Handlungsbedarf und Entwicklungspotential Karte 03

Wohnquartier Stadtgraben / Brandl
städtebaulich wertvolles Altstadtquartier
Leerstand/ drohender Funktionsverlust
baulich-funktionale Mängel

Stabilisierung und Entwicklung als hochwertiges altstadtnahes Wohnquartier möglich?

Quartier beidseits Theresienstraße
Verkehrsproblematik Theresienstraße
Sanierungsbedarf Bausubstanz

Verkehrsproblematik kontra Gebäudesanierung/ Randnutzung?

Quartier Franziskanerstraße
attraktives altstadtnahes Wohnquartier
weitgehend durchgeführte Sanierung
vereinzelt noch Leerstand und Sanierungsbedarf vorhanden

Fortführung und Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ?

Beidseits der Haupterschließungsstraßen Donauwörther Straße, Theresienstraße, Luitpoldstraße, Münchener Straße

klassische Problemlage aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der hohen Anforderungen durch den fließenden Verkehr
hohes Konfliktpotential Wohnen<=>Gewerbe<=>Verkehr

Westlicher Stadtrand / Westliche Stadteinfahrt
unattraktiver Stadteingang
fehlende Leitlinie/ Leitbepflanzung nordseits der Donauwörther Straße
Leerstand/ Unternutzung von Bausubstanz an der Haupteinfallstraße

Doppelerschließung Am Kranzbach als Chance für Handels-/ Dienstleistungsansiedlung ?

Stadteingang als Visitenkarte?

Ehemaliger Kasernenstandort
städtebaulich hochwertiges Gebiet
Gebiet im Umbruch
funktionale und bauliche Mängel
problemtischer Nutzungsmix

Neuorientierung als Ergänzungsbereich der im Osten angrenzenden Sondernutzungen (Gemeinbedarf, Gesundheitswesen, Kirchliche Einrichtungen, Verwaltung u.ä.)?

Neuorientierung als hochwertiger Gewerbestandort?

Quartier nördliche Bahnhofstraße
Gebiet mit Sondernutzungen (Gemeinbedarf, Gesundheitswesen, Kirchliche Einrichtungen, Verwaltung u.ä.)
Ergänzungsfunktion zur Altstadt
hohes Besucheraufkommen/ hohe Kundenfrequenz, hohes Fußgängeraufkommen

Verbesserung der Wechselwirkung mit der Einkaufsstadt durch Aufwertung der Fußwegebeziehungen ?

Quartier südliche Bahnhofstraße
Gewerbe-Leerstand
Konfliktpotential Schlosserei
unattraktiver "Achsenkopf" Bahnhofumfeld

Entwicklung zum hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsstandort?

Bahnhof als Visitenkarte?

Sondergebiet zwischen Augsburger Straße und Bahnlinie
mangelhafte verkehrliche Anbindung zur Stadt
typischer Versorgungspunkt an Bundesstraßen ohne Bezug zur Stadt

Verbesserung der Verkehrsanbindung zur Innenstadt ?

Besonderheit des Versorgungszentrums?

Obere Altstadt
städtebaulich hochwertiger Bereich mit hohem Denkmalwert
Nutzungsmix / Ergänzungsstrukturen zur "Einkaufsstadt-Innenstadt"
starker Parkdruck
vereinzelt Leerstand und Sanierungsbedarf

Verbesserung der Parksituation möglich?
Verbesserung der "Anbindung" an die Untere Stadt möglich?

Grünzäsur am Stadtrand
Keine Erweiterung nach Norden

Quartier beidseits Ingolstädter Straße
städtebaulich bedeutende Stadteinfahrt
"Wahrnehmbarkeit" der historischen Stadt
Klassischer Mischgebietsriegel
Haupteinfallsstraße mit hochwertiger Straßenraumgestaltung

Attraktivität als Stadteingangssituation verbesserungsfähig ?

Quartier Fischergasse / Schanze am nordöstlichen Altstadtrand
attraktives altstadtnahes Wohnquartier
weitgehend durchgeführte Sanierung
vereinzelt noch Leerstand und Sanierungsbedarf vorhanden

Fortführung und Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ?

Altstadtquartier entlang der Hinteren Schanze
Südliches Quartier Bereich Neuhofstraße/ Hardergasse:
Funktionsverlust
absteigendes Quartier
Gebiet mit hohem Handlungsbedarf, Neuordnungsbedarf und hohem Entwicklungspotential

Stabilisierung und Entwicklung als hochwertiges altstadtnahes Wohnquartier möglich?

Ausbau/ Kapazitätssteigerung des bestehenden Parkplatzes z.B. als Quartiersparkplatz erforderlich?

Innenstadt siehe Detailkarte 3a

unbefriedigende Fußwegeverbindungen zwischen Oberer und Unterer Altstadt

problematische Erschließungssituation der Sport- und Freizeiteinrichtungen im Talgrund über Gebiet Am Brandl

unbefriedigende Kreuzungssituation insbes. hinsichtlich Fußgängerfreundlichkeit

unbefriedigende Fußwegesituation auf der Südseite der Grünauer Straße

unbefriedigende Fußwegeverbindungen zwischen Altstadt/ Innenstadt und angrenzenden Wohngebieten

Parkplatz Untere Schanze -Intensivierung?

problematischer ruhender Verkehr, Parksuchverkehr <=> Fußgänger-/Radfahrerverkehrssicherheit

Versorgungsbereich / Gewerbegebiet Grünauer Straße

Ortsrand aufwerten/ Ortsrand gestalten Leitbepflanzung

Erschließung Am Kreuzberg für zusätzliche Belastung bei Wohngebietsentwicklung nicht ausreichend tragfähig

unbefriedigende Kreuzungssituation insbes. hinsichtlich Fußgängerfreundlichkeit

Oswaldplatz - Stadtplatz am Altstadtzugang?

Holzgartenstraße problematischer ruhender Verkehr

Gewerbegebiet Münchner Straße/ Sudetenlandstraße
innerstädtischer Betriebsstandort an der Münchner Straße insgesamt hochwertig gestaltet und städtebaulich gut eingebunden

Großflächiges Gewerbebetriebe in direkter Nähe zum Wohnen?

Beidseits der Haupterschließungsstraßen Donauwörther Straße, Theresienstraße, Luitpoldstraße, Münchener Straße

klassische Problemlage aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der hohen Anforderungen durch den fließenden Verkehr
hohes Konfliktpotential Wohnen<=>Gewerbe<=>Verkehr

Östlicher Stadtrand / Östliche Stadteinfahrt
unattraktiver Stadteingang
fehlende Leitlinie/ Leitbepflanzung

Stadteingang als Visitenkarte?

Grünzäsur

Ortsrand aufwerten/ Ortsrand gestalten Leitbepflanzung Eingrünung GE

Leitbepflanzung

problematischer Schleichverkehr

Grünzäsur Wohnen-Gewerbe

Grünzäsur Längenmühlbach

Ortsrand aufwerten/ Ortsrand gestalten Leitbepflanzung Eingrünung GE

Gewerbegebiet zwischen Augsburger Straße und Bahnlinie
unstrukturiertes Gebiet, Brachflächen und untergenutzte Bereiche
Gewerbegebiet im Umbruch

Reaktivierung Gewerbebrache und Entwicklung als Gewerbestandort und Versorgungszentrum für die umliegenden Wohnquartiere ?

Quartier Blumenstraße/ Gärtnerstraße
Funktionsverluste/ Leerstand
bauliche und funktionale Mängel
instabiles, absteigendes Altstadtquartier

Weiterentwicklung als zentrumsnaher attraktiver Wohn- und Handelsstandort als Ergänzung zum Stadtkern?

Quartier Längenmühlweg und St. Andreas Straße
Südlicher Gewerbebereich:
Gewerbegebiet im Umbruch
unstrukturiert, ungeordnet, Gebiet wirkt "zerrissen", keine Grüngliederung, große Flächenreserven
hohes Konfliktpotential Gewerbe <=> Wohnen

Weiterentwicklung als Gewerbestandort?
Langfristige Auslagerung der Wohnnutzung?

Gewerbegebiet Münchener Straße/ Schleifmühlweg
(1) nördlicher Bereich an der Münchener Straße:
teilweise Zwischennutzung
unstrukturiertes Gebiet
Quartier absteigend/ im Umbruch,

(2) Mischgebietserweiterungsfläche zwischen Längenmühlbach und Max Reger Straße

(3) beidseits Schleifmühlweg:
Gebiet im Umbruch,
altes und neues Wohnen in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Strukturen
unstrukturierte, ungeordnete Entwicklung mit hohem Konfliktpotential Wohnen <=> Gewerbe
Weiterentwicklung als Gewerbestandort?
Nutzungsentzerrung Wohnen - Gewerbe?

Legende

Quartiersnutzungen
- vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet
- vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
- durch Mischutzung geprägtes Gebiet
- durch Sondernutzungen geprägtes Gebiet
- durch Einzelhandel geprägtes Gebiet

Mängelanalyse / Bewertung
- mittlerer/ partieller Handlungsbedarf
- dringender/ umfangreicher Handlungsbedarf
- Handlungsbedarf betreffend verkehrliche Situation
- Handlungsbedarf im Konfliktfeld Verkehr <=> Randnutzung
- Handlungsbedarf Grünstrukturen
- Handlungsbedarf Stadteingang/ innenstadt

Entwicklungspotenzial
- (in Teilbereichen) Entwicklungspotenzial vorhanden
- hohes Entwicklungspotenzial gegeben
- ggf. Hinweis auf W+Wohngebietserweiterung oder GE=Erweiterungsgebiet für gewerbliche Nutzung

ISEK Stadt Neuburg an der Donau
Entwicklungskonzept Innenstadt

Handlungsbedarf und Entwicklungspotential 03

MASSTAB	1 : 3.500 i.O.
STAND	13.11.2009
BEARBEITER	go/wi/ha
PROJEKT-NR.	09250

Projekt 4 Büro für Stadt- & Freiraumplanung Allersberger Str. 185/ C1 90461 Nürnberg Tel. (0911)47440-81 Fax (0911)47440-82