

## **Beilage**

Ausweisung eines neuen Stadtteilentwicklungsgebietes "Südost" und Erstellung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (InSEK)

### **Ausgangslage**

In der Stadtratssitzung vom 18.02.2009 wurde über den Aufbau und die Weiterentwicklung einer integrierten Stadtentwicklung in Nürnberg berichtet. Im Zuge der Stadtentwicklungsarbeit sind sechs räumliche Schwerpunkte festgelegt worden, von denen aktuell vier erfolgreich mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land bearbeitet werden: „Altstadt“, „Weststadt“, „Süden“ und „Nürnberg am Wasser“. Zwei Gebiete wurden vorerst zurückgestellt. Eines hiervon ist das Gebiet "Südost", für welches die Erstellung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (InSEK) beauftragt werden soll.

### **Gebietsbeschreibung**

Der Gebietsumgriff „Südost“ umfasst neben dem Stadtteil Langwasser und der Rangierbahnhofsiedlung auch das ehemalige DB-Betriebsgelände „Südbahnhof/ Brunecker Straße“, das ehemalige Reichsparteitagsgelände/ Dutzendteich und das Areal der NürnbergMesse. Das heterogene Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.700 ha (siehe Karte in der Anlage).

Im Untersuchungsgebiet leben etwa 39.000 Menschen. Die teils ruhigen Wohngebiete, das Messegelände, das geschichtsträchtige Gelände um den Dutzendteich, ehemalige Bahnflächen sowie Gewerbeareale werden teilweise durch große Verkehrsadern getrennt. Die Lärmbelastung großer Bereiche durch Verkehrs- und Freizeitlärm stellt hingegen ebenso wie die verschiedenen Nutzungs-konflikte eine Herausforderung dar. Der Südosten hat das Potenzial, mit anderen Stadtbereichen stärker ausgeprägte Verknüpfungen zu etablieren bzw. bestehende weiterzuentwickeln. Die teils dichte Bebauung wird immer wieder durch Grünzüge aufgelockert. Der Reichswald mit seinen Erholungsmöglichkeiten grenzt unmittelbar im Süden und Osten des Gebietes an.

Die Gebietsauswahl und die Gebietsabgrenzung wurden mit dem forum Stadtentwicklung abgestimmt.

Im Wesentlichen lässt sich der „Südosten“ in folgende Teilbereiche untergliedern:

#### **Dutzendteichgelände**

Der Bereich um den Dutzendteich bietet der gesamten Stadtbevölkerung viele Möglichkeiten für Naherholung, Bewegung, Sport und Events. Die Volksparks Luitpoldhain und Dutzendteich sind überörtlich bedeutende Grünflächen zur Versorgung der Bewohner der Südstadt, wie auch der Gesamtstadt. Das Fußballstadion und die ARENA Nürnberger Versicherung sind multifunktionale Veranstaltungsorte. Regelmäßig stattfindende Veranstaltungen jeder Größenordnung ziehen Menschen aus der gesamten Metropolregion und darüber hinaus an. Die Nutzungskonkurrenzen zwischen Freifläche - Volkspark, Messeerweiterung und Großveranstaltungen sowie die Frage nach einer Übernutzung des Volksparks Dutzendteich stellen Herausforderungen dar.

Die geschichtliche Vergangenheit des Geländes rund um das ehemalige Reichsparteitagsgelände mit dem Dokuzentrum ist für Gäste aus aller Welt interessant. In den letzten Jahren haben die Konzepte und Anstrengungen des Kulturreferats das Dokuzentrum auf der Grundlage der 2004 vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien weiterentwickelt, gleichsam mutig und behutsam wurde der geschichtlichen Vergangenheit Rechnung getragen.

#### **Areal der NürnbergMesse**

Das Nürnberger Messe- und Congresszentrum ist seit seiner Inbetriebnahme im Jahr 1973 von einer stetigen Aufwärtsentwicklung geprägt. Die NürnbergMesse hat sich in den letzten Jahren einen festen Platz unter den etablierten deutschen Großmessen gesichert. 2012 wurden fast 30.000 Aussteller und rund 1,4 Mio. Besucher registriert. Die Ausstellungsfläche ist durch regelmäßige Aus-

baumaßnahmen auf mittlerweile 170.000 m<sup>2</sup> angewachsen. Das Wachstum ist verbunden mit kontinuierlichen Investitionen in Gebäude, Servicequalität, Geländelogistik und Verkehrsanbindung, um im europaweiten Wettbewerb der Messeplätze bestehen zu können und den steigenden Anforderungen von Veranstaltern, Ausstellern und Besuchern Rechnung zu tragen. Die Sicherung dieses Wachstums- und Arbeitsplatzpotenzials für die Zukunft erfordert eine Abstimmung mit den umgebenden Nutzungen und der Verkehrsinfrastruktur im Südosten des Stadtgebiets.

### Langwasser

Für Langwasser wurde 1956 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Auf dessen Grundlage entstand eine koordinierte Bebauung unter dem Motto „Wohnen im Grünen“. Langwasser ist seither ein beliebter Stadtteil Nürnbergs, u.a. fanden Flüchtlinge und Spätaussiedler dort eine neue Heimat. Die hohe Integrationsleistung zeichnet den Stadtteil aus. Langwasser ist ein grüner Stadtteil mit einem konsequent umgesetzten Netz aus Grün- und Freiflächen. Gleichzeitig ist durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum der Nachverdichtungsdruck in Langwasser hoch und wirft die Frage auf, wie viel und wo Nachverdichtung hier sinnvoll sein kann. Bausubstanz, Wohnumfeld sowie Grün- und Freiräume können gemäß den aktuellen Erfordernissen und Gegebenheiten weiterentwickelt werden. Große Einkaufschwerpunkte, allen voran das FrankenCenter im Herzen Langwassers, bieten den Bürgern im Untersuchungsgebiet nahezu alle Möglichkeiten der umfassenden Versorgung.

### Gewerbe-/Industrieareale

Im Bereich Südost befinden sich traditionelle Gewerbe- bzw. Industriestandorte, die für den Arbeitsmarkt und den Wirtschaftsstandort Nürnberg von erheblicher Bedeutung sind (z.B. folgende Gewerbeareale: Beuthener Straße/Poststraße, Breslauer Straße/Thomas-Mann-Straße, Zollhausstraße). Bis vor kurzem prägten eine Reihe großer Unternehmen mit nationaler und internationaler Ausstrahlung diesen Bereich (Grundig, Foto Quelle). Der Strukturwandel bietet Potenzial für eine Neuprofilierung der Gewerbeareale und bringt in zunehmendem Maße moderne "grüne" Architektur (Teambank, TM 50, Eurocom) neben Industriebetrieben (Prinovis) hervor. Er ist Teil von Stadtentwicklungsprozessen und wird deshalb im Rahmen des InSEK Südost zu berücksichtigen sein.

### Rangierbahnhofsiedlung

Die Siedlung entstand im Stile einer Gartenstadt bereits im ersten Drittel des 20 Jahrhunderts und war geprägt von dreigeschossigen Bürgerhäusern in Reihenbebauung mit Zwerchhäusern. Der südliche Bereich des Stadtteils wurde nach dem Krieg neu bebaut. Zwischen den mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern wurden grüne Ausgleichsflächen geschaffen. Das Wohnumfeld und deren Erfordernisse haben sich im Laufe der Zeit gewandelt, die aktuellen Notwendigkeiten müssen Berücksichtigung finden (Bsp. Lärmelastung und -schutz bzgl. Verkehr und Großveranstaltungen).

### Südbahnhof/Brunecker Straße

Das Südbahnhof-Areal rund um die Brunecker Straße ist geprägt durch die teilweise intensive Nutzung der Deutschen Bahn und die gewerblich genutzten Flächen, die heute zum größten Teil brach liegen. Hier bietet sich zukünftig das größte Entwicklungspotential bzgl. der Flächenentwicklung und einer integrierten Herangehensweise, die das Areal in einen stimmigen und sich in die Umgebung integrierenden Teilbereich überführt.

### **Fazit**

Insgesamt ist der Südosten geprägt durch ein spannendes und spannungsvolles Nebeneinander von Verkehrsinfrastrukturen, gewerblicher Nutzung, den beiden großen Volksparks Luitpoldhain und Dutzendteich, Landschaftsfragmenten, Freizeitangeboten, der NürnbergMesse und Siedlungsbereichen. Die Hauptausfallstraßen verlaufen radial zum Stadtzentrum, zwischen ihnen spannen sich unterschiedlich genutzte Teilgebiete auf. Die Gebietsstruktur ist heterogen.

Neben der Sicherung des historischen Erbes und der Integration der Flächen rund um das ehemalige Reichsparteitagsgelände gilt es, die künftige Entwicklung der NürnbergMesse zu unterstützen.

Weitere Aufgabe wird sein, den bestehenden Stadtteil Langwasser energetisch zu optimieren und u.a. bzgl. der Themen Energie, Nachverdichtung und Demographie zukunftsweisend und nachhaltig auszurichten. Nicht zuletzt sind die aufgelassenen Bahnflächen im Bereich der Brunecker Straße neuen, der guten Lagequalität entsprechenden Nutzungen zuzuführen.

Die Planungsnotwendigkeiten sind so vielfältig wie das Gebiet: Konversion von Brachflächen, Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Areale, Klimaanpassung, Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Neuausweisung von weiteren öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Freizeiteinrichtungen, Umgang mit historischem Erbe und die Untersuchung der Auswirkungen der Demographie auf die Familienhausbebauung sowie den Geschosswohnungsbau. Die in der **koopstadt**-Konzeptstudie von 2008 (Stein+ Schultz, Frankfurt) herausgearbeiteten Handlungsfelder, z.B. die „New Links“ (ergänzende Grün- und Wegeverbindungen), sollen aufgegriffen werden. Es ergibt sich insgesamt eine stadtentwicklerische Aufgabe mit Modellcharakter. Für die Grün- und Freiraumbereiche sollen auch die Themen aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg herangezogen und weiterentwickelt werden.

Auf Grundlage der positiven Erfahrungen mit den vorliegenden InSEK schlägt die Verwaltung vor, ein geeignetes Büro mit der Erarbeitung eines InSEK Südost für diesen Bereich zu beauftragen.

### **Kosten und weiteres Vorgehen**

Die geschätzten Kosten für ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Südost“ belaufen sich auf ca. 100.000 Euro. Die wbg Nürnberg, der größte Eigentümer in Langwasser hat hierfür bereits eine Beteiligung von 20.000 Euro zugesagt. Die NürnbergMesse GmbH beteiligt sich ebenfalls mit 20.000 Euro. Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wurde angefragt.

Da es sich um eine exemplarische stadtentwicklerische Studie handeln wird, wurde von der bayerischen Staatsregierung ein 60%iger Zuschuss auf den städtischen Eigenteilen aus den Planungshilfen des Landes in Aussicht gestellt. Es sind Ergebnisse und Erkenntnisse zu erwarten, die landesweit auch für andere Städte und Gemeinden von Interesse sein werden.

Die Unterlagen zur Ausschreibung der Untersuchung für die Erstellung des InSEKs werden in den nächsten Monaten in Abstimmung mit dem forum Stadtentwicklung und den Zuschussgebern erstellt. Die Vergabe des InSEKs wird dem AfS zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Vergabeprozess wird federführend durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung koordiniert und durchgeführt.