

3. Städtebauliche Rahmenplanung

3.1. Entwicklungsziele und räumlicher Handlungsbedarf

Als **Grundaussage** sollte gelten: das Untersuchungsgebiet ist auf der Grundlage seiner Lagegunst zwischen Hauptbahnhof, dem zentralen Geschäftsbereich („City“) einerseits und der Flußauwe der Pegnitz als Naherholungsgebiet andererseits sowie seiner gründerzeitlichen Struktur und seiner denkmalpflegerischen Bedeutung als **attraktiver Wohn- und Gewerbestandort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten** weiter zu entwickeln. Auf die Eigenheiten der unterschiedlichen Bereiche „City“, „Wohnen mit Arbeiten“, „Verschränkungszone Pegnitzufer“ sowie Naherholungsbereich ist gesondert einzugehen.

Die vorhandene Nutzungsmischung - bestehend aus Wohnen und Arbeiten auf engem Raum - sollte grundsätzlich erhalten und im Einzelfall gestärkt werden. Die im Laufe der Jahre entstandene multikulturelle **Bevölkerungsstruktur** ist zu bewahren, zwischenethnische Barrieren und Konflikte sollten abgebaut werden. Maßnahmen der Integration und der interkulturellen Vernetzung muß ein besonderes Augenmerk gelten.

Die Identifikation mit dem Lebens- und Arbeitsraum durch die Quartiersbevölkerung bedarf **dringend einer Stärkung und Verbesserung**. Preisgünstiger Wohnraum sowie das breite und relativ ausgewogene Angebot an unterschiedlich großen Wohnungen sollte durch die Sanierung nicht verloren gehen - Mietersanierungen sind in diesem Sinne zu unterstützen.

Bestehende soziale Einrichtungen sind zu sanieren, bzw. durch Neubauten zu ergänzen und bei Bedarf umzusiedeln. Geeignete Areale sind hierfür umzustrukturieren bzw. neu zu ordnen. Die bestehenden Einrichtungen sind besser zu vernetzen und vor allem im Jugendbereich zu erweitern.

Entwicklung "Infrastrukturzone" und Bahnhof mit Bahnhofplatz

Mittelfristige Aufwertung des Bahnhofsgebäudes und seines direkten Vorfeldes mit dem Ziel der dauerhaften **Belebung** dieses für die Stadterschließung **zentralen Punktes**. Bestehende Planungen, den Ausbau der S-Bahn, betreffend sollten hierbei Berücksichtigung finden.

- **Adäquate Ansiedlung neuer Nutzungen, die eine dauerhafte Aufwertung der gegebenen Strukturen des Bahnhofsgebäudes verspricht**
- **Stärkung der oberirdischen Innenstadtanbindung über den Bahnhofplatz (u. a. Aufwertung der Übergänge)**
- **Dauernde Belebung unter dem Vorzeichen gegenseitiger Befruchtung von Nutzung und ÖPNV z. B. durch Ansiedlung des Wochenmarktes am Bahnhofplatz.**
- **Stärkung der Maxstraße als wichtiger Einkaufsbereich zwischen Fußgängerzone und Bahnhofplatz.**
- **Verbesserung der innerstädtischen Erschließung für den Fahrradverkehr über die Straße „An der Post“.**

Entwicklung "östliche City" (Block II)

Stärkung und Weiterentwicklung der "City" mit dem **Schwerpunkt hochwertige Gewerbenutzung** (Geschäfte und Dienstleistungen des nicht alltäglichen Bedarfs) durch:

- Thematische Akzentuierung z.B. unter den Gesichtspunkten „kurze Wege, Überschaubarkeit, persönliche Beratung“;
- Verbesserung des Angebots und des Branchen-Mix im Bereich bestehender hochwertiger Einkaufslagen
- Reaktivierung leerstehender Einheiten bevorzugt vor Neubau, allenfalls Überschaubare Ergänzung der Verkaufsflächen
- Gestaltung und Akzentuierung des südlichen Eingangsbereichs zur Fußgängerzone und Seifenstraßenabschnitte (Alexander-, Moststraße);
- Optimierte Nutzung bestehender Parkhäuser und von Kurzzeitparkplätzen.

- Verbesserung und Neuordnung der baulichen Strukturen, insbesondere auch der Blockinnenbereiche vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung durch:
 - Sanierung und Modernisierung von Gebäuden und Gewerbeeinheiten;
 - Reaktivierung und Neuordnung leerstehender Objekte bzw. Areale
 - Attraktivierung von Innenhöfen unter gewerblichen Gesichtspunkten;
 - Fassadengestaltung und Attraktivierung bestehender Läden;
 - Bau einer Passage mit Verbindungsfunktion zwischen Marien- und Friedrichstraße
 - Erhalt und Aufwertung der Wohnungen in den obersten Stockwerken und Rückgebäuden sowie Seifenstraßen auch unter dem Gesichtspunkt lokaler Kaufkraftbindung

Entwicklung "Bereich Hallplatz"

Attraktivierung unter dem **Gesichtspunkt Cityergänzung**

- Gestaltung der Übergangsbereiche zur Cityzone (Moststraße, Alexanderstraße etc.);
- Ansiedlung von zukunftsfähigen und innovativen Kleinbetrieben, „Nutzung von Nischen“, durch innovative „Dienstleister“ bzw. Bestandsschutz von kleinflächigen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie von spezialisierten Anbietern mit gegenüber der City geringerer Kundenfrequenz, Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe und Künstlerateliers;
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Hinterhöfen;
- Gestalterische Aufwertung des Hallplatzes;

Stärkung und Weiterentwicklung des Viertels um den Hallplatz unter dem Aspekt des Zusammenspiels von **Wohnen und Arbeiten** durch:

- Gestaltung und Attraktivierung der öffentlichen Straßenräume unter den Gesichtspunkten "Orientierung, robuste Gliederung, intakte Straßenbeläge, Begrünung, Sauberkeit";
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Wohnungen und Gewerbeeinheiten vor dem Hintergrund der Bedürfnisse der Nutzer (z.B. Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen durch den nachträglichen Bau von Balkonen und Terrassen)
- Aufwertung der Blockinnenbereiche durch Teilkernung, funktionale Ordnung und Gestaltung sowie Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen;
- Wohnnutzungsoptimierte Gestaltung und Begrünung von Hinterhöfen;
- Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur unter den Gesichtspunkten "Schutz vor Verdrängung, Ansiedlung von Mittelstandsbevölkerung, Identitätsstärkung und Qualifizierung";
- Erhalt und Aufwertung der Wohnungen im Bestand unter den Gesichtspunkten Wohnwertsteigerung, lokale Kaufkraftbindung

Entwicklung "Verschränkungsereich Pegnitzufer" (östliche Königstraße)

Reaktivierung und teilweise **Neuorientierung** vor dem Hintergrund einer Schnittstelle zwischen **citynahem** Mischgebiet und Naherholungsbereich durch

- Schutz des Auenbereichs (keine weitere Bebauung der vorhandenen Grünflächen);
- Nutzungsmischung von **Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen und Wohnobjekten**;
- Sanierung und **Neubebauung** leerstehender und mindergenutzter **Areale auf dem Hochufer** (z.B. Königstr. 117)
- Gestaltung und **verbesserte Anbindung** der Übergänge in den **Naherholungsbereich Pegnitzwiesen** sowie zu den benachbarten **Stadtteilen**;

Entwicklung "Naherholungszone Pegnitz"

Stärkung der Wegeachse Stadtpark – Innenstadt durch Neuschaffung eines **Zugangs** zwischen **Königstr. 105 und 115**. Optimierung des **Wegeetzes für Fußgänger und Radfahrer** unter dem Gesichtspunkt der **Erreichbarkeit** sowie einer **Nutzungstrennung** in Bereiche für die **Naherholung** und das **Landschaftserlebnis** sowie den **Landschaftsschutz**. **Bereitstellung von kleineren Flächen** für die **Bedürfnisse von Hunden am Rande der Stadtparkanlage**.

3.2. Maßnahmen

Die Maßnahmen im Untersuchungsgebiet orientieren sich am Leitbild und den Entwicklungszielen. Sie wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie den Hinweisen auf Planungen und Beschlusslagen bzw. Anregungen von beteiligten Dienststellen und Institutionen erarbeitet.

3.2.1. Bauliche Entwicklung

Bei **Hauptgebäuden** sind zusammengefaßt folgende Maßnahmen zu ergreifen: Die fast ausschließlich in Sandsteinquaderbauweise ausgeführten Frontfassaden sind in ca. 20% der Fälle komplett zu überarbeiten. (d.h. Reinigung, z.T. Neuverfugung und Ausbesserung). Bei 23% der Fassaden ist eine Reinigung erforderlich. In weiteren Fällen ist vor allem der **Sockelbereich** partiell zu überarbeiten. Für die **Fenster** gilt der Grundsatz: nicht jedes alte Fenster ist ein schlechtes Fenster. Im Rahmen von **Instandsetzungsmaßnahmen** können gut erhaltene Kastenfenster (denkmalpflegerische Maßnahme) oder Doppelfenster erhalten werden. In der Königstraße werden wegen der starken Verkehrsbelastung **Schallschutzfenster** empfohlen. **Fensterläden** sollten - soweit vorhanden - **erhalten und saniert** werden. Für **Rolläden** mit historischer Bedeutung gilt gleiches. **Rückwärtige Fassaden** sind in 26% der Fälle sanierungsrelevant. In einigen Fällen sind ehemalige Toilettenanlagen zu einem späteren Zeitpunkt eingefügt worden; in zwei Fällen beherbergen sie noch **außerhalb der Wohnungen** befindliche Toiletten. **Nachträglich angefügte Toilettenanlagen** befinden sich meist in schlechtem bzw. sanierungsbedürftigem Zustand. Hier wäre eine **Umgestaltung**, oder - in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde - ein **Abriss** denkbar. Keller wurden im Rahmen der **Untersuchung** nicht begangen. Es gibt Hinweise darauf, daß in ein paar Fällen der Keller durchfeuchtet ist und zunächst **trocken gelegt** werden sollte.

In einigen Fällen sind **Dachaufbauten bzw. -eindeckungen** sanierungsbedürftig. Weitaus häufiger sind im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten **Ziegel, Kunst- oder Naturschieferdeckungen** in Verbindung mit **Flaschnerarbeiten** teilweise erneuerungs- bzw. instandsetzungsbedürftig. Bei derartigen Arbeiten sind zusätzlich **Wärmeschutzmaßnahmen** vorzunehmen. **Zusätzlich** sind fast ausnahmslos alle **Außenwände und Kellerdecken** aus Gründen einer energetischen Optimierung mit einer nachträglichen, in der Regel wegen der denkmalgeschützten Fassade von innen aufgebracht **Wärmedämmung** zu versehen. Die **haustechnischen Anlagen** (Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation) sind in einer Reihe von Wohngebäuden komplett zu sanieren. Dabei ist der Einsatz moderner Heiztechnik (Niedertemperatur- bzw. Gas-Brennwertgeräte u.U. in Kombination mit Solar Kollektoren zur **Brauchwassererwärmung**) sicherzustellen. Der Austausch von **Nachtspeicheröfen** sollte aufgrund der schlechten Energiebilanz und der noch teilweise in Betrieb befindlichen asbesthaltigen Speicheröfen **vorrangig** betrieben werden.

Neben der Sanierung schlechter Bausubstanz sind v.a. **funktionale Mängel** wie unzeitgemäße bzw. unwirtschaftliche **Grundrißaufstel-**

lungen (gefangene Räume u.ä.) im Rahmen grundlegender bzw. kompletter Sanierungen anzugehen. Weiter sind die Eingangsbereiche gemischt genutzter Gebäude - in denen Nutzungskonflikte sich abzeichnen - durch entsprechende Baumaßnahmen zu trennen bzw. neu aufzuteilen. Wohnungsbezogene Freiräume, wie rückwärtige Balkone, Dachterrassen und Wintergärten sollten an Hauptgebäude angegliedert werden.

In einer Reihe von Fällen sind **Rück- und Seitengebäude** aufgrund ihres baulichen Zustands und ihrer Grundrisseaufteilung zu sanieren. Im Zusammenhang mit der vordringlichen **partiellen Entkernung** eng verbauter Bereiche, wie dies bei Blockecken der Fall ist, sind v.a. eine Reihe von **Nebengebäuden** abzureißen bzw. zu sanieren und umzunutzen. Darüber hinaus sind **Grenzwände** zu entfernen bzw. in der Höhe zu reduzieren oder zu sanieren.

Wohnungen wurden im Rahmen der Voruntersuchung nicht begangen. Es deutet sich aber ein „Modernisierungsgefälle“ (Wohnungen mit unterschiedlichem Zustand bzw. Sanierungsniveau) innerhalb einzelner Gebäude an, welches es zu beheben gilt. Zum Teil führte die schlechte Substanz zu längerfristigen Leerständen (24%).

Bahnhofsgebäude

Das Bahnhofsgebäude mit seiner relativ geringen Gebäudetiefe von ca. 11m besitzt mehrere spätere Erweiterungen in den Flügeln. Es beherbergt momentan neben der ‚DB-Touristik‘ (Fahrkartenverkaufsräume) einen **Zeitschriftenladen**, die Bahnhofsmission, eine Schankstube mit verschiedenen Bereichen, Schließfächer, Toilettenanlagen und Diensträume. Die beiden oberen Geschosse bestehen aus **Wohnungen** und **ehemaligen Büroräumen**, die überwiegend leer stehen. **Weite Teile des Gebäudes sind zu sanieren und im Rahmen einer Umnutzung neu zu strukturieren.** Hierbei sollte eine Sicht- Verbindung zwischen dem Erdgeschoss –als Ebene der Innenstadt und dem Untergeschoss –Ebene Zugang zu den Bahngleisen und zur Südstadt hergestellt werden. Je nach zukünftiger Nutzung sind Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz zu ergreifen.

Gewerbeeinheiten

Im Untersuchungsgebiet zeichnet sich – vor allem in B – Lagen ein Bedarf an zeitgemäßen, erdgeschossigen Ladeneinbauten sowie bei rückwärtig situierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ab. Bei einzelnen Läden ist ein Rückbau von nicht adäquaten Überformungen voranzutreiben. Durch beengte und überalterte Gebäude- und Freiflächenstrukturen sind manche Betriebe in ihrer Existenz bzw. Ausweitung eingeschränkt. Hier gilt es durch ein zeitgemäßes Maßnahmenmix von Abriss, Sanierung und Neuordnung „Entfaltungsmöglichkeiten“ für quartiersverträgliche Betriebe zu schaffen. In Einzelfällen besteht bei Gewerbebetrieben ein Verlagerungsbedarf. So bedürfen folgende Areale besonderer Beachtung:

- „Maschinenfabrik Leupold“ (Königstraße 139)
- Lederwarenfabrik „Dorn“ (Maxstraße 29)

3.2.2. Freiflächenentwicklung

Inwertsetzung bzw. Stärkung des öffentlichen Raumes

Der öffentliche Straßen- und Platzraum sollte eine funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Die Straße sollte auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum gestärkt werden. Eine Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs ist in einigen Teilen geboten. In der Inwertsetzung des öffentlichen Raumes liegt ein hohes Potential zur Verbesserung des Außenimages.

Die Anbindung des Stadtparks an das Untersuchungsgebiet und die Kernstadt ist zu verbessern (siehe Vorschlag im Rahmen der Zielplanung).

Öffentliche Freiflächen

Der Übergang vom Bahnhof zum **Bahnhofplatz** ist im Zusammenhang mit einer möglichen Umnutzung des Bahnhofs unter dem Gesichtspunkt einer stärkeren oberirdischen Innenstadtanbindung neu zu formulieren. Eine Neugliederung der Busspuroberfläche könnte eine Separierung gegenüber dem fließenden Verkehr erzielen. Eine mittelfristige Attraktivierung wäre die dauerhafte Ansiedelung des Wochenmarktes auf dem Bahnhofplatz, der von der hohen Fußgängerfrequenz des ÖPNV-Umsteigeknotens profitieren kann.

Die Aufenthaltsqualität des **Hallplatzes** ist durch Verkehrslärm und mangelnde Abgrenzung zur **Königstraße** eingeschränkt. Eine Aufwertung des Hallplatzes kann u. a. durch Teilentsiegelung und Belagänderung des **Franz-Josef-Strauß-Platzes** und des Vorplatzes der Kirche „Unsere liebe Frau“ sowie einer Abgrenzung (Bäume als Filter) gegenüber der **Königstraße** erfolgen. Eine zusätzliche, oberirdische Verbindung zum Stadtpark als Verlängerung der **Friedrichstraße** würde unter anderem eine bewußtere Wahrnehmung der Nähe der City zum Stadtpark ermöglichen, verbunden mit einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsgebiet.

Eine **Vernetzung der östliche „Cityzone“** (Block II) mit der Fußgängerzone ist durch eine Stärkung der fußläufigen Qualitäten im Bereich **Friedrichstraße** wünschenswert. Eine kurze, übersichtliche Passage durch den **nördlich angrenzenden Block** (z. B. im Bereich **Friedrichstr.18**), verbunden mit einem ‚Boulevard-artigen‘ Ausbau der **Friedrichstraße** schärft neben besserer Erreichbarkeit auch das Bewußtsein für die Nähe der Fußgängerzone (Qualitätsmerkmal) und fördert dadurch die Zusammengehörigkeit der City. Dem trennenden Charakter der **Friedrichstraße** ist durch Verringerung des Straßenanteils zugunsten des Fußgängerbereiches entgegenzuwirken. Hierdurch ist auch eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Parkhauses ‚**Friedrichstraße**‘ und der **Fürther Freiheit** von der Fußgängerzone aus gegeben. Dem **Kreuzungsbereich Rudolph-Breitscheid-Straße/ Friedrichstraße** und der anschließenden **Fürther Freiheit** kommt bei der Innenstadtnetzwerk eine **Schlüsselrolle** zu. Dem ist durch dauerhafte Attraktivierung (z. B. Events) Rechnung zu tragen.

Private Freiflächen

Besonders deutlich wird der Maßnahmenbedarf bei den privaten Freiflächen. Schwerpunkte liegen bei der **Neuordnung** der Flächen nach Abriss von Nebengebäuden, der Umnutzung von Rückgebäuden bzw. von Entsiegelungsmaßnahmen. In einigen Fällen sind aufgrund erkennbarer Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe eindeutig definierte und separat nutzbare Bereiche zu schaffen. (z. B. Königstr. 129) Ergänzend sind diese Flächen durch **gestalterische Maßnahmen** (Entrümpelung, Strukturierung, Begrünung, Möblierung) den Hausbewohnern und Arbeitnehmern zugänglich zu machen. In der Regel ist die Bebauungsdichte in den rückwärtigen Bereichen zu reduzieren bzw. nicht weiter anzuheben.

Bereinigung von Nutzungsstörungen

Es bestehen Defizite in Blockinnenbereichen, wie u.a. in der **Ecksituation** Maxstraße /Friedrichstraße. Darüber hinaus stehen Bereinigungen von Nutzungsstörungen bei einzelnen gewerblich genutzten Arealen an (z.B. Maschinenfabrik Leupold). Davon betroffen sind in allen Fällen mehrere Flurstücke bzw. Eigentümer. Schnelle Lösungen lassen sich aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse, Sichtweisen und Zukunftspläne der Betroffenen sicherlich nicht erreichen. Im Rahmen eines beratend bzw. vermittelnd tätigen Quartiersmanagements könnten diese Problemlagen u. E. jedoch mittelfristig einer Lösung auf freiwilliger Basis zugeführt werden. Die Anwendung „städtebaulicher Gebote“ nach § 175 ff BauGB ist nur in besonderen Fällen und als Ultima Ratio vorstellbar.

Grundsätzlich ist von einer großräumigen Entkernung der Blockinnenbereiche abzusehen und zwar aufgrund teilweise noch funktionierender Hinterhofstrukturen, der Wertigkeit einzelner Nebengebäude und Freiflächen sowie den eindeutigen Willensäußerungen der Betroffenen (Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende). Diese sind in der Mehrzahl „sanierungswillig“, möchten jedoch ihre (lebenswerten) individuellen Rückzugsräume im Blockinnenbereich zumindest in ihrer Grundstruktur erhalten wissen.

3.2.3. Die Fürther Kirchweih

Die Fürther Kirchweih bringt als größte Straßenkirchweih Bayerns dem Sanierungsgebiet so wie der Stadt Fürth eine Attraktion besonderen Ranges. Wenn zahlreiche Menschen durch die Straßen um den Hallplatz ziehen, dann sicherlich auch wegen der Einzigartigkeit, wie sich die Umgebung im Kontext der Kirchweih präsentiert. Die Geschäfte und Wohnungen rutschen während dieses 2-wöchigen ‚Ausnahmestandes‘ in die 2. Reihe. **Gewerbetreibende regten mehrfach an, ihre Geschäfte besser in das Kirchweihgeschehen einzubeziehen.** Kleinteilige Spezialbedarfsstände sind eine Besonderheit der Fürther Kirchweih, die neben Fahrgeschäften und Essständen und anderen ihre besondere Mischung und Lebendigkeit ausmachen.

3.4. Kosten der Sanierung

Die nachfolgende tabellarische Aufstellung der im Falle einer Umsetzung der Sanierung zu tätigen Investitionen, Kosten und Mittel wurde überschlägig auf der Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes (Okt. 2004) erstellt. Sie stellt jedoch in dieser frühen Verfahrensphase nur eine grobe Schätzung bzw. Prognose der auf die Stadt und die Privateigentümer zukommenden Kosten dar. Kosten für Neubaumaßnahmen (Gebäude) auf Flurstücken sowie eine noch nicht absehbare Sanierung des Bahnhofsgebäudes sind ausdrücklich nicht in der Aufstellung enthalten. Diese lassen sich erst auf der Grundlage konkreter Planungen sinnvoll abschätzen. Eine Grobabschätzung der Sanierungskosten von Freiflächen im öffentlichen Raum wurde nicht erstellt, da die Straßenräume zum Teil im Zusammenhang mit in der Umgebung liegenden Bereichen – die nicht untersucht wurden – betrachtet werden müssen.

Bei der Umsetzung ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen anzustreben.

Tab. 3: Kosten von im Maßnahmenplan dargestellten Sanierungsmaßnahmen in EURO

Gesamtsumme der sanierungsrelevanten Kosten für Hauptgebäude	10.967.000 €
Gesamtsumme der sanierungsrelevanten Kosten für Nebengebäude	8.037.000 €
Gesamtsumme der sanierungsrelevanten Kosten für private Freiflächen	732.000 €
Gesamtsumme der sanierungsrelevanten Kosten ohne das Bahnhofsgebäude	19.736.000 €

Die sanierungsrelevanten Kosten für das **Bahnhofsgebäude** richten sich nach Nutzungsart bzw. Raumbedarf und lassen sich deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich darstellen.

Die Kosten wurden folgendermaßen ermittelt: Grundfläche des zu sanierenden Gebäudes in m², Art des jeweiligen Gebäudes (Nebengebäude bzw. Hauptgebäude), Geschossfaktor (1 pro Vollgeschoss + 0,7 für das Dachgeschoss) sowie der Freiflächengröße in m². Für Hauptgebäude wurde ein Wert von 1200 Euro/qm, für Nebengebäude 800 Euro/qm und für Freiflächen 120 Euro/qm angesetzt.













3.5. Hinweise zur Sozialplanung

Folgende **Grundsätze** sollten im Sanierungsfall auf das Sanierungsgebiet angewendet werden:

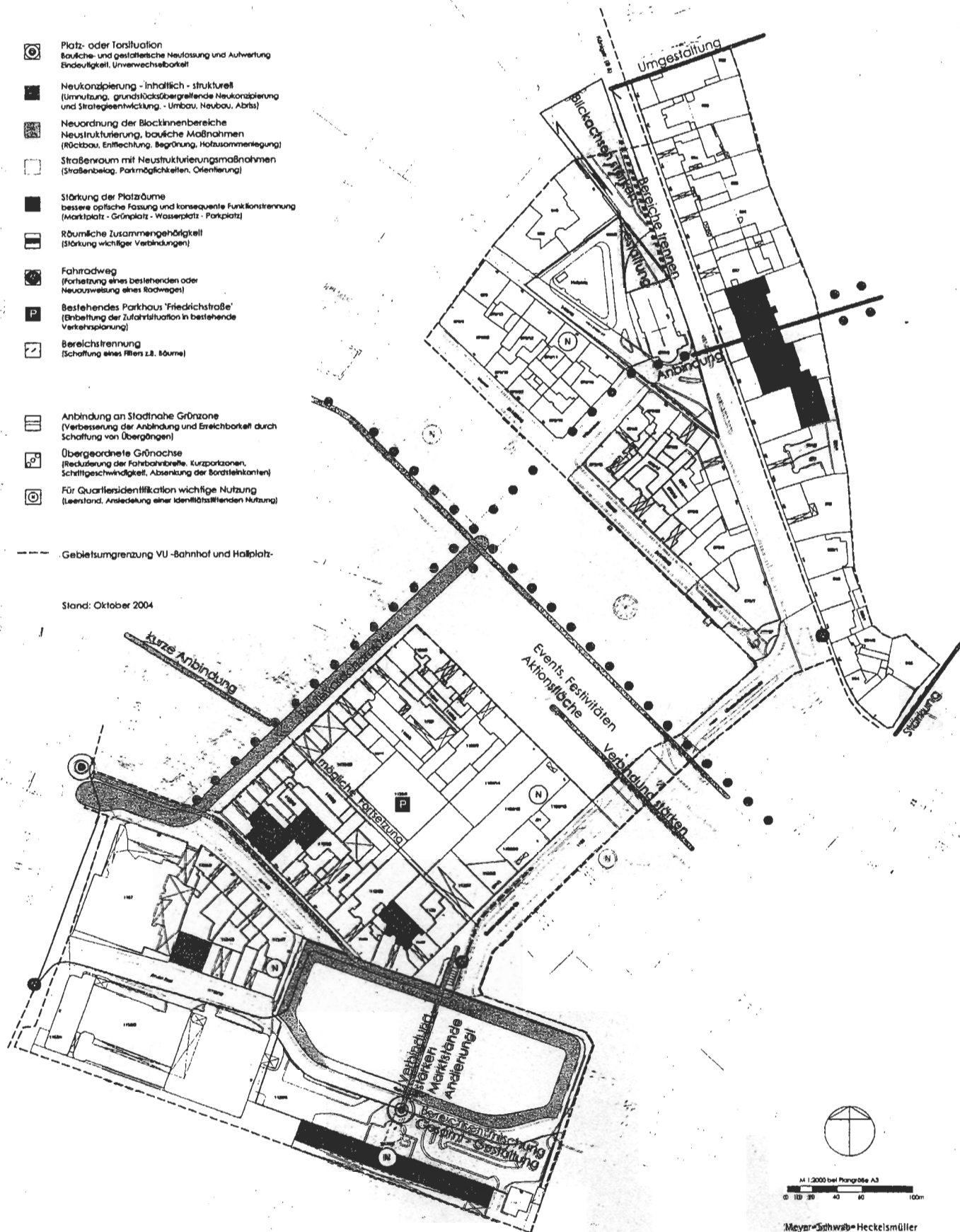
- Die Stadt Fürth und die zur Sanierung Beauftragten werden alle betroffenen und interessierten Bürger umfassend und regelmäßig über alle Sanierungsbelange informieren.
- Für Bewohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft gelten alle Grundsätze im gleichen Maße wie für Deutsche.
- Jede Person, die bis zum heutigen Zeitpunkt im Sanierungsgebiet Eigentum besitzt, wohnt oder arbeitet, sollte, sofern sie dort weiterhin Eigentum besitzen, wohnen oder arbeiten möchte, dies zu zumutbaren Bedingungen auch nach der Sanierung tun können.
- Sollte im Falle der Sanierung von Gebäuden, Nebengebäuden sowie Freiflächen die vorübergehende Umsiedlung oder Verlagerung von Bewohnern, Arbeitnehmern oder Gewerbetreibenden nötig werden, so sind deren Belange zu wahren und unbillige Härten zu vermeiden. Die Stadt Fürth bemüht sich, die Betroffenen dabei soweit möglich zu unterstützen.
- Auf die besonderen Bedürfnisse von alten Menschen und Familien mit Kindern ist Rücksicht zu nehmen.
- Soweit es die Billigkeit erfordert, wird im begründeten Einzelfall auf der Basis des § 181 BauGB ein Härteausgleich angestrebt.

Zielplanung

Maßnahmen von öffentlichem Interesse

-  Platz- oder Torlsituation
Bauische- und gestalterische Neufassung und Aufwertung
Eindeutigkeit, Unverwechselbarkeit
 -  Neukonzipierung - inhaltlich - strukturell
(Umnutzung, grundstücksübergreifende Neukonzipierung
und Strategieentwicklung - Umbau, Neubau, Abritt)
 -  Neuordnung der Blockinnenbereiche
Neustrukturierung, bauische Maßnahmen
(Rückbau, Entflechtung, Begrünung, Hofzusammenlegung)
 -  Straßenraum mit Neustrukturierungsmaßnahmen
(Straßenbelag, Parkmöglichkeiten, Orientierung)
 -  Stärkung der Platzräume
bessere optische Fassung und konsequente Funktionstrennung
(Marktplatz - Grünplatz - Wasserplatz - Parkplatz)
 -  Räumliche Zusammengehörigkeit
(Stärkung wichtiger Verbindungen)
 -  Fahrradweg
(Fortsetzung eines bestehenden oder
Neuansetzung eines Radweges)
 -  Bestehendes Parkhaus 'Friedrichstraße'
(Einbettung der Zufahrtssituation in bestehende
Verkehrsplanung)
 -  Bereichstrennung
(Schaffung eines Filters z.B. Bäume)
 -  Anbindung an Stadtnahe Grünzone
(Verbesserung der Anbindung und Erreichbarkeit durch
Schaffung von Übergängen)
 -  Übergeordnete Grünachse
(Rekultivierung der Fahrbahnstreife, Kurzparzellen,
Schnittgeschwindigkeit, Absenkung der Bordsteinkanten)
 -  Für Quartiersidentifikation wichtige Nutzung
(Leerstand, Anleerdung einer Identifizierenden Nutzung)
- Gebietsumgrenzung VU -Bahnhof und Haltplatz-

Stand: Oktober 2004



M 1:2000 bei Plangröße A3
0 10 20 40 60 80 100m

Meyer-Schwab-Heckelsmüller
planungsgruppe

Stand: Oktober 2004

Städtebauliche Rahmenplanung Maßnahmenplan

Gebäude und private Freiflächen

- Gebäude ohne sanierungsrelevantem
 Maßnahmenbedarf (Instandhaltung)
Konzeptschritten durch Sanierungsprogramme und
 im Einzelfall zu prüfen.
 Wahrungsvorstellungen sind nicht erfüllt.
- Gebäude mit sanierungsrelevantem
 Maßnahmenbedarf
- Gebäude mit umfassendem
 sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf
(schwierige Sanierungsarbeiten, Komplettneuerungen)
- Gebäude mit äußerst hohem
 sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf
(Sanierung unwirtschaftlich, ABSt ambleibenswert)
- ◻ Freiflächen mit sanierungsrelevantem
 Maßnahmenbedarf
(z.B. Teilentbehrungen, Hofbegrünungen)
- ☼ Freiflächen mit umfassendem
 sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf
(konzeptionelle Neugestaltung, Entbehrung, Begrünung)
- Freiflächen mit äußerst hohem
 sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf
(Neugestaltungsbedarf)
- ④ Sanierungsrelevante Mängel
 am Hauptgebäude
- ④ Nutzung
- ④ Umfassendere Sanierungsmaßnahmen
- ④ Begrünung empfehlenswert
- ④ Entsiegelungsbedarf
- ④ Holzammenlegung ratsam
- ④ Gebietsumgrenzung VU
 Bahnhofplatz und Haltpfatz

