlitzer Straße hin sind zwischen den dortigen Zeilen punktuelle Entwicklungen vorstellbar, sofern sie mit den vorhandenen Stadtbiotopen vereinbar sind. Eine solche städtebauliche Entwicklung sollte gemeinsam mit einer weiteren 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 auch einer besseren Anbindung des Grünzuges dienen würde.

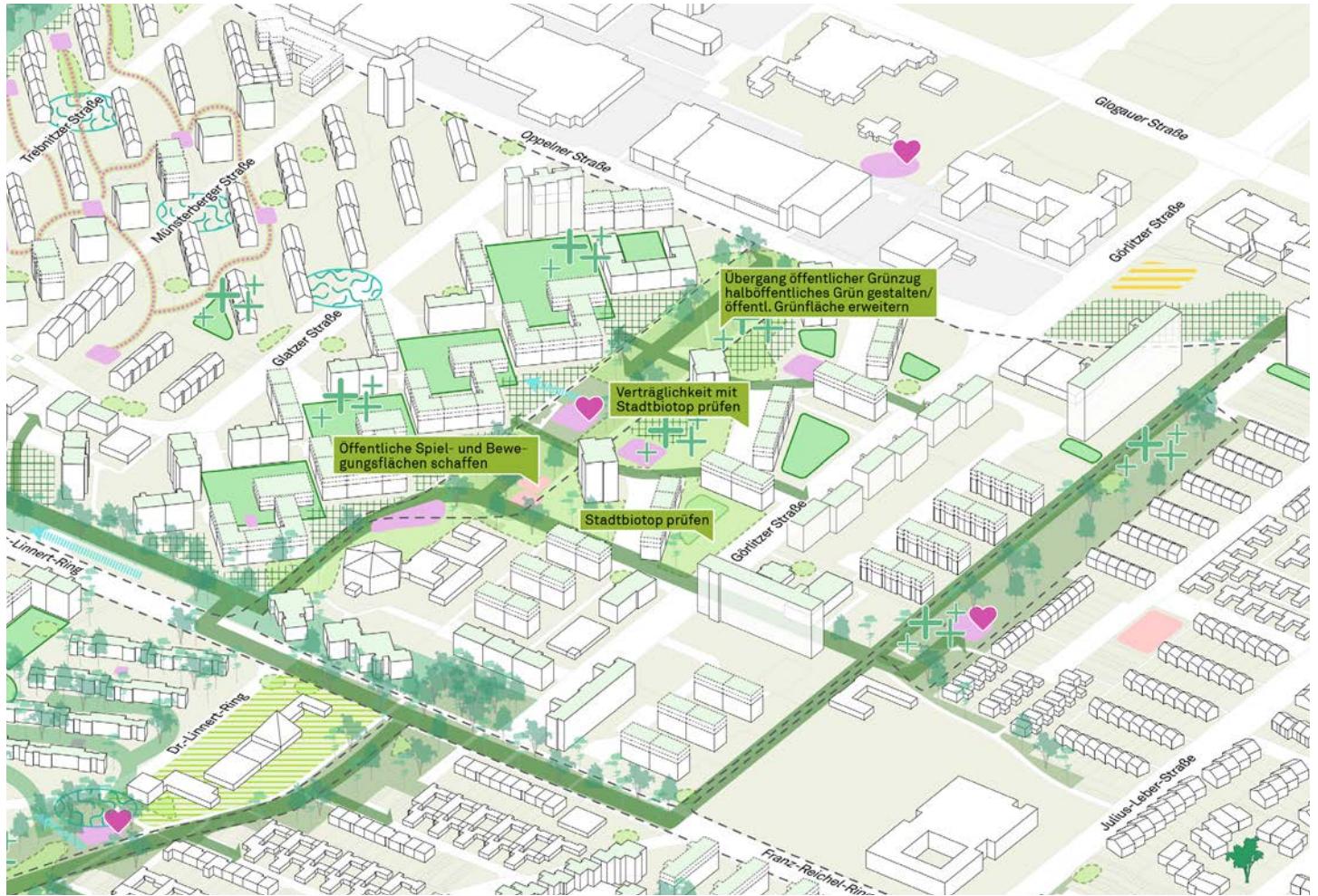
Die Görlitzer Straße selbst wirkt überdimensioniert. Hier ist zu prüfen, inwiefern der Straßenraum umstrukturiert und verkleinert werden kann. Im Zuge dessen sollte es ein Ziel sein, auch eine städtebauliche Entwicklung mitsamt neuer Nutzungsmischung beidseits der Wohnscheibe Görlitzer Straße 20 anzustößen. Durch eine bauliche Ergänzung mitsamt Erdgeschossnutzung würde auch eine neue Entréesituation für die Nachbarschaft geschaffen werden. Eine Mobilitätsstation ist im Umfeld der U-Bahnstation Gemeinschaftshaus sinnvoll.

Der Parkplatz hinter dem Nahversorgungszentrum an der Görlitzer Straße könnte anders genutzt werden: Er bietet ausreichenden Platz für die Realisierung eines Hauses für Kinder, das in den Süd-West-Quadranten bei einer Weiterentwicklung laut Prognose benötigt wird. Damit würde auch der Standort des Zentrums gestärkt.

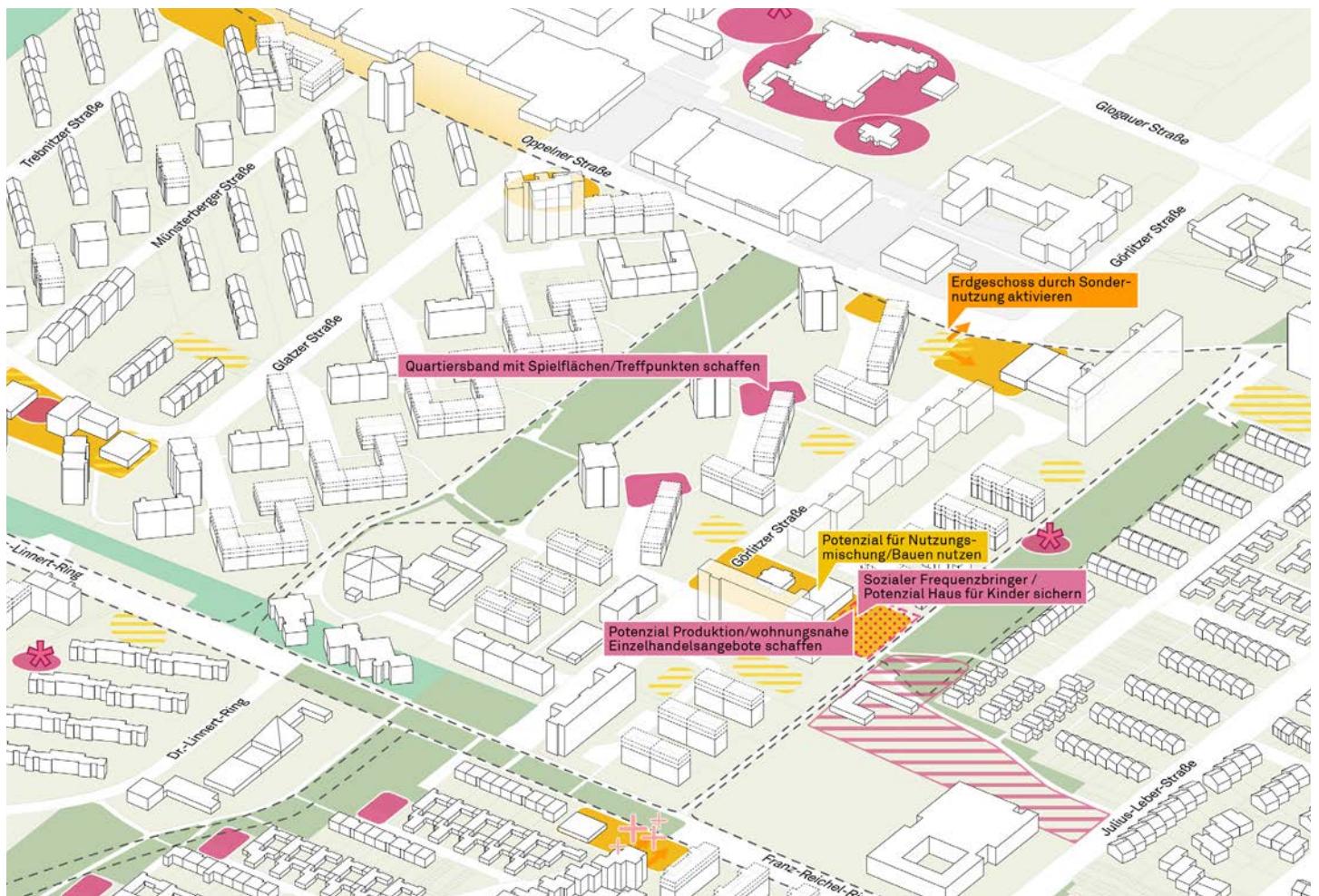


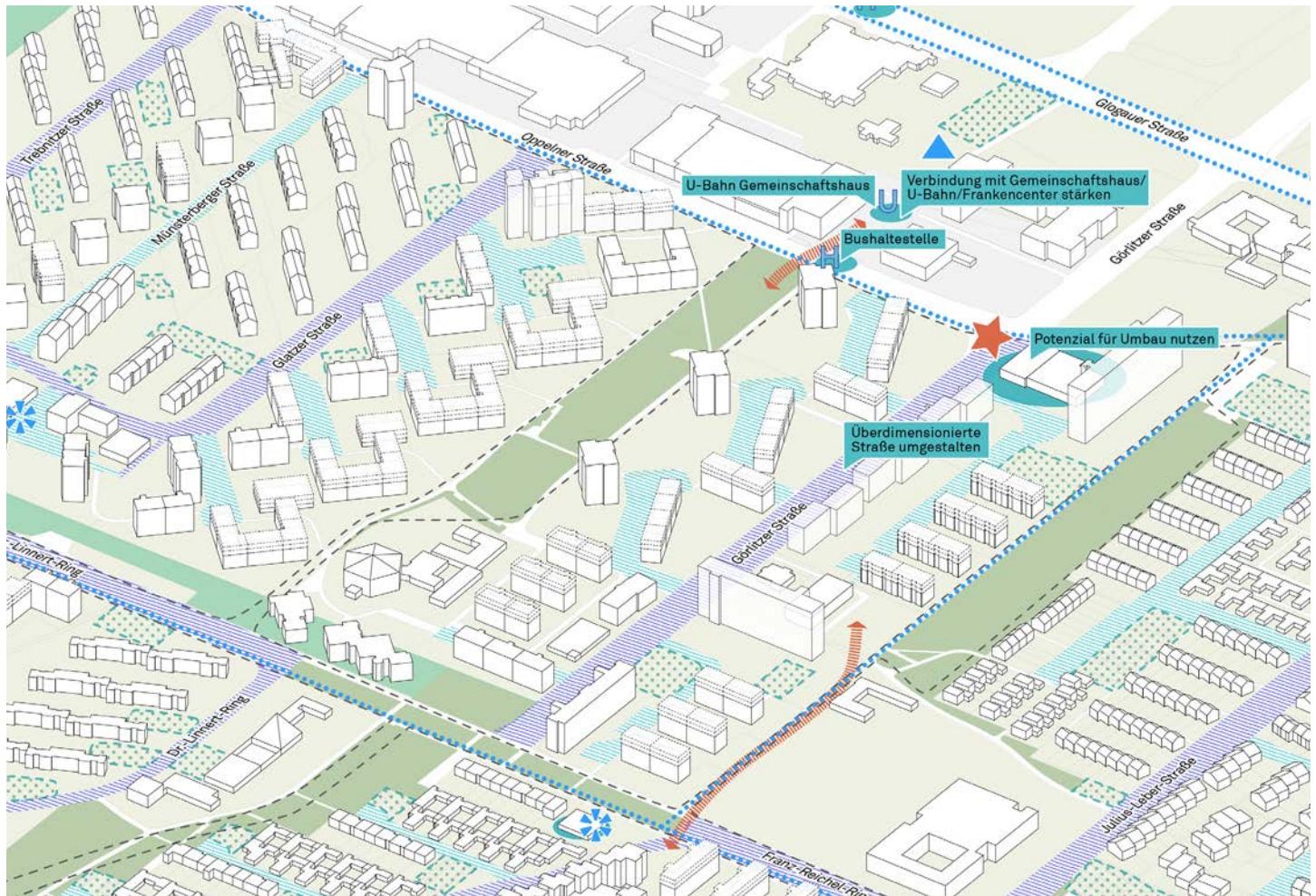


## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
Potenzialräume für städtebauliche Entwicklung und Nutzungsmischung vor allem entlang der Görlitzer Straße	X						X
Bereich Görlitzer Straße / Ecke Oppelner Straße als Entree 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 Stadtbiotope und deren Bedeutung	X	X	X				

# Süd-West

## Nachbarschaft L, Ideal-Siedlung, Werkvolksiedlung

Diese Nachbarschaft ist durch die schräg zu den Straßen orientierten Zeilen geprägt. Obwohl es auch andere Typologien gibt, wirkt die Nachbarschaft 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.

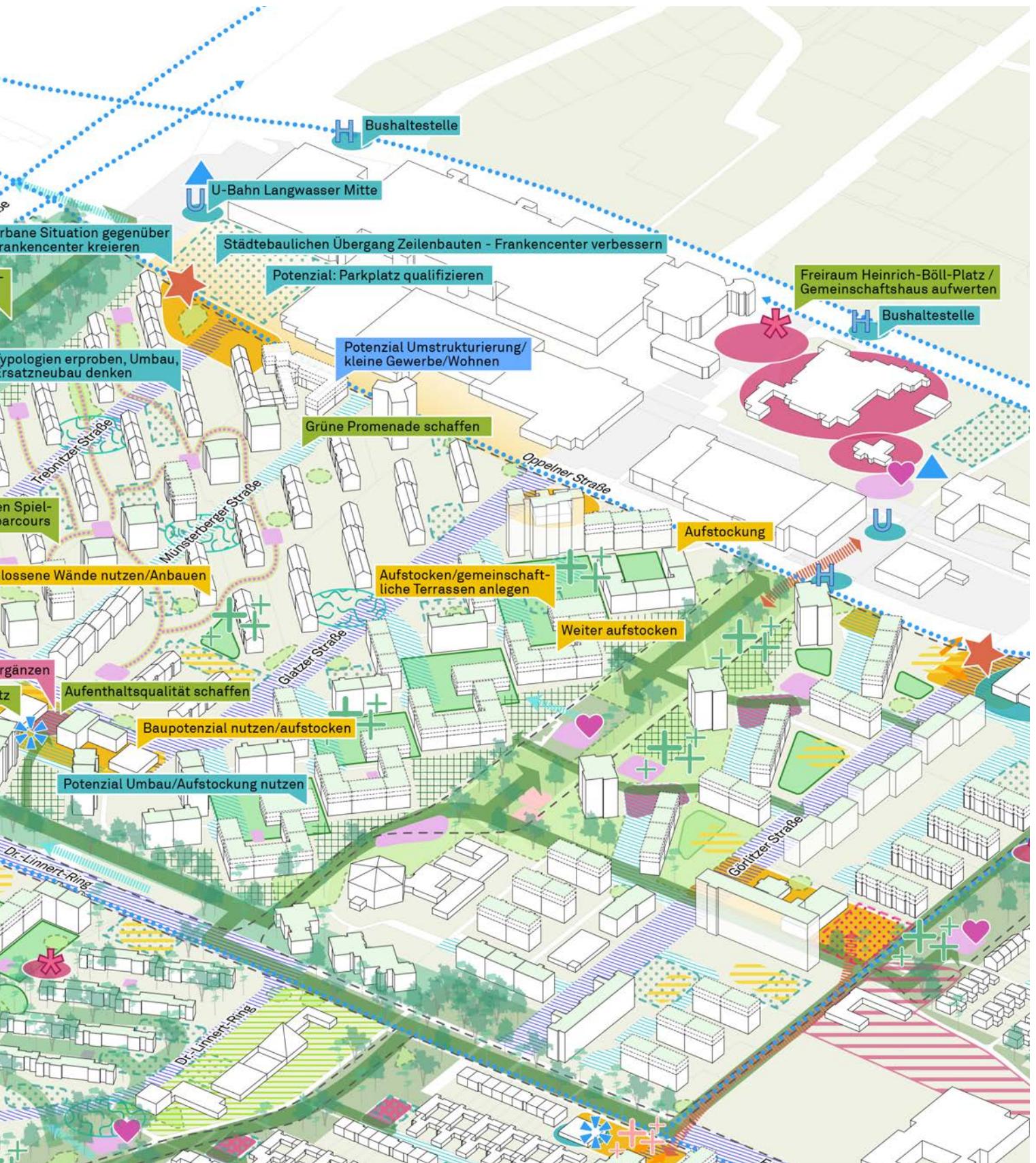
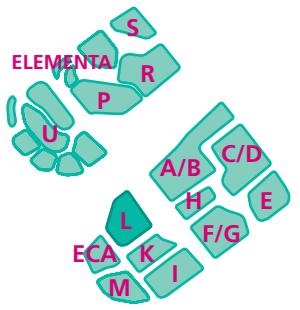
Das Potenzial zur Schaffung eines Quartierzentrums besteht im westlichen Bereich zwischen Zeilen und Hochpunkten im Bereich der Neuroder Straße. Durch Qualifizierung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Angeboten und Nutzungen könnte dieser Bereich aktiviert und belebt werden. Weitere kleine Entwicklungspotenziale ergeben sich auf Flächen heutiger Garagenhöfe.

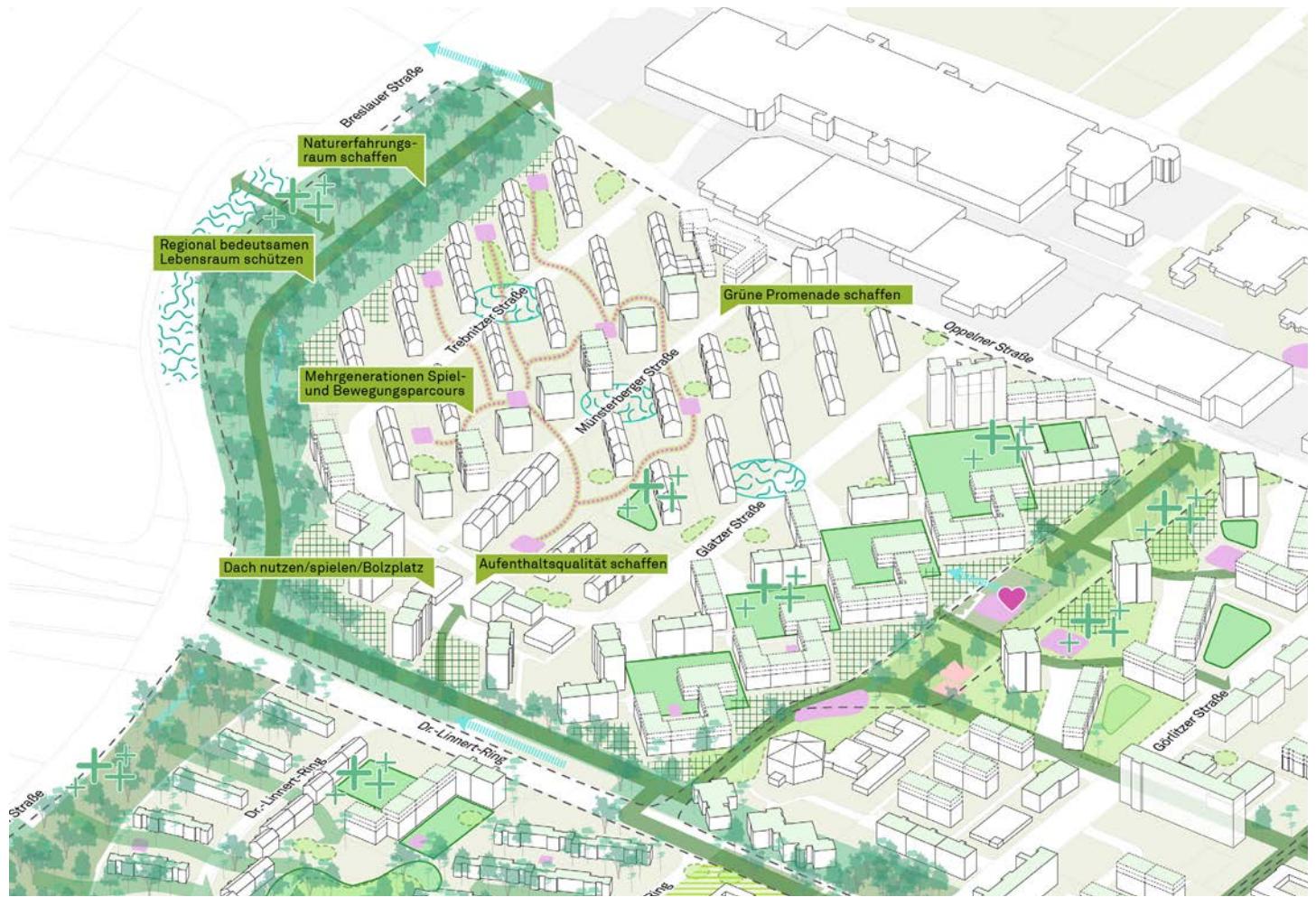
Im Norden zieht sich ein bewaldeter Bereich um die Nachbarschaft und schottet sie von der Breslauer Straße ab. Dieser ist als regionalbedeutsamer Lebensraum und als wichtiger Bereich für den Kaltlufttransport zu erhalten, könnte jedoch behutsam als Ort der Naturerfahrung qualifiziert werden.

Um die vielen vorhandenen, aber vernachlässigten privaten Spielflächen zwischen den Zeilen zu aktivieren und die städtebauliche Struktur aufzulockern, wird hier 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 Quartierzentrum an der Trebnitzer Straße führt.

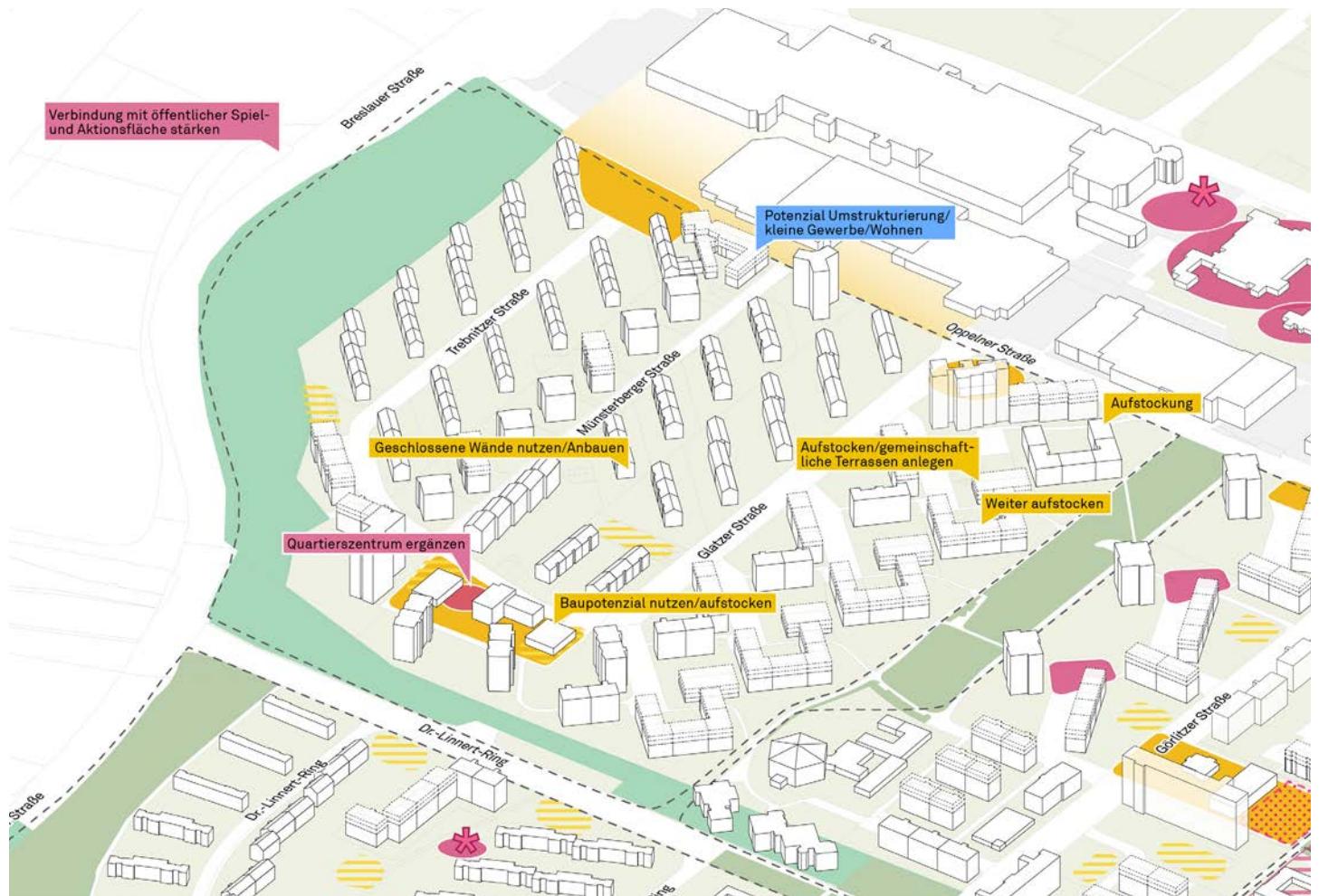
Von der Schaffung neuer Grün- und Gemeinschaftsflächen und Aufwertung des halböffentlichen Grüns, die im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen stattfindet, könnten auch Altmüter profitieren, was zu einer Stärkung des Nachbarschaftslebens führen könnte.

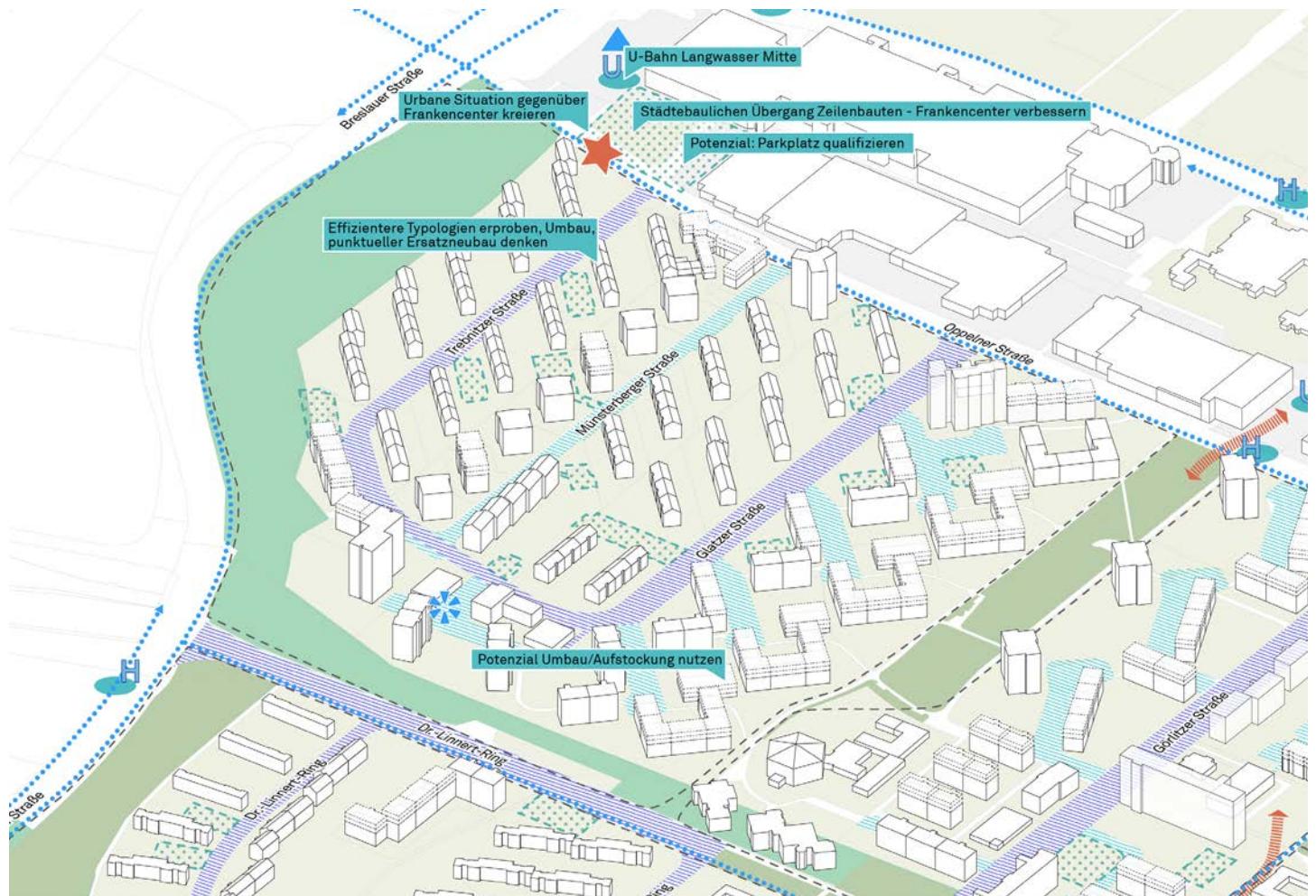




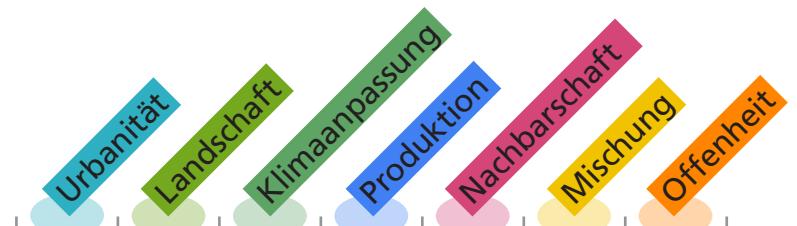


Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT



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 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

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

Münsterberger Straße als zentrale grüne Quartierspromenade bis zum Quartierszentrum entwickeln

X X X

# Süd-West

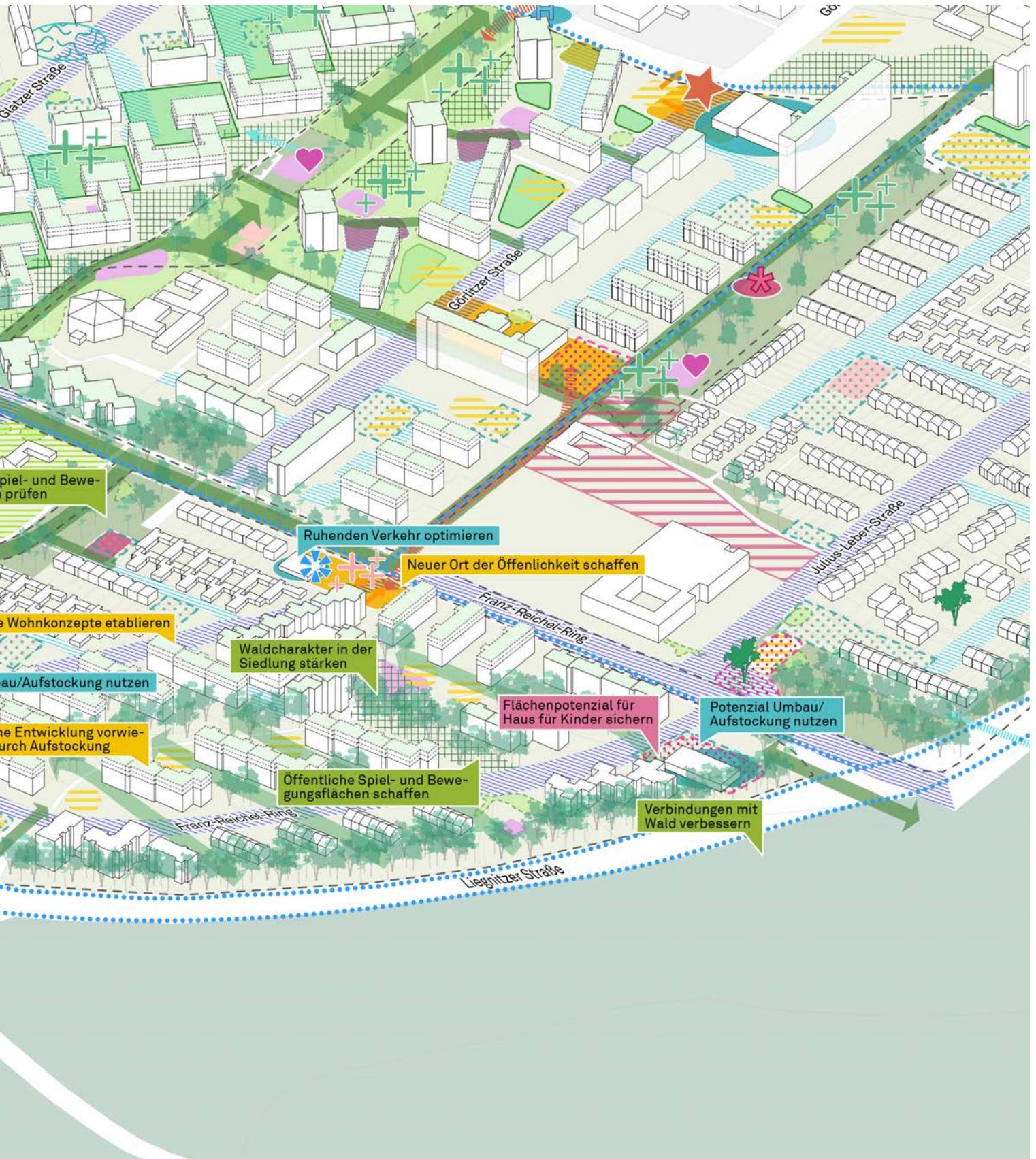
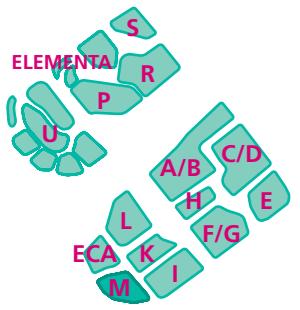
## Nachbarschaft M

Das Innere der Nachbarschaft M ist durch einen hohen Baumbestand geprägt, der sich vom nahe gelegenen Wald in das Quartier zieht. Diese Atmosphäre soll als Qualität auch weiterhin gepflegt werden. Auch der bestehende zentrale Freiraum mit seiner gewellten Rasenfläche und den großen Findlingen soll gepflegt und erhalten werden. Öffentliche Spielflächen sind in dieser Nachbarschaft insgesamt nur wenige vorhanden. Durch eine Weiterentwicklung von Flächen sollen daher die Möglichkeiten, weitere öffentliche Spielflächen zu gewinnen, geprüft werden.

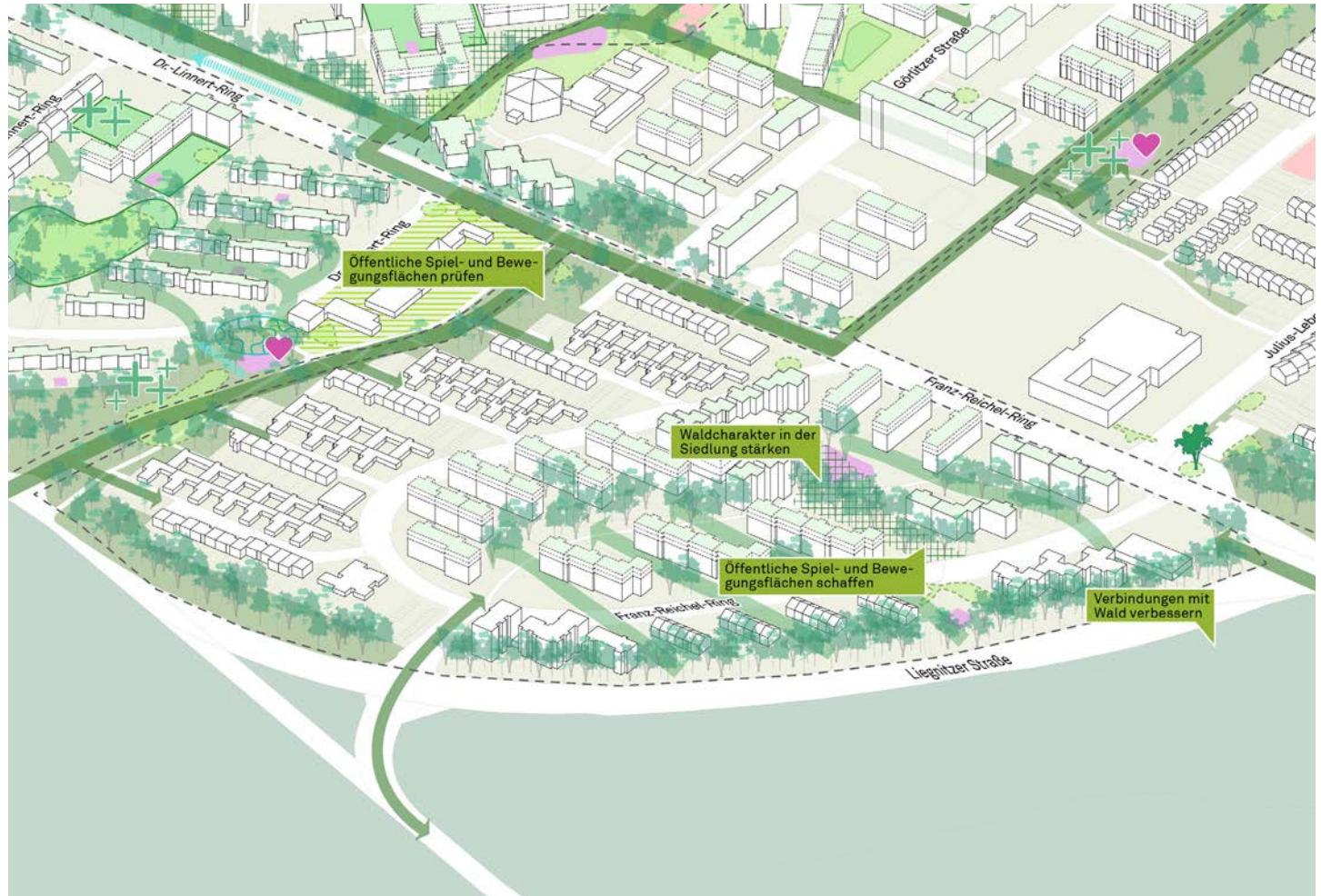
Potenzziale für eine bauliche Qualifizierung der Nachbarschaft werden vor allem in Form von Aufstockungen gesehen, zwischen den Zeilen im Inneren wurden einzelne Bereiche für eine mögliche punktuelle Entwicklung identifiziert. Dies muss jedoch im Einzelfall vor allem im Hinblick auf den angestrebten 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.

Einer dieser Standorte am Übergang zu den Nachbarschaften K und I könnte wegen seiner exponierten Lage mit einer Mobilitätsstation ausgestattet werden und zu einem Ort neuer Öffentlichkeit entwickelt werden. Der Rück- bzw. Umbau von Straßen zugunsten des öffentlichen Raumes und der Klimaanpassung ist auch in dieser Nachbarschaft zu prüfen. Der damit verbundene bauliche Aufwand muss jedoch sorgsam abgewogen werden und die Finanzierung abgesichert sein.

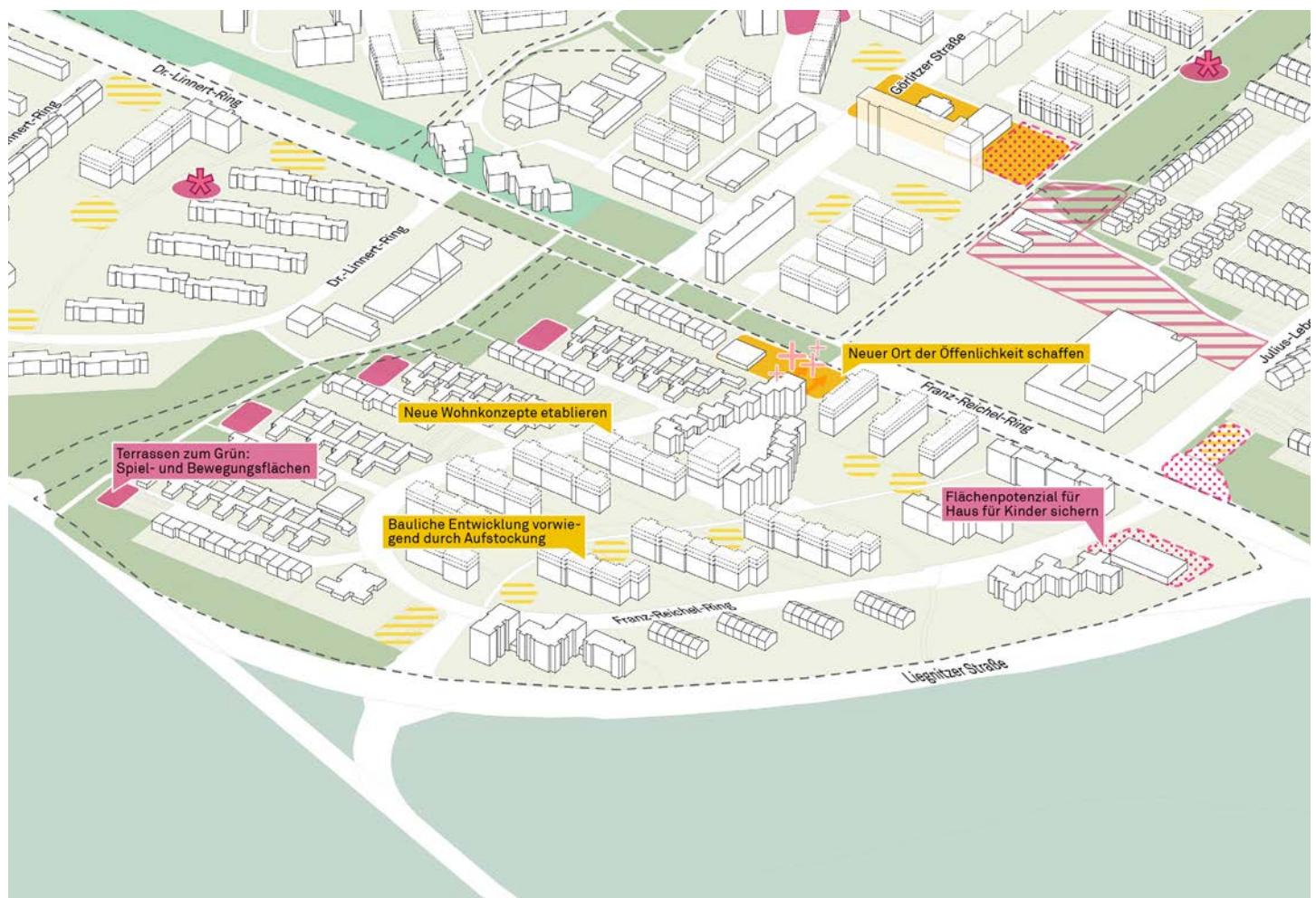


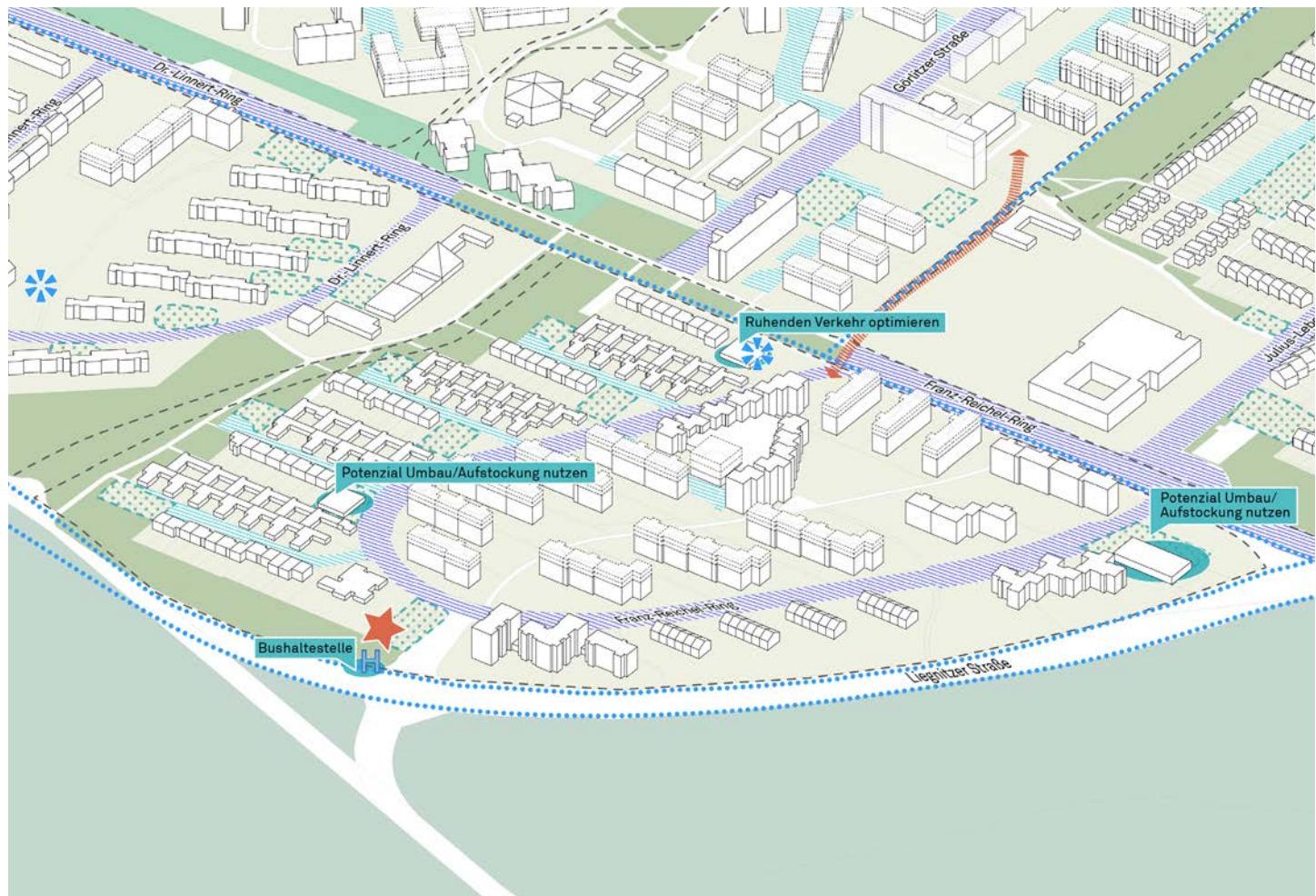


## Grün- und Freiraum



## Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

Aufstockungspotenziale und Potenzialräume punktueller städtebaulicher Entwicklung vor allem im Kernbereich der Nachbarschaft auffindbar. Nutzung des Potenzials der Dachlandschaft nach möglicher Aufstockung

Garage Liegnitzer Straße / Ecke Franz-Reichel-Ring als potenzielle Standort für die Schaffung neuer soziale Infrastruktur sichern

Schaffung einer Entréesituation mit neuer Öffentlichkeit und neuen Mobilitätsangeboten am Übergang vom Franz-Reichel-Ring zur Nachbarschaft K

Siedlung entlang des Franz-Reichel-Ringes im Dialog mit bestehenden Grünstrukturen noch stärker als Waldsiedlung denken und entwickeln. Bestand schützen, pflegen und ergänzen

Platzabfolge mit Spiel- und Bewegungsflächen im nördlichen Grünzug ausformulieren, um Freiraum erlebbarer zu gestalten und näher zu bringen

	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		X
Platzabfolge mit Spiel- und Bewegungsflächen im nördlichen Grünzug ausformulieren, um Freiraum erlebbarer zu gestalten und näher zu bringen	X			X		X	

# Süd-West

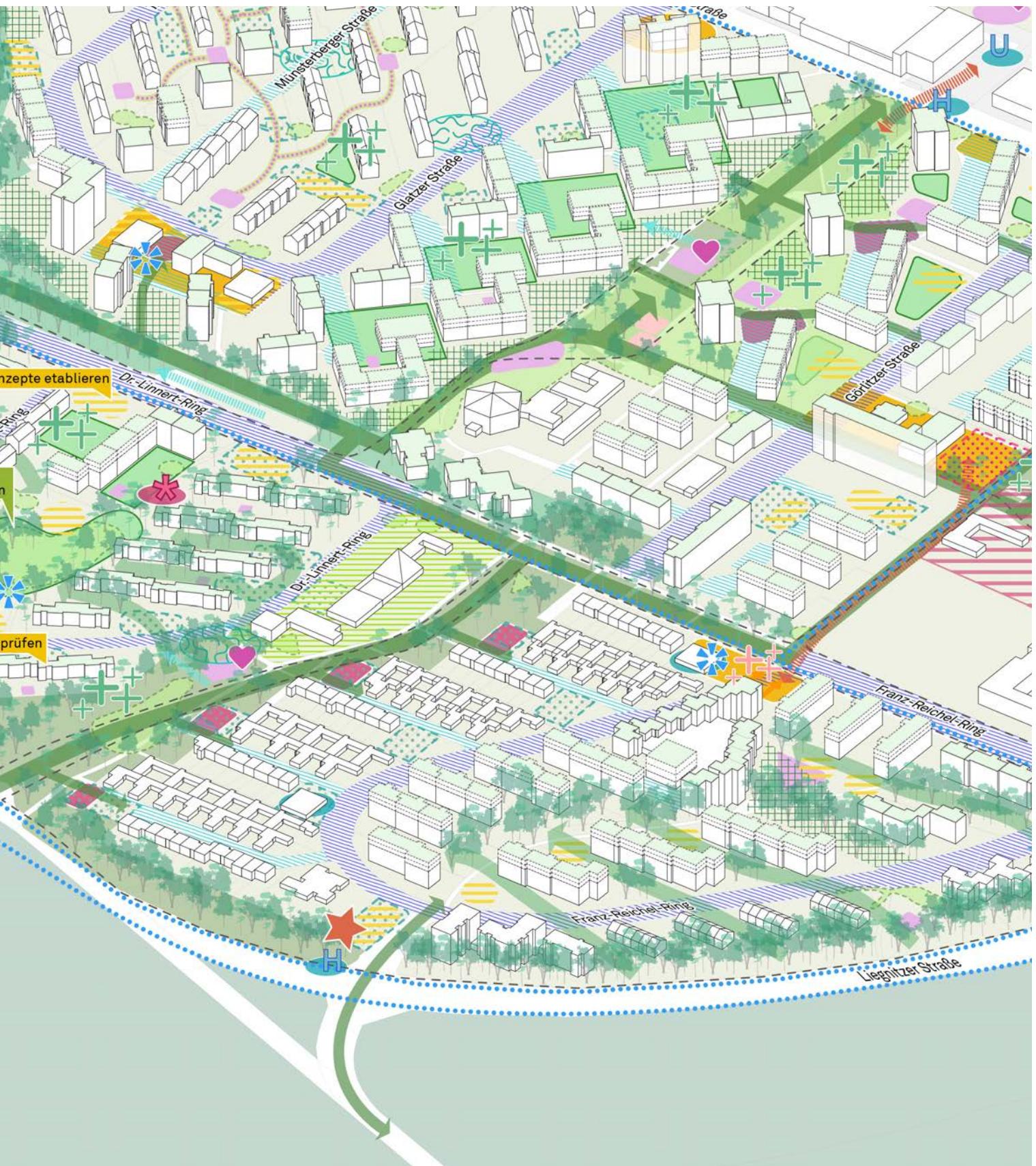
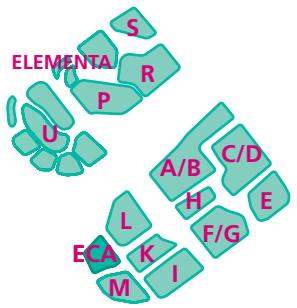
## ECA-Siedlung

Die ECA-Siedlung ist bereits stark durchgrün 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.

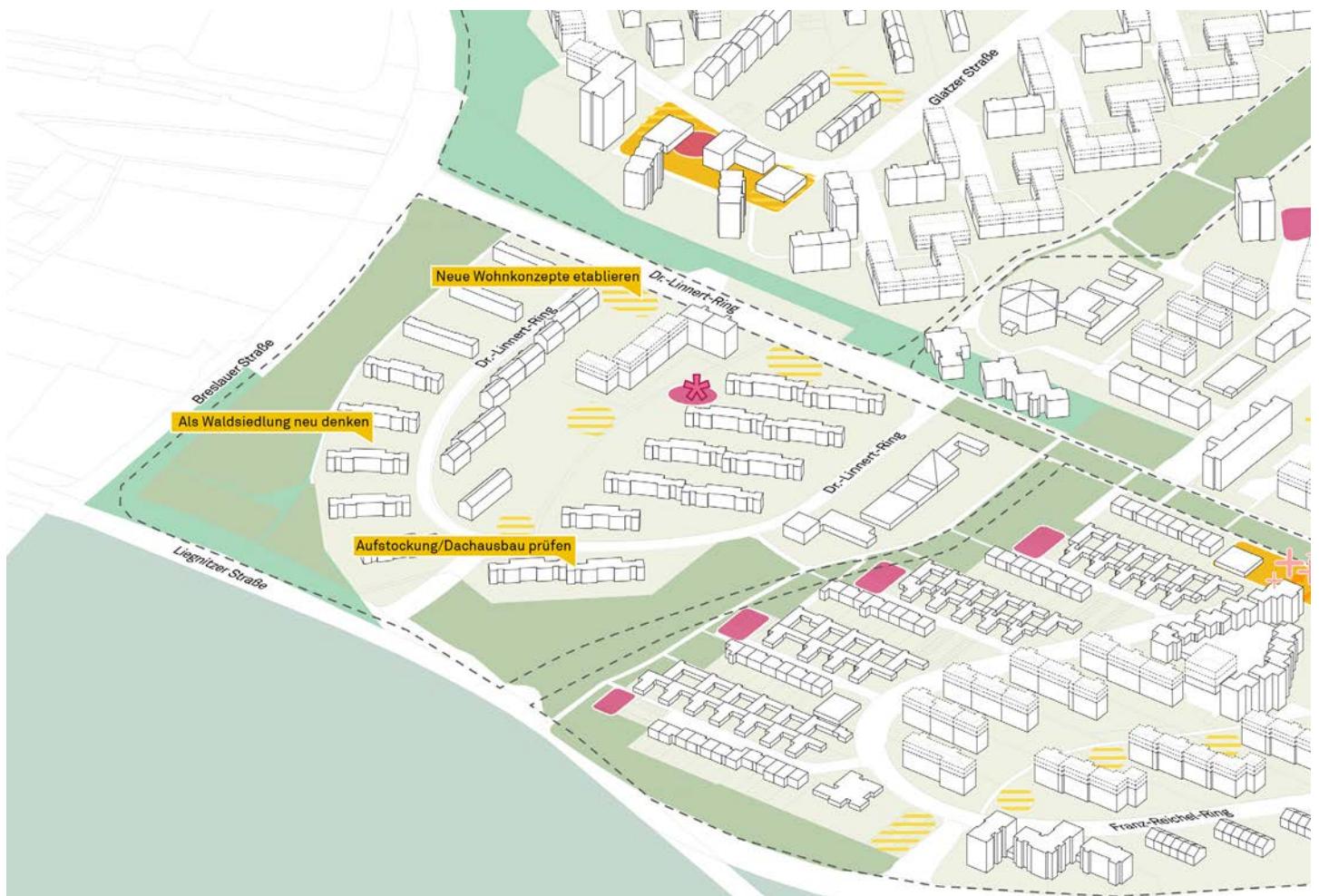
Potenzziale für eine behutsame bauliche Ergänzung bestehen vor allem im östlichen Bereich am Dr.-Linnert-Ring auf bereits versiegelten Flächen. Als weitere Strategie der städtebaulichen Entwicklung ist die Prüfung einer möglichen Aufstockung der Zeilen am Dr.-Linnert-Ring zu nennen. Der Übergang der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

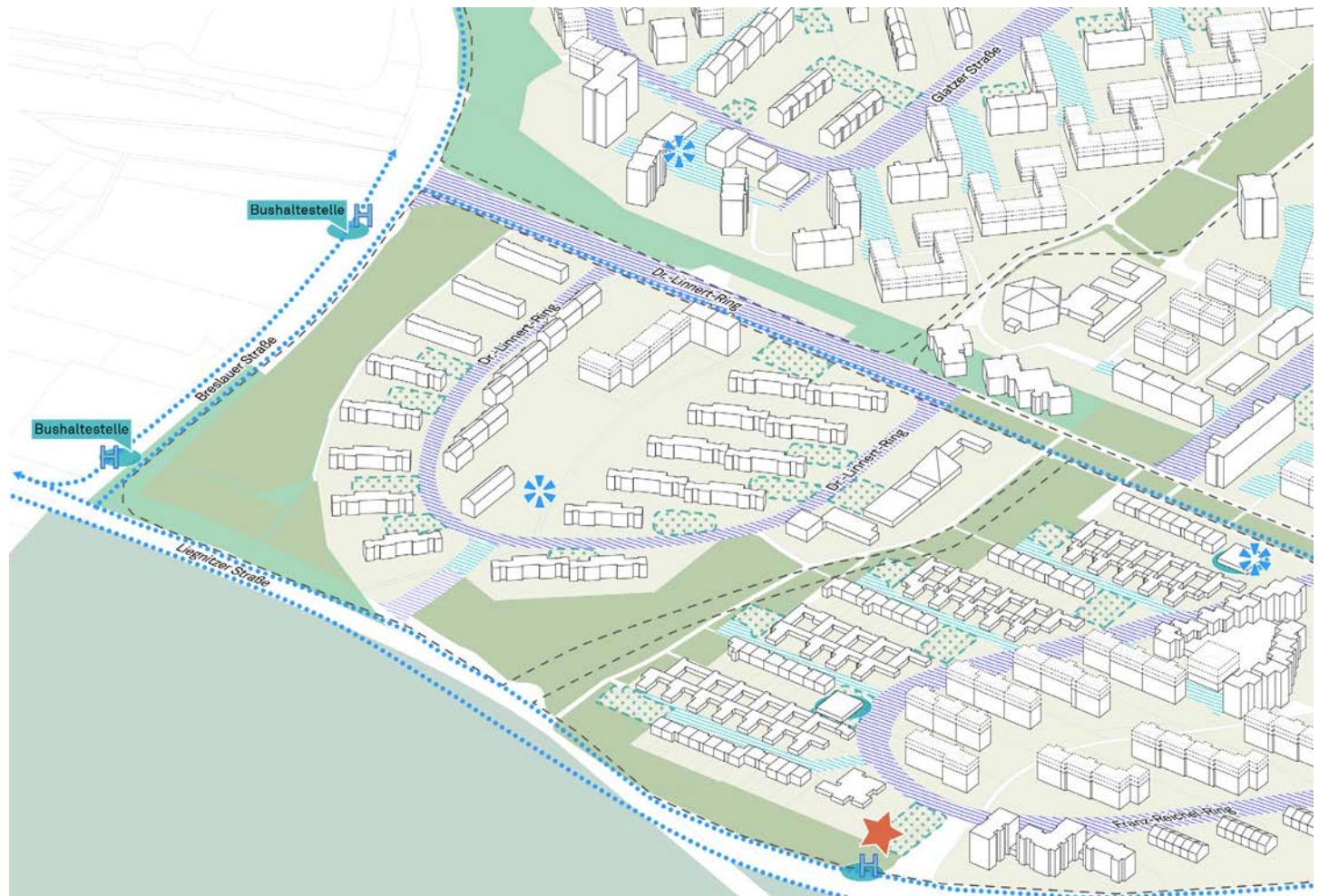






Wohnen und Quartiersentwicklung





## DER MEHRWERT

Die Siedlung entlang des Dr.-Linnert-Ringes noch stärker als Waldsiedlung denken und entwickeln. Bestand schützen, pflegen und ergänzen. Nutzung des Potenzials der Dachlandschaft

Nutzung der punktuellen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Etablierung neuer Wohnkonzepte in Kombination mit sozialer Infrastruktur im Erdgeschossbereich

Schaffung einer parkähnlichen grünen Quartiersmitte im Dialog mit bestehenden Grünstrukturen mit Angeboten wie Nachbarschaftstreffpunkt, Spiel- und Bewegungsflächen sowie einer kleinen Mobilitätsstation

Grünen Rand nach Norden hin zur Kaltluftentstehung erhalten und extensive Naherholungsangebote prüfen

Dr.-Linnert-Ring mit angrenzenden Potenzialen zu baulichen Weiterentwicklung einerseits und wichtigen zu berücksichtigenden Umweltbelangen andererseits. Schlüsselrolle spielt die Umwandlung bisheriger Verkehrsflächen

	Urbanität	Landschaft	Klimaanpassung	Produktion	Nachbarschaft	Mischung	Offenheit
	X	X					X
					X	X	X
	X	X				X	
					X	X	
	X	X					



# Legende

## Quartiersentwicklung

-  Potenzial für bauliche Entwicklung prüfen
-  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

## Mobilität

-  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

## Grün- und Freiraum

-  Bestehendes öffentliches Grün
-  private / halböffentliche Grünflächen aktivieren
-  Dächer aktivieren
-  Bestands-Spielfläche aufwerten und qualifizieren (privat)
-  Bestands-Spielfläche aufwerten und qualifizieren (öffentliche)
-  Spielgelegenheiten schaffen
-  Kleingartenanlagen / institutionelle Flächen öffnen
-  Übergangsbereiche gestalten
-  Impulsort (öffentliche) Freiräume aufwerten und qualifizieren
-  Bestehende Freiraumstrukturen und Grünzüge vernetzen
-  Potenzialraum zur Umwandlung privater Grünflächen zu öffentlichen Grünflächen
-  Wald als Naherholungsangebot prüfen
-  Stadtbiotop prüfen, schützen und erhalten
-  Bestandsbäume
-  Naturdenkmäler
-  Landschaftsbestandteile schützen und erhalten
-  Kaltluftverbindungen erhalten und freihalten
-  Bestehende Überstaugefahr Regenwasserkanalisation



# Quellen- und Abbildungsverzeichnis

## Literatur und Dokumente

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Auszug der Bezirkstabellen und Karten aus den Innengebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2020, 2020.

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, Wirtschaftsreferat (Hg.), GEWOS Institut für Stadt- und Regionalforschung GmbH: Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, 2015.

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Stab Wohnen, Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, 2020

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

Stadt Nürnberg, Umweltamt/ Umweltplanung: Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“, 2021

Stadt Nürnberg, Umweltamt/ Umweltplanung: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, 2014

Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt: Baulandbeschluss, 2020

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

Stadt Nürnberg, Stellplatzsatzung, 2016

Stadt Nürnberg, Referat für Schule und Sport: Fortschreibung Schulraumentwicklungsplanung 2020, 2020

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

Stadt Nürnberg, Jugendamt: Jugendhilfeplan „Spiel 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, 2018

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt: Radroutenkonzept, 2021

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

Stadt Nürnberg, Umweltamt: Stadtklimagutachten, 2014

Stadt Nürnberg, Mobilitätsbeschluss, 2021

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

## Karten und Grafiken

Kartengrundlage:  
Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung:  
Digitale Stadtgrundkarte, 2019

alle weiteren Karten und Graphiken:  
yellow z und bgmr

## Fotonachweis

yellow z und bgmr

## Hinweis:

Das Impressum ist nur in Band 1 dargestellt





**Impressum:**

**Herausgeber:**  
Stadt Nürnberg  
Stadtplanungsamt  
Lorenzer Straße 30  
90402 Nürnberg