

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

### **Betreff**

**„Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“;  
 Erweiterung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt“ und förmliche Festlegung des  
 Sanierungsteilgebietes „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben“**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom  
 13.01.2006

### **Anlagen**

Satzung (Entwurf)  
 Städtebauliches Neuordnungskonzept  
 Städtebauliche Rahmenplanung: Maßnahmenplan (7 Seiten)  
 Landschaftspflegerische Entwicklungsplanung: Ziel-Planung ( 7 Seiten)  
 Plan (Anlage Bild a) Struktur Rednitzau  
 Plan (Anlage Bild b) Verkehrsverbindungen  
 Plan (Anlage Bild c) Maßnahmeschwerpunkte Rednitzau

### **Beschlussvorschlag**

1. Von den Ausführungen der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele und Leitbilder als Handlungsgrundlage.
3. Der Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsteilgebietes „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben“.
4. Der Stadtrat beschließt die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt“ i. d. Fassung vom 14. März 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 09. Mai 2005.

## Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, im Sanierungsverdachtsgebiet „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben – Rednitzau“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet auf mögliche städtebauliche und landschaftliche Missstände und Funktionsschwächen, aber auch im Hinblick auf seine Stärken und Potentiale hin analysiert. Die eher atypische Zusammensetzung des Untersuchungsgebietes aus einem urbanen, für Wohnen und Gewerbe genutzten Stadtgebiet und dem landschaftlich wertvollen unbebauten Überflutungsgebiet der Rednitzauen macht eine Differenzierung in der Analyse erforderlich.

## Bebauter Bereich

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen bestand bei Wohnraum eine Leerstandsrate von ca. 11 % (61 von 570 Wohneinheiten) sowie eine Leerstandsrate von ca. 11 % bei Gewerbeeinheiten (4 von 38).

Die Neubauten der letzten 10 – 20 Jahre befinden sich allgemein in einem guten, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechenden Zustand.

Für die Geschosswohnbauten ab den 60er Jahren sind bereits Einschränkungen in Bezug auf Wärme- und Schalldämmung, insbesondere an den Außenwänden und Fenstern (trotz 2-Scheiben-Verglasung), gegeben.

Bei den Altbauten ab der Jahrhundertwende stellen sich zusätzlich erforderliche Wärmedämmmaßnahmen, die auf Grund der Sandsteinfrontfassaden nur innenseitig aufgebracht werden könnten, bauphysikalisch als äußerst problematisch dar. Im Zuge von Fenstersanierungen sollten, insbesondere bei den denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich der Cadolzheimer Straße, Sprossenfenster mit Isolierverglasung eingebaut werden.

Die Innenhöfe und Rückgebäude sind durchwegs über Durchfahrten in den Hauptgebäuden erschlossen. Hinsichtlich der Freiflächen ist häufig sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf in Form von Entsiegelungs-, Umgestaltungs- oder Neuordnungsbedarf gegeben.

Im Untersuchungsgebiet ist eine geringe Anzahl von Balkonanbauten festzustellen, durch eine Nachrüstung von Balkonen wäre extreme Wohnwerterhöhung zu erzielen.

Insgesamt lässt sich der Zustand der Gebäude hinsichtlich der Sanierungsrelevanz wie folgt beschreiben:

<b>Zustand</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1: gut</b>
Hauptgebäude	16 %	28 %	44 %	12 %	0 %	<b>2: ausreichend</b>
Nebengebäude	23 %	21 %	26 %	35 %	5 %	<b>3: noch befriedigend</b>
Frontfassade	14 %	27 %	41 %	14 %	4 %	<b>4: mangelhaft</b>
Freiflächen	10 %	10 %	23 %	45 %	12 %	<b>5: unzulänglich</b>

Weiterhin stellt das Umfeld des U-Bahnhofs Stadthalle zwischen Flutbrücke und Maxbrücke mit der Abzweigung der Kapellenstraße als Nordumgehung der Altstadt als Eingang zur Altstadt städtebaulich einen der wichtigsten Bereiche des Untersuchungsgebietes dar:

Am Nordausgang der U-Bahn-Station zeigt sich mit der brachliegenden Fläche vor dem architektonisch unglücklichen Gebäude einer Reifenfirma (Kapellenstraße 5) ein vorherrschender städtebaulicher Missstand – dieses Areal sollte langfristig seinem Standort entsprechend, einer Neu-Ordnung und – Gestaltung zugeführt werden.

Dies gilt insbesondere auch für die gegenüberliegende brachliegende Fläche vor dem Kulturforum und dem erweiterten Areal der Polizeidirektion.

Zur Zeit wird durch das Stadtplanungsamt für diesen Teilbereich der Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XV erstellt. In den Vorbereitenden Untersuchungen werden Bestrebungen, an dieser Stelle einen „dominanten urbanen Duktus“ zu setzen, ausdrücklich begrüßt.

### **Unbebauter Bereich (Rednizaue)**

Der Gesamteindruck des Auenbereiches stellt sich als etwas ungeordnet dar, bedingt durch die teilweise lückigen Randausbildungen mit Gehölzen und die in die Aue hinein wirkenden hohen Gebäude neuzeitlicher Bauart. Die Umgebung des Thermalbades bietet derzeit noch eine schlechte städtebauliche Wahrnehmung, der Hardsteg hat in seinem geradlinigen Verlauf eine eher trennende Wirkung. Die bestehenden Feuchtfächen mit dem Waldmannsweiher bilden jedoch ein gutes Potential zur ökologischen Aufwertung des gesamten Auenbereiches.

Diese vorgenannten Aufwertungen der Ränder der Rednizaue, erfordern aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht eine klare Darstellung des Talraum-Mittelbereiches, also der „Aue“ selbst:

Die Uferpromenade entlang der Rednitz entwickelt sich so zum Themenbereich „Stadt + Wasser“ während mit dem Ausbau des Thermalbades der Bereich „Mensch + Wasser“ dargestellt wird. Für den Auenbereich ist folglich eine Herausarbeitung der Thematik „Wasser + Landschaft“ als Leitbild zu sehen.

Für die Realisierung dieser Leitbilder sind folgende Maßnahmen und Zielvorgaben erforderlich:

#### **Flächenerhalt des Bestandes:**

Der Erhalt der ökologisch bedeutsamen Flächen steht an erster Stelle bei Betrachtungen über eine Entwicklung und Gestaltung der Rednizaue. Die Feuchstandorte und Nasswiesen bilden zusammen mit dem Waldmannsweiher die Grundlage für ein ökologisches Gesamtkonzept der Aue.

#### **Natürliche Entwicklung:**

Geeignete, d. h. reduzierte Pflegemaßnahmen der Grünflächen fördern die ökologische Artenvielfalt, nötige wasserbauliche Maßnahmen sollten in naturgemäßer Ausführung (Steinschüttung, biologischer Verbau) ausgeführt werden, um mit dieser Strukturvielfalt eine weitere ökologische Verbesserung zu bieten.

So weit als möglich sollte bei Fließgewässern, Fisch-Überleiter und Scherbsgraben die natürliche Dynamik des Wassers ermöglicht werden, um so Spontanbesiedlung und Schaffung neuer Bodenstrukturen zu erreichen.

Mit den nachfolgend genannten ökologischen Gestaltungsmaßnahmen soll durch eine Vernetzung der Einzelmaßnahmen das gesamte Areal zur vielfältig strukturierten Auelandschaft entwickelt und in einen Zusammenhang zu den parkähnlichen Übergängen mit Abgrünung der Bauwerke gebracht werden.

#### **Gestaltende Maßnahmen:**

Die zur Ausbildung der Gesamteinheit einer Flussaue angedachten Gestaltungsmaßnahmen teilen sich ihren Anforderungen gemäß, in unterschiedliche Gruppen:

##### **- Ökologische Ausbaumaßnahmen:**

Anlage eines tümpelartigen Altwassers, das im Gegensatz zum Waldmannsweiher flacher ausgeführt ist und somit das Einsetzen von Verlandungsprozessen ermöglicht. Fischereinzugung ist hier nicht vorgesehen.

Neubau eines Fischüberleiters, zur Umgehung des Weihers an der Foerstermühle, mit naturgemäßem Ausbau zur Wiederherstellung natürlicher Lebensräume, für die im Gewässer und dessen Umfeld lebende Flora und Fauna. Eine Ausführung sollte hier mit verschiedenen gewässermorphologischen Formelementen erfolgen. Aufgrund des sandigen Bodens ist vermutlich eine Stabilisierung, zur Vermeidung von Erosion erforderlich. Hierbei empfehlen sich zur Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit u. a. naturgemäße Sohlenstufen mit aufgelösten Steinschwellen.

Der Nutzungsschwerpunkt Thermalbad muss sowohl flussläufig, als auch von der Gesamtorientierung zielgerichtet mit dem Stadtzentrum verbunden werden, Zielrichtung ist eine Verknüpfung über die Tal-Aue, sowohl in west-östlicher Richtung zwischen allen Bereichen der „Westlichen Innenstadt“ bis hin zum Stadtteil Hardhöhe, als auch in süd-nördlicher Richtung zur Südstadt, bzw. zur Regnitz-Aue.

Hierzu wird als Einzelmaßnahme zunächst eine Brücke, ab der geplanten Uferpromenade südlich des vorhandenen Parkplatzes, vor der Stadthalle im Bereich der zukünftigen Bootsanlegestelle über die Rednitz, vorgeschlagen.

- Städtebauliche Anbindung:

Eine städtebauliche Anbindung erfolgt durch das bereits vorhandene Fuß- und Radwegenetz. Verbindungen westlich des Rednitz-Ufers Richtung Kursana-Residenz und der vorhandenen Wegeführung unter der Flutbrücke, Richtung nördlichem Wiesengrund sowie eine direkte Anbindung an das zukünftige Thermalbad, bestehen jedoch nicht. Weiterhin ließen sich gerade die fußläufigen Verflechtungen optimieren.

Am Beginn des Hardstegs wird eine unbefestigte Freifläche als ungeordneter Parkplatz genutzt. Wünschenswert wäre aus städtebaulicher Sicht eine geordnete und definierte Platzsituation.

- Visuelle Darstellung der Landschaft:

Um dem Erholungssuchenden die Möglichkeit zu geben, die Schönheit und Vielfältigkeit der Natur wahrzunehmen und diesen besonderen Landschaftsteil in städtischer Umgebung schätzen zu lernen, sind lenkende und gestalterische Maßnahmen erforderlich.

Analog zur Bäder-Landschaft für die Besucher des Thermalbades sollte die Rednitz-Aue mit den beschriebenen und planerisch dargestellten Maßnahmen als eine von der Stadt überleitende Wasserlandschaft fungieren.

Als ökologisch-visueller Lebensraum bildet die Rednizzaue das Bindeglied zwischen dem Stadtgebiet und dem neu gestalteten Thermalbad. Dieser Lebensraum bietet für den Betrachter von außen, z. B. von der Flutbrücke, Uferpromenade oder vom Thermalbad aus, eine interessante und bereichernde Wahrnehmung. Ein umfassendes Naturerlebnis wird dem Erholungssuchenden zuteil, der die angebotenen Wege und Aufenthaltsbereich zu seiner seelischen Erbauung nutzt.

### **Zusammenfassung:**

Vor dem Hintergrund baulicher und funktionaler Defizite im Untersuchungsgebiet wird die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gem. §§ 136, 142 BauGB empfohlen.

**Besonders anzumerken ist hierbei das Erfordernis der Anbindung des Talraumes der Rednizzaue an die Innenstadt und den Bereich des Thermalbades. Durch die Schaffung von zielgerechter Wegeverbindung sowie einer behutsamen Umgestaltung kann dieser Übergangsbereich Stadt/Natur erheblich zur Verbesserung des Wohnwertes sowie der Naherholungsstruktur die Innenstadt erschlossen werden. Mit den dargestellten Maßnahmen kann erheblich zur**

**Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zu einer Stärkung und Revitalisierung der Innenstadt beigetragen werden.**

Die Sanierungsziele werden durch die beiliegenden Maßnahmen- und Zielplanung präzisiert und veranschaulicht.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsteilgebietes erfolgt durch Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt“.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	bei Hst. 6108.9410	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor: <input type="checkbox"/> RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>			
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. BvA: Abdruck an Fr. StRin von Wittke (Stadtbildpflegerin)

III. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

IV. BvA

Fürth, 13.01.2006

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:

Tel.: