

KLIMAANPASSUNG, FREIRAUM, WOHNUMFELD

Öffentliche und private Grünflächen sowie Versickerungs- und Retentionspotenziale wurden durch Luftbildauswertungen und Begehungen unter Einbezug relevante naturschutzfachliche Belange erfasst. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden Leitlinien zur Steigerung der Aufenthalts- und Stadtraumqualität, zur Integration von Klimaschutzmaßnahmen und zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne des Schwammstadt-Prinzips für stark urbanisierte Bereiche entwickelt.

Das Untersuchungsgebiet in der Oststadt Fürth weist insbesondere im Norden große öffentliche Grünflächen auf und ist im Süden von Grünflächen flankiert. Die Parkanlagen sind historisch, naturnah und für die Bewohner Fürths sehr attraktiv. Insbesondere im westlichen Bereich des Quartiers sind Grünflächen und zusätzliche Freiraumangebote wie Sportflächen und Spielplätze durch die dort liegenden Zugänge sehr gut erreichbar. Pegnitzauen, Hornschuchpromenade und der Stadtpark bieten nicht nur Erholungsräume, sondern tragen auch zur Kühlung des städtischen Raums bei. Innerhalb der öffentlichen Straßenräume im Quartier gibt es dagegen, bis auf im Bereich der Otto-Seeling-Promenade und Dr.-Mack-Straße, nur vereinzelt öffentliche Grünflächen und Baumstandorte, diese sind allerdings nicht nutzbar. Öffentlichkeitswirksame Bereiche wie die Kofferfabrik als überregional bedeutsame Kulturstätte und wichtiger Treffpunkt für lokale Initiativen prägen das soziale Leben und den Charakter des Wohnumfelds im Quartier. Im Bereich der Nürnberger Straße und vor dem Quartiersmanagement befinden sich öffentlich genutzte Aufenthaltsbereiche zur Straße hin, die jedoch aufgrund des Verkehrs nur eingeschränkt attraktiv sind.

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld wird positiv durch die verschiedenen Charaktere der baulichen Substanz geprägt (siehe Kapitel städtebauliche Eigenart). Neben den gründerzeitlich geprägten Teilgebieten im Süden und Osten (Hornschuchpromenade, Nürnberger Straße, Sommerstraße, Maistraße, Jakobinenstraße, Teilquartiere Südlich der Lange bis zur Nürnberger Straße) und anderer Denkmäler (Lokschuppen) sind Teile des industriellen Erbes des sich inzwischen in einem Transformationsprozess befindlichen Teilbereichs noch z.B. am Relikt der Kofferfabrik, der Kesselfabrik und Rundfunkmuseum ablesbar. Zudem prägen neue, charakteristische Bauwerke, insbesondere im Bereich der Langen Straße (u.a. Spiegelfabrik) das Gesicht des Quartiers. Zentrale Quartiersachsen wie die Jakobinenstraße als wichtige stadtübergreifende Verbindung zum Stadtpark, die Hornschuchpromenade und die Lange Straße verlaufen durchs Quartier. Diese fungieren als wichtige Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer, sind, außer der Hornschuchpromenade, jedoch aufgrund des Parkdrucks hauptsächlich zugunsten des MIV gestaltet. Im Bereich des Schulquartiers ist bereits eine Fußgängerzone eingerichtet, die gut funktioniert. Die Hauptverkehrsstraßen, die Nürnberger Straße und Kurgartenstraße, haben eine bedeutende Rolle als stadtübergreifende Verbindungen, haben jedoch aufgrund des Verkehrsaufkommens eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität und ein schlechtes Sicherheitsempfinden. Im Quartier sind keine Stadtplätze für den Aufenthalt vorhanden.

Freiraum und Durchgrünung

Dach- und Fassadenbegrünung kommt im Quartier bisher nur einzeln vor, zum Beispiel im Bereich der Spiegelfabrik. Private Innenhöfe und Grünflächen kommen in verschiedenen, charakteristischen Ausformungen vor:

Eine Ausprägung sind die charakteristischen, historisch gewachsenen Innenhöfe, die gemischt und divers genutzt werden. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks sind in diesen oft große versiegelte Bereiche und nur wenige Grünstrukturen vorhanden. Typisch sind teils denkmalgeschützte Hinterhäuser und Nebenanlagen aus Backstein, Sandstein oder mit verputzten Fassaden, die atriumartig um die Hofsituation angeordnet sind. Durch die städtebauliche Transformation hin zu immer mehr Wohnraum wurden einige dieser Höfe bereits zu Wohnhöfen umgestaltet. Die umgestalteten Höfe sind baulich oft noch erhalten geblieben, wurden zum Teil aber bereits entsiegelt und begrünt. Letztlich gibt es die mit den jüngeren Entwicklungen entstandenen, großen, begrünten und nach innen orientierte Freiflächen als gemeinsame zentrale Blockin-



Straßenbild Hornschuchpromenade, Quelle: FürthWiki.de 2024, Kamran Salimi



Stadtpark mit westlichen Quartier, Quelle: FürthWiki.de 2024, Kamran Salimi

nenbereiche. In diesen prägen teilweise alte Gehölzstrukturen den Charakter. In manchen der Höfe werden Teilbereiche als oberirdische Parkplätze genutzt und sind versiegelt.

Klimaanpassung und Klimarisiken

Hinsichtlich möglicher Überflutungs- und Starkregenrisiken sind neben den Überflutungsbereichen der Pegnitz die Bereiche, in denen Risiken für Oberflächenabfluss und Sturzfluten zu verzeichnen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten. Zum Stadtpark hin und entlang der Nürnberger Straße befinden sich Bereiche mit erhöhtem Abflussrisiko. Auch im Bereich Lange Straße - Finkenstraße - Dr. Mack-Straße sind mögliche Fließwege verzeichnet. Zudem befinden sich hier auch Senken als mögliche Aufstaubereiche.

Aus den vorliegenden, aktuellen Klimakarten wurden zudem vorhandene Hitzetrisiken analysiert. Besonders hohe Temperaturen treten entlang der Hauptverkehrsachsen wie der Nürnbergerstraße, Kurgartenstraße und der Bahntrasse auf, wo dichte Bebauung, versiegelte Flächen und fehlende Begrünung zur Wärmespeicherung beitragen. Tagsüber sind hauptsächlich die nördlichen Straßenseiten stark Hitzegeprägt, nachts sind nahezu alle Straßen südlich der Langen Straße als Hitzeinseln zu werten (weist auf fehlende Durchlüftung und Versiegelung hin). Die Dr.-Mack-Straße stellt hier eine Ausnahme dar, da sie vermutlich tags positiv von den Vegetationsstrukturen geprägt wird und nachts von den angrenzenden offenen Gebäudestrukturen profitiert. Auch stark versiegelte Gewerbe- und Industrieflächen weisen tags wie nachts eine hohe Hitzebelastung auf (Versiegelte Flächen - Wärmespeicher). In den dicht bebauten Wohnquartieren ist in den versiegelten/wenig begrünten Höfen tags (vor allem im besonnten Norden) und nachts (überall) eine starke Erwärmung erkennbar. Im Kontrast dazu zeigen die Pegnitzauen, die Hornschuchpromenade und der Stadtpark tags wie nachts deutlich kühlere Temperaturen, bedingt durch Wasserflächen, Vegetation und unversiegelte Böden. Große und intensiv begrünte Innenhöfe in der Oststadt wirken tags wie nachts als lokale Kühlzonen. Insgesamt wird deutlich, dass vor allem stark versiegelte und dichte Stadtbereiche ohne ausreichende Durchlüftung unter einer erhöhten Hitzebelastung leiden, während natürliche bzw. un- oder teilversiegelte Freiräume Abkühlung und Luftaustausch ermöglichen.



Fokusbereich Bebauungsplan

Im Hinblick auf das Bebauungsplangebiet sind keine größeren öffentlichen Grünflächen vorhanden. In den Straßenräumen nördlich entlang der Dr. Mack-Straße ist der Straßenraum jedoch von attraktiven, alten Gehölzen geprägt, die die Parkplätze gliedern und den Fußweg von der Straße abschirmen. Im Süden entlang der Langen Straße gibt es einzelne verkehrsbegleitende grüne Straßeninseln mit Baumpflanzungen, die allerdings nur in geringem Maße Schatten oder Aufenthaltsqualität spenden. Insgesamt sind die öffentlichen Räume im Wohnumfeld des Bebauungsplangebiets aufgrund des Fokus auf den MIV und der in Teilen technischen Erdgeschossnutzungen wie Tiefgaragenzufahrten und Abstellräumen, die wenig Aufenthaltsqualität bieten, eingeschränkt. Die im Quartier wichtige Nord-Süd-Verbindung (Finkestraße) ist nicht barrierefrei, jedoch über eine Zebrastreifenüberquerung an die Dr.-Mack-Straße angeschlossen.

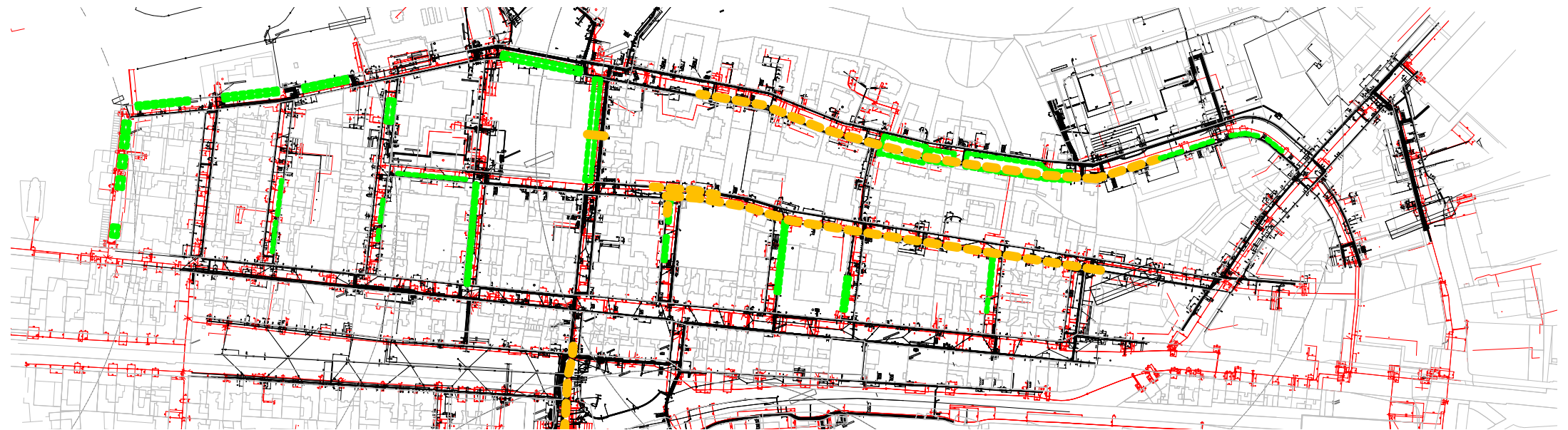
Innerhalb der einzelnen Teilbereiche ergibt sich hinsichtlich Freiflächen und Wohnumfeld ein gemischtes Bild: in den geplanten Wohngebieten sind große versiegelte Stellplatzflächen in den südlichen Innenhöfen vorhanden, sonst prägen aber in beiden Teilbereichen zentrale nach innen orientierte grüne Innenhofsituation mit alten Gehölzbestand auf zwei Geländeneiveaus den Charakter. Im Norden zur Dr.-Mack-Straße befinden sich jeweils nicht nutzbare Vorgartenbereiche mit Heckenabgrenzung und Stellplätzen für Nebenanlagen. Der zentrale Geländesprung wird jeweils in zentralen, charaktergebenden Grünstrukturen mit teils altem Baumbestand überwunden.

Im geplanten Sondergebiet befindet sich ein öffentlich genutzter Biergarten im östlichen Hof, der Zugang zu Gastronomie und Veranstaltungen bietet. Die charmante Gestaltung wird durch die soziokulturellen Nutzungen geprägt, die von Besuchern, Nutzern und Kunstschaffenden aktiv mitgestaltet werden. Zeugnisse handwerklicher Tätigkeiten wie Nebenanlagen, Materiallager und Einblicke in die Produktion verleihen dem Areal eine besondere Atmosphäre. Ein teilweise alter und prägender Baumbestand ergänzt das Ambiente.

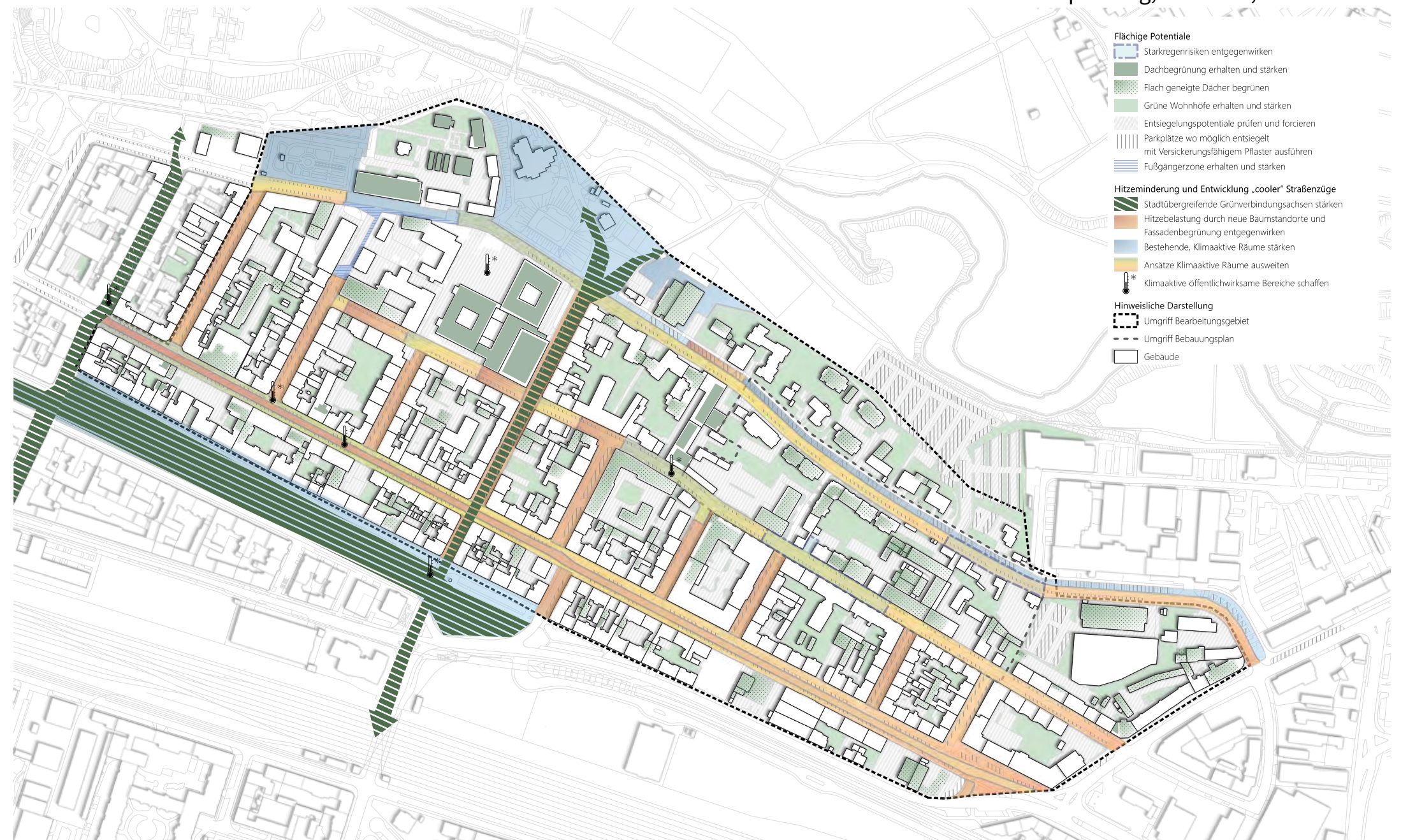
Im Bereich des geplanten urbanen Gebiets (MU) zur Lange Straße dominieren im Erdgeschoss Nutzungen durch Handwerk und den Kulturring C, die jedoch wenig Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen. Die privaten Hof- und Freibereiche sind größtenteils stark versiegelt und werden intensiv genutzt. Ein hochwertiger, alter Grün- und Gehölzbestand im zentralen Bereich des Geländes, insbesondere im Bereich eines Höhensprungs und der Böschung, bildet jedoch eine wertvolle Ausnahme. Zudem finden sich ein Parkplatz, eine Baulücke sowie einzelne Gehölze im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs.

Insgesamt ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken:

Baumpflanzungen vs. Sparten - Bereiche mit wenig Sparten (grün), geplante Trassen (orange)



Leitlinien - Klimaanpassung, Freiraum, Wohnumfeld



Stärken

- Kaltluftschneisen in den Straßenräumen (West-Ost), Bestehende (teilweise wertvolle) Grünflächen und Gehölzstrukturen verbessern das lokale Mikroklima, tragen zur Luftreinigung und Retention bei und mindern Hitzeinseln, Kaltluftzufuhr von Norden
- Gute Versorgung mit hochqualitativen öffentlichen Grünflächen – fußläufige Nähe zu den Pegnitzauen und innerstädtischen Grünflächen wie der Hornschuchpromenade und Stadtpark v.a. im westlichen Teilbereich
- Identitätsstiftende Orte und Strukturen (Magistrale Hornschuchpromenade, Nürnbergerstraße, Jakobi-nenstraße, weitläufig historisch geprägter Straßen-raum, Kofferfabrik, Lokschuppen)
- Vielfältiges Quartier, teilweise mit historischem Charme und attraktiver Bausubstanz
- „Leuchtturmprojekte“ (Neue Schule - Helene-Lange-Gymnasium, Spiegelfabrik, Uferstadt, Hornschuch-promenade)
- Teilweise strukturreiche private Grünflächen mit altem Baumbestand in den Blockinnenbereichen
- Ansätze für Straßenbegrünung in der Langen Straße, Dr. Mack Straße und Nürnberger Straße
- Teilweise geschützte Innenhöfe/Blockrandbebau-ung mit klarer Trennung zwischen privat und öffent-lich
- Ansätze für im Quartier gemeinschaftlich genutzte Erholungsflächen, Spielplätze und Urban-Garde-ning-Flächen in den Blockinnenbereichen (Hofbe-reiche Spiegelfabrik, Hofbereiche Erotikshop, Koffer-fabrik)

Schwächen

- Teils stark versiegelte Innenhöfe (Bodenbeläge, Zu-fahrten, Nebenanlagen) – Hitzeinseln, starke Aufhei-zung der versiegelten Straßenzüge
- Eingeschränkte Qualität des öffentlichen Raums trotz bestehender, verkehrsbegleitender Grünstruk-turen (z. B. Bereich Kurgartenstraße – Nürnberger Straße – Stadtgrenze, entlang der Nürnberger Straße, Bereich Jakobinenstraße U-Bahn - stark ver-kehrsdominierte Bereiche)
- Hochgeschossige, flächenintensive Bauvorhaben im Quartier, starker Verkehrs- und Parkdruck und einhergehende starke Versiegelung im öffentlichen Raum – „Enge, graue Straßenräume“ (Verhältnis Gebäudehöhe – Raum für Fußgänger/Radfahrer – Raum für MIV)
- Großer Flächenbedarf/Versiegelung durch Parkplät-ze im Osten und Garagenhöfe
- Wenig/kaum/keine Begrünung in den kleineren Straßen – viele Straßen im Quartier ohne Baum-pflanzungen, Grünflächen und Fassadenbegrünung
- Kaum Dachbegrünung (viele flach geneigte Dächer nicht begrünt), kaum Fassadenbegrünung
- Wenige Zugänge zum Stadtpark/Pegnitzauen im öst-lichen Bereich (nur über Parkplatz)
- Keine öffentliche Spielplätze, vor allem im östlichen Teilbereich unterversorgt
- Keine Quartiersplätze
- Einschränkung Bepflanzung durch notwendige Park-plätze - vorhandene Sparten im Quartier und die benötigten Abstandsflächen zu den Leitungen
- Barrierewirkungen der Nürnberger Straße zum Stadtpark/Quartier

Chancen

- Großräumige Grünverbindungspotenziale (Karte)
- Ansätze für Begrünung auf private Initiative (Stra-ßen-, Dach- und Fassadenbegrünung an der Spiegel-fabrik) aufgreifen und ausweiten
- Grüne Innenhöfe und deren Vernetzung weiter för-dern
- Bei Neubau und Umbaumaßnahmen: Verbesserung der barrierefreien Durchwegung (z. B. Bereich Grün-flächenamt, Verbindung im Bereich Kofferfabrik – Lange Straße – Dr. Mack – Pegnitzau)
- Vor allem in Bereichen starker Verdichtung und verkehrsdominanter Straßengestaltung: Wechsel-wirkungen mit Verkehrsberuhigung/Erhöhung der Aufenthaltsqualität – Grünflächen können zur Be-lebung der Straßenräume beitragen. Freiräume vor Erdgeschossnutzungen mit Anziehungswirkung und Treffpunkten als Chance für mehr urbanes Leben im Stadtaußenraum

Risiken

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch nicht behutsam eingepasste Neubauten und Rodun-gen wichtiger, prägender Vegetationsstrukturen
- Möglicher Verlust von bestehenden Grünstrukturen und deren Vernetzung im Zuge der Nachverdichtung
- Möglicher Verlust von Kaltluftschneisen (insbeson-dere Nord-Süd) durch die Innenhöfe der Blöcke im Quartier durch Bebauung/Nachverdichtung
- Folgen des Klimawandels auf die Grünstrukturen: Hitzeangepasstheit, Trockenstress, Pflegeproblema-tiken
- Steigende Versiegelung kann die Wirkungen des Klimawandels verstärken: Hitzeinseln in der Stadt, Schäden und Intensität von Starkregenereignissen
- Möglichkeit des Wegfalls wertvoller Grünstrukturen durch bauliche Verdichtung

LEITLINIEN KLIMAANPASSUNG, FREIRAUM, WOHNUMFELD

DIE COOLE, GRÜNE OSTSTADT

ALLGEMEIN

- Gründächer und Fassadenbegrünung erhalten und fördern
- Frischluftschneisen und Luftaustauschmöglichkeiten bei städtebaulicher Entwicklung berücksichtigen (nicht verortet, flächendeckend)

ÖFFENTLICHER RAUM

- Qualifizierung übergeordnet relevanter Fuß- und Radwege als Grünverbindungen (Jakobinenstr. Finkestr.)
- Erhalt und Qualifizierung von Gehölzen und Freiflächen (nicht verortet, flächendeckend)
- Schutz und klimaangepasste Pflege öffentlicher Gehölze und Grünflächen: Boden- Wasser und Wurzelmanagement bzw. Integration von Pflanzräumen für Bäume bei Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Baumrigolen, Vegtra-Mü, Stockholmer Modell), zusätzliche Wasserbewirtschaftung (Gießring/Wassersäcke), Artenauswahl gem. D), Anpassung des Mähzyklus zur Bewahrung der Feuchtigkeit im Boden
- Zusätzliche Baumpflanzungen, wo möglich
- bei geplanten Verkehrsberuhigungs- und Infrastrukturmaßnahmen mitberücksichtigen – Sparten zugunsten von neuen Baumstandortmöglichkeiten planen/ bündeln
- Entsiegelung öffentlicher Flächen (nicht verortet, flächendeckend)
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Gehwege und Parkplätze (keine größeren öffentlichen Platzflächen vorhanden)
- Erweiterung und Qualifizierung von Freiräumen insbesondere bei sozialen und gastronomischen Nutzungen, Schaffung attraktiver und kühler Aufenthaltsorte
- Verbesserung von Beschattung und Aufenthaltsqualität z.B. durch Bereitstellung mobiler Möblierung und Begrünung zur flexiblen Nutzung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch mehr Bäume und Sitzmöglichkeiten, wo möglich

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / HOFSITUATIONEN

Im Bereich begrünter nach innen orientierte Freiflächen als gemeinsamer Blockinnenbereich:

- Erhalt und Qualifizierung von begrünten Blockinnenbereichen, Förderung kooperativer Pflegekonzepte und Zusammenschlüsse/ Korridore benachbarter privater Grünflächen
- wo möglich entsiegeln, versickerungsfähige Beläge vorsehen, Mindestaufbauten für Tiefgaragen (intensive Bepflanzung ermöglichen)

Im Bereich charakteristischer Höfe mit bestehender oder potenzieller Mischnutzung:

- Selektive Entsiegelung unter Erhalt der für den Verkehr/Betrieb benötigten Flächen, Integration von versickerungsfähigen Belägen (wo möglich - wasserrechtliche Anforderungen bei Gewerbeflächen beachten)

HITZEMINDERUNG UND ENTWICKLUNG „COOLER“ STRASSENZÜGE

Bereits kühle Straßenzüge (große Anzahl Gehölze, alter Baumbestand, teilweise versickerungsfähige Bereiche)

- Erhalt der bestehenden, kühlen Mikroklimata, Pflege und langfristiger Schutz des Gehölzbestands (siehe Öffentlicher Raum)
- Blockaden natürlicher Windströmungen vermeiden, Frischluftachsen sichern (Vermeidung Hochbauten oder enge Bebauung)

Straßenzüge mit Ansätzen zur Hitzeminderung (vereinzelt junge Gehölze, kaum versickerungsfähige Bereiche)

- Schaffung von Pflanzräumen im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Ergänzung durch zusätzliche Gehölze und Begrünung, Entsiegelung - Einsatz klimagerechter Baumarten und versickerungsfähiger Beläge
- Hitzeangepasste Materialien: Helle Oberflächen für Straßen & Dächer (Albedo), Verdunstungsküh-

lung durch Wasserelemente

Stark hitzebelastete Straßenzüge (ohne Gehölze, stark versiegelt)

- Möglichst großflächige Entsiegelung und Anlage von Pflanzinseln/bzw. im Fall von Sparten Pflanztröge, wenn möglich mit Baumpflanzungen.
- Hitzeangepasste Materialien: Helle Oberflächen für Straßen & Dächer (Albedo), Verdunstungskühlung durch Wasserelemente

WASSERMANAGEMENT UND SCHUTZ VOR STARK-REGEN

- Schutz vor Starkregen in gefährdeten Bereichen:
- Sicherung von Bereichen mit potenziell hohem Wasserabfluss durch Entsiegelung und Schaffung von Versickerungsflächen und/oder Anpassung der Kanalisation an die Abflussmengen
- Schaffung von versickerungsfähigen (Grün)- Flächen, wo möglich

ARTENSCHUTZ UND BIODIVERSITÄT

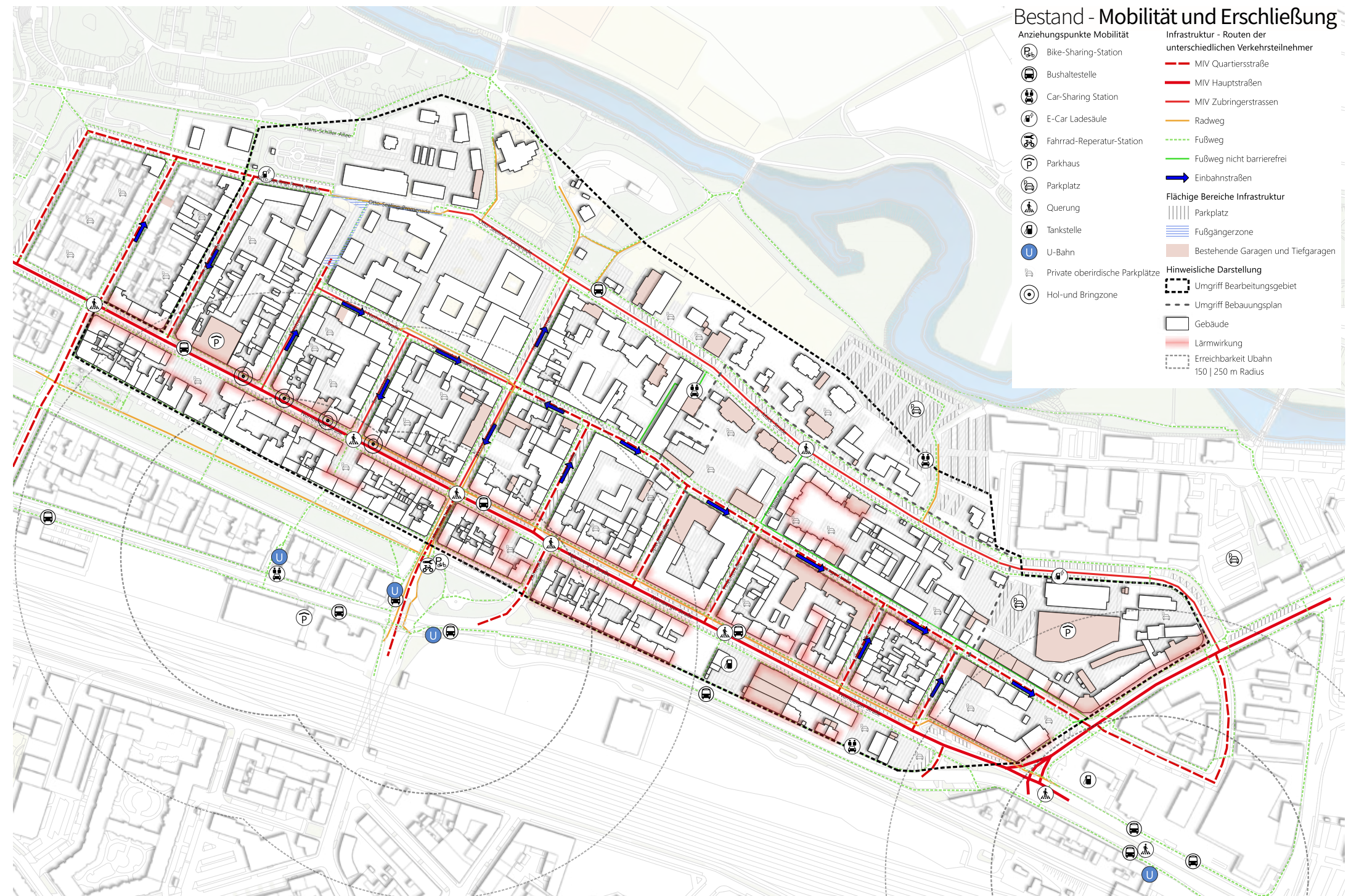
- Nutzung von regionalem Saatgut und insektenfreundlichen Pflanz/Kräutermischungen
- Förderung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Schutz alter Gehölzbestände und Berücksichtigung des Artenschutzes bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Umweltbaubegleitung zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Lebensräume (z. B. Fledermäuse, Brutvögel)
- Bei Baumpflanzungen möglichst heimische, klimaangepasste Artenauswahl forcieren
- Integration von Nistkästen und Brutmöglichkeiten an Gebäuden und Fassaden.
- Bedenken von Schutzmaßnahmen vor Bauvorhaben:
- Durchführung von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen insbesondere bei altem und ortsbildprägendem Gehölzbestand oder älterer Gebäudesubstanz (Vögel, Fledermäuse)- ggf. Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung von Lebensstätten (CEF)

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Erschließung und Mobilität wurden auf Grundlage verfügbarer Daten analysiert und über Luftbildauswertung und Ortsbegehungen zusätzliche Informationen zu Stellplatzflächen, Mobilitätshubs und spezifischen Mobilitätsangeboten erhoben. Zudem wurden Daten zur Zentralität erhoben, wodurch die Frequenz der jeweiligen Verkehrsteilnehmer beurteilt wurde.

Mobilität und Erschließung stehen in der Oststadt im Spannungsfeld zwischen historisch gewachsener Infrastruktur und den Anforderungen einer modernen, nachhaltigen Stadtentwicklung. Zentrale Herausforderungen sind die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen, die attraktive Umgestaltung des öffentlichen Raums unter Begegnung des Parkdrucks sowie die Schaffung barrierefreier und sicherer Wege für alle Verkehrsteilnehmer im begrenzt verfügbaren, öffentlichen Raum. Der Pkw-Besitz ist mit 412 Fahrzeugen je 1.000 Einwohner hoch, wobei ein erheblicher Anteil (32,2 %) von Dieselantrieben geprägt ist. Dies stellt eine besondere Herausforderung für die Erreichung von Umwelt- und Klimazielen dar, da der Dieselanteil in der Oststadt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

Laut der Auswertung der 1. Online-Beteiligung des sich aktuell in Arbeit befindlichen Mobilitätsplans 2035 (Stadt Fürth, Dialogwerke, PTV Group) wünschen sich die Fürther mehr Sicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger in Form von Verkehrsberuhigungs- und Beleuchtungsmaßnahmen sowie ein durchgängiges und sicheres (vom Fußgängerverkehr getrenntes) Radwegenetz, zum Beispiel durch eigene Radwege oder eine Führung des Radverkehrs abseits der Hauptverkehrsachsen. Im Bereich des ÖPNV fordern sie günstigere Preise, bessere Anbindungen und barrierefreie Haltestellen. Beim motorisierten Verkehr gibt es kontroverse Meinungen zu Parkgebühren und Verkehrsberuhigung, während Sharing-Angebote und multimodale Mobilitätsstationen weiter ausgebaut werden sollen. Dennoch wird die Förderung von E-Mobilität und die Neuverteilung von Flächen für mehr Grün und Aufenthaltsqualität in den Untersuchungen des Mobilitätsplans ebenso als wichtige Ziele hervorgehoben wie die Umstrukturierung des Parkraumangebotes z.B. in Form von Parkleitsystemen, Anwohnerparkplätze, Parkhäuser/Park&Ride) und einer Reduktion der Geschwindigkeit/Verkehrsberuhigung in der Innenstadt. Im Zuge der Rahmenplanung wurden Mobilitäts- und Infrastrukturkomponenten wie zentrale Anziehungspunkte (Bike- und Car-Sharing-Stationen, Bus- und U-Bahn-Haltestellen sowie E-Car-Ladesäulen, öffentliche Parkhäuser, private oberirdische Parkplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Flächen für Fußgängerzonen und öffentliche Tankstellen) Straßen und Wege für den MIV (Funktion als MIV-Hauptstraßen, Quartiers- und Zubringerstraßen), Radwege, barrierefreie und nicht barrierefreie Fußwege und bestehende Einbahnstraßenregelungen erhoben. Die Lage der jeweiligen Anziehungspunkte und Routen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ist der Bestandskarte Mobilität und Erschließung zu entnehmen.

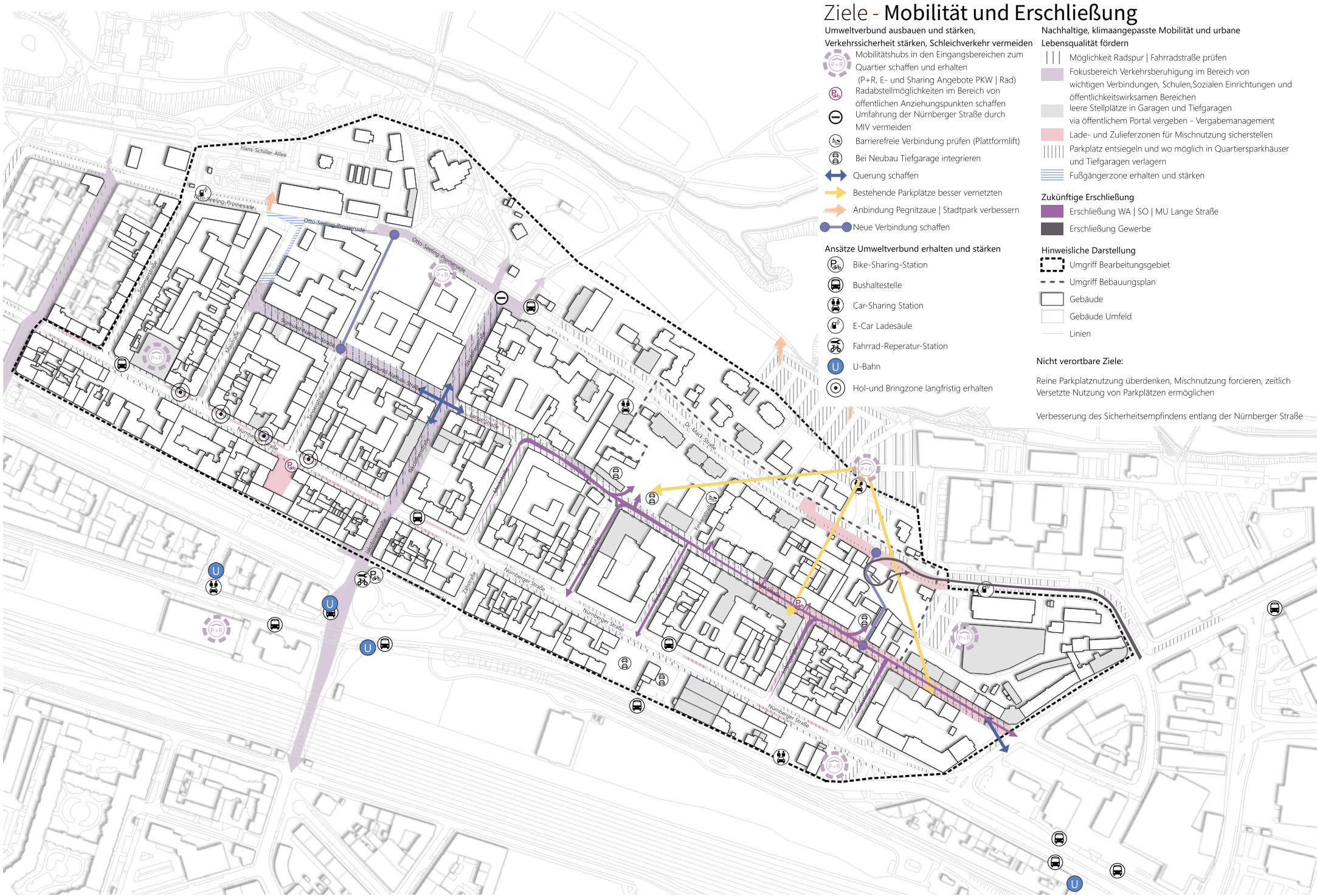


Im Mobilitätsforum Fürth im April 2024 wurde unter anderem das Mobilitätsverhalten in Fürth hinsichtlich des Modal Split vorgestellt. Demnach entfallen 40% auf den MIV, 31% gehen zu Fuß, 15% nutzen den Öffentlichen Nahverkehr und 14% das Rad. Im Vergleich mit den Vorjahren ist auffällig, dass der MIV-Anteil von 53 auf 40 % gesunken ist. Ein Großteil der MIV Fahrten entfällt auf Fahrten zur Arbeit (54%) und auf Geschäftsfahrten (69%). Ziel der Stadt Fürth ist eine Anpassung des MIV- und Radanteils auf jeweils 20% (Grundsatzbeschluss zur Förderung des Radverkehrs, Klimaschutzkonzept). Hinsichtlich der vorgestellten Unfallhäufung sind im Untersuchungsgebiet entlang der Jakobinenstraße, der Nürnbergerstraße und der Kurgartenstraße größere Fallzahlen zu finden.

Im Rahmen einer Zentralitätsanalyse für Fußgänger und Radfahrer wurde eine Betrachtung der wichtigsten Verbindungen zum Stadtpark und innerhalb des Quartiers hinsichtlich der zu erwartenden Nutzerfrequenz vorgenommen. Die Jakobinenstraße sowie die Luisen- und Goethestraße stellen zentrale Nord-Süd-Verbindungen dar, die aufgrund ihrer hohen Frequentierung als besonders wichtig eingestuft werden. Auch die Finkenstraße, als einzige Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer im östlichen Teilbereich, hat eine relevante Bedeutung. Entlang der MIV-Hauptverbindung Nürnberger Straße ist nur in Teilen eine hohe Fußgänger- und Radfahrfrequenz aus dem Quartier zu verzeichnen. Die Kurgartenstraße und die Fußgängerzone im westlichen und östlichen Bereich sowie die Zonen entlang der Lange Straße sind als stark zentrale Bereiche innerhalb des Quartiers zu bewerten. Weniger frequentiert sind die Wege entlang der Pegnitz über den Parkplatz Uferstadt und die Fußverbindungen entlang der Bahnstrecke.

Fokusbereich Bebauungsplan

Im Bebauungsplangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen beidseitig von Fußwegen flankiert, in der Dr. Mack-Straße der hintere Fußweg wird von Gehölzen und Parkplatzstrukturen vom MIV abgegrenzt. Der ruhende Verkehr findet in den bereits zum Wohnen genutzten Teilen des Bebauungsplangebiets vorwiegend in Tiefgaragen Platz. Zudem sind größere, oberirdische private Parkflächen im Bereich der geplanten Wohngebiete und des Urbanen Gebiets vorhanden, die allerdings zum Großteil Nachverdichtungspotenziale darstellen. Die Kofferfabrik hat einige wenige Stellplätze im westlichen Hof, der ruhende Verkehr verlagert sich allerdings vorwiegend in den öffentlichen Raum. Die gewerbliche Nutzung im Bereich des Bebauungsplans entlang der Dr.-Mack-Straße ist geprägt von Erschließungsflächen. Stellplätze sind nicht ersichtliche, der ruhende Verkehr wird vermutlich im öffentlichen Raum abgewickelt. Die private Erschließung erfolgt von den jeweils zugeordneten Straße im Norden oder Süden. Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich aller Verkehrsteilnehmer sehr gut angebunden und mit Nahversorgung im näheren Umfeld versorgt. Im Rahmen der anstehenden Entwicklung ist mit zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr sowie zusätzlichem Parkdruck zu rechnen.



Stärken

- Gute Anbindung zu U-Bahnlinien, öffentlichen Grünflächen und Nahversorgung im westlichen Teilbereich.
- ÖPNV-Bushaltestellen entlang der Nürnberger Straße und Kurgartenstraße in fußläufiger Entfernung.
- Zentrale Quartiersgarage an der Nürnberger Str.
- Große Stellplatzanlagen im Nordosten/Uferstadt (teils öffentlich, teils privat).
- Bestehende Tiefgaragen und Quartiersparkhäuser
- E-Ladesäulen an der Otto-Seeling-Promenade und Dr.-Mack-Straße.
- Car-Sharing-Stationen, Leihradsysteme und Reparaturstationen im näheren Umfeld, nahe U-Bahn
- Teilweise vorhandene Radverbindungen (Nürnberger Straße, Sigmund-Nathan-Straße).
- Barrierefreie Fußwege in weiten Teilen beidseitig entlang der Straßen.
- Ansätze zur Verkehrsberuhigung (Tempo 30 außer Nürnberger Straße, Einbahnstraßenregelung, Fußgängerzone im Bereich der Schulstandorte).
- Grüne und attraktive Verbindung entlang der Dr.-Mack-Straße.

Schwächen

- Hohe Verkehrsbelastung, Schadstoffbelastung und Sicherheitsprobleme im Bereich Nürnberger Straße Stadtgrenze und Kurgartenstraße (geringe Aufenthaltsqualität, Schadstoffbelastung).
- Wichtige Verbindungen zum Stadtpark (Jakobinenstraße, Goethestraße) vorwiegend auf motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet, hohes Verkehrsaufkommen
- Großer Parkdruck in den Wohnstraßen.
- Straßenquerschnitte primär auf MIV ausgelegt.
- Begrenzte Kapazitäten für Tiefgaragen (Denkmalschutz, Anschluss an Bestand, Grundstückszuschnitte, Zufahrten) dadurch Innenhöfe als versiegelte Parkplatzflächen in Bereichen mit hohem Denkmalschutzanteil
- Wenige öffentliche E-Ladesäulen.
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im östlichen Bereich aufgrund der Topografie, Fehlende öffentliche, barrierefreie Durchwegung im Bereich Lange Straße - Dr.-Mack-Straße.
- Unzureichende Radverkehrsinfrastruktur (fehlende / unzureichend ausgebaute Radwege, Sicherheitsdefizite bei Querungen der Nürnberger Straße).

Chancen

- Aufstockung von Stellplatzflächen und Parkhäusern im Osten zur Bündelung von Parkflächen.
- Bündelung von Stellplätzen bei Neubauvorhaben durch Tiefgaragen.
- Erweiterung des multimodalen Verkehrs und Umweltverbunds (z. B. Carsharing-Parkplatz Dr.-Mack-Straße, Leihradsystem nahe U-Bahnstationen).
- Fortführung und Erweiterung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Einbahnstraßenregelung, Tempo 30, Fahrbahnverengungen, Fußgängerbereiche).
- Förderung von „Shared Space“-Konzepten zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität.
- Verbesserung wichtiger Verbindungen zum Stadtpark mit Fokus auf Fußgänger und Radfahrer im Rahmen aktueller Bauvorhaben.
- Entwicklung der Langen Straße als sichere und attraktive Alternative zur Nürnberger Straße für Fußgänger und Radfahrer.

Risiken

- Mehr Verkehrsbelastung durch Nachverdichtung und Wohnungsbau - geringerer Freiraumanteil, Sicherheitsaspekt für Fußgänger und Radfahrer
- Konflikte durch Gemengelage (Verkehrslärm, An- und Abreiseverkehr von Vergnügungsstätten vs. Wohnnutzung).
- Monofunktionale Nutzung von Parkflächen bzw. Tiefgaragen im Erdgeschoss, insbesondere im Osten der Langen Straße.
- Enge Straßenführung und dichte Bebauung erschweren den Ausbau von Mobilitätsangeboten (breitere Radwege, E-Mobilität, Sharing).
- Widerstand gegen Verkehrsberuhigung und reduziertes Parkplatzangebot.

LEITLINIEN ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

SICHERE, ATTRAKTIVE WEGE DURCH DIE ERREICHBARE OSTSTADT

- Verbesserung der sicheren Durchwegung durch das Quartier für alle und Förderung der Transformation hin zum Umweltverbund
- Schaffung von Quartiersgaragen bzw. Mobilitäts-hubs und Park-and-Ride-Möglichkeiten, Car/Bike-Sharing, E-Ladesäulen und Radservicestationen nahe des Quartierseingangs
- Bestehende Parkplätze in der Uferstadt mit dem Quartier „vernetzen“ – nutzbarer machen, Aufstockung und Stapelung, Kombination mit anderen Nutzungen
- Vorschlag für ein öffentliches Vergabeportal für Stellplätze (zur Vermittlung von „Leerständen“ in öffentlichen/privaten Tiefgaragen, Stellplatzmikromanagement) insbesondere bei Erweiterung/Nutzungsänderungen von Altbeständen
- Ausbau und Qualifizierung wichtiger Fahrrad-routen (Fahrradroute Nord-Süd/Jakobinenstraße, Lange Straße), Möglichkeit einer Fahrradstraße im Bereich der Lange Straße prüfen
- Integration öffentlicher Fahrradboxen, Fahrrad-stände und Radservicestationen an wichtigen zentralen Achsen (z. B. Lange Straße, Jakobinenstraße, Nürnberger Straße). im Nahversorgungsbereich und in Bereichen mit konzentrierter Mischnutzung
- Verringerung der Barrierewirkung und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch die Schaffung sicherheitsoptimierter Querungen
- Möglichkeiten für zusätzliche sichere Querungen im Bereich Kurgartenstraße/Ecke Lange Straße und Jakobinenstraße/Ecke Lange Straße
- Ausbau und Verstärkung verkehrsberuhigender Maßnahmen im Bereich wichtiger Fuß- und Radverbindungen, insbesondere im Bereich der Schulen, sozialen Einrichtungen und der Ballung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Quartier:
 - Besonders im Bereich Lange Straße und Sigmund-Nathan-Straße/Schulquartier (im verkehrsberuhigten Bereich: Fahrbahnverengung mit Begrünung, „Shared Space“/„Auto als Gast“, Kiezblock/Superblock)
 - Eltern-Hol- und Bringzonen der Schulen langfristig entlang der Nürnberger Straße integrieren
- Lade- und Zulieferzonen sowie Kundenparkplätze für Mischnutzungen sicherstellen und erweitern
- Bei Neubauvorhaben Stellplätze im Gebäude integrieren (z. B. Tiefgaragen, Aufständern); bei begründeten Ausnahmesituationen Stellplatzbedarfe reduzieren oder auslagern (z. B. durch Mobilitätskonzept), grundsätzlich Minimalanforderungen bei Stellplätzen
- Schaffung fehlender (barrierefreier) Durchwegungen im Verdichtungsgebiet im Osten (Integration von Neuplanungen, barrierefreier Ausbau der Finkenstraße, z. B. durch Plattformlifte, mögliche zusätzliche Verbindung im Entwicklungsbereich MU)
- Verbesserung der Anbindung Dr.-Mack-Straße – Pegnitztaue im östlichen Bereich (bisher nur über Parkplatz zugänglich)
- Lärmschutzmaßnahmen (MIV, An- und Abreise-lärm von Veranstaltungen, Verkehrslärm durch Gewerbe) im Bereich der belasteten Gebäude/Gebiete integrieren. Bei Aufstockungen und Neubauten die Schutzfunktion durch das Trennungsprinzip verbessern. Vorschlag: Vertikale Stapelung mit Puffernutzungen, Verlegung des Eingangsbereichs für öffentliche Abendveranstaltungen der Koffertabrik in den Norden.
- Bei (teilweise) gewerblichen Neubauvorhaben möglichst Erschließungsbereiche zusammenlegen und Synergien nutzen.

STÄDTEBAULICHE EIGENART UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Potenziale für Nachverdichtung wurden im Untersuchungsgebiet durch Analyse von Flurkarten, Luftbildern und Ortsbegehungen ermittelt. Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Gewerbebrachen und Leerstände wurden dabei ebenso identifiziert wie Aufstockungspotenziale. Zudem wurden die Städtebauliche Gestalt und Eigenart vertieft untersucht.

Historische und stadtbildprägende Substanz, aktuelle Entwicklung

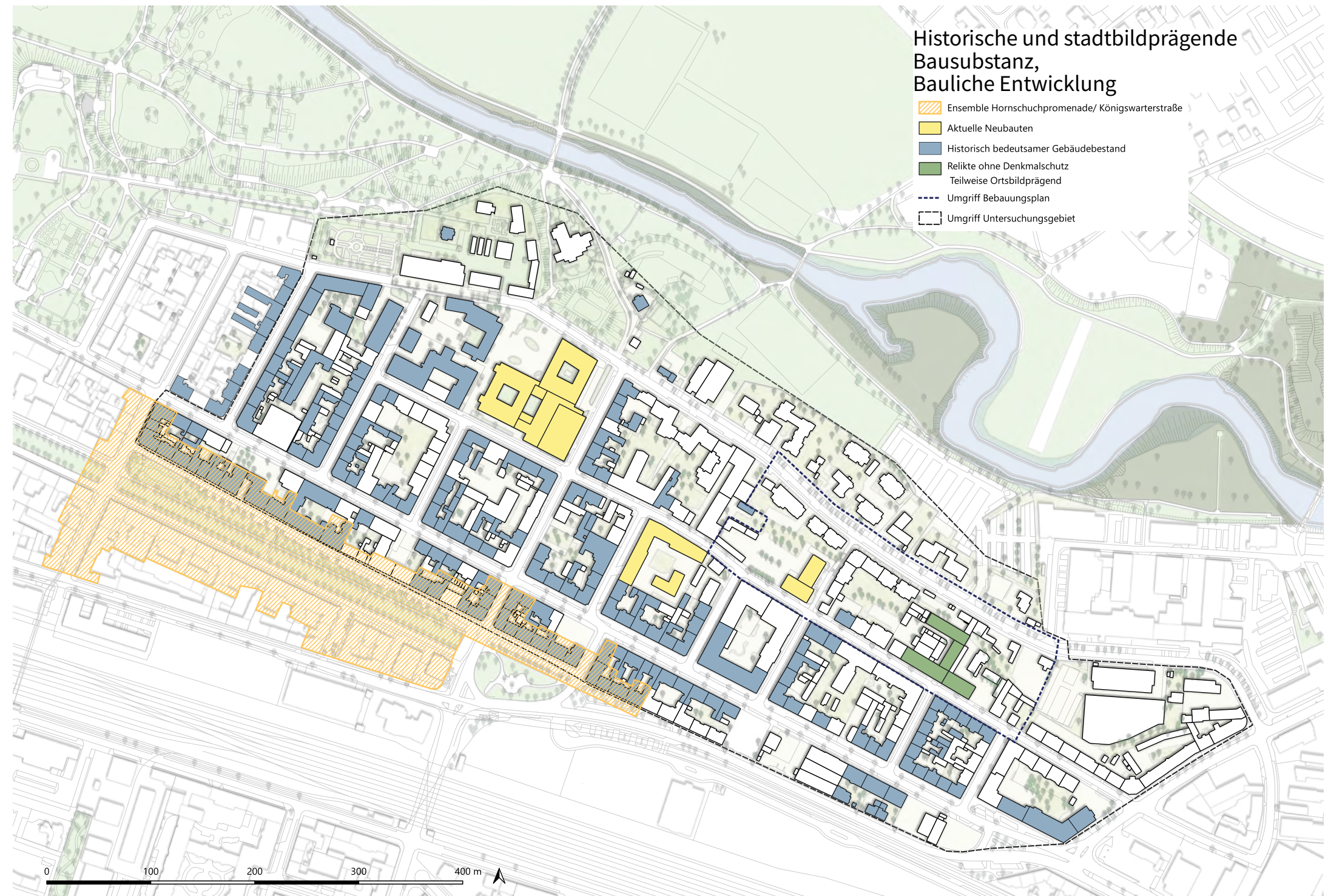
Die städtebauliche Entwicklung der Oststadt Fürths ist gleichzeitig auch mit der Industrialisierung und der Ausdehnung der Stadt im 19. und 20. Jahrhundert verknüpft. Die Oststadt zeichnet sich daher durch eine hohe Dichte an denkmalgeschützter und stadtkulturell bedeutsamer Bausubstanz aus, die den historischen Charakter des Quartiers prägt.

Insbesondere Gründerzeitgebäude, Ensemblebereiche wie die Hornschuchpromenade und Industrie-Relikte wie die Kofferfabrik verleihen dem Gebiet eine besondere Identität. Die zur Straße gewandeten Sichtfassaden sind mit teils außergewöhnlicher Dachlandschaft und Verzierungen versehen, auch außerhalb des Ensemblebereiches. Charakteristisch für Fürth sind Gebäude und Hofsituationen mit Sandstein-Backstein- und Fachwerkmaterialität. Ebenfalls „typisch Fürth“ sind die vorhandenen, durch die Gebäude oder durch Lücken im Blockrand (befahrbar/Anlieferung möglich) erschlossene Hofstrukturen mit ihren charakteristischen, mindestens dreiseitig geschlossenen (Lärmschutz), divers genutzten und zentral gelegenen kleinteiligen Strukturen in den Blockinnenbereichen. Diese tragen durch die diverse Nutzung maßgeblich zur Lebendigkeit und zum Charakter des Quartiers bei und sind auch bei den Fürther Bürgern bekannt und beliebt: es finden jährlich Hofflohmärkte statt, es gibt wöchentliche Führungen durch die Höfe der Innenstadt und viele der Höfe sind durch Handwerker, Künstler und Ateliers genutzt, die das Quartier beleben und sonst innerstädtisch oft nur schwer Raum finden.

Der Denkmalschutz und der Erhalt der charakteristischen Hofstrukturen stellen eine Herausforderung für die bauliche Entwicklung dar, da bauliche Veränderungen unter Erhalt der Substanz oft mit hohen Kosten und/oder hohen Auflagen verbunden sind. Dennoch sind die Strukturen typisch und einzigartig für Fürth, weshalb sie trotz dem starken innerstädtischen hohen Wohn- und Nutzflächenbedarfs als charakteristische Denkmäler und „typisch Fürther“ Höfe, erhaltenswert sind und in ihrer ursprünglichen Qualität umge-

nutzt werden sollten. Insbesondere hinsichtlich der charakteristischen Hofsituationen, die oft nicht den Kriterien des Denkmalschutzes entsprechen, die jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen zur Diversität des Quartiers beiträgenden Eigenarten trotzdem schützenswert sind, gilt es Strategien zum Erhalt und zur Unterstützung der Entwicklung zu erarbeiten, um den charmananten Charakter des Quartiers auch für künftige Generationen zu sichern.

Aktuell findet in mehreren Bereichen der Oststadt eine Transformation statt, verschiedene Bauprojekte prägen die derzeitige Entwicklung. Der Neubau in der Finkenstraße wurde kürzlich fertiggestellt, während das Bayern-Heim an der Langen Straße noch im Bau ist. Zudem wird das Helene-Lange-Gymnasium modernisiert, umgebaut und erweitert. Diese Entwicklungen führen zu einer weiteren Verdichtung des Stadtgefüges, bis auf den Schulneubau mit einem Fokus auf maximaler Wohnraumausnutzung. Dabei entsteht ein Spannungsfeld zwischen Nachverdichtung und der Erhaltung der Lebensqualität in den dicht bebauten Quartieren.



Bauliche Typologien

Innerhalb des Bearbeitungsgebiets sind verschiedene Bautypologien zu erkennen, die unterschiedliche städtebauliche und architektonische Merkmale aufweisen.

Im nördlichen Teil des Gebiets an der Otto-Seeling-Promenade befindet sich das Schulquartier (grün dargestellt). Im Schulquartier in der Oststadt prägen zum Teil noch historische Baukörper das Bild. Es zeichnet sich aber durch jüngere und sich gerade im Bauprozess befindliche, funktionale Bildungs- und Sporthallenbauten und die zugehörigen, aufgrund der Nutzungsintensität oft weitläufig stark versiegelten Freiflächen mit einzelnen Grünstrukturen aus. Entlang der Sigmund-Nathan-Straße und in Richtung Norden erstreckt sich historische, geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegend denkmalgeschützten Gebäuden (dunkelblau dargestellt). Diese ist geprägt durch eine klare Straßenflucht, typisch für ältere Stadtstrukturen. Die schmalen, tiefen Grundstückszuschnitte sind typisch für die Gründerzeit. Die zugehörigen Innenhöfe sind durch eine dichte Bebauung mit zahlreichen Nebenanlagen und Hinterhäusern geprägt. Historisch wurden die Höfe nicht nur als Wohnräume genutzt, sondern boten auch Platz für Handwerksbetriebe, kleine Manufakturen oder Handel, was zu einer funktionalen Durchmischung führte, die in Teilen bis heute erhalten ist.

Zwischen Nürnberger Straße und Hornschuchpromenade befindet sich ebenfalls historische Blockrandbebauung (lila dargestellt). Diese weist ebenfalls eine geschlossene Bebauung auf, allerdings mit kleinteiligeren Parzellen und einer dichteren Stadtstruktur. Insbesondere die Gebäude entlang der Hornschuchpromenade sind besonders aufwendig gestaltet und reich verziert, was den repräsentativen Charakter dieser Straße unterstreicht. Die Struktur und Gestaltung dieser Gebäude geht vermutlich auf wohlhabende Kaufleute zurück, die ihre Wohn- und Geschäftshäuser in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsachsen errichteten. Während in anderen Teilen Fürths Hinterhöfe häufig handwerklich genutzt wurden, war das in diesem Bereich weniger der Fall. Die Hinterhöfe dienten, auch durch ihre engen Zuschnitte eher als private Freiflächen oder für Lagerzwecke der anliegenden Wohn- und Geschäftshäuser. Der Fokus lag auf einer wohnorientierten Nutzung, wobei der repräsentative Charakter des Vorderhauses entscheidend ist.

Im östlichen Teil entlang der Lange Straße und Dr.-Mack-Straße sind Wohnblöcke mit großen zusammenhängenden, geschützten Freiflächen zu finden (gelb dargestellt). Diese sind oft von Gebäuden umschlossen und dienen den Bewohnern als private Grünflächen oder Innenhöfe. Die großen Grünflächen in den zentralen Bereichen sorgen für eine bessere Durchlüftung und Belichtung und stellen den Bewohnern Rückzugsorte vor Lärm und äußeren Einflüssen im sonst sehr dicht bebauten Umfeld zur Verfügung. Dadurch entsteht eine ruhige, wohnfreundliche Atmosphäre. Darüber hinaus verbessern die Grünflächen das Mikroklima in der Umgebung, indem sie die Luftqualität fördern und zur Regulierung der Temperaturen beitragen. Die Freiflächen der Wohnblöcke stehen im direkten Kontrast zur angrenzenden Mischnutzung des Quartiers. Dieses Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten schafft eine lebendige Quartiersstruktur.

Im östlichsten Abschnitt entlang der Dr.-Mack-Straße und angrenzend an die Pegnitz befindet sich die Uferstadt mit ihrer charakteristisch hohen Gebäudestruktur (grau dargestellt). Der

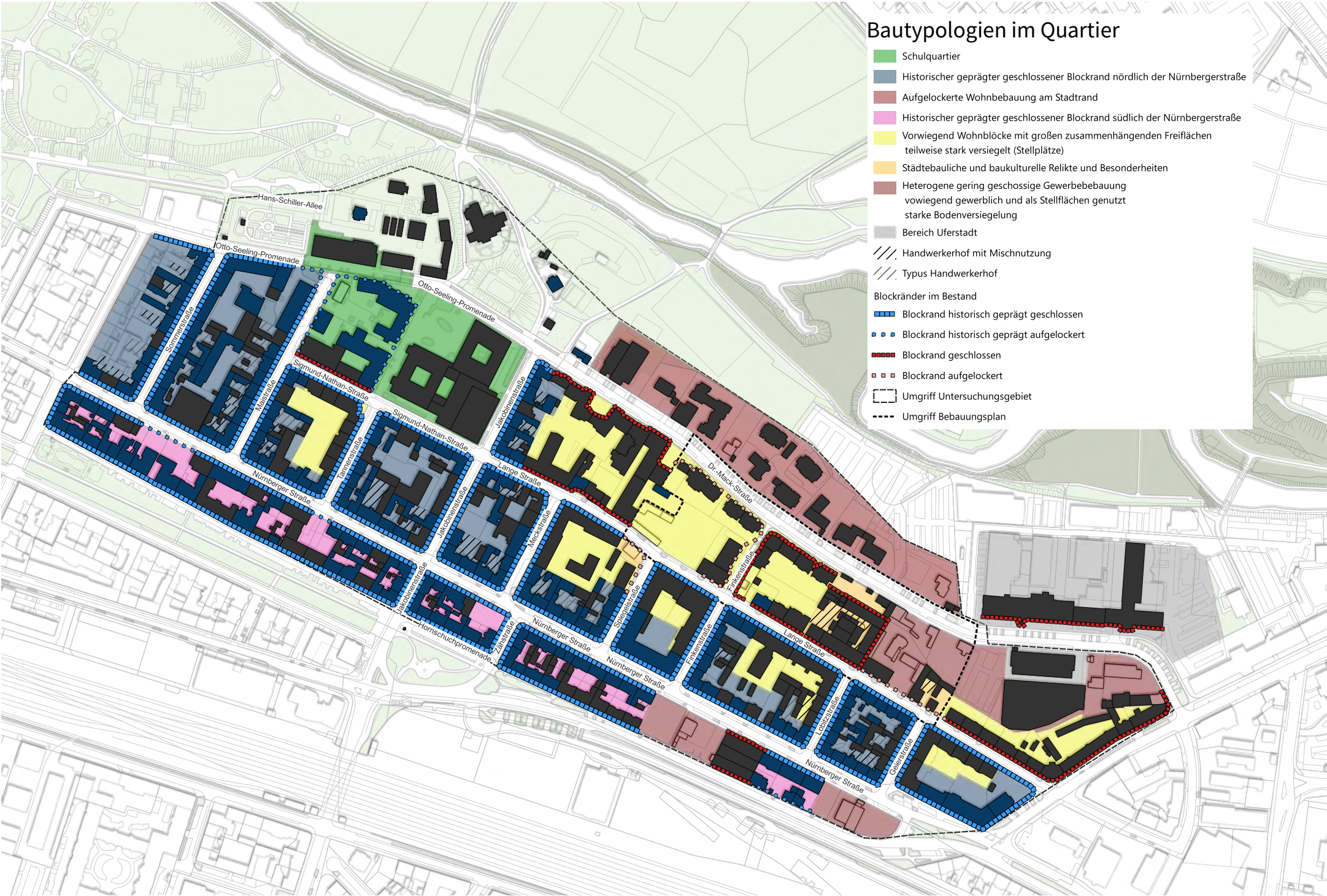
Technologiepark Uferstadt in Fürth befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Grundig-Hauptverwaltung und ist ein bedeutendes Zentrum für Innovation und Wissenschaft. Umgebaut und modernisiert, beherbergt der Park heute eine Vielzahl von Unternehmen aus den Bereichen Forschung, Technik und IT. Der Technologiepark profitiert von seiner strategischen Lage in unmittelbarer Nähe zu Autobahnzubringern, ÖPNV und trotzdem nahe der Innenstadt, was ihn zu einem attraktiven Standort für Unternehmen macht.

Ebenfalls vorwiegend im Osten situiert sind heterogen bebaute, gering geschossige Gewerbebauten die vorwiegend gewerblich und/oder als Stellplätze genutzt werden. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige bis maximal zweigeschossige Gewerbebauten mit einfachen, funktionalen Fassaden. Die Gebäude stehen

oft solitär auf großzügigen Grundstücken und sind von Verkehrsflächen, Stellplätzen oder Freiflächen umgeben. Die Bauweise ist zweckorientiert, ohne gestalterische Ansprüche, und dominiert von großformatigen Hallen, Werkstätten oder Lagergebäuden. Im Gegensatz zur geschlossenen Blockrandbebauung fehlen hier klare Kanten zur Straße, was zu einer aufgelockerten, weniger urbanen Struktur führt. Die Gebäude wirken durch ihre geringe Geschossigkeit und das Fehlen repräsentativer Elemente deutlich zurückhaltender und sind primär auf die gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Stellplätze und Lagerflächen nehmen oft einen Großteil der Grundstücke ein, wodurch der Eindruck von großen, ungenutzten Zwischenräumen entsteht.

Die letzte vorgefundene Bautypologie umfasst Städtebauliche Relikte und Zeitzeugnisse mit prägender

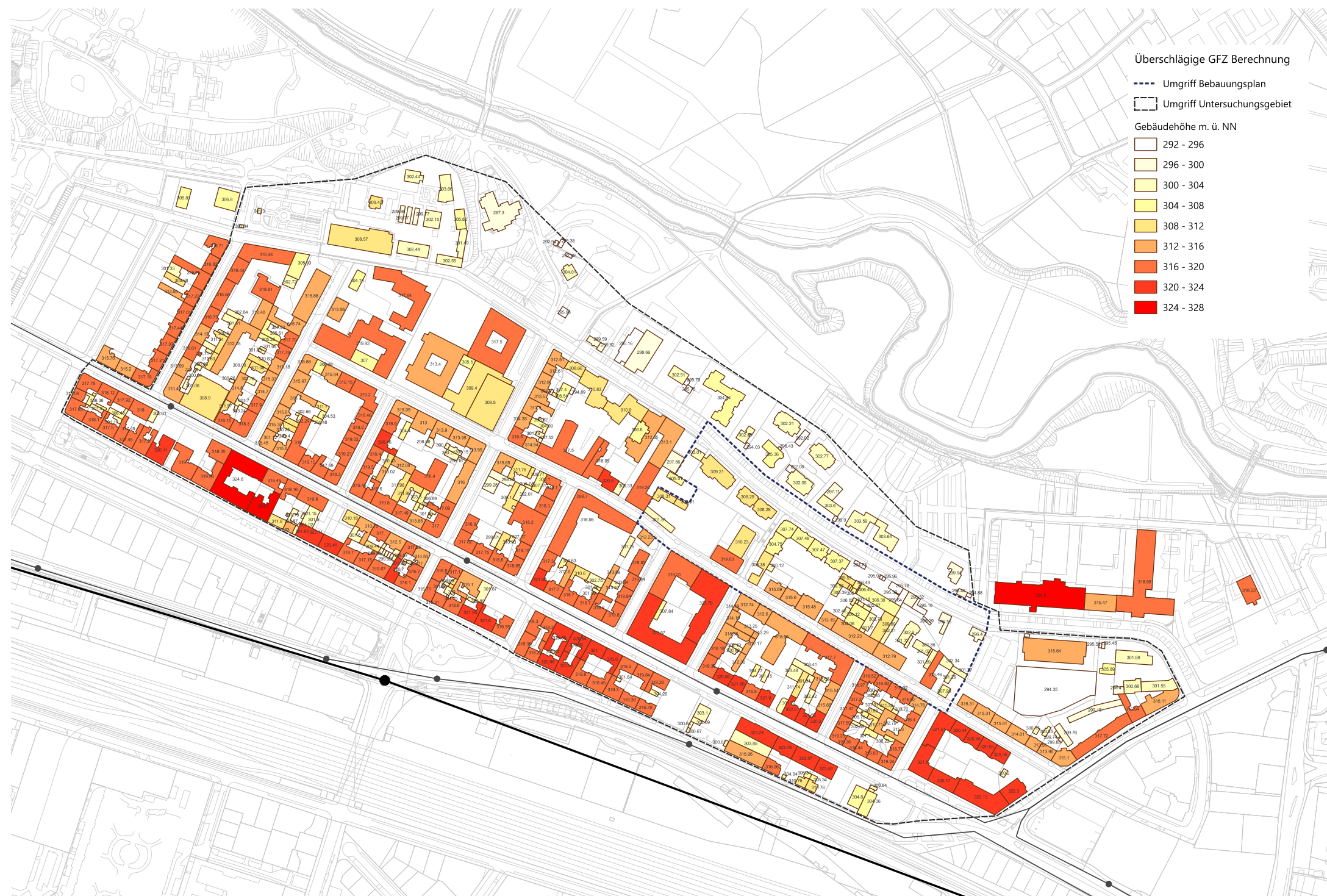
Wirkung für das Stadtgefüge. Zum Teil sind das Wohnhäuser - meist kleinteilig, ein- bis zweigeschossig und in einfacher, funktionaler Bauweise errichtet, zum Teil aber auch die letzten typische Vertreter der industriellen und handwerklichen Vergangenheit der Fürther Oststadt. Sie steht symbolisch für die handwerklich-industrielle Produktion, die dieses Quartier im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert prägte. Diese Relikte fungieren als städtebauliche Fixpunkte und verleihen dem Quartier einen Charakter, der sich stark von den umliegenden Wohngebieten abhebt. Trotz fehlendem Denkmalschutz haben sie durch ihre architektonische Präsenz und historische Bedeutung eine identitätsstiftende Wirkung für das Stadtgefüge.



Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe in der Oststadt reicht von unter 3 Metern bis zu einer Höhe von 34 Metern (m ü. NN gemäß LOD-Daten). Die Oberkante der zum Straßenraum gewandten Gebäude in den einzelnen Bereichen ist ähnlich und zusammenhängend ausgebildet mit maximal einem Geschoss nach Abweichung. So sind die Gebäudehöhen in den einzelnen Straßen und Straßenblöcken jeweils sehr ähnlich. Nur in der Jakobinenstraße Ecke Lange Straße und südlich der Nürnberg Straße sind Teilabschnitte hinsichtlich der OK der Gebäude nicht zusammenhängend ausgebildet. Die höchsten Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich entlang der Nürnberger Straße und angrenzend im Bereich des Technologieparks. Auch die Gebäude des Technologieparks sind bis zu 34 Meter (324 ü.NN.) hoch. Gebäude mit niedrigerer Geschossigkeit befinden sich vor allem im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zum Stadtpark hin, neben öffentlichen und schulischen Gebäuden sind das vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein weiterer Bereich, in dem eine eher niedrige Geschossigkeit vorherrscht, sind die Gewerbe-, Nahversorgungs- und Parkplatzbereiche, die sich vom östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zur Kurgartenstraße ziehen. Auch in den Blockinnenbereichen befinden sich verbreitet niedriggeschossige Gebäudesubstanz, im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im SO und geplanten MU (Schreiner, Steinmetz, Papieroffizin) insbesondere die durch Handwerksbetriebe genutzten Bereiche und der südwestliche Bereich angrenzend zur Spiegelfabrik (Wohnhaus, Garagenhöfe) zu nennen. In einem Großteil des Untersuchungsbereichs dominieren Gebäudehöhen zwischen 15 und 21 Metern, die Gebäudehöhe nimmt in Richtung Nürnberger Straße tendenziell zu. Ausnahmen bilden hier das westliche Schul- und Sozialquartier, der Technologiepark sowie der Quartiersblock zwischen Jakobinenstraße, Dr. Mack-Straße, Lange Straße und Spiegelfabrik.

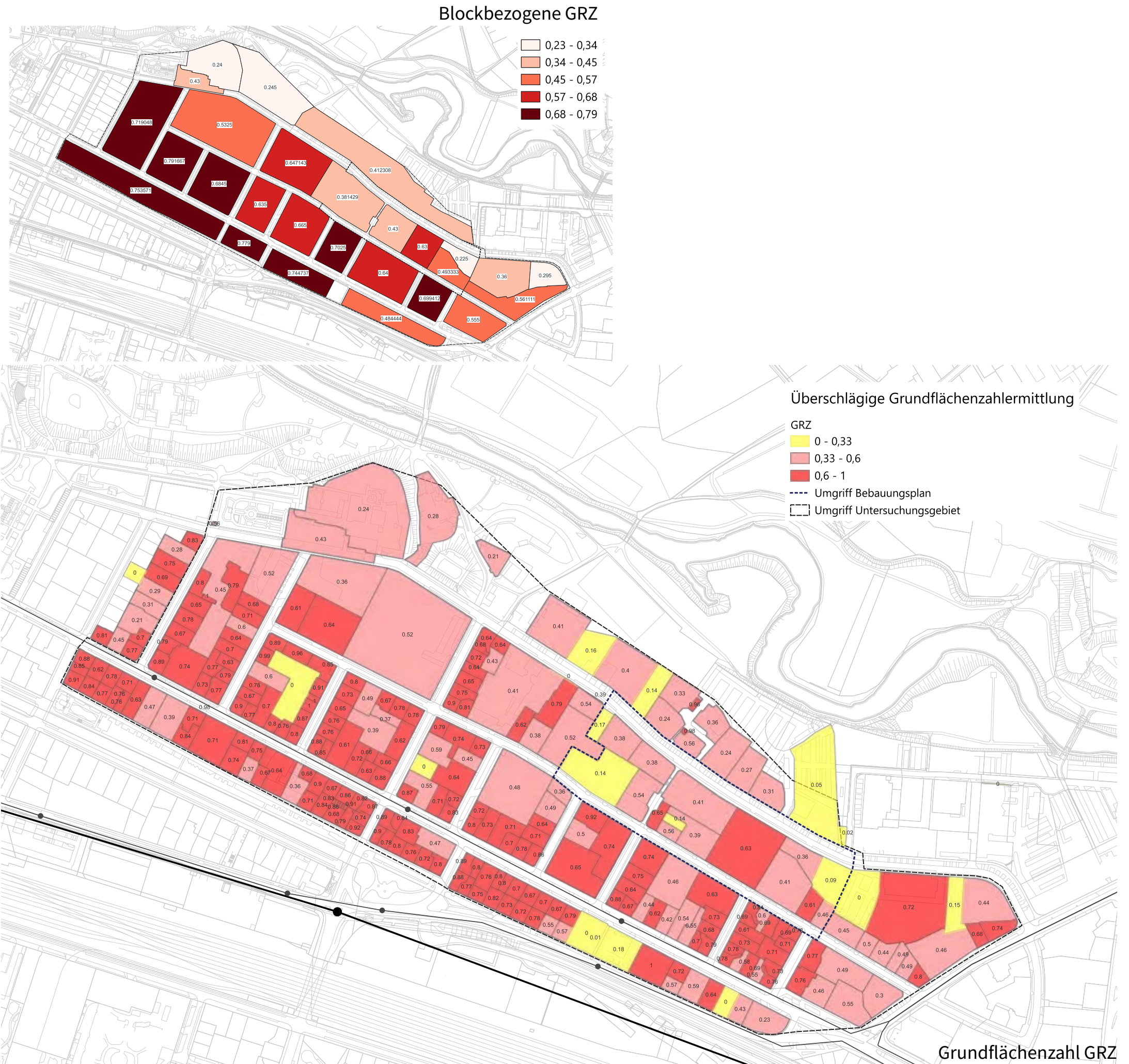
Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs gibt es aufgrund des topografischen Höhenunterschiedes ein unterschiedliches Niveau für das Erdgeschoss. Zwischen Lange Straße und Dr.-Mack-Straße ergibt sich eine charakteristische „natürliche“ Staffelung der Gebäude durch die Topografie in Richtung Pegnitzau und angrenzender, niedriggeschossiger Bebauung. Diese Staffelung setzt sich im Westen bis zum Bereich des sich gerade im Umbau befindlichen Helene-Lange-Gymnasiums fort. Ab der westlichen Grenze des Kofferfabrik-Areals bricht diese Struktur, der Geländesprung befindet sich aufgrund der größeren Höhendifferenz (5-6m) jetzt nicht mehr im Inneren sondern wird durch das Gebäude aufgefangen, was ortsbildprägend ist. Östlich des Areals gibt es zwei unterschiedliche Niveaus. Die Gebäude, die von der Lange Straße erschlossen sind, orientieren sich ab dort hinsichtlich ihrer Höhe an den südlichen Gebäudehöhen, wohingegen die zur Dr. Mack Straße orientierten Gebäude einen eher offenen Charakter mit niedrigen Gebäudehöhen und keinen direkten Bezug aufweisen. Im Osten angrenzend verstärkt sich der unterschiedliche Charakter weiter, wobei die zur Lange Straße orientierten Gebäude sich weiterhin an den Gebäuden der gegenüberliegenden Seite orientieren und die Gebäude südlich des Technologieparks besonders hohe Gebäudehöhen mit einem städtebaulichen Bezug zum Technologiepark aufweisen, ohne Höhenbezug zum restlichen Quartier.

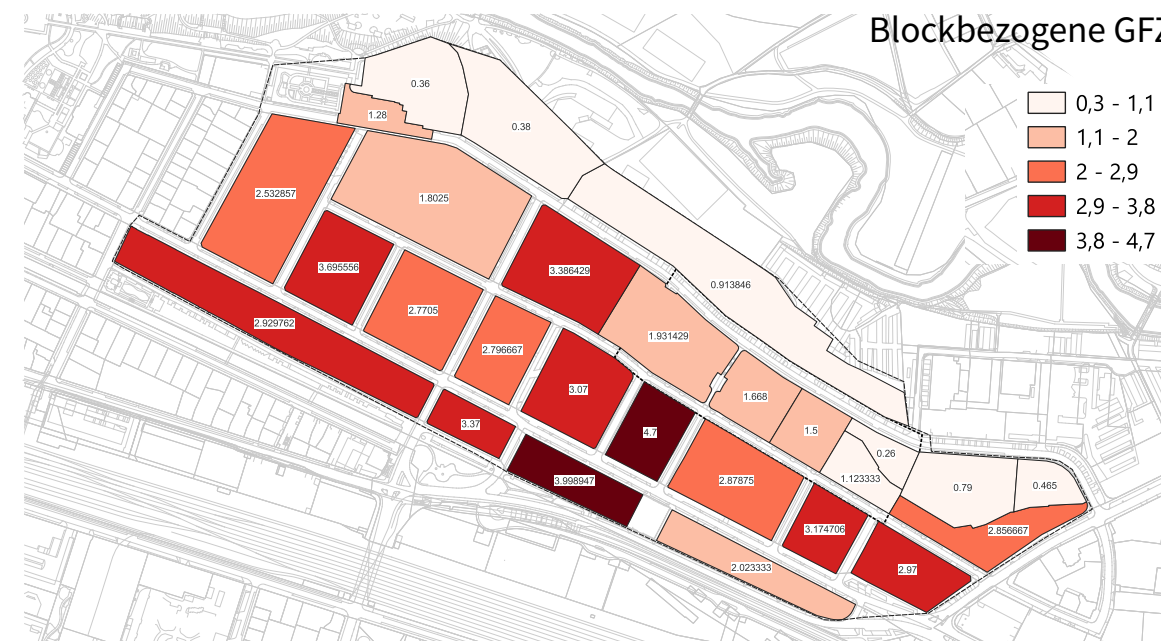


Grundflächenzahl (GRZ)

In der Oststadt finden sich GRZ-Werte zwischen 0 (nicht bebaute Grundstücke) und 1 (vollständig versiegelte Grundstücke). Wie auch hinsichtlich der Geschossigkeit steigt die Grundflächenzahl und Verdichtung zur Nürnberger Straße hin an. Insbesondere im Süden der Nürnberger Straße, im Bereich der historischen Bausubstanz, ist eine überwiegend hohe GRZ festzustellen. Auch im Südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, im Bereich der Maistraße, sind hohe GRZ-Werte vorhanden. Die Werte in den dicht bebauten Bereichen sind zum Großteil höher als 0,75. In einem Großteil des Untersuchungsgebietes überwiegen mittlere GRZ-Werte zwischen 0,5 und 0,75. Niedrigere GRZ-Werte finden sich vor allem nördlich der Langen Straße bis hin zum Stadtpark/ Pegnitzauen. Dort finden sich die für die dort vorhandene, lockere Bebauung typischen GRZ - Werte zwischen 0,15 und 0,5. Im Bereich geringer GRZ - Werte bestehen Nachverdichtungspotenziale. Allerdings verdeutlichen Sie auch Besonderheiten im Stadtbild und noch bestehende Versickerungsfähigkeit/ unversiegelte Innenhöfe.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind niedrige Werte (unter 0,2) im Bereich der vorwiegend als Parkplatz genutzten Bereiche, im Bereich der gering geschossigen Hauskörper und im Bereich des zur Dr.-Mack-Straße ausgerichteten Gewerbes vorhanden. Besonders hohe Werte (über 0,6) sind im Bereich der Handwerkerhöfe (Kofferfabrik, Papieroffizin) und an der Ecke Finkenstraße (Hier vorwiegend aufgrund des Grundstückszuschnitts) zu finden. Die übrigen Grundstücke weisen mittlere GRZ - Werte zwischen 0,36 und 0,54 auf.



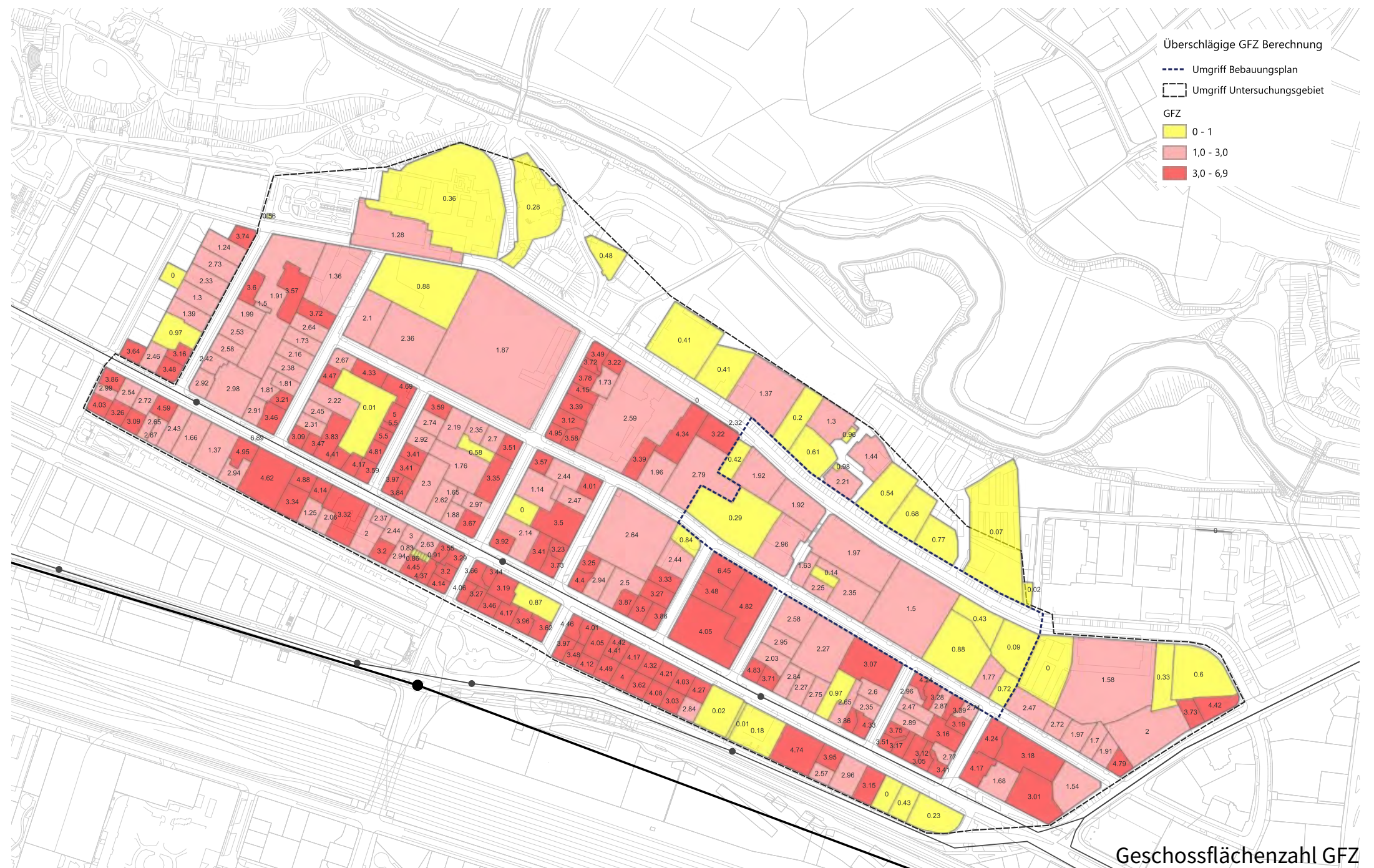


Geschossflächenzahl (GFZ)

Da eine exakte Untersuchung der GRZ aufgrund nicht vorhandener Daten zum Ausbauzustand / vorhandener Grundrisse und des vorgegebenen Zeithorizonts nicht möglich war, wurde im Rahmen der Analyse eine überschlägige Betrachtung auf Grundlage der Geschossigkeit und der Dachform vorgenommen. Es wurde demnach für jedes Gebäude die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit den in den Kartierungen aufgenommenen Geschossen (bei Dachgeschossen ein halbes Geschoss zusätzlich, also +0,5) multipliziert, um sich der tatsächlichen GFZ anzunähern.

Die GFZ-Werte sind im Untersuchungsgebiet ähnlich den GRZ-Werten und Geschossigkeit verteilt und reichen von 0 (nicht bebaut) bis 6,89. Insbesondere an der Nürnberger Straße und im Bereich Maistraße - Lange Straße befinden sich Grundstücke mit hohen GFZ-Werten. Ein Großteil des Untersuchungsgebietes weist GFZ-Werte zwischen 2 und 4 auf. Im Bereich der Einfamilienhäuser und im Übergang zum Stadtpark sind für die dort vorherrschende, niedrige (v.a. Wohn-) Bebauung typisch geringen (0,2 bis 2) GFZ-Werte vorzufinden.

Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich eher niedrige GFZ-Werte zwischen 0,09 und 2,96. Die noch nicht oder nur geringfügig bebauten Grundstücke im Bereich des Gewerbes, der Garagenhöfe und der Kofferfabrik haben Maximalwerte von ca. 1,5.



Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale wurden im Untersuchungsgebiet durch Auswertung der Grundlagendaten (ALKIS-Daten, Luftbilder) und Ortsbegehungen mögliche Nachverdichtungskapazitäten ermittelt, die durch ergänzend erhobenen Daten (Gebäudehöhe, GRZ/GFZ, Typologie und Städtebauliche Eigenart (historisch, stadtbildprägend), Topografie) präzisiert wurden. Die ermittelten Potenziale können wie folgt unterteilt werden:

Geringfügig bebauter Grundstücke (Gewerbebrachen und gering genutzten und kontextfremder Gewerbeflächen, Bereiche mit geringer GRZ/GFZ im Vergleich zum Umfeld), Nachverdichtungsmöglichkeiten im Anschluss an den Bestand (Dachgeschossausbauten, Aufstockungs- und Lückenschlusspotenziale, Eingangssituationen und mögliche hochgeschossige Anschlüsse) sowie stadtbildprägende, bei der Entwicklung zu erhaltende/berücksichtigende Substanz.

Als geringfügig bebaute Grundstücke sind durch geringe GRZ/GFZ Werte charakterisiert. Diese Flächen weisen demnach aktuell eine geringe bauliche Dichte auf und bieten Potenzial für eine Nachverdichtung, da sie großflächige Freiräume oder ungenutzte Grundstücke umfassen. Doch nicht alle geringfügig bebauten Grundstücke sind für eine Nachverdichtung geeignet:

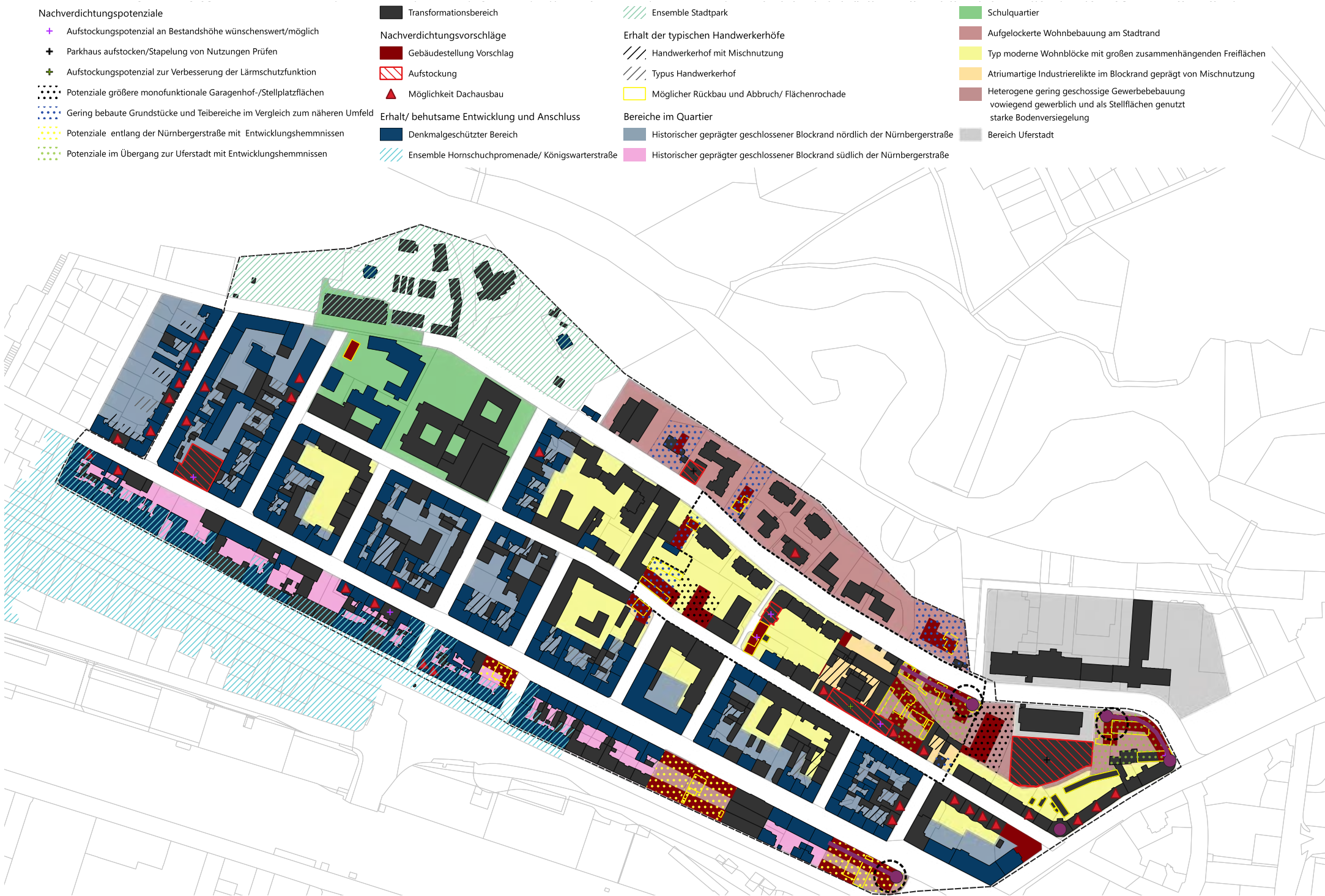
Im Block Ecke Maistraße-Sigmundstraße ist der geringfügig bebaute Teil den sich auf eigenen Grundstücken befindlichen Wohnhäusern zugeordnet und agiert als gemeinschaftlich genutzte, abgeschirmte Gartenfläche mit Spielflächen und Treffpunkten. Dieser geschützte Charakter hat nicht nur einen hohen sozialen Wert, sondern trägt auch zur städtischen Vielfalt bei, indem er der umliegenden Dichte der Bebauung entgegenwirkt und grüne Freiräume inmitten der Stadt erhält. Diese Rückzugsflächen sind auch ökologisch bedeutsam, da sie auch Platz für Bepflanzungen, Retentionsraum, Schattenspendende Gehölze und somit Klimaaktive Räume darstellen. Eine Nachverdichtung würde diese wichtigen Funktionen beeinträchtigen und den geschützten Charakter der Rückzugsorte stark einschränken, weshalb auf eine Darstellung als Nachverdichtungspotenzial in der Rahmenplanung verzichtet wurde.

Aus dem gleichen Grund wurde auch der zentrale Bereich der bisher noch unbebauten, durch Wohnnutzung geprägten Bereiches zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße nicht mit aufgenommen.

Ebenfalls nicht mit aufgenommen wurde der zu einer denkmalgeschützten Villa gehörende Garten (Jakobinenstr. 14), bei dem die Hoflage und Einfriedung gemäß Denkmal-Daten des BLfD geschützt sind und die Fläche daher kein Potenzial darstellt, sowie die Bereiche bei den Schulen, bei denen Erweiterungsbedarf und Möglichkeiten zuvor im Detail geprüft werden müsste, insbesondere, da gerade ein neuer Schulkörper gebaut wird.

Hinsichtlich der übrigen geringfügig bebauten Grundstücke wurden hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und Nachverdichtungspotenziale verschiedene Kategorien identifiziert:

Bereiche mit geringer GRZ/GFZ, die nicht aufgrund ihrer be-



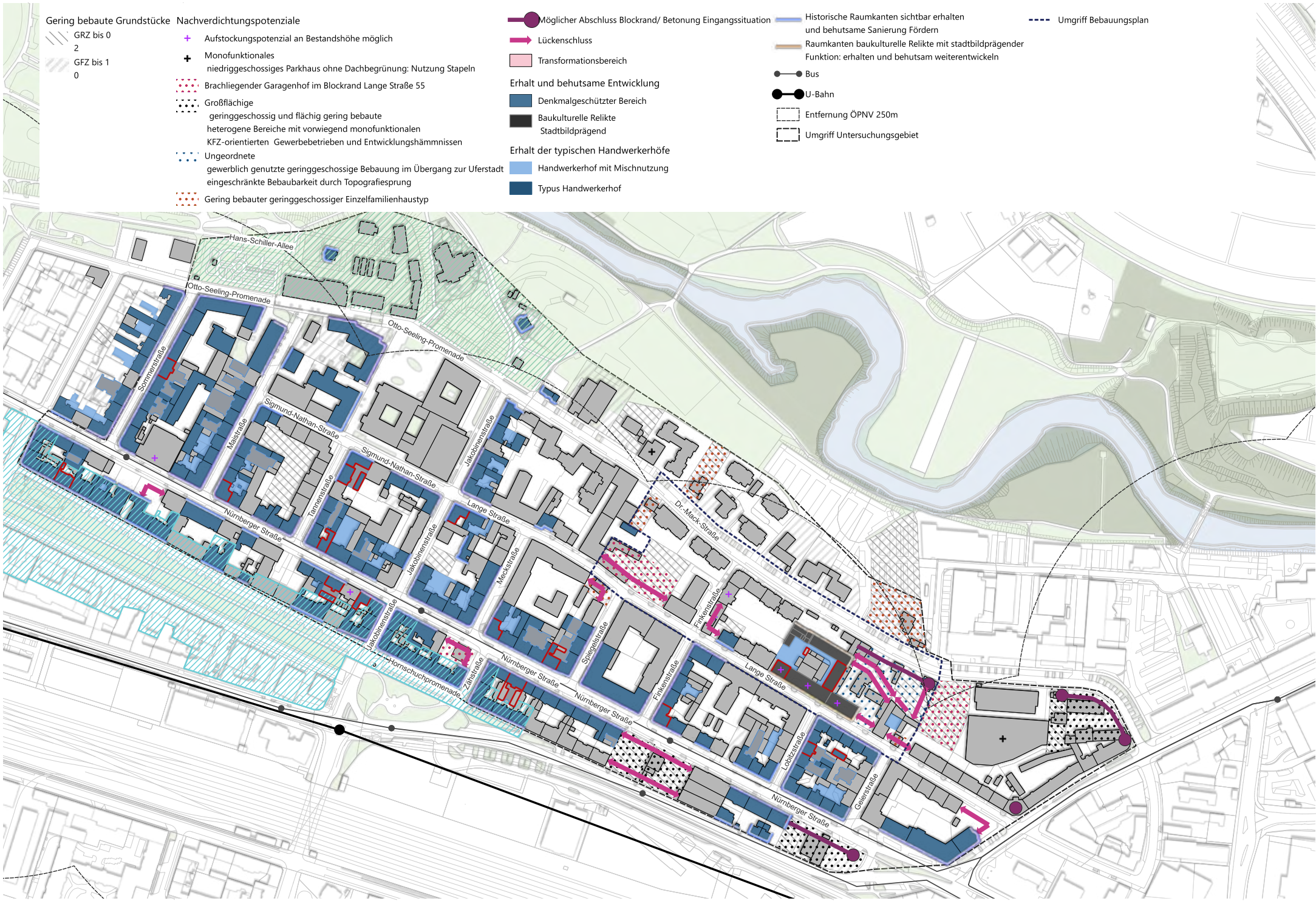
sonderer Eigenschaften ausgeschlossen wurden:
Diese Kategorie betrifft alte Bestandsgebäude, die nicht mehr der dichten städtebaulichen Struktur und Dichte im Umfeld entsprechen (wesentlich geringere Geschossigkeit und GRZ/GFZ, andere Bauweise - wesentlich kleinformatiger bzw. nicht an die geschlossene Straßenflucht anschließend). Zu finden sind solche Bereiche in zwei Bereichen nördlich der Dr. Mack-Straße (Zum Kütt und nordöstlich der Spiegelfabrik) und in der Lange Straße westliche Ecke Spiegelstraße. Das Nachverdichtungspotenzial liegt darin, die Grundstücke durch höhere Ausnutzung und Bauweise an die bestehende städtebauliche Struktur im Umfeld anzupassen und dadurch zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen zu schaffen.

Gewerbebrachen und gering genutzte, kontextfremde Gewerbeflächen: Dieser Kategorie lassen sich drei Bereiche an der Nürnberger Straße sowie zwei Bereiche im Osten der Dr.-Mack-Straße zuordnen (Eingangsbereich Nürnbergerstraße, zentral östlich im Bereich Nürnberger Straße, südl. Technologiepark). Die Bereiche sind untergenutzt und entsprechen nicht der städtebaulichen Struktur im Umfeld (wirken als Fremdkörper). Diese Flächen könnten durch Umnutzung, Flächentausch, Umgestaltung oder Neubebauung langfristig in das städtebauliche Gefüge integriert und einer effizienteren, quartiersbezogenen Nutzung zugeführt werden.

Monofunktional genutzte Parkplatzbereiche: Diese Kategorie ist insbesondere den Bereichen Lange Straße Ecke Spiegelstraße und Dr. Mack-Straße im direkten östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet zuzuordnen. Die monofunktionalen Flächen schaffen außer Parkraum keinen städtebaulichen Mehrwert, die Flächen sind weder ansprechend gestaltet noch ökologisch oder klimatisch wertvoll. Durch eine sinnvolle Nachverdichtung haben diese Flächen das Potenzial, neue, gemischte Nutzung und mehr Wohnraum im Quartier zu Verfügung zu stellen. Dem Wegfall von Parkraum kann durch die Förderung der bereits bestehenden, sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Integration von Tiefgaragen und Quartiersparkhäusern entgegengewirkt werden.

Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sind im ganzen Quartier verteilt in Form von möglichen Dachgeschossausbauten (bisher noch nicht ausgebaute Dächer mit Giebel-dach) Aufstockungen - und Lückenschlüssen in Anschluss an die direkt angrenzende Bebauung (durch lila Pfeile dargestellt) und in Form einer Akzentuierung der Eingangssituationen (durch lila Punktlinie dargestellt) denkbar.

Zudem wurden auch die Bereiche markiert, die im Kontext des Quartiers den Maßstab und Charakter maßgeblich prägen und deshalb bei der Nachverdichtung berücksichtigt werden sollte (Erhalt der Charakteristik im Stadtbild durch Anschluss an Gebäudehöhe, Materialität, Bauweise, behutsame Sanierung). Dies betrifft die historische Denkmalbebauung sowie baukulturelle städtisch bedeutsame Relikte.



Stärken

- Prägende, historische Bausubstanz (ca. 50 %),
- Ensemble Hornschuch Promenade, Fürther Stil, Gründerzeitgebäude
- Urbaner Charakter mit kurzen Wegen
- „Zeitzeugen“ ohne Denkmalschutz (z. B. Kofferfabrik, Reste der Spiegelfabrik)
- Prägende Hofsituationen mit sehr guter Eignung zur gemischten Nutzung (räumliche Trennung durch Nebenanlagen und Hinterhofgebäude - Lärmschutz)
- Geschlossene Blockrandbebauung im Westen und entlang der Nürnberger Straße
- Laufende und erfolgreich abgeschlossene Nachverdichtungs- und Sanierungsprojekte zur Wohnraumschaffung (z. B. Spiegelfabrik in der Lange Straße 53)
- „Charakteristisch Abtreppe“ Topografie /Gebäudehöhe/Dachlandschaft im zentralen östlichen Bereich zwischen Lange Straße und Dr.-Mack-Straße, Übergang von Blockrandbebauung zu aufgelockerter Bebauung in Richtung Pegnitzau

Schwächen

- Geringfügig bebaute Grundstücke mit begrenztem Potenzial für Nachverdichtung (Grundstückszuschnitte, Topografie)
- Teilweise eingeschränkte Verdichtungspotenziale durch dichte Bebauung und Denkmalschutz
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz und Leerstände insbesondere in der EG-Zone der Nürnberger Straße
- Topografiesprung zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße erschwert bauliche Anschlüsse
- Störende Gewerbenutzung mit kleingeschossigen Anlagen entlang der Nürnberger Straße und Dr.-Mack-Straße
- Niedriger Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (nur 1,6 %), hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern (84,6 %)
- Stark verdichtete Innenhöfe mit historisch bedeutsamen Gebäuden und geringer Umnutzungsmöglichkeit

Chancen

- Entwicklung von Leerständen als Potenzial für neue Nutzungen
- Schaffung von Wohnraum, Handwerks-, Kultur- und Sozialräumen durch Neubau oder Umnutzung
- Nachverdichtung durch Aufstockungen und bauliche Schließung von Lücken in der Blockrandbebauung
- Kombination von Wohn- und Parkraum auf bisher monofunktional genutzten Flächen (z. B. Parkplätze Lange Straße)
- Entstehung geschützter privater Innenhöfe durch Lückenschluss

Risiken

- Überprägung denkmalgeschützter Substanz durch zu starke Nachverdichtung
- Verlust der Mischnutzung zugunsten reiner Wohnnutzung, insbesondere in Bereichen wie der Kofferfabrik und im Bereich des geplanten MU
- Gefährdung der Quartiersqualität durch Verlust von Grünraum, Licht und erhöhte Verkehrsbelastung
- Gentrifizierung und Veränderung des sozialen Gefüges
- Akzeptanzprobleme durch gefühlte städtebauliche Dichte/Enge, Bestandsschutz, Privateigentum und begrenzte Umsetzbarkeit von Maßnahmen

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | BEBAUUNGSPLANKONTEXT

DETAILBETRACHTUNG

- 1 kleinstrukturierte, untergeordnete Raumkante
- 1a innere Raumbildung durch Rückgebäude und Nebenanlagen
- 2 Hochpunkt und Raumbildung nördl. Lange Straße
- 2a innere Raumbildung durch Rückgebäude und Nebenanlagen, hohe Geschosse
Nutzung: Handwerk - Papieroffizin
- 3 Raumbildung Lange Straße, hohe Geschosse
Nutzung: Steinmetz, Kulturring C
- 3a Rückgebäude und Nebenanlagen Steinmetz
- 4a + b kleinstrukturierte Einzelkörper ohne maßgebliche Raumbildung
- 4c, 5b kleinstrukturierte Einzelkörper mit geschlossener, kleingeschossiger, zur Koffer transparenter Raumkante
- 5a-c Raumbildung Hof Kofferfabrik
- 5b, 5d, 5e Raumbildung Atelier- und Handwerkerhof
- 2, 5e, 7 Raumbildung Handwerkerhof
- 6, 7 Raumkante Lange Straße
- 7 historische Bausubstanz/Prägung
- 8 kleinstrukturierte, untergeordnete Raumkante - kleingeschossiges Überbleibsel
- 9, 10a Abtreppende Raumkante Finkenstraße mit gleichbleibender Traufhöhe analog 8
- 10b geschlossene Raumkante Dr. Mack Straße
- 6-10 Wohnblock mit zentralem grünen Hof
- 11a Neubau Finkenstraße, Lange Str. 63
- 11a, b Abtreppende Raumkante Finkenstraße
Gebäudehöhe nach Norden abfallend
- 12, 13 halboffene Raumkante Dr. Mack Straße
- 14 kleinstrukturierte, untergeordnete Raumkante - kleingeschossiges Überbleibsel
- 15 historische Bausubstanz/Prägung zur Spiegel
- 16a Rückversetze, kleinstrukturierte Wohnsubstanz
- 16b Raumkante zur Langen Straße
- 16b, c kleingeschossige Garagenhöfe und Nebenanlagen
- 11-16 Wohnblock mit zentralem grünen Hof



TEILBEREICH WA 1

Funktionen des Teilbereichs -

Rolle im städtebaulichen Kontext:

Tatsächliche Nutzung Vorwiegend Wohnfunktion, Parkfunktion, im FNP und BP 272 als Mischgebiet dargestellt,

Bebauungstypologie und Struktur:

zur Lange Straße Ansätze Blockrandbebauung (Zeilen je 40-50m lang) mit vorwiegend Wohnnutzung, zur Dr.-Mack-Straße teils offene Bauweise durch Gebäudegruppen, Einzelgebäude Lange Straße 53 mit Brandschutzwand Richtung Westen. Freistehendes Einzelgebäude eingerückt im südlichen Bereich (Fl.St.1007). Starke Verdichtungstendenzen (Neubau Lange Straße 65, – auch im direktem Umfeld Lange Straße, Spiegelfabrik, Bayernheim, Spiegel Carré), bestehende Baulücken/geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial (Stellplätze/Garagenhöfe mit Altbestand Fl.St. 1007, Niedriggeschossiger Altbestand Fl.St. 1006)

Geschossigkeiten und Bauliche Dichte:

4+D und 5 im Bereich Dr.-Mack-Straße entlang Lange Straße bis VII (Spiegelfabrik ab V Staffelgeschoss zur Straße).

Südlich angrenzende Blockrandbebauung mit fünf wahrnehmbaren Geschossen und zwei Staffelgeschosse bzw. Dachgeschoss., nördlich angrenzend lockere Bebauung Geschossigkeiten 1+D bis III, nördlich angrenzend lockere Bebauung Geschossigkeiten 1+D bis III.

Städtebaulich übliches Maß **GRZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 0,38 - 0,65

Block: 0.38

Städtebaulich übliches Maß **GFZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 1,92 – 3,22

Block:1.93

Fassaden:

Vorherrschendes Material: Putz in weiß oder entsprechend umliegend historischer Substanz sandsteinfarben, Nebenanlagen tw. Klinker, keine Schmuckelemente, keine Sichtbeton- oder Stahl-Glasfassaden, Struktur: obere Geschosse als Staffelgeschoss ausgebildet – zurückgesetzt, im Norden Gliederung der Baukörper durch zurückversetzte Zwerchhäuser tw. mit farblicher Unterscheidung (Treppenhäuser) und vorgezogene Balkone/Erker, im Süden zur Langen Straße keine Fassadengliederung durch vorspringende Baukörper an neu gebauem Gebäude, Fenster im Norden vorwiegend Querformat, im Süden keine einheitliche Fensterbeschaffenheit

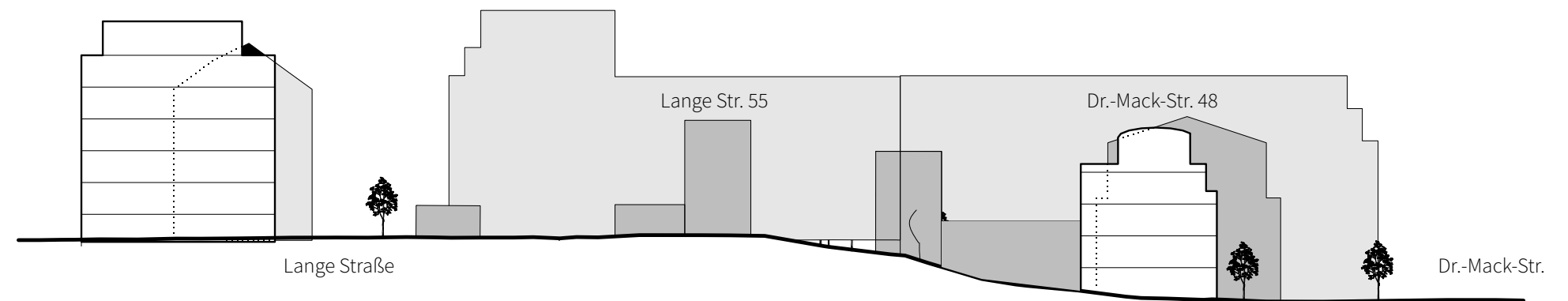
Dächer:

Sattel-, Mansarden-, Flach- und Tonnendächer – große Varianz, mit eingerückten Staffelgeschossen, im Norden ähnliche Trauf- und Gebäudehöhe, im Süden kein einheitlicher Bestand, Gebäudehöhe und Dachlandschaft von Süd nach Nord entlang Finkenstraße abtrepptend, Westlich angrenzend im Umfeld begrünte Flachdächer (Spiegelfabrik), südlich unbegrünte Flachdächer, im Südosten Giebeldächer, im Norden angrenzend lockere Bebauung mit Walm- und Giebeldächern.

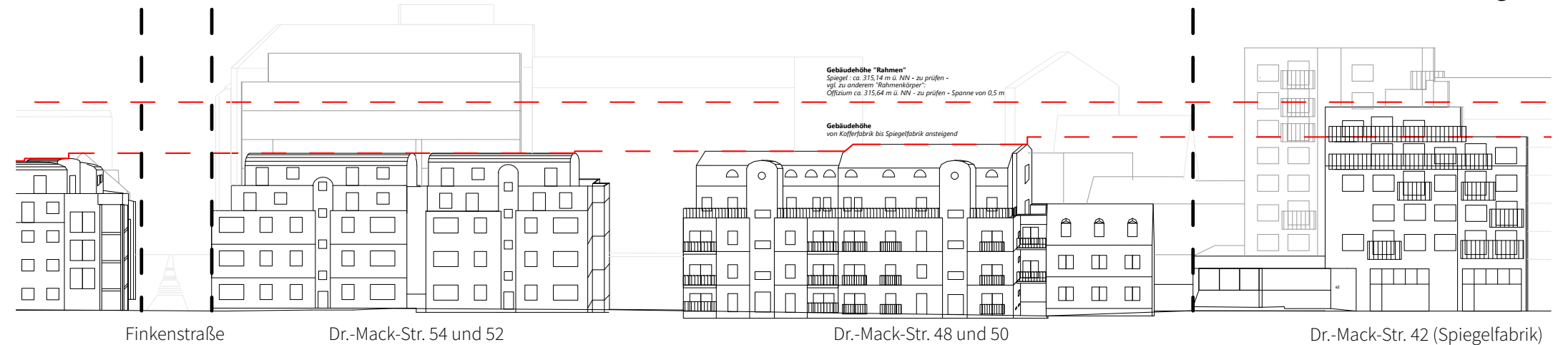
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | BEBAUUNGSPLANKONTEXT

DETAILBETRACHTUNG - EIGENSCHAFTEN DER EINZELNEN TEILBEREICHE

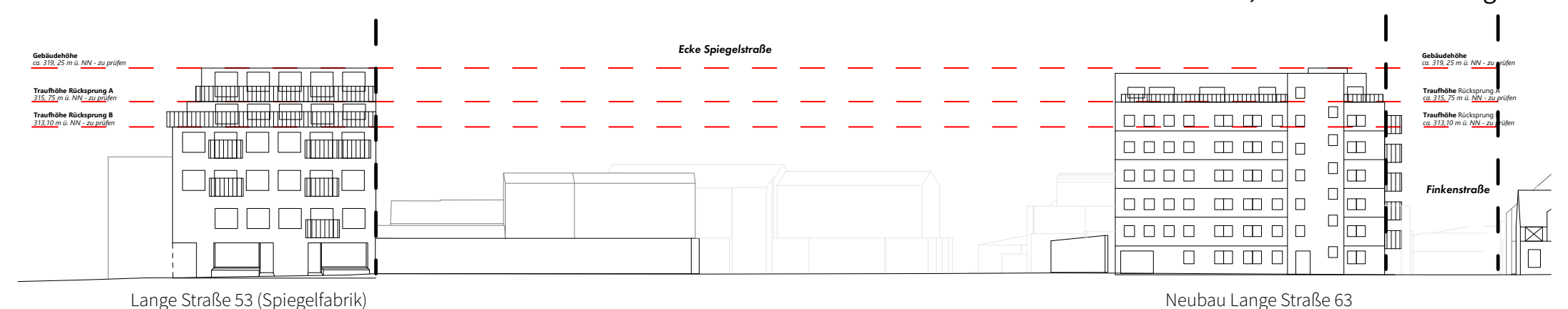
WA 1, Schnitt - Blickrichtung Westen



WA 1, Ansicht Blickrichtung Süden



WA 1, Ansicht Blickrichtung Norden



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | BEBAUUNGSPLANKONTEXT

DETAILBETRACHTUNG - EIGENSCHAFTEN DER EINZELNEN TEILBEREICHE

Teilbereich WA 2

Funktionen des Teilbereichs - Rolle im städtebaulichen Kontext:

Tatsächliche Nutzung vorwiegend Wohnfunktion, im FNP als Mischgebiet dargestellt, Gewerbedarstellung im BP 272

Bebauungstypologie und Struktur:

Nach Westen nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegend Wohnnutzung, nach Osten offene, starke Verdichtungstendenzen im Umfeld, im Block keine Entwicklung seit ca. 2000, bestehendes geringfügig bebautes Grundstück unter Denkmalschutzverdacht (ehemaliger Reifenhändler)- dennoch mögliches Nachverdichtungspotenzial (Fl. Nr. 1004/13), historische Bausubstanz zur Lange Straße (Hausnummer 69), zum Teil denkmalgeschützt (D-5-63-000-709, Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und rustiziertem Erdgeschoss, Neurenaissance, von Adam Egerer, 1889 (BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, et al. 2025))

Geschossigkeiten und Bauliche Dichte:

5 Geschosse im Bereich Dr.-Mack-Straße, davon zwei als Staffelgeschoss ausgebildet, entlang Lange Straße bis 6 Geschosse, davon zwei als Staffelgeschoss oder Dachgeschosse (Mansarde) ausgebildet, niedriggeschossiger Bereich Ecke Lange Straße / Finkenstraße mit 1-2 +D Südlich angrenzende Blockrandbebauung mit 3-5 wahrnehmbaren Geschossen und einem Dachgeschoss bzw. Mansarde mit Flachdach, nördlich angrenzend lockere Bebauung Geschossigkeiten 2+D bis 3.

Städtebaulich übliches Maß **GRZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 0,38 - 0,65

Block: 0.43

Städtebaulich übliches Maß **GFZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 1,5 – 2,96

Block: 1.68

Fassaden:

Vorherrschendes Material: Putz in weiß oder entsprechend umliegend historischer Substanz gelb oder sandsteinfarben, keine Schmuckelemente bei den Neubauten, im Süden Restbestände historischer Substanz zur Lange Straße mit Sandsteinfassade (Denkmal mit Fenstergesimsen, Gesimsband und Kastengesims aus Sandstein) und Fachwerk/ Sandsteinfassade (Fl. Nr. 1004/13, Schmuckfachwerk im 1. OG, kein Denkmal), im ganzen Teilbereich keine Sichtbeton- oder Stahl-Glass Fassaden, Struktur Neuere Bauten: obere Geschosse als Staffelgeschoss ausgebildet – zurückgesetzt, im Norden Gliederung der Baukörper durch vor- oder zurückversetzte Zwerchhäuser tw. mit farblicher Unterscheidung (Treppenhäuser) und vorgezogene Balkone/ Erker, im Süden zur Lange Straße Fassadengliederung durch in geringem Maße vor- oder zurückversetzte Zwerchhäuser mit farblicher Unterscheidung (Treppenhäuser) und Erker, hier Balkone nicht vorstehend sondern in Gebäudekörper integriert – „Flache“ Ausprägung zur Lange Straße, Fenster im Norden vorwiegend Querformat bei Neubauten, hochkant bei Altbauten, im Süden keine einheitliche Fensterbeschaffenheit

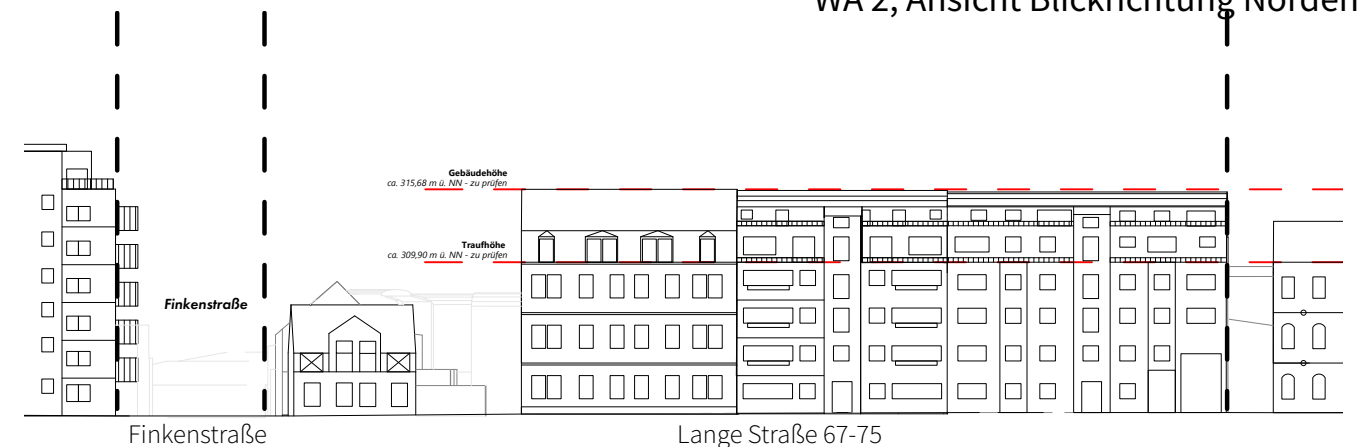
Dächer:

Satteldächer, teils mit Mansarden (Lange Straße 1004/17), Flach- und Tonnendächer – große Varianz, im Norden und Süden vorwiegend ähnliche Trauf- und Gebäudehöhe; Gebäudehöhe und Dachlandschaft von Süd nach Nord entlang Finkenstraße abtappend

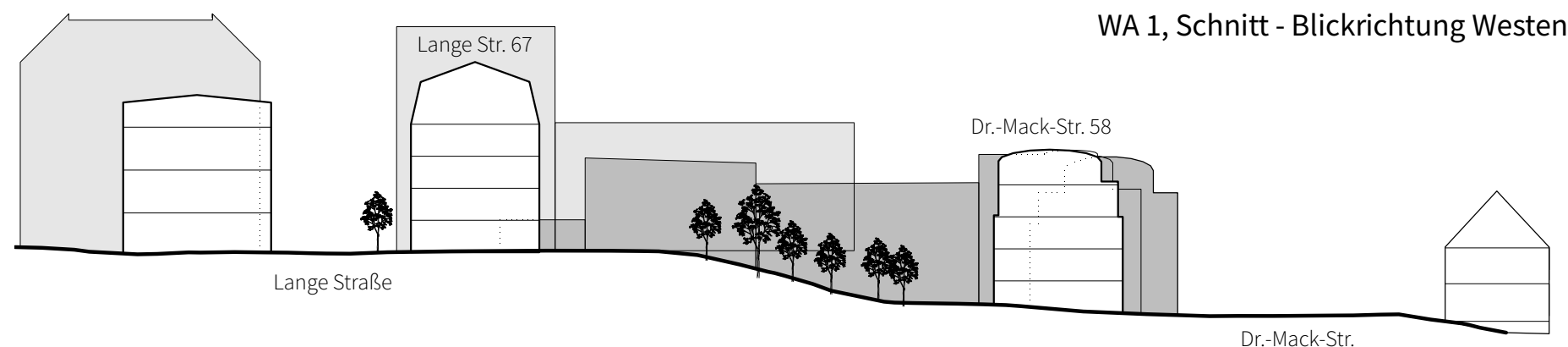
WA 2, Ansicht - Blickrichtung Süden



WA 2, Ansicht Blickrichtung Norden



WA 1, Schnitt - Blickrichtung Westen



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | BEBAUUNGSPLANKONTEXT

DETAILBETRACHTUNG - EIGENSCHAFTEN DER EINZELNEN TEILBEREICHE

Teilbereich SO – Kulturelles Zentrum, Handwerk, Veranstaltungsort, Gastronomie

Funktionen des Teilbereichs - Rolle im städtebaulichen Kontext:

Tatsächliche Nutzung seit 1992/ den 90er Jahren: besondere Nutzungsmischung überregional bedeutsamer Veranstaltungsort/Musikclub, Gastronomie, Handwerk, Kunst und freie Berufe (Kreativwirtschaft, Ateliers und Werkstätten) sowie sozialer und kultureller Treffpunkt (Galerien, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Theater, Lesungen, Kleinkunsthöfen, Quartierstreffpunkt lokale Initiativen (Stammtisch etc.), Quartiersveranstaltungen), im FNP als Mischgebiet dargestellt, Gewerbedarstellung im BP 272

Bebauungstypologie und Struktur:

Nahezu geschlossene Blockrandbebauung nördlich ortsbildwirksam von der Dr. Mack-Straße zurückversetzt, den Topografiesprung abfangend, Morbider“ Charme, Altbestand mit städtebaulich im Quartier einzigartigem, das Ortsbild und die Stadtgestalt prägendem Industrierelikt - Letztes Überbleibsel der Industriebauten der Gründerzeit im Osten Fürths (ehemals Winkler & Kütt Spiegelfabrik, später Bermas Kofferfabrik), stark beschädigt durch Bombentreffer und Brände im Zweiten Weltkrieg – Restbestand im ersten OG Kofferfabrik ortsbildprägend insb. aus dem Innenhof, schmale Öffnung im Blockrand im Westen Bereich Übergang WA2 - Lange Straße (Schienentrasse Relikt), prägende, enge räumliche Innenhofsituation im östlichen Bereich (genutzt als Biergarten) geprägt durch handwerklich genutzte Gebäude, westlich ebenfalls charaktervoller, eher ruhiger Hof mit ortsbildprägenden Elementen (Klinkergebäude, erhaltene Gleise), bis heute handwerklich genutzt, auch im Norden charakteristische Überbleibsel (Mauer), Durchstoß durch den eingeschossigen Riegel im Süden als öffentlicher Zugang Kofferfabrik von der Lange Str.

Geschossigkeiten und Bauliche Dichte:

von Süden 2- 3 und von Norden 4-5 Geschossig - nördlicher Vorbereich vorwiegend eingeschossig bebaut, bereits historisch als gewerblicher Vorbereich, Südlich im Umfeld angrenzende Blockrandbebauung mit 4 wahrnehmbaren Geschossen bis zur Traufhöhe und vorwiegend Mansardendächern, nördlich im Umfeld angrenzend lockere Bebauung Geschossigkeiten 2+D, Parkplatzflächen

Städtebaulich übliches Maß GRZ Block/Einzel: 0.65

Städtebaulich übliches Maß GFZ Block/Einzel: 1.5

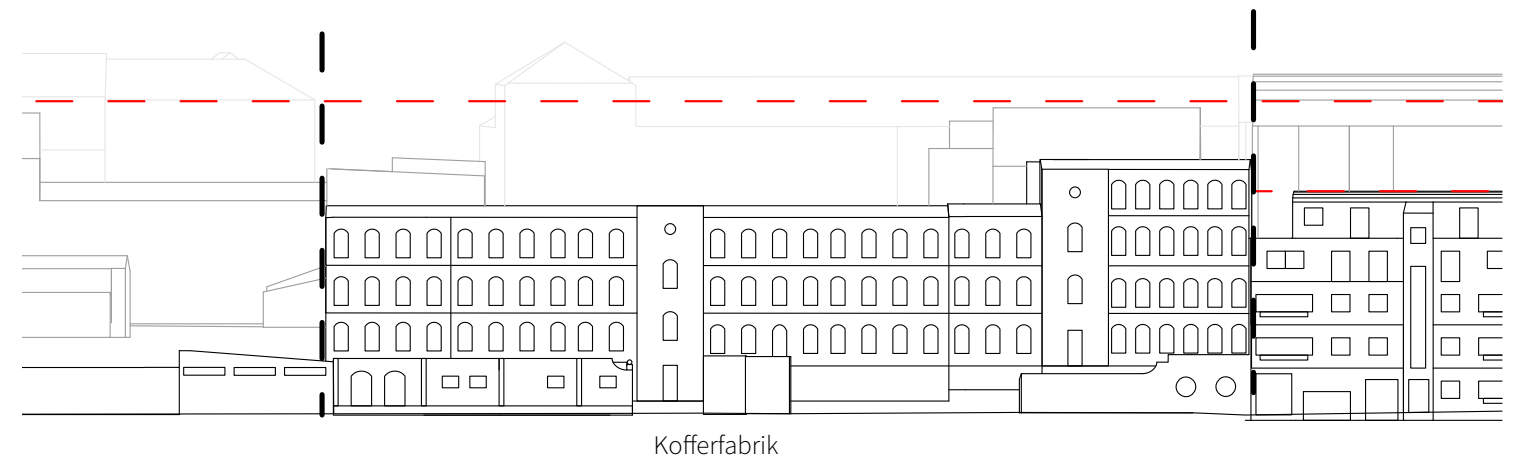
Fassaden:

Insgesamt hauptsächlich ortsbildprägende, rote Vollklinker-/Backsteinausführung, Zur Lange Straße ortsbildprägende stark sanierungsbedürftige eingeschossige Vollklinkerhalle, verputzt mit Sandsteinsockel, mit hoher Geschosshöhe (5-6m), im OG ortsbildprägende, sichtbare Reste des durch den Bombentreffer beschädigten alten Mauerwerks (Zeitzeugnis) als Ruine, Im Westen anschließend an den eingeschossigen Baukörper: sanierungsbedürftiges Vollklinkergebäude mit Satteldach und Reste Treppenhaus (Bombentreffer). Stehende, dreiflügelige Rundbogenfenster im EG und ersten OG. Quadratische Fenster im zweiten OG. Symmetrische Fensteranordnung. Zentrale ein- und hochgeschossige Vollklinkeranbauten mit Nebenanlagen, handwerklich genutzt, teilweise leer stehend und sanierungsbedürftig. Hohe stehende Rundbogenfenster mit Sprossen im östlichen und nordöstlichen Bereich der Anbauten zum Biergarten, Hallenzugänge im westlichen Hof. Zentraler Baukörper im Osten drei- und im EG und ersten OG hochgeschossiger Vollklinkerindustrialbau mit hohen doppelt verglasten Fenstern mit Sprossen zum Innenhof. Entlang der östlichen Gebäudeseite im ersten und zweiten OG kleine Fenster in Brandschutzwand. Zentrale, von der Seite Lange Straße erschlossene zweigeschossige Vollklinkerbauten als Gebäuderiegel, mit zwei Untergeschossen zur Dr.-Mack-Straße im nordöstlichen Bereich und einem Untergeschoss/Aufschüttungen im nördlichen und nordwestlichen Bereich, mit hohen Rundbogenfenstern mit Sprossen. Nordöstlich angebautes Vollklinkergebäude im Blockriegel zur Lange Straße 3-geschossig mit hohen Geschosshöhen, ein Untergeschoss /Aufschüttungen Richtung Norden/ Dr.-Mack-Straße. Im Osten angebautes Vollklinkernebengebäude, in den Innenhöfen ortsbildprägende Fassadenbegrünung

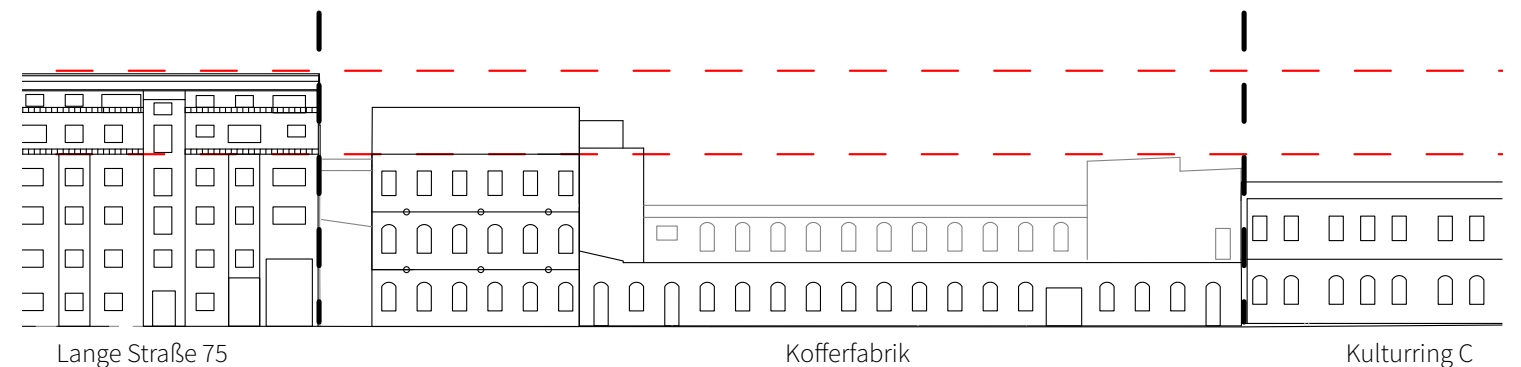
Dächer:

Hauptsächlich flache Satteldächer, höher geschossiges Klinkergebäude im Südwesten mit Satteldach, teilweise Flachdächer, teilweise Behelfskonstruktionen bei zentralen und hallenartigen Baukörpern teilweise Oberlichtfenster, insgesamt bisher keine Dachbegrünung

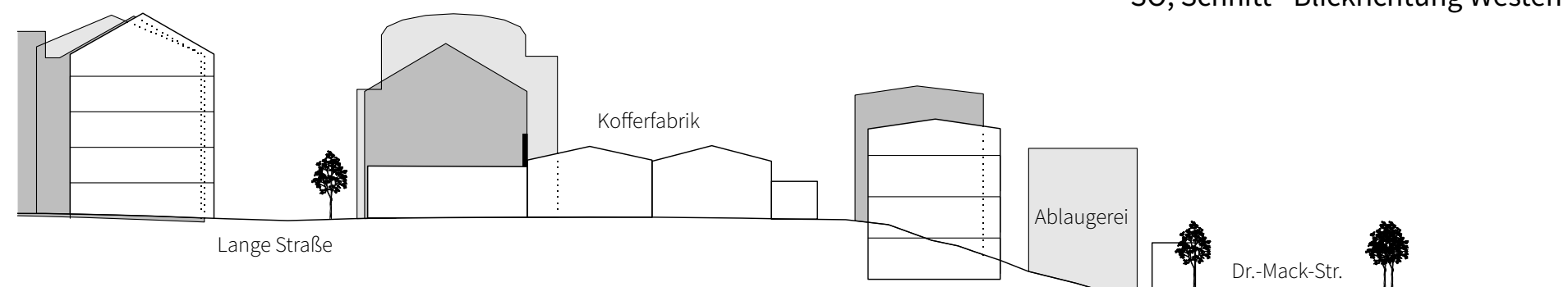
SO, Ansicht - Blickrichtung Süden



SO, Ansicht - Blickrichtung Norden



SO, Schnitt - Blickrichtung Westen



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | BEBAUUNGSPLANKONTEXT

DETAILBETRACHTUNG - EIGENSCHAFTEN DER EINZELNEN TEILBEREICHE

Teilbereich MU

Funktionen des Teilbereichs -
Rolle im städtebaulichen Kontext:

Nutzung als Mischgebiet - südlicher, von Lange Straße erschlossener Bereich vor allem charakterisiert durch Wohn-, Handwerks, (Steinmetz, Papieroffizin) – sowie Kreativwirtschaft, Kultur und Sozialnutzung (Kulturring C), nördlicher Bereich hauptsächlich gewerblich genutzt (Getränkemarkt, Bauunternehmen), private Parkplatze im südlichen Hofbereich (Bereich Steinmetz), im Bereich des nicht weitergeführten BP 331, im FNP als Mischgebiet dargestellt

Bebauungstypologie und Struktur:

Zweigeteilte Charakterbildung, Nutzung und Erschließung des Teilbereichs aufgrund Höhensprung (ca. 6m): zur Lange Straße diverse Baukörper, teils historisch/industriekulturelle Relikte, Ansätze geschlossene Bebauung zur Kofferfabrik (Kulturring C) mit anschließender Freifläche und angrenzender Brandwand zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung (Papieroffizin), zentral schmaler Hochpunkt (Papieroffizin), östlich kleinteilige historisch anmutende Einfamilienhausstruktur, zur Dr.-Mack-Straße abweichende Bauweise mit an die Grundstücksgrenze gebauten, gewerblichen Einzelbauten und einer Vielzahl Nebenanlagen und Lagerflächen

Geschossigkeiten und Bauliche Dichte:

2-4 Geschosse zur Lange Straße, eingeschossige Gewerbe- und Nebenanlagen zur Dr. Mack Straße. Südlich im Umfeld angrenzende vorwiegend historische Blockrandbebauung mit 4 wahrnehmbaren Geschossen bis zur Traufhöhe und ausgebauten Mansardendächern - zum Teil mit Zwerchhäusern, nördlich im Umfeld angrenzend lockere Bebauung Geschossigkeiten 1+D (Restaurant), Parkplatze, Anschluss Uferstadt mit 6 - 8 Geschossen

Städtebaulich übliches Maß **GRZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 0.36 - 0.61

Block: Nord: 0.23 Süd: 0.49

Städtebaulich übliches Maß **GFZ** (ohne geringfügig bebaute/Nachverdichtungspotenziale): 0.43 - 1.77

Block: Nord: 0.23 Süd: 1.13

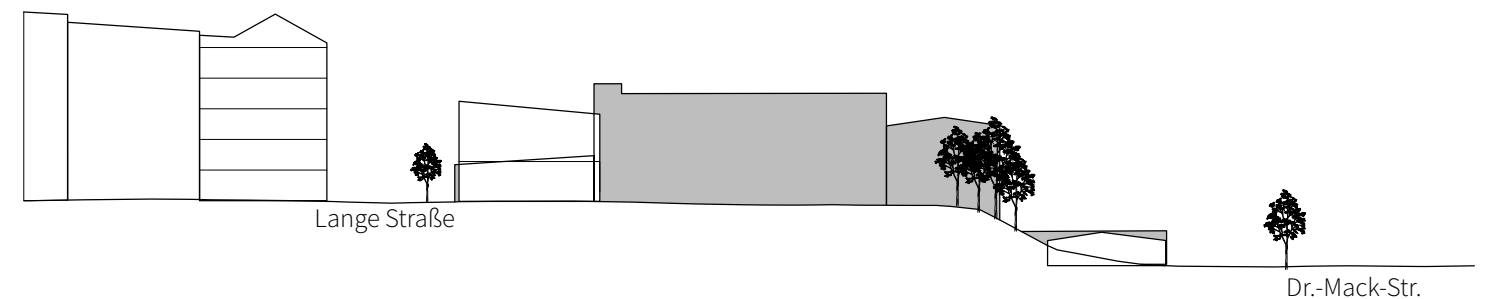
Fassaden:

Im Bereich Lange Straße vorwiegend verputzte Fassaden, Altbestand bis auf Einfamilienhaus im Osten vermutlich aus Klinker, Fenstergröße und Format je Gebäude variierend, westlich zur Kofferfabrik (Kulturring C) im EG vergitterte hohe Rundbogenfenster mit Sprossen (ähnlich EG Kofferfabrik), im ÖG I hochkant rechteckige Fenstern mit schmalen Sprossen, DG kleinformatige weniger hohe Fenster, zentral (Papieroffizin)liegende, östlich (EFH) nahezu quadratische Fenster, zur Dr. Mack Straße meist vollkommen geschlossene Fassaden, einzeln schmale liegende Fenster

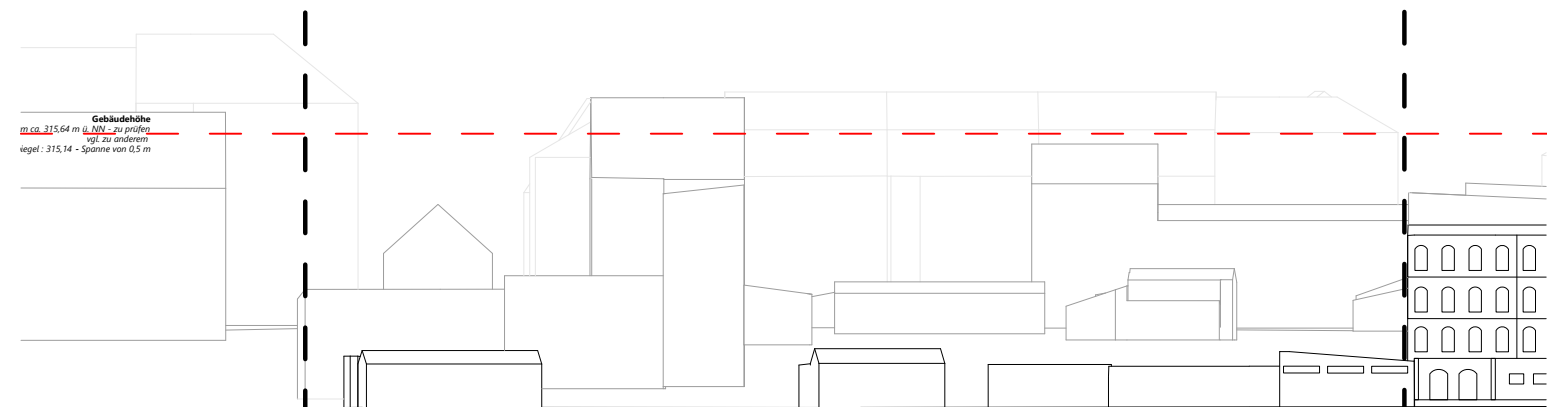
Dächer:

Zur Lange Straße hin vorwiegend Satteldächer mit Ausnahme westlichster Übergang - Flachdach (Kulturring C), in den von der Lange Straße erschlossenen Höfen vorwiegend Flach/Pultdächer, in den von der Dr.-Mack-Straße erschlossenen Bereichen flache Sattel- und Pultdächer, im Norden hauptsächlich Wellblech- ausführung, insgesamt bisher keine Dachbegrünung

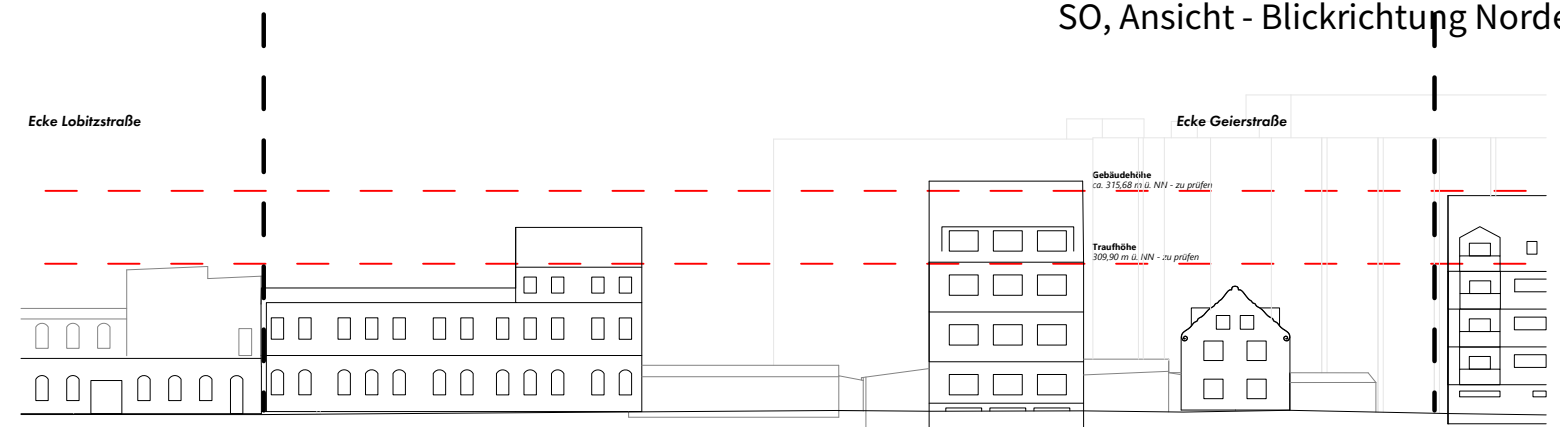
MU, Schnitt - Blickrichtung Westen



MU, Ansicht - Blickrichtung Süden



SO, Ansicht - Blickrichtung Norden



LEITLINIEN NACHVERDICHTUNG | BAULICHE ENTWICKLUNG

DIE OSTSTADT ALS BINDEGLIED ZWISCHEN STADTGESCHICHTE UND URBANITÄT

TEILBEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHEN GEBIETSCHARAKTEREN UND ALS ZEITZEUGNIS DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG MIT EIGENER RAUMSPRACHE UND DASEINSBERECHTIGUNG ERHALTEN UND BEREICHSBEZOGEN WEITERENTWICKELN

- Bereiche mit gründerzeitlicher baukultureller/ historischer Prägung erhalten, sanieren und lesbar machen sowie behutsam punktuell und untergeordnet ergänzen (Abbildung Seite 37: dunkelblau, lila)

a) Typische historische Blockrandstruktur unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes erhalten und sanieren, punktuell ergänzen bzw. weiterentwickeln, historische Blockrandbereiche im Sinne des Stadtbildes lesbar machen, Überprägungen z.B. durch energetische Sanierungsmaßnahmen und Umbauten kritisch prüfen/Herstellung von Originalzuständen fördern.

b) Im Blockrand: Anschluss neuer Gebäude behutsam unterordnen, Beachtung/ Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen fördern, Höhenanschluss neuer Gebäude denkmalgeschützten Gebäuden unterordnen bzw. Höhenanschluss stark abweichender Höhenunterschiede im Anschluss durch Abtreppe ausgleichen

c) historisch geprägten Blockinnenbereich behutsam entsiegeln und nicht-denkmalgeschützte Nebenanlagen außerhalb der Handwerkerhöfe zurückbauen dafür im Umfeld (nicht-denkmalgeschützt) in den Blockrandbereichen Aufstockung ermöglichen, sonstige Entwicklung nur durch punktuelle Aufstockung auf bestehende nicht-denkmalgeschützte Gebäude im Blockinnenbereich möglich - Einzelfallprüfung

d) Bauliche Nutzung von bestehenden Dächern im Blockinnenbereich forcieren (Dachterrassen) Denkmalschutz beachten

- Die, den Gebietscharakter prägenden, gewachsenen Handwerkerhöfe aufgrund ihrer jeweiligen städtebaulichen Eigenart als Zeitzeugen der Industrie- und Stadtgeschichte und wegen ihrer vorteilhaften Funktion zur Förderung der Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickeln (Höfe, blaue Schraffur s.38)

a) Prägende räumliche Strukturen und Gebäudebestand inkl. Nebenanlagen in den Höfen erhalten und weiterentwickeln (Umschlossene Bebauung als (Teil) Lärmschutz zur angrenzenden

Wohnbebauung, Zuliefermöglichkeit durch den Blockrandbereich, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude erhalten für gewerbliche und künstlerische/freiberufliche Nutzungen, bestehende Mischnutzung), Dachterrassennutzung forcieren

- Aufgelockerte Wohnbebauung im nördlichen Stadtrandbereich erhalten und punktuelle Nachverdichtung forcieren (rot)

a) Punktueller Nachverdichtung der gering bebauten Grundstücke und Einfamilienhäuser. Aufstockungen ermöglichen. Aufgelockerte Bebauung beibehalten

- Wohnblöcke im Transformationsbereich mit großen zusammenhängenden Freiflächen als Typus weiterentwickeln und vorhandene Freiflächenressourcen qualifizieren (gelb)

a) Kompakte Nachverdichtung in den Blockrandbereichen konzentrieren und Schaffung privater Innenhofsituationen durch Blockrandschluss, bestehende aufgelockerte Blockrandbebauung/ kleinere Lücken erhalten und Durchlüftung weiterentwickeln (WA1)

b) Im Blockrandbereich im Transformationsbereich ohne Anschluss an historische Substanz an bestehende Höhen im direkten Anschluss im Blockrand anknüpfen / Unterschiede durch Abtreppungen ausgleichen Aufstockungen und Höhenüberschreitungen um ein Geschoss/GFZ (im Vergleich zum Blockrandumfeld) zulassen, wenn Maßnahmen zur Freiflächenqualifizierung und Rückbau von ineffizienter/ nicht-kompakter Gebäudesubstanz im Blockinnenbereich vorgesehen werden (Reduzierung Grundflächen, Erhöhung Geschossflächen)

c) Punktueller Nachverdichtung der gering bebauten Grundstücke/ kleinen Einzelhäuser im Blockrandbereich durch kompaktere Neubauten, wo möglich

- Gebäude zum Stadtpark in die Landschaft integrieren (grüne Schraffur)

- Schulquartier erhalten und weiterentwickeln (grün)

a) Überdenken der Zaunanlagen bzw. Begrenzung - notwendiges Maß (Öffnung der Freiflächen für die Öffentlichkeit in unterrichtsfreien Zeiten)

b) Überdenken der baulichen Fremdkörper

- Charakteristisch abtreppe Dachlandschaft

erhalten - zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße/ nordöstlich Jakobinenstraße

ENTWICKLUNG GRÖßERER NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IM TRANSFORMATIONSBEREICH FORCIEREN (PUNKTE SCHRAFFUREN)

- Entwickeln / Aktivieren der monofunktional genutzten (Gewerbe) und gering bebauten größeren Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen (durch Zuschnitte der Grundstücke, Topografie und bestehende Bebauung entlang der Hangkante schwer bebaubare Grundstücke, divergierende Ziele zwischen bestehenden Zielen privater Nutzungen und der Stadtentwicklung) im Übergangs- und Transformationsbereich zwischen Quartier und Uferstadt zum verdichteten, gemischt genutzten Areal (MU,SO)

a) Anreize zur Neustrukturierung und Urbanität forcieren: Ermöglichung höherer städtebaulicher Dichte zum Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbenutzung, als Bindeglied zwischen hochurbaner Uferstadt und den Wohnquartieren sowie zur Ermöglichung zukünftiger Mischnutzung (Wohnen-Arbeiten) im Sinne der produktiven Stadt der kurzen Wege und zur effizienten Ausnutzung der wertvollen Flächenressourcen im Transformationsbereich

b) Wenn möglich lärmschützenden Bebauung forcieren damit gewerblich geprägte Teilbereiche mit nicht wesentlich störender Nutzung von den Wohnquartieren baulich abgeschirmt werden können

c) Hohe Geschosshöhen und Raumbedarfe im Erdgeschoss für Gewerbe forcieren

- Nutzung der monofunktional genutzten großen Stellplatzflächen

a) Ausbau der bestehenden großen Stellplatzfläche im Bereich Uferstadt z.B: zum Quartiershub mit Parkhaus/ Bürohaus um im Bereich der Neuentwicklungen Stellplatzkapazitäten ausweiten

b) Entwicklung der Garagenhöfe in der Lange Straße als Blockrandbebauung

- Entwickeln/ Aktivieren der monofunktionalen, gering bebauten Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen entlang der Nürnbergerstraße (Tankstellennähe, bestehende gewerbliche Nutzungen), Anreize für eine Entwicklung forcieren

a) Nutzungskonflikte/Entwicklungshemmnisse

Tankstelle-Bebauung prüfen/ Möglichkeiten zur Verlegung bestehender Nutzung prüfen, um einen baulichen Strukturwandel zu ermöglichen. Alternativ Prüfen: Mögliche Integration der bestehenden Nutzungen in neue, baulich an den Kontext angepasste Gebäudekörper

b) Durch die prominente Lage an der Magistrale/ Zuglinie eine Verbesserung der Außenwirkung forcieren

- Eingangssituationen besonders hervorheben Kopfbauten als städtebauliche Betonungen (z.B. ein Geschoss höher) ausbilden/ Höhen von Blockrandenden sollen zwischen Höhen im Umfeld „vermitteln“ (gestrichelte Kreise)

BEHUTSAMEN AUSBAU DES GEBÄUDEBESTANDS FÖRDERN

- Ausbaumöglichkeiten von Dachgeschossen nutzen (unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange) (rote Dreiecke)
- Aufstockungspotenziale nutzen (rote Schraffur): Nutzung der Aufstockungspotenziale im Blockrand zum Angleich an Bestandshöhen forcieren Aufstockungspotenziale auf monofunktionalen, geringgeschossigen Parkhäusern nutzen Aufstockungspotenziale zum Verbessern des Lärmschutzes (Kofferfabrik) forcieren

WOHNRAUM FÜR UNTERSCHIEDLICHE NUTZERGRUPPEN SCHAFFEN UND ENTWICKELN

- Anteil geförderter Wohnungsbau bei Neubau forcieren
- Verschiedene Angebote an Wohnraumgrößen bei Neubau forcieren

BAULICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR MISCHNUTZUNG SCHAFFEN UND ERHALTEN

- Handwerkerhöfe erhalten, entwickeln
- Erdgeschosszonen hochgeschossig ausbilden in gemischt genutzten Quartieren (MU, SO)
- Zufahrten/ große Zugänge und Portale in Blockinnenbereiche erhalten