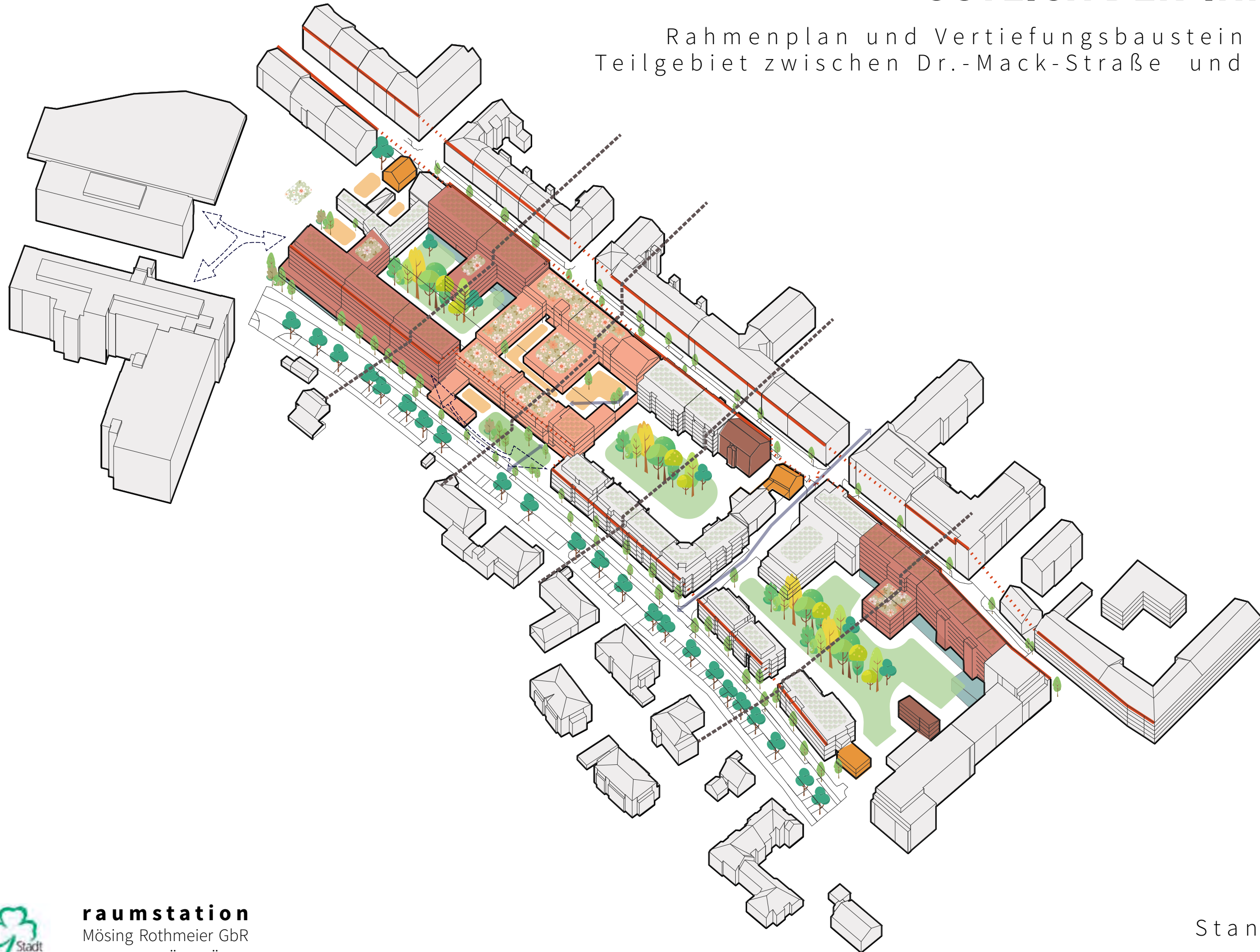


ÖSTLICH DER INNENSTADT

Rahmenplan und Vertiefungsbaustein | Stadt Fürth
Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße



raumstation
Mösing Rothmeier GbR
PLANUNGSBÜRO FÜRTH

Stand 28.08.2026

INDEX

COLOPHON	2
----------	---

BESTAND UND LEITLINIEN	3 - 29
------------------------	--------

ÜBERGEORDNETE PLANUNG, AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG	3 - 6
--	-------

NUTZUNG UND NUTZUNGSMISCHUNG	7 - 21
------------------------------	--------

KLIMAAANPASSUNG, FREIRAUM, WOHNUMFELD	22 - 26
---------------------------------------	---------

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG	27 - 30
-----------------------------	---------

STÄDTEBAULICHE EIGENART UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	31 - 44
---	---------

KONZEPT	45 - 54
---------	---------

ZIELSETZUNGEN UND LEITLINIEN IM KONTEXT DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES	45
---	----

BAULICHE ENTWICKLUNG UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG	46 - 48
---	---------

NUTZUNGSVERTEILUNG	49 - 50
--------------------	---------

ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT	51 - 52
-----------------------------	---------

FREIRAUM, WOHNUMFELD UND UMWELTASPEKTE	53 - 54
--	---------

VERTIEFENDE FACHBEITRÄGE	57
--------------------------	----

PROZESS UND VORGEHEN	58 - 59
----------------------	---------

VERTIEFUNGSVARIANTEN IM BEREICH SO MU	60 - 76
---	---------

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE	77
--------------------------	----

BAUMBESTANDSUNTERSUCHUNG	78
--------------------------	----

OPTIMIERUNG PARKRAUM UND KUBATUR ZUGUNSTEN DES BAUMBESTANDS	79 - 80
---	---------

ARTENSCHUTZ	81
-------------	----

BAUGRUND UND ALTLASTEN	82
------------------------	----

RAHMENPLANUNG	83
---------------	----

GESAMTSCHAU DER VARIANTEN 1 UND 7, 1:1000	84 - 86
---	---------

Dieses Booklet dient der Dokumentation und Kommunikation der Analysen, Erkenntnisse und Ergebnisse im Bearbeitungsprozess des Rahmenplans.



raumstation
Mösing Rothmeier GbR
PLANUNGSBÜRO FÜRTH

COLOPHON

Dieser Bericht entstand im Rahmen der Bearbeitung und Konkretisierung des Rahmenplans zwischen 2024 und 2026 in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Fürth. Der Rahmenplan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und Planung des Areals Östlich der Innenstadt, insbesondere für den Bebauungsplan 475. Der Bericht soll die zugrunde liegenden Gedanken präzisieren und Richtungsentscheidungen dokumentieren.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 26.07.2023 für das Areal „Östlich der Innenstadt“, zwischen der Dr.-Mack-Straße und der Lange Straße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ beschlossen. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebaulichen Entwicklung und verträgliche Nachverdichtung des Quartiers gesteuert und gleichzeitig der Bestand inklusive möglicher Neustrukturierungen gesichert und qualifiziert werden. Um diese städtebaulichen Ziele zu erreichen, soll vorbereitend für das Teilgebiet „Östlich der Innenstadt“ ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt werden, bei dem für das Bearbeitungsgebiet ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten ist, dass die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Kultur und den historisch bedeutsamen und denkmalgeschützten Gebäudebestand mit einbezieht und weiterentwickelt. Außerdem soll das Wohnumfeld und die Blockinnenbereiche aufgewertet und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, insbesondere im Sinne einer blaugrünen Stadtentwicklung integriert werden. Als informelles Planungswerkzeug soll der Rahmenplan als Grundlage für weitere Stadtentwicklungsplanungen, wie den Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“, dienen.

- Folgende Handlungsschwerpunkte sollen vertieft untersucht werden:**
- Vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Quartier unter folgenden Aspekten:
 - Erhöhter Nutzungsdruck im Bereich Wohnen im Spannungsfeld mit gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Kleinbetrieben
 - Weiterentwicklung des baukulturell bedeutsamen und denkmalgeschützten Gebäudebestandes
 - Einbindung von Maßnahmen und Möglichkeiten zur Klimaanpassung im verdichteten Siedlungsbereich (Thema Schwammstadt/ blaugrüne Stadtentwicklung)
 - Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche (Be- und Durchgrünung)
 - Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen und handwerkliche Kleinbetriebe so-wie Kunst und Kulturwirtschaft
 - Erhebung der Nutzungsdurchmischung im Bestand, Benutzerspezifisches Erschließungsnetz und verkehrliche Anbindung inkl. Mobilitätsangebote (Radverkehr, Fußverkehr, ÖPNV, MIV, Parkdruck)

BESTAND UND LEITLINIEN



ÜBERGEORDNETE PLANUNG, STATISTIK

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden die von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, übergeordneten Fachinformationen (z.B. OpenData Bayern, Bayernatlas, Energieatlas Bayern, Umweltatlas Bayern, ALKIS, Karla Natur) und Fachpläne (z.B. LEP, RP, FNP, bestehende Bebauungspläne) berücksichtigt und deren Zielsetzungen in die weitere Planung mit einbezogen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt innerhalb des Untersuchungsgebietes vorwiegend Mischgebiete dar. Diese erstrecken sich im kompletten Untersuchungsgebiet und dominieren den Bereich südlich des Stadtparks. Flächen für den Gemeinbedarf, darunter soziale und öffentliche Einrichtungen (Schulen, Sportflächen, Grünflächenamt) sind vor allem im direkten Übergang zu Stadtpark und Pegnitzauen vorhanden. Stadtpark und Pegnitzauen sind als Grünflächen, teilweise mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Öffentliche Park- und Grünflächen, Spielplätze, Jugendspielbereich) dargestellt. Im zentralen, nördlichen Bereich befinden sich Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im Übergang zu den Pegnitzauen, die als Wohngebiete dargestellt sind. Ein weiteres Wohngebiet befindet sich zwischen Nürnberger Straße und Hornschuchpromenade, Meck- und Finkenstraße. Im nord-östlichen Bereich befindet sich der Technologiepark, der die gleichnamige Zweckbestimmung hat und als Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist. Denkmaldaten sind für das Ensemble der Hornschuchpromenade und die zugehörige Grünfläche im FNP verzeichnet. Zudem sind an verschiedenen Stellen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, eingetragen (Technologiepark, Sommerstraße, Nürnberger Straße). Entlang der Pegnitz sind Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete vorhanden.

Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (BP) Nr. 475 befinden sich der rechtsverbindliche BP Nr. 272 sowie der sich ebenfalls in Aufstellung befindliche BP Nr. 331.

Eine Übersicht über die Verläufe der einzelnen Geltungsbereiche ist auf der nächsten Seite abgebildet.

Zum BP 331 liegen aktuell keine Unterlagen vor, das Verfahren wurde 1968 begonnen und seitdem nicht fortgeführt (Stadt Fürth, Stadtplanungsamt 2023). Der BP 272 setzt innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbeflächen fest. Zudem wurden Baulinien, Bau- und Grenzen und Regelungen zur Geschossigkeit integriert. Diese muss in der Dr. Mack-Straße 6 und in der Lange Straße 4 Geschosse betragen.

Im großmaßstäblichen Untersuchungsgebiet befindet sich ein Bebauungsplan von 1979, der BP 421 - zw. der Nürnberger Str., Kurgarten Str.- Hornschuchpromenade und der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1036/13. Im diesen wird ein Mischgebiet, eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 2,5 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt, zudem Verkehrsflächen, Schall- und Umweltschutzmaßnahmen, Grünflächen und Baumpflanzungen.

Bebauungsplan Nr. 475

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 475 (Darstellung siehe nächste Seite), für den der Rahmenplan eine Grundlage darstellt, sieht in der aktuellen, vorläufigen Vorentwurfsfassung die Festsetzung von Wohngebieten (WA) im westlichen Bereich vor. Der Bereich der Kofferfabrik soll als Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“ festgesetzt werden. Östlich davon ist ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Zudem sollen die bestehenden Verkehrsflächen auch als solche festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 soll lt. Aufstellungsbeschluss die künftige Entwicklung gezielt gesteuert werden, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und gleichzeitig den Bestand inkl. möglicher Neustrukturierungen zu sichern und zu qualifizieren.

Als einzelne Zielbausteine wurden festgehalten:

- Gezielte Steuerung der städtebaulichen Neustrukturierung aufgrund vorhandener Nachverdichtungspotenziale
- Sicherung der bestehenden Nutzungen – sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung
- Sicherung und Entwicklung eines kulturellen Zentrums in Fürth
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas durch die Sicherung und Weiterentwicklung des Baumbestands (Durchgrünung des Wohnumfeldes, Entsiegelung der Höfe)

BP 421,

Quelle: geoportal.fuerth.de,



BP 272,

Quelle: geoportal.fuerth.de,



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürth,

Quelle: geoportal.fuerth.de, abgerufen am 13.09.2024



Weitere einbezogene Planungen und Konzepte

In den Untersuchungen wurden auch bestehende und aktuell laufende (städtische) Planungen und Konzepte und deren Ziele als Grundlage mit einbezogen.

Planungen die berücksichtigt wurden sind:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan 7
- Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Fürth
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Fürth
- Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth
- Mobilitätsplan Fürth 2035+ (noch nicht abgeschlossen)
- Neuplanung Helene-Lange-Gymnasium
- Neuplanung Gebäude Lange Straße 34 (Bayern-Heim)
- Neuplanung Gebäude Finkenstraße - Ecke Lange Straße 65

Die Stadt Fürth wurde als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften/ Mieterschutzverordnung – MiSchuV vom 16. Dezember 2025).

Statistische Kennwerte

Um im weiteren Verlauf Aussagen zu Parkdruck, benötigten öffentlichen und privaten Freiräumen, der Nachfrage nach Wohnraum und nach nutzerspezifischen Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit) treffen zu können wurden Datengrundlagen vom Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg gesichtet und ausgewertet.

Da im Projektzeitraum keine umfassende statistische Datenerhebung möglich war, wurden in Abstimmung mit der Stadt die Zahlen aus dem Bezirksdatenblatt Fürth 2021 (Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth/Stadt Nürnberg 2022) genutzt, die durch eigene Berechnungen auf Grundlage der aufgenommenen Daten ergänzt wurden, um trotz der kurzen Zeit möglichst konkrete Informationen zu den demografischen und statistischen Gegebenheiten zu erhalten.

Das Rahmenplangebiet ist ein Teilgebiet des Statistischen Bezirkes 02 (Stadtpark, Stadtgrenze). Die Bevölkerung des Bezirks 02 umfasst insgesamt 7.883 Personen, die Einwohnerdichte im gesamten statistischen Bezirk mit 98 ha liegt bei 80 Einwohner je ha. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt zwischen 1,8 und 1,9 Personen pro Haushalt. Laut statistischen Daten ist in der Oststadt seit 2016 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der über dem gesamtstädtischen Bevölkerungszuwachs liegt.

Aufgrund dieser Daten ergibt sich hinsichtlich des 30,3 ha großen, großmaßstäblichen Bearbeitungsgebietes ungefähre Bevölkerungszahl von 2.500 Einwohnern. Diese Bevölkerungszahl erscheint aufgrund des großen Grün- und Gewerbeflächenanteils außerhalb des Untersuchungsgebietes und der hohen Wohndichte vor Ort jedoch als zu gering, daher wurden weitere Berechnungen auf Grundlage der Wohnfläche pro Kopf und der tatsächlich im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wohnfläche vorgenommen.

Im Verdichtungsraum in Mittelfranken stehen den Menschen gemäß Zensus 2022 pro Kopf 53,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024).

In der Grundlagenermittlung wurde die Nutzung und die Geschossigkeit ermittelt (siehe Kapitel Städtebauliche Eigenart). So konnte auch ermittelt werden, in welchen Gebäuden wieviel Geschossfläche vorhanden ist. Durch diese können Rückschlüsse auf die Wohnfläche gezogen werden. Die gesamte Geschossfläche in der Oststadt für zum Wohnen genutzte beträgt demnach 37.72 ha.

Ein großer Anteil der Bevölkerung (75,1 %) ist laut vorliegender Daten im Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Der Seniorenanteil ist mit 12,3 % vergleichsweise niedrig, was auf eine eher junge Bevölkerungsstruktur hinweist. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt bei 32 %, was die kulturelle Vielfalt und den Bedarf an sozialer Integration und kulturellen Angeboten unterstreicht.

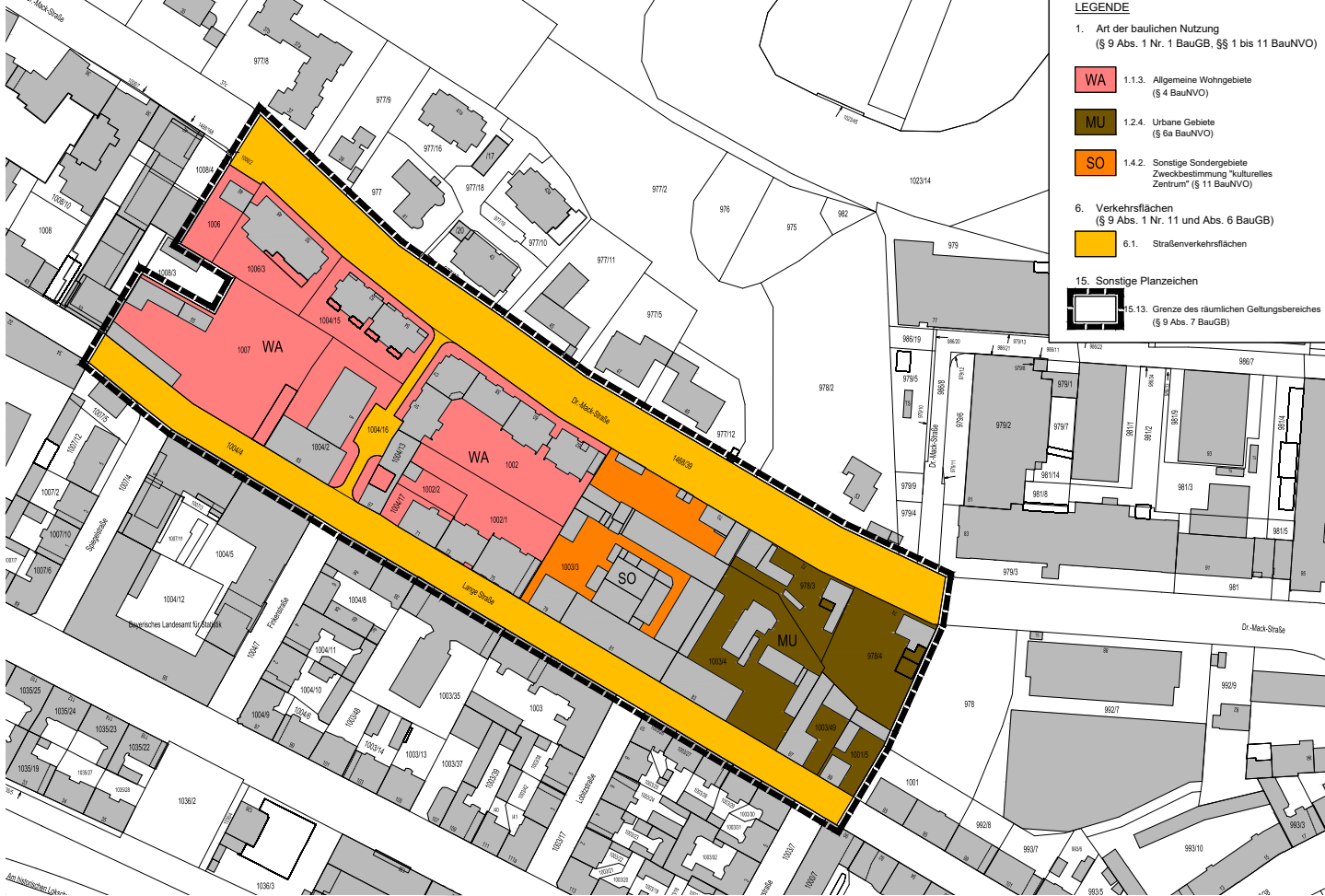
Die Wohnstruktur des Gebiets wird von älteren Gebäuden dominiert: Über die Hälfte der Wohnungen stammt aus der Zeit vor 1948. Zudem besteht der Wohnungsbestand hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern mit sieben oder mehr Wohneinheiten, die 84,6 % der Gebäude ausmachen. Der Neubauanteil ist gering, was auf begrenzte neue Wohnentwicklungen und die Notwendigkeit der Erhaltung und Sanierung des bestehenden Altbaubestands hinweist. In Bezug auf die Erwerbstätigkeit sind 65,6 % der Bevölkerung sozialversicherungspflichtig beschäftigt, während die Arbeitslosenquote bei 4,7 % liegt.

Der Pkw-Besitz ist hoch, mit 412 Pkw je 1.000 Einwohnern. Ein erheblicher Anteil dieser Fahrzeuge wird von Dieselantrieb betrieben (32,2 %), was eine Herausforderung für Umwelt- und Klimaziele darstellt und weit über dem gesamtstädtischen Dieselanteil liegt.

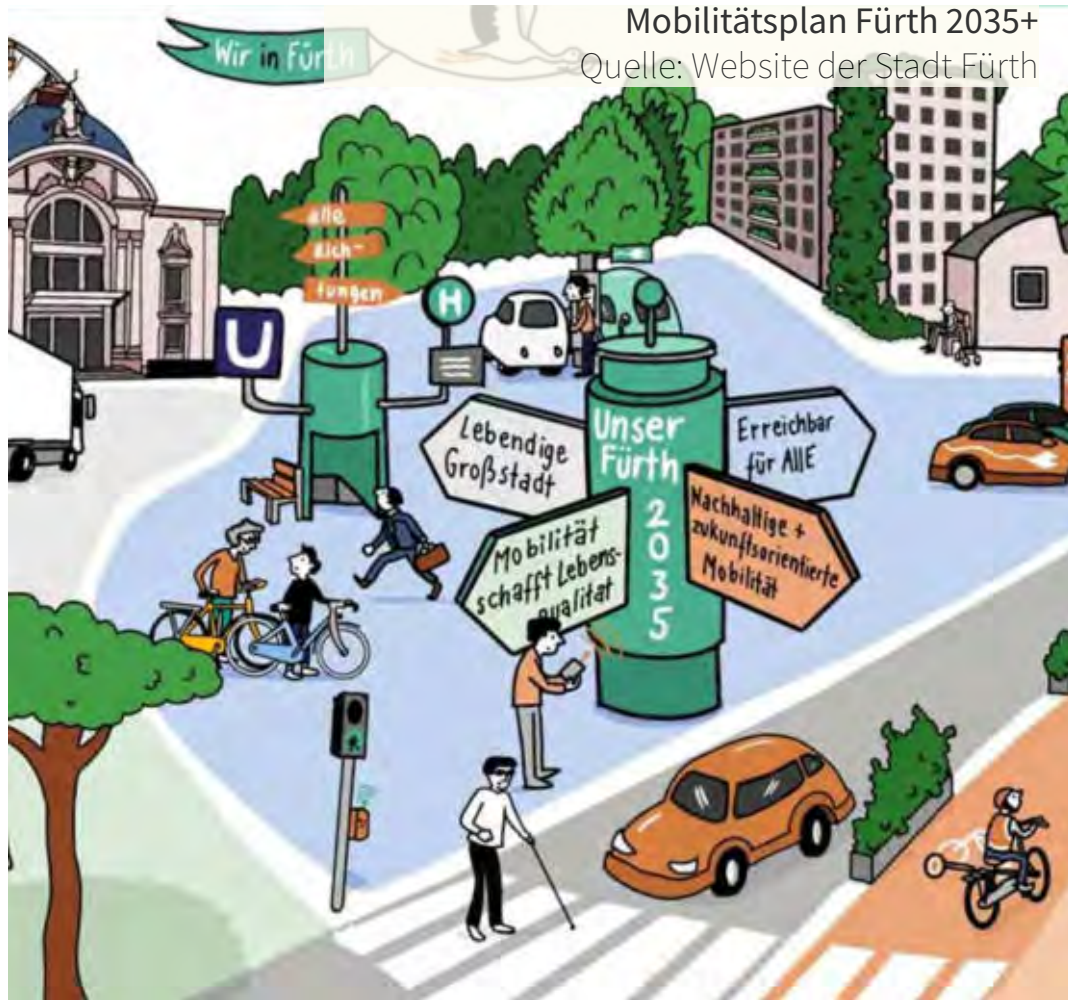
Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Unterlagen zur Stadtratssitzung am 26.07.2023, Stadtplanungsamt Stadt Fürth, 2023



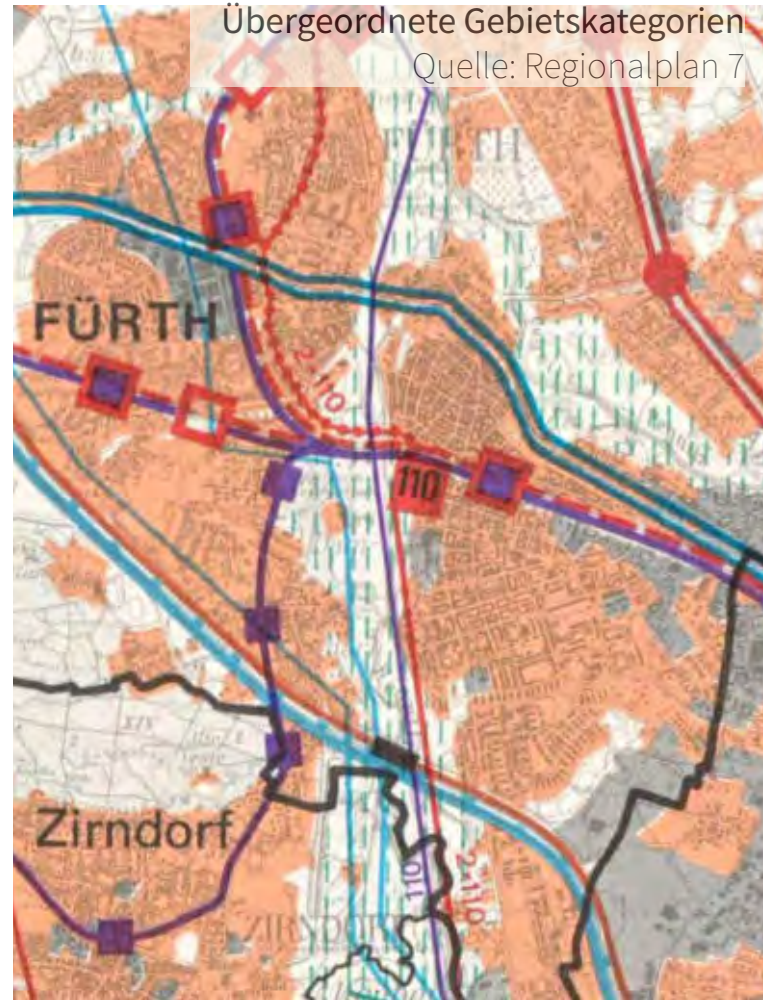
Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Unterlagen zur Stadtratssitzung am 26.07.2023, Stadtplanungsamt Stadt Fürth, 2023



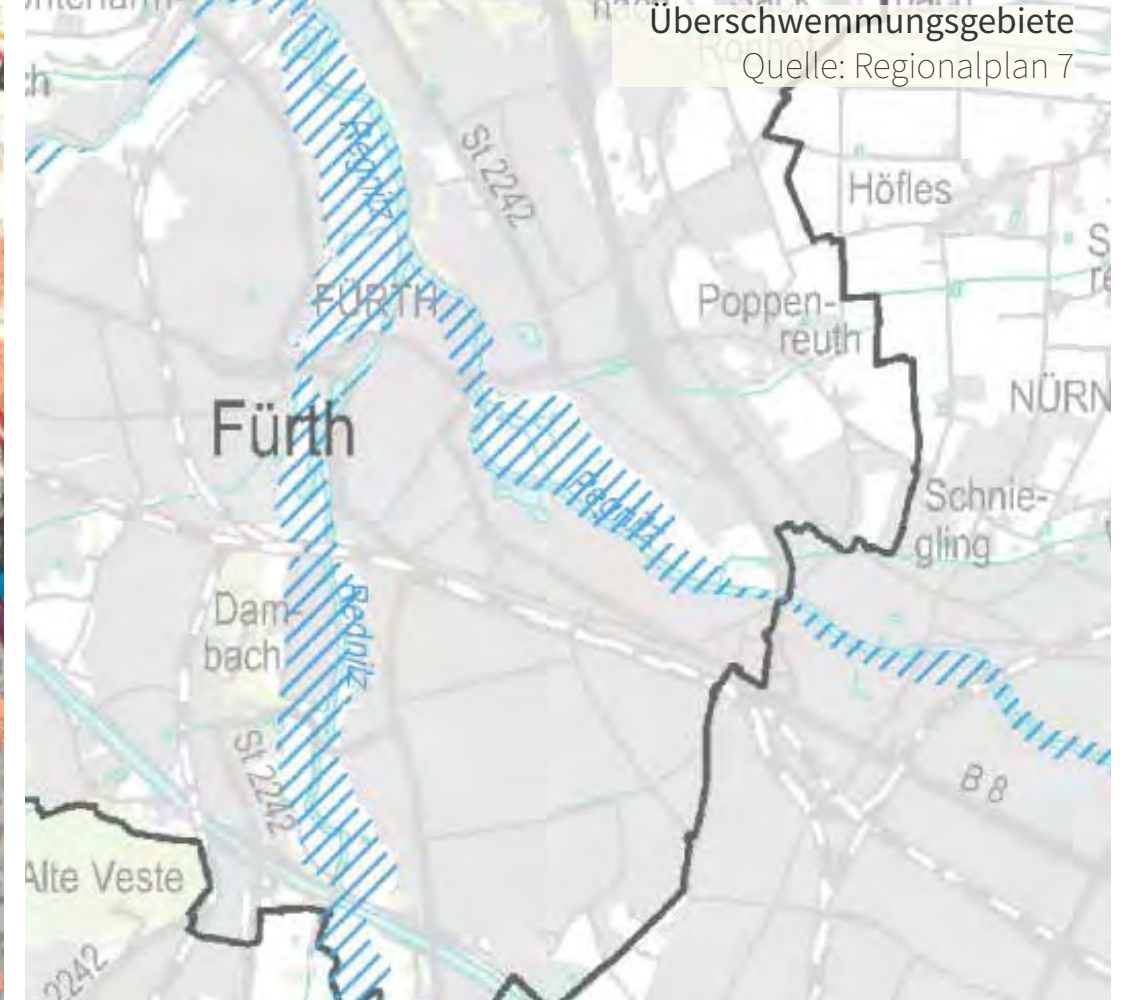
Mobilitätsplan Fürth 2035+
Quelle: Website der Stadt Fürth



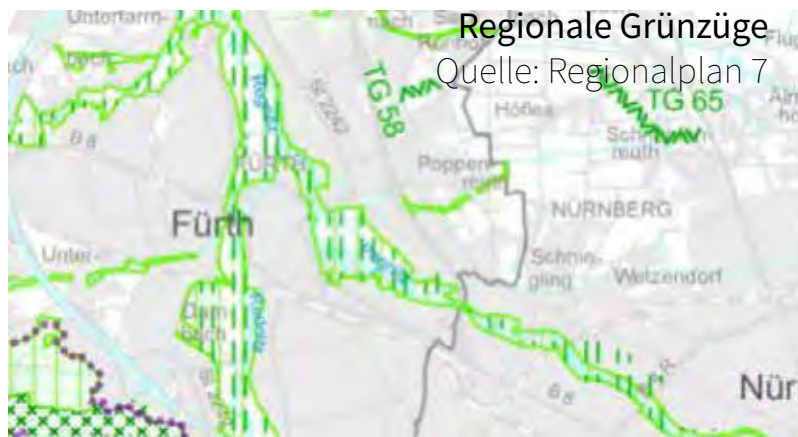
Übergeordnete Gebietskategorien
Quelle: Regionalplan 7



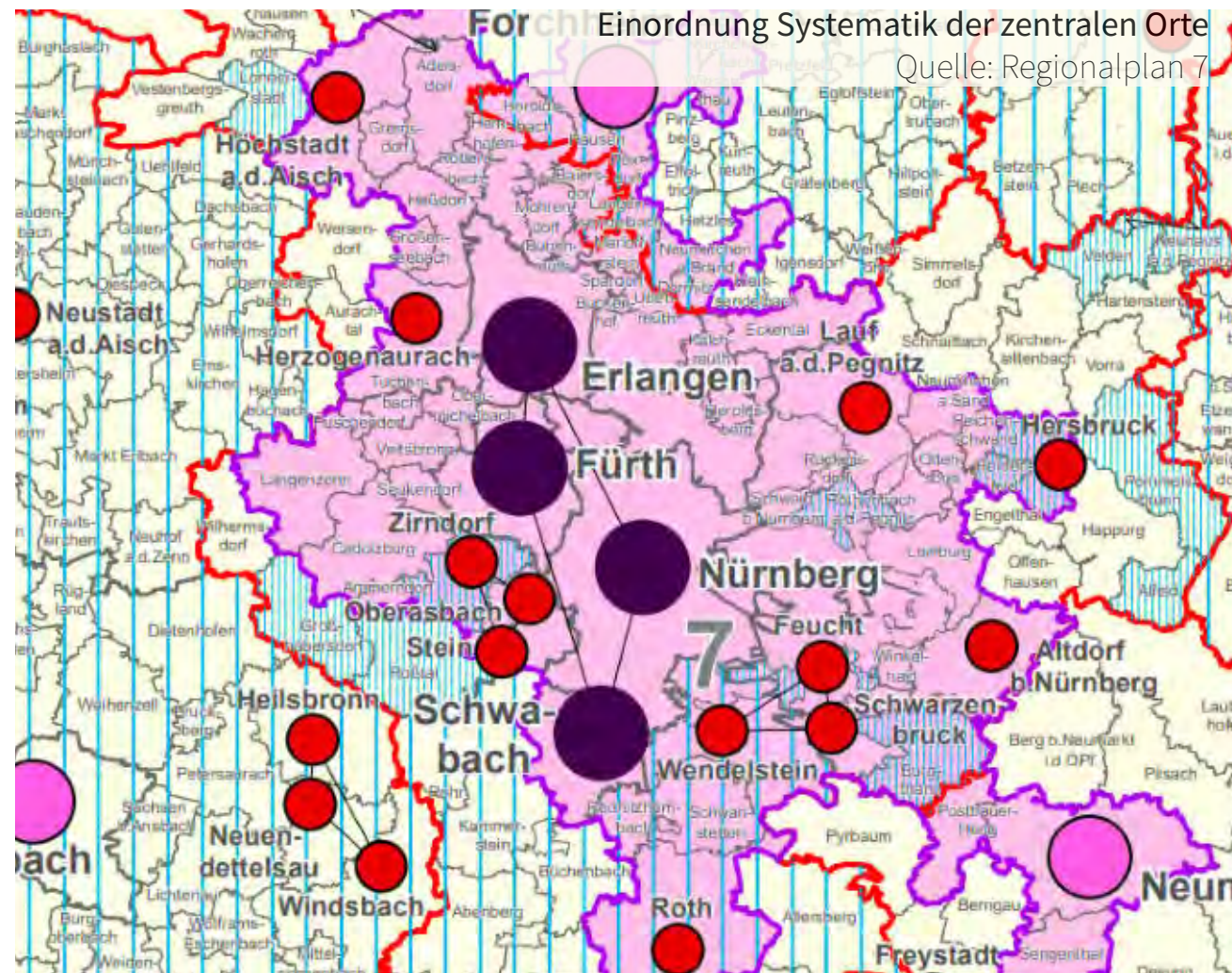
Überschwemmungsgebiete
Quelle: Regionalplan 7



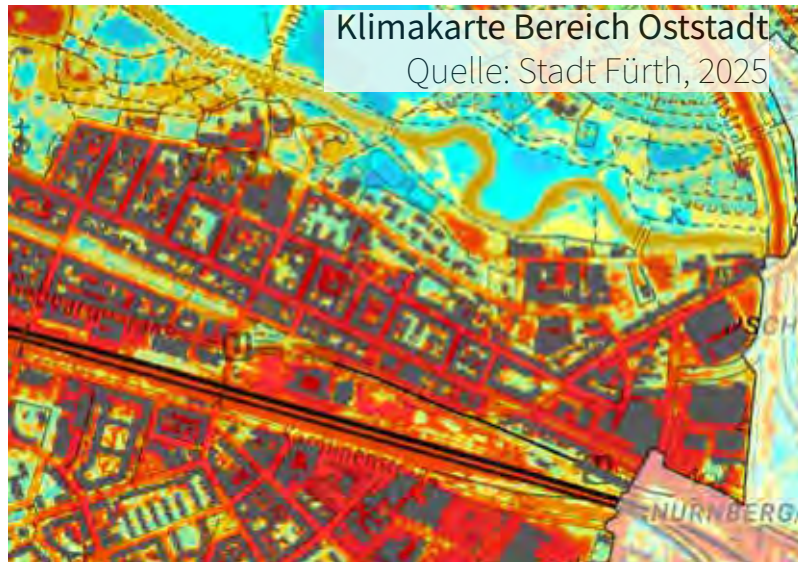
Regionale Grünzüge
Quelle: Regionalplan 7



Einordnung Systematik der zentralen Orte
Quelle: Regionalplan 7



Klimakarte Bereich Oststadt
Quelle: Stadt Fürth, 2025



AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Dieser Bericht entstand im Rahmen der Bearbeitung und Konkretisierung des Rahmenplans zwischen 2024 und 2026 in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Fürth. Der Rahmenplan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und Planung des Areals Östlich der Innenstadt, insbesondere für den Bebauungsplan 475. Der Bericht soll die zugrunde liegenden Gedanken präzisieren und Richtungsentscheidungen dokumentieren.

Ausgangssituation

Das Gebiet „Östlich der Innenstadt“ ist durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung gekennzeichnet und weist insbesondere im Westen und Süden einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz auf. Das Areal war bereits um die Jahrhundertwende nahezu vollständig bebaut. Als typischer, gründerzeitlicher Stadterweiterungsbereich war und ist die Nutzungsmischung durch sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung geprägt. Größere Firmen und Fabriken hatten hier einst ihren Sitz, insbesondere der Straßenzug der Lange Straße ist hier anzuführen (ehemalige Versandhaus Quelle, ehemalige Spiegelfabrik und ehemalige Kofferrfabrik). Mit der Firmenaufgabe entstanden hier größere Konversionsflächen. In der näheren Umgebung der Langen Straße sind in der jüngsten Vergangenheit mehrere Nachverdichtungspotenziale entwickelt und einer Nachnutzung zugeführt worden (z.B. Landesamt für Statistik in den ehemaligen Quelle-Liegenschaften, Wohnungen in der ehemaligen Spiegelfabrik). Darüber hinaus befinden sich im Westen mehrere soziale Einrichtungen mit dem Helene-Lange-Gymnasium, der Leopold-Ullstein-Realschule, der Otto-Seeling-Mittelschule, der Grundschule Maistraße sowie zwei Kindergärten. Auch das Grünflächenamt der Stadt Fürth hat dort seinen Sitz am Übergang zum Stadtpark.

Ziele der Planung

Als informelles und vorbereitendes Instrument soll die Rahmenplanung die von der Stadt angestrebte Ziele zur städtebaulichen Entwicklung für das Quartier „Östlich der Innenstadt“ in groben Zügen vermitteln. Dabei sollen die komplexen Herausforderungen und Einzelthemen der Stadtentwicklung sowie die bestehenden Belange und städtebaulichen Zielsetzungen, inklusive

der Handlungsschwerpunkte integriert werden, um somit weitere Planungsschritte, wie z.B. die geplante Bebauungsplanung vorzubereiten und zu informieren. Damit dies gelingen kann, wurde als erster Schritt eine umfassende, holistische städtebaulich-landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt. Dazu gehört neben einer intensiven, thematisch differenzierten Grundlagenermittlung und Datenerhebung die Analyse und Bewertung des Bestands, Ortstermine und Kartierungen, Fotodokumentationen, Befragungen und der Rat von ortskundigen, Bewohnern, Nutzern, Bauherren, Behörden und Fachleuten.

Untersuchungsraum

Zur Einordnung im städtebaulichen Kontext wurde der Untersuchungsraum für die großmaßstäbliche Betrachtung auf die umliegenden Quartiere und wichtige Zusammenhänge erweitert (siehe Abbildung 1, schwarzer Geltungsbereich). Für die Vorkonzepte und die Rahmenplanung umfasst der Geltungsbereich den Umfang des Bebauungsplans Nr. 475.

Luftbild des Untersuchungsgebietes,
Quelle: open Data, Bayerische Vermessungsverwaltung



Geltungsbereiche Rahmenplan und Bebauungsplan,
Quelle: Stadt Fürth, Stadtplanungsamt, 2024



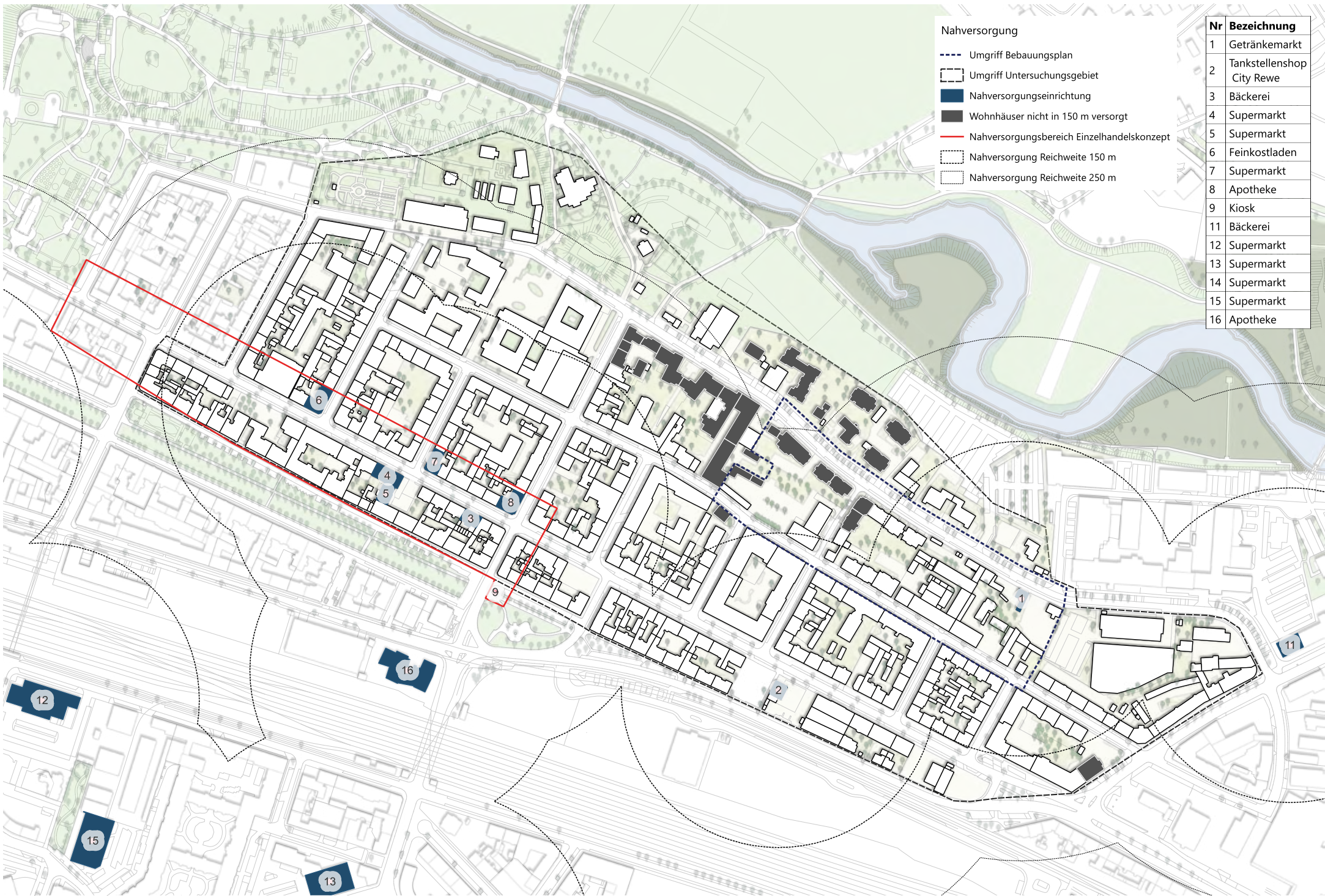
NUTZUNG UND NUTZUNGSMISCHUNG

Die Nutzungen und besonderen Nutzungsmischungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, wurden durch Luftbildauswertung, Begehungen und öffentliche Datenquellen (open street maps, google maps) erfasst. Betrachtet wurden Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch insbesondere die Nutzung von Handwerk, Gewerbe, Kunst und Kultur, Gastronomie und Veranstaltungsstätten. Hierbei wurde der Fokusbereichs des Bebauungsplans vertieft betrachtet, um die besonderen Anforderungen des Gebiets zu identifizieren.

Nahversorgung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich hauptsächlich kleinere Nahversorger mit kleineren Verkaufsflächen (bis ca. 300 m²). Bezüglich der Fürther Sortimentsliste kommen von den im Einzelhandelskonzept (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2024) definierten nahversorgungsrelevanten Nutzungen folgende Nutzungen vor: Getränkemarkt, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutika (Apotheke), Tabak und Zeitschriften (Kiosk). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt nur der Getränkemarkt. Dieser wird gemäß Befragungen im Zuge der Kartierungen von den Bewohnern des Quartiers regelmäßig genutzt.

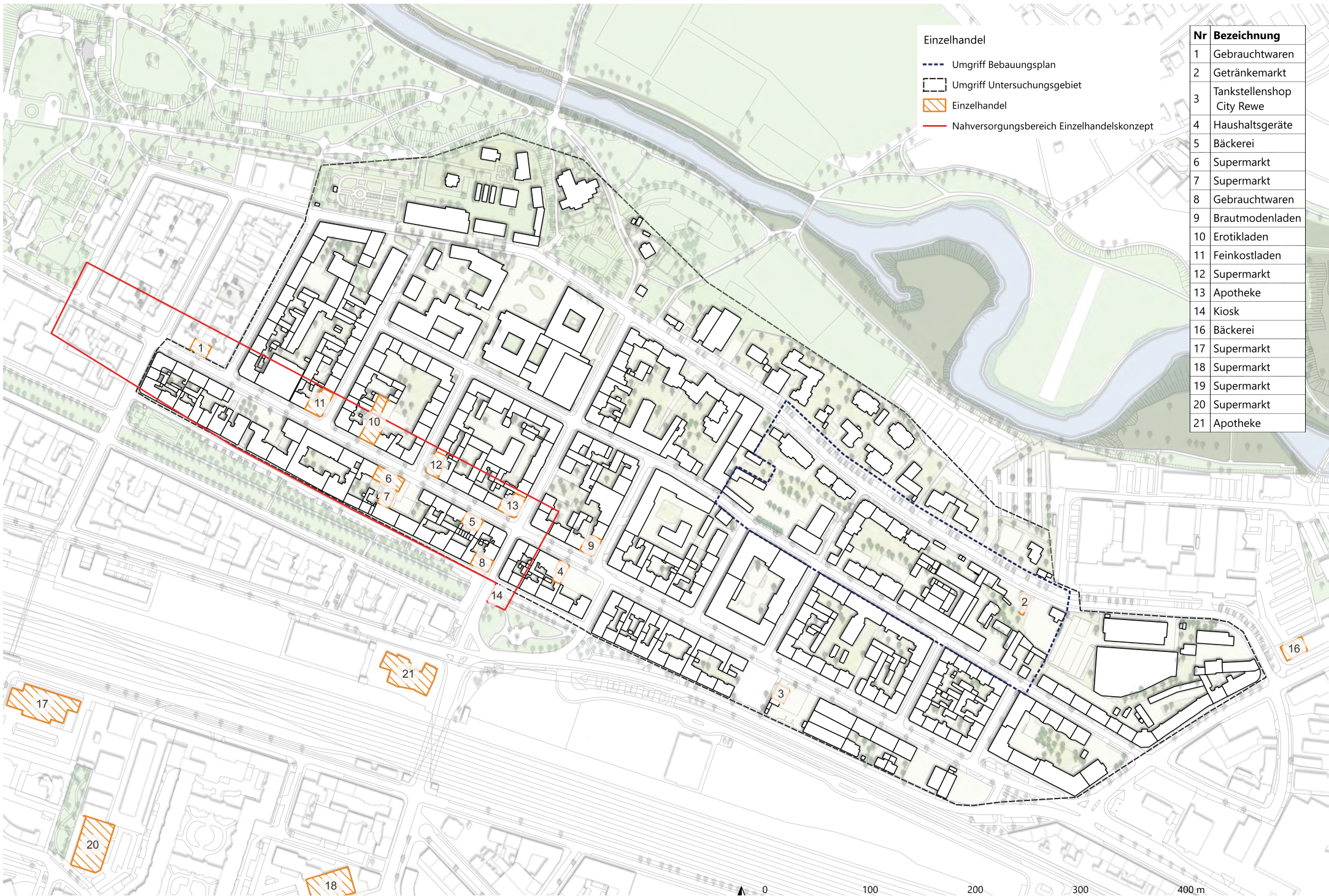
Insgesamt lässt sich bei der Untersuchung der Erreichbarkeit der Nahversorger unter Verwendung Distanz-Werten (wie beispielsweise der im Einzelhandelskonzept genutzten Real-Distanz von 600 Metern (ca. 10 min)), feststellen, dass das Untersuchungsgebiet insgesamt ausreichend mit Nahversorgern ausgestattet ist. Im Sinne von Inklusion, Barrierefreiheit und einer hohen angestrebten Quartiersattraktivität wurde für eine vertiefte Betrachtung in der Rahmenplanung eine Distanz von 150 Meter Luftlinien-Radius (max. 5 min) um die Nahversorger gewählt. Ebenfalls dargestellt sind Bereiche, die gut erreichbar sind (250 m – ca. 5- 10 Minuten). Grund für die gewählten niedrigen Werte ist auch, dass bei einer Schwelle von 400 m die Bereitschaft zum Gehen bei Pkw-Besitzern bereits deutlich abnimmt. Bei einer Distanz von weniger als 200 Metern hingegen wird nur noch von ca. 10 % das Auto in Anspruch genommen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin (Hrsg.) 2011), weshalb die geringen Werte auch im Sinne einer Reduktion des innerörtlichen Verkehrs in der Oststadt, in der lt. Statistik besonders viele Personen mit eigenem PKW wohnen, gewählt wurde. Durch den Fokus auf eine sehr gute Erreichbarkeit und durch Befragungen im Zuge der Kartierung wurde festgestellt, dass sich insbesondere Supermärkte (mit den gewünschten Sortimenten) , die hauptsächlich für die täglichen Einkäufe genutzt werden, sich weiter in Richtung Innenstadt befinden, und daher nicht von überall aus in kurzer Zeit fußläufig erreichbar sind. Hinsichtlich dieser sind vor allem die nordöstlichen Wohnbereiche im Untersuchungsgebiet nur eingeschränkt mit Supermärkten in sehr guter fußläufiger Distanz versorgt.



Einzelhandel

Nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist im Untersuchungsgebiet ebenfalls hauptsächlich entlang der Nürnberger Straße, im Bereich des Nahversorgungszentrums, verortet. Neben den bereits in der Nahversorgung umfassten Nutzungen umfasst der Einzelhandel zusätzlich Modegeschäfte, ein Geschäft für Haushaltsgeräte, einen Erotikshop und Gebrauchtwarenläden. Bis auf den Erotikshop sind alle Nutzungen gemäß Sortimentsliste zentrenrelevant.

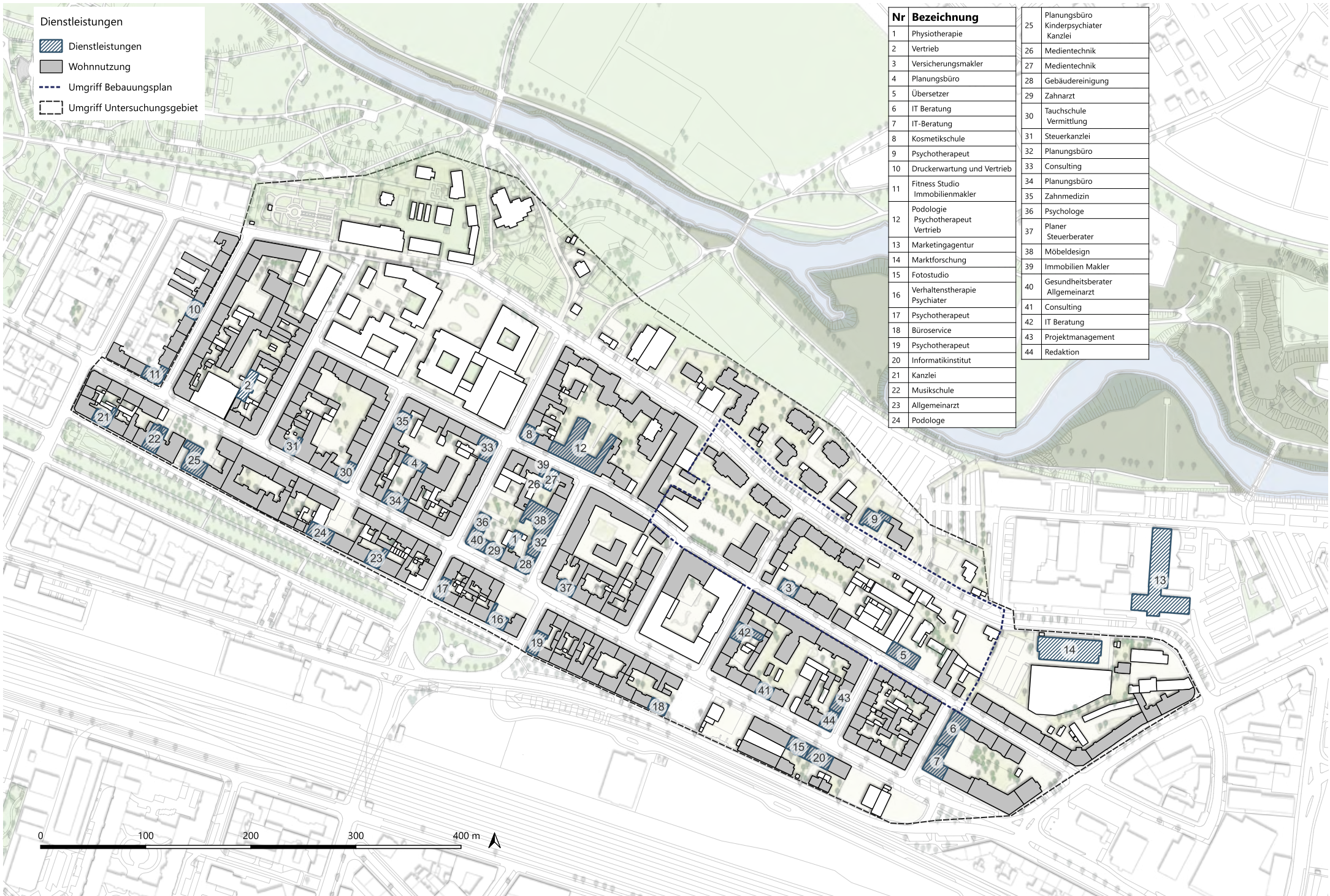
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich hinsichtlich Einzelhandel nur der Getränkemarkt (Nr. 2). Zudem besteht bei einigen der handwerklichen Betriebe und Künstler die Möglichkeit zum Werkseinkauf zu den Öffnungszeiten. Außerdem werden gelegentlich in der verbundenen Veranstaltungstätte Kofferfabrik Märkte und Vernissagen veranstaltet, in denen die ansässigen, aber auch andere Betriebe und Künstler Ihre Waren ausstellen und verkaufen.



Dienstleistungen

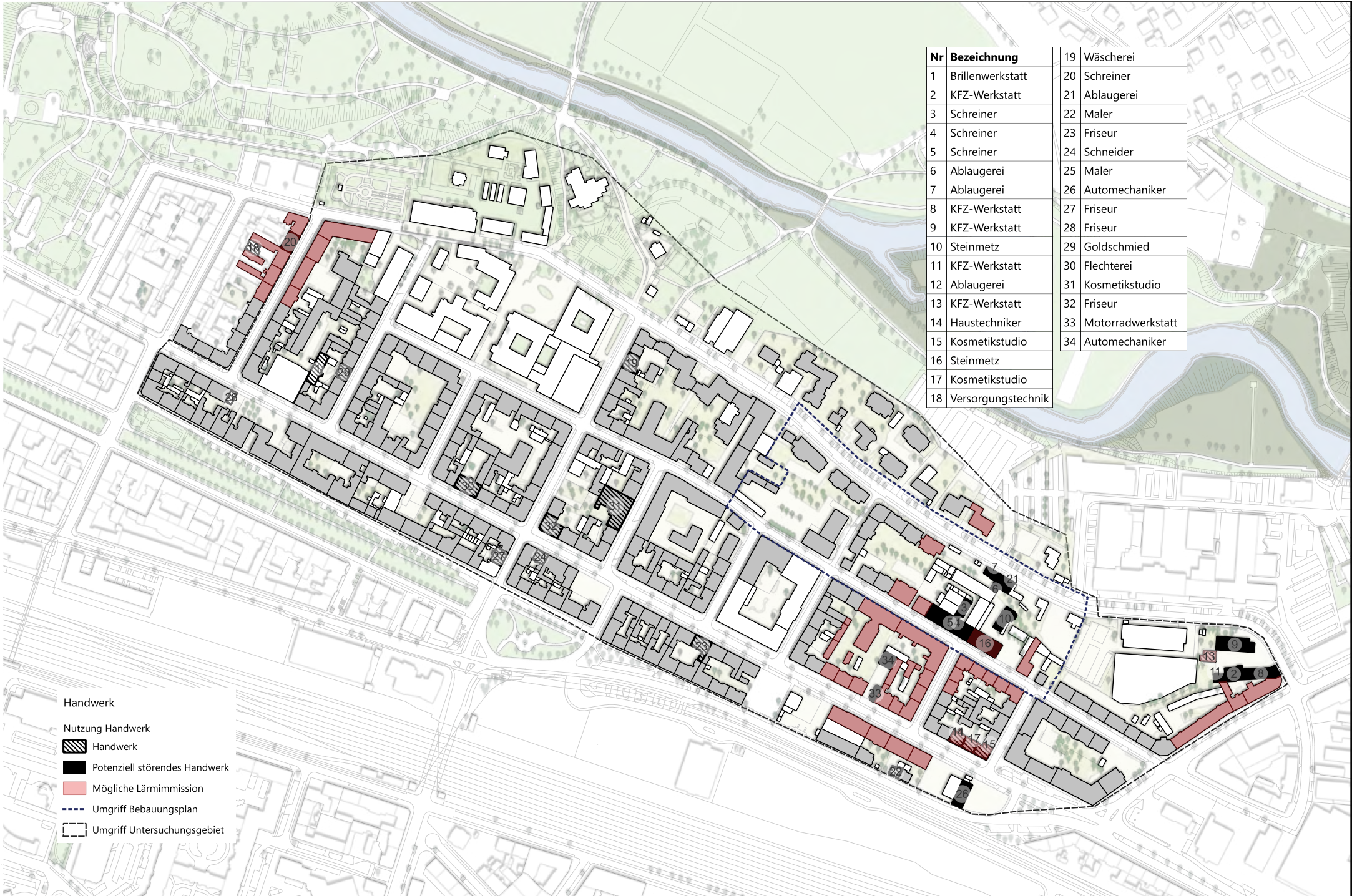
Dienstleistungsbetriebe sind im gesamten Untersuchungsgebiet zahlreich vorhanden und über die gesamte Fläche verteilt, mit einer leichten Verdichtung im Bereich der Nürnberger Straße. Nur im Bereich der Schul- und Verwaltungsstandorte in Richtung Stadtpark sind keine Dienstleister vorzufinden. Gesundheitsdienstleistungen wie Ärzte, Physiotherapeuten, Podologen und Zahnärzte sind sehr häufig vertreten (19 Standorte). Beratungs-(Steuer, Medien, IT) und Planungsbüros sind ebenfalls häufig vertreten (13 Standorte). Weitere vorhandene Dienstleistungen wie Makler, Tauch- und Musikschulen, Fitnessdienstleistungen, Fotostudios, Kosmetikstudios, Massagen und Makler kommen ebenfalls einzeln vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zwei Dienstleister vorhanden. In der Lange Straße befindet sich ein Versicherungsmakler (Nr.3) innerhalb des geplanten zukünftigen Wohngebiets und zudem ein Übersetzer (Nr.5) im Bereich des künftigen urbanen Gebiets. Beide sind als nicht störend einzuordnen und vermutlich Teil der dortigen, ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung. Eine Fläche konnte demnach für die Nutzung nicht ermittelt werden.



Handwerk

Im Quartier liegen eine Vielzahl handwerkliche Nutzungen, was maßgeblich zu Diversität, Charme und Charakter des Quartiers beiträgt. Insbesondere in den ehemals historisch gewerblich genutzten Bereichen im Nordwesten ist eine Häufung der Handwerksbetriebe vorhanden. Aber auch im restlichen Quartier finden sich handwerkliche Nutzungen, historisch und städtebaulich bedingt vor allem in den Innenhöfen. Es existieren Schreiner, Kfz-Werkstätten/Automechaniker, Malerbetriebe und ein Steinmetz, sowie spezialisierte handwerkliche Dienstleistungen wie eine Brillenwerkstatt, Kosmetikstudios und Friseure. Es gibt auch weitere künstlerisch-handwerkliche Einzelbetriebe im Bereich Ablaugerei, Goldschmied und Flechterei. Innerhalb des Geltungsbereichs ist im geplanten Bereich MU/SO eine Agglomeration verschiedener Handwerksbetriebe festzustellen. Dort finden sich zwei Schreiner, eine Ablaugerei (mit Antikhandel), ein Steinmetz und ein Papierhersteller.



Sonstiges Gewerbe

Sonstige Gewerbe liegen ebenfalls im Untersuchungsgebiet. Eine Agglomeration von Gewerbe ist im Nordosten und im Technologiepark sowie entlang der Nürnberger Straße zu verzeichnen. Die Gewerbe umfassen den Kundenservice der Post, einen Fliesen- und Teppichhandel, ein Bauunternehmen, eine Tankstelle, einen Abschleppdienst und einen KFZ-Handel. Potenziell störend sind davon die Tankstelle, der KFZ-Handel und das Bauunternehmen. Innerhalb des Bebauungsplans liegt im Westen ein potenziell störender Gewerbebetrieb, ein Bauunternehmen (Nr. 6) im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes.



Kunst und Kultur

Kunst und Kultur stiften maßgebliche Identität im Quartier und sind auch über die Stadtgrenzen hinaus zum Teil wichtige Anziehungspunkte (z.B. Kofferfabrik, Ateliers). Im Untersuchungsgebiet gibt es drei Bereiche, in denen sich Kunst und Kultur besonders sammeln. Eine kleine Künstleragglomeration befindet sich im Südwesten im Bereich der Hornschuchpromenade und entlang der fußläufig sehr wichtigen Verbindungsachse Jakobinenstraße finden sich ebenfalls vier verschiedene Ateliers. Im weiteren Umfeld befindet sich zudem das Rundfunkmuseum sowie die Probebühne des Stadttheaters. Wichtigster Bereich für Kunst und Kultur ist im Bereich der Kofferfabrik, im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans. Hier finden sich eine Vielzahl verschiedenster Künstler, Ateliers und einige Räume für Theater und Veranstaltungen.

Die Art der angebotenen Veranstaltungen und die Vielfalt der Initiativen sind in ihrer dort vorhandenen Form für Fürth einzigartig. Die Veranstaltungen sind für alle Altersgruppen von sehr jung bis sehr alt ausgelegt. Neben einer Galerie, und vier offenen Bühnen ist ein Mehrzweckraum, der auch als Ausstellungsraum genutzt wird, aber auch für kleine Veranstaltungen, Lesungen und Partys, vorhanden. Das kulturelle Angebot beinhaltet zudem Dichterlesungen, Kabarett, Theateraufführungen und Poetry Slam. Im Nebengebäude befindet sich im 1. Obergeschoss ein Veranstaltungsraum, in dem lokale, aber auch nationale und internationale Künstler auftreten (FürthWiki 2024), was die Kofferfabrik mitunter auch überregional bekannt und bedeutsam macht. Auch für lokale Initiativen ist der Ort Kofferfabrik in Fürth und im Quartier ein wichtiger kultureller Anziehungspunkt. So treffen sich dort zum Beispiel regelmäßig Kartenspieler, Schachspieler und Stammtische von jung bis alt. Zudem finden Veranstaltungen wie regelmäßige Sonntagsbuffets (mit je national unterschiedlicher Thematik) und das in Fürth weit bekannte und fast immer ausgebuchte Kneipenquiz statt.

Östlich angrenzend an das Koffer-Areal befindet sich der Kulturring C, der eine Plattform für Künstler im Stadtraum ist. Hier gibt es ebenfalls regelmäßige Veranstaltungen, zudem werden Ausstellungen und Kunstaktionen unterstützt und Raumangebote für Ateliers vermittelt. Dieser bildet mit der Kofferfabrik das „kulturelle Zentrum“ des Quartiers.

Auch im nördlichen Umfeld des Geltungsbereichs im Umfeld des Technologieparks befinden sich kulturelle Angebote, unter anderem das „Kesselhaus“ das sich selbst als Creative Hub für Illustration, Design, Photographie, Bewegtbild sowie als Co-working- und Eventspace beschreibt. Auch hier finden regelmäßig Ausstellungen und Veranstaltungen statt.

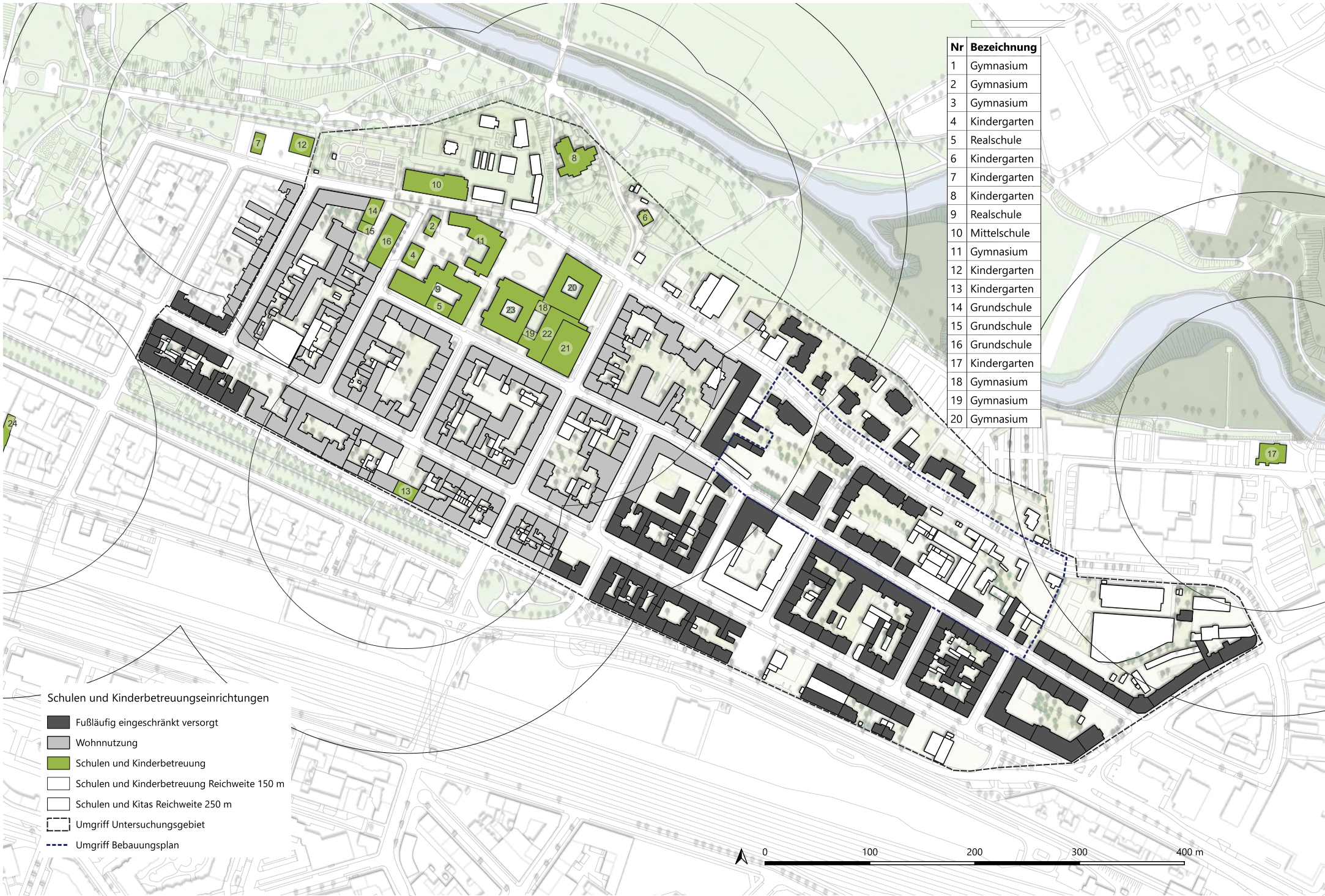


Schulen und Soziales

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes liegt ein großes Schulquartier mit mehreren Schulen und Sozialeinrichtungen zwischen Sigmund-Nathan-Straße und Otto-See-ling-Promenade. In diesem befinden sich Kindergärten, die Grundschule Maistraße, das Helene-Lage-Gymnasium und die Leopold-Ullstein-Realschule mit angeschlossenen Frei- und Sportanlagen. Im östlichen Bereich des Schulzentrums findet aktuell eine Sanierung/Umbau statt. Geplant ist der Neubau einer Sporthalle sowie die Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus und die Anlage von neuen Pausenhof- und Freiflächen.

Im übrigen Untersuchungsgebiet sind Kindertagesstätten im Technologiepark und an der Hornschuchpromenade in die Nutzung integriert. In Bezug auf die Erreichbarkeit von Kindergärten hat das Verwaltungsgericht Köln in seiner Entscheidung (Az. 19 L 877/13) vom 18. Juli 2013 festgelegt, dass ein Kita-Platz „wohnortnah“ zur Verfügung gestellt werden muss. Daher wurde insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von Kindergärten eine gute / sehr gute Erreichbarkeit geprüft, mit dem Ergebnis, dass die in der Grafik grau dargestellten Bereiche etwas weiter von Kindertageseinrichtungen entfernt liegen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich keine schulischen oder Kinderbetreuungsnutzungen. Der Umgriff des BP liegt allerdings zentral in einem Bereich, der vergleichsweise eher schlecht mit Kindertagesstätten in fußläufiger Erreichbarkeit ausgestattet ist.



Gastronomie und Veranstaltungsorte

Im untersuchten Quartiersgefüge befinden sich vor allem entlang der Nürnberger Straße Gastronomienutzungen, insbesondere Imbisse, kleinere Restaurants, Pubs und Feinkostläden mit Gastro- und teilweise Außenbereichen. Weitere wichtige Veranstaltungs- und Gastronomiebetriebe mit langjähriger Tradition ist die Gaststätte nördlich der Kofferfabrik („Kütt“) und außerhalb des Geltungsbereiches das Restaurant „Zu den sieben Schwaben“. Die Kofferfabrik und das dazugehörige Restaurant mit Außenbereich befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des geplanten Sondergebietes.



Nutzungsmischung im Erdgeschoss

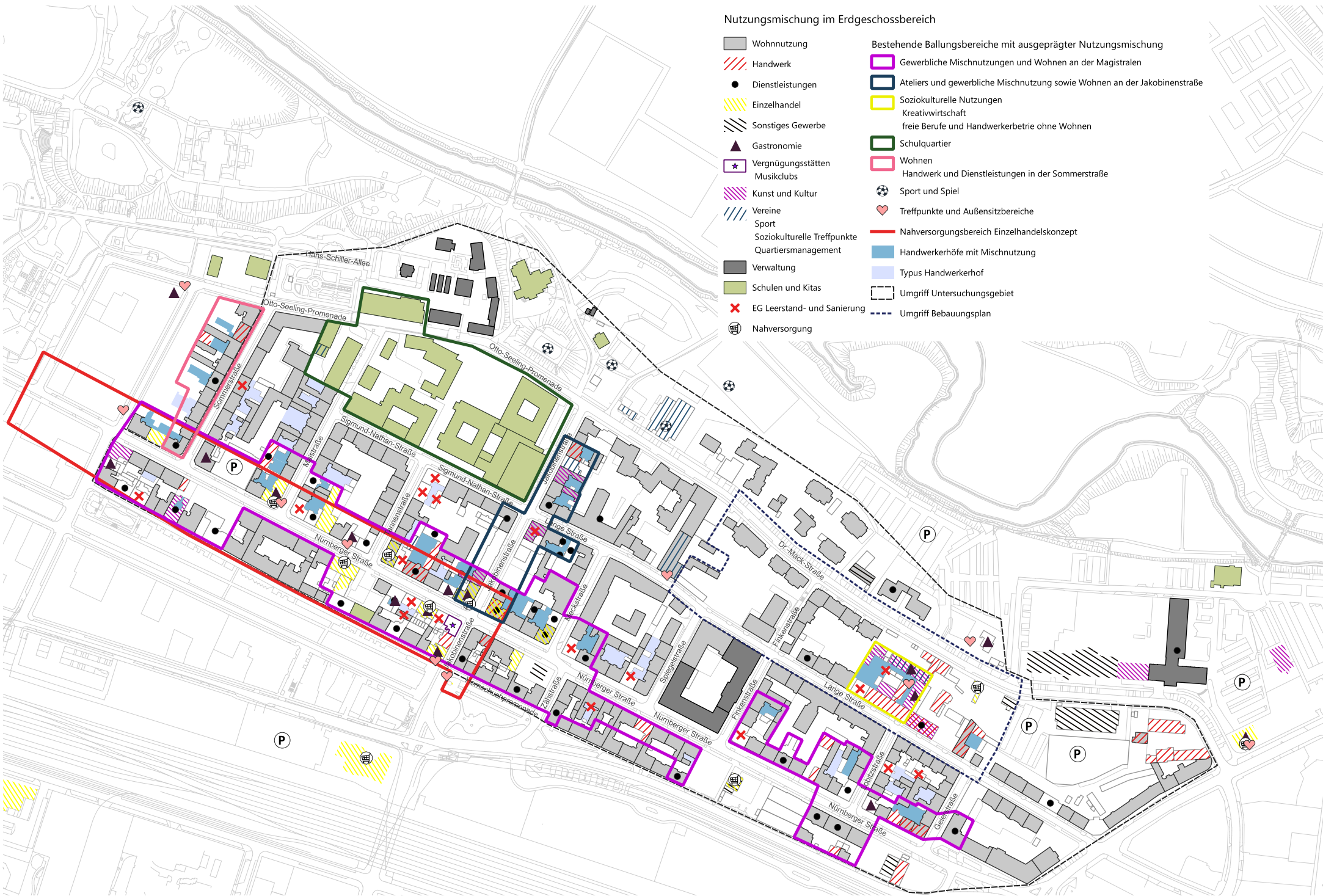
Besonders divers gemischt genutzte Erdgeschosszonen befinden sich insbesondere entlang der Nürnberger und Jakobinenstraße. In der Lange Straße sind gemischte Erdgeschosszonen im Bereich der Spiegel- und der Kofferfabrik zu finden. Rund um die gemischt-genutzten Erdgeschosse haben sich teilweise gastronomische Nutzungen mit Sitzbereichen und Treffpunkte emanzipiert. In einem Großteil des Untersuchungsgebietes überwiegen im EG Mischungen mit Wohnnutzung, im Bereich der Kofferfabrik liegt eine besondere Nutzungsmischung von Kultur, Veranstaltung und Gastronomie, ohne Wohnen vor.

Im Quartier häufig im EG vorkommende Nutzungsmischungen sind Kunst und Kultur oder Dienstleistungen mit Wohnen. Auch die Nutzungsmischung Handwerk- Wohnen ist häufig vertreten, insbesondere im Bereich der historisch gewachsenen, lärmabschirmenden und dadurch die Nutzungsmischung begünstigende Höfe.

Monofunktionale Bereiche gibt es im Bereich der Schulen, im Bereich der Verwaltungsgebäude und im Bereich großflächiger Wohnnutzung (Großteil Sigmundstraße, Teilbereich Blöcke Ecke Maistraße - Sigmund-Nathanstraße, nördlicher Bereich Tannenstraße, Blöcke Ecke Finkenstraße, Lobitzstraße und Geierstraße - Lange Straße, Lange Straße - Kurgartenstraße, Dr.-Mack Straße ab Ecke Jakobinenstraße bis zur Kofferfabrik). Insbesondere bei den Gebäuden jüngeren Baualters mit vorwiegend Wohnnutzung sind die Erdgeschosszonen auch durch Tiefgarageneinfahrten, Parkraum und Nebenanlagen geprägt. Im Osten grenzen monofunktionale Gewerbeflächen und danach die Uferstadt als Sonderstandort an, was auch in der EG-Zone ablesbar ist (keine Vorgärten mehr, geprägt durch Parkplatz- und Erschließungsflächen sowie Vorbereiche von Bürogebäuden).

Im Bereich der Nürnberger Straße sind vermehrt Leerstände zu verzeichnen, sonst treten nur einzelne Leerstände auf. Bei einigen der Leerstände nördlich der Nürnbergerstraße werden Gebäuden aktuell saniert. Einige Gebäude (z.B. ehemalige Wohnhäuser im Bereich Lange Straße / Kofferfabrik) stehen aufgrund der starken Sanierungsbedürftigkeit leer. Bis auf die sich gerade im Bau befindlichen Leerstände und die insgesamt stark sanierungsbedürftigen Gebäude betreffen die Leerstände meist nur das Erdgeschoss.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im von der Lange Straße aus erschlossenen EG die Nutzungen Wohnen, Dienstleistungen, Kunst und Kreativwirtschaft - Kultur/Ateliers/Künstler, soziokulturelle Treffpunkte, Handwerk und Gastronomie mit Außensitzbereich vorhanden. Im Bereich Kofferfabrik und weiter östlich befinden sich zwei der historisch gewachsenen Höfe, die durch ihre lärmabschirmende Anordnung der Nutzungsmischung maßgeblich zu gute kommen. Im von der Dr.-Mack-Straße erschlossenen Bereich im Norden befindet sich Handwerker, Einzelhandel und sonstiges Gewerbe im östlichen Bereich. Weiter west-



lich geht die Nutzung in eine reine Wohnnutzung, teilweise durchsetzt mit TG-Zufahrten, über.

Nutzungsmischung Gesamt

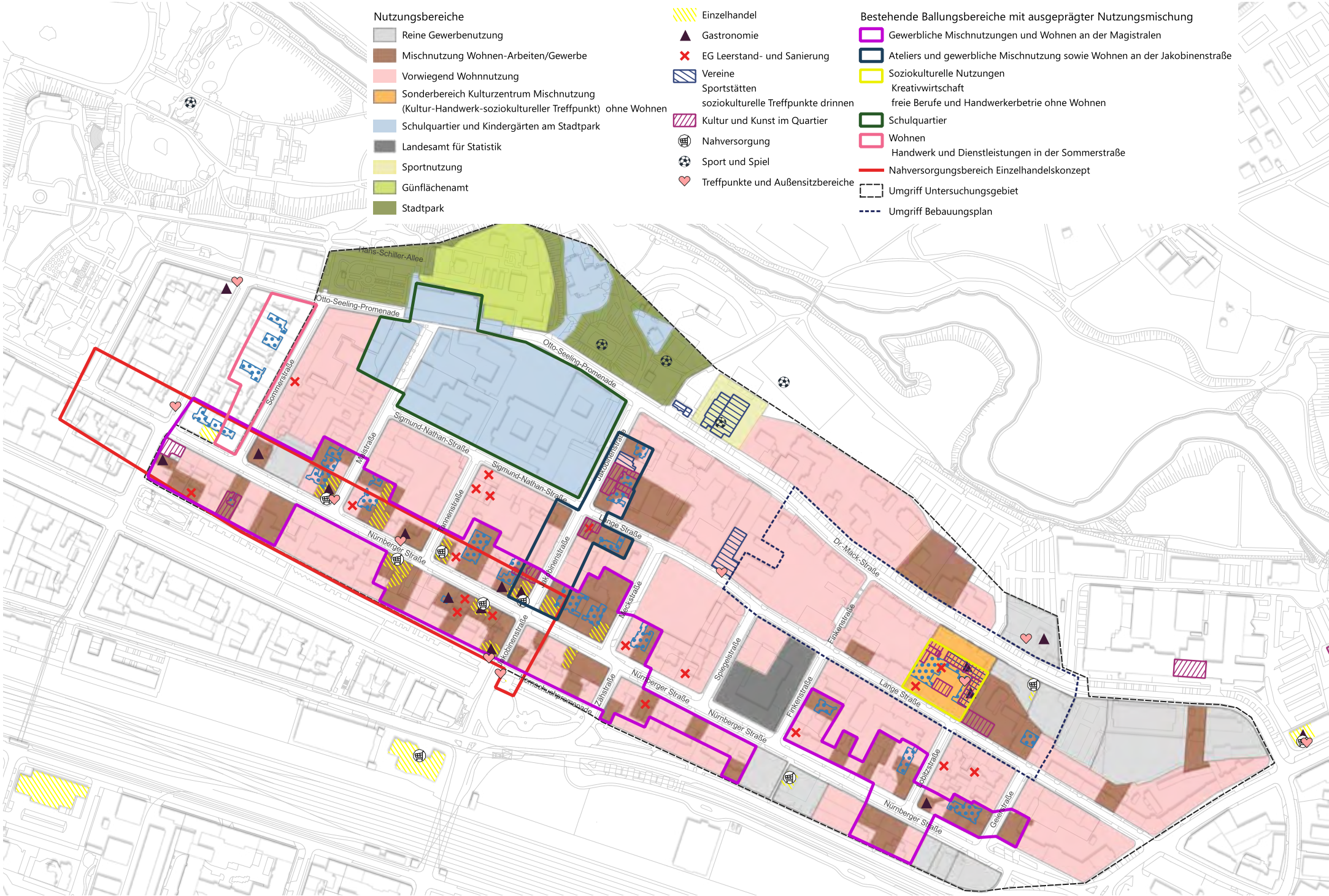
Betrachtet man die Nutzung aller Geschosse, ergibt sich in verschiedenen Bereichen eine besonders charakteristische Nutzungsmischung:

Entlang des Nahversorgungsbereiches entlang der Nürnberger Straße (sehr gute Lage - hohe Frequenz aller Verkehrsteilnehmer zu erwarten) besonders viele verschiedene Nutzungen mit vorwiegend dort vorkommenden Nahversorgungs- und Einzelhandelnutzungen vorzufinden.

Das Schulquartier ist ausschließlich durch schulische und soziale Nutzungen geprägt.

Entlang der Jakobinenstraße, die eine wichtige innerstädtische Nord-Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer darstellt (hohe Passantenfrequenz) sammeln sich Treffpunkte, Außensitzbereiche, Künstlerische und Ateliernutzungen (tw. mit Schaufenster). Im Gegensatz zum Nahversorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept kommen hier Nahversorger und Einzelhandel nur untergeordnet an der Ecke Nürnberger Straße vor.

Im Bereich der Kofferfabrik ist eine sehr spezifische Nutzungsmischung vorzufinden: Treffpunkte, Außensitzbereiche, künstlerische und Ateliernutzungen, Handwerker, Vergnügungsstätten, Gastronomie, Vereine und soziokulturelle Treffpunkte sammeln sich hier. Wohnen kommt hier nicht vor. Die Nutzungsmischung ist sehr synergetisch, die einzelnen Nutzungen profitieren durch gegenseitige Frequenzsteigerung, geteilte Infrastruktur sowie eine kreative Atmosphäre, die neue Kooperationen und Projekte ermöglicht. Die Nutzungsmischung an der Kofferfabrik schafft eine inklusive Atmosphäre, die unterschiedliche Zielgruppen aus Fürth aber auch überregional anspricht. Die emotionale Bindung und Identifikation der Nutzer mit der Kofferfabrik wird durch den Musikklub gestärkt, der als Herzstück der kulturellen Aktivitäten wahrgenommen wird. Der Musikklub nimmt eine zentrale Rolle in der besonderen Nutzungsmischung ein, da er das kulturelle Angebot bereichert und als Magnet für Besucher dient. Durch die Kombination der Nutzungen auch mit dem angrenzenden Kulturring C wird eine Plattform für Künstler und Musiker, die auch das Viertel beleben, geschaffen. Durch regelmäßige Veranstaltungen wird eine kontinuierliche Nutzung und Frequenz gewährleistet, was wiederum anderen Nutzungen wie Gastronomie und Handwerk zugutekommt. Zudem fungieren die angeschlossenen Räume der Gastronomie als soziokulturelle Treffpunkte, die



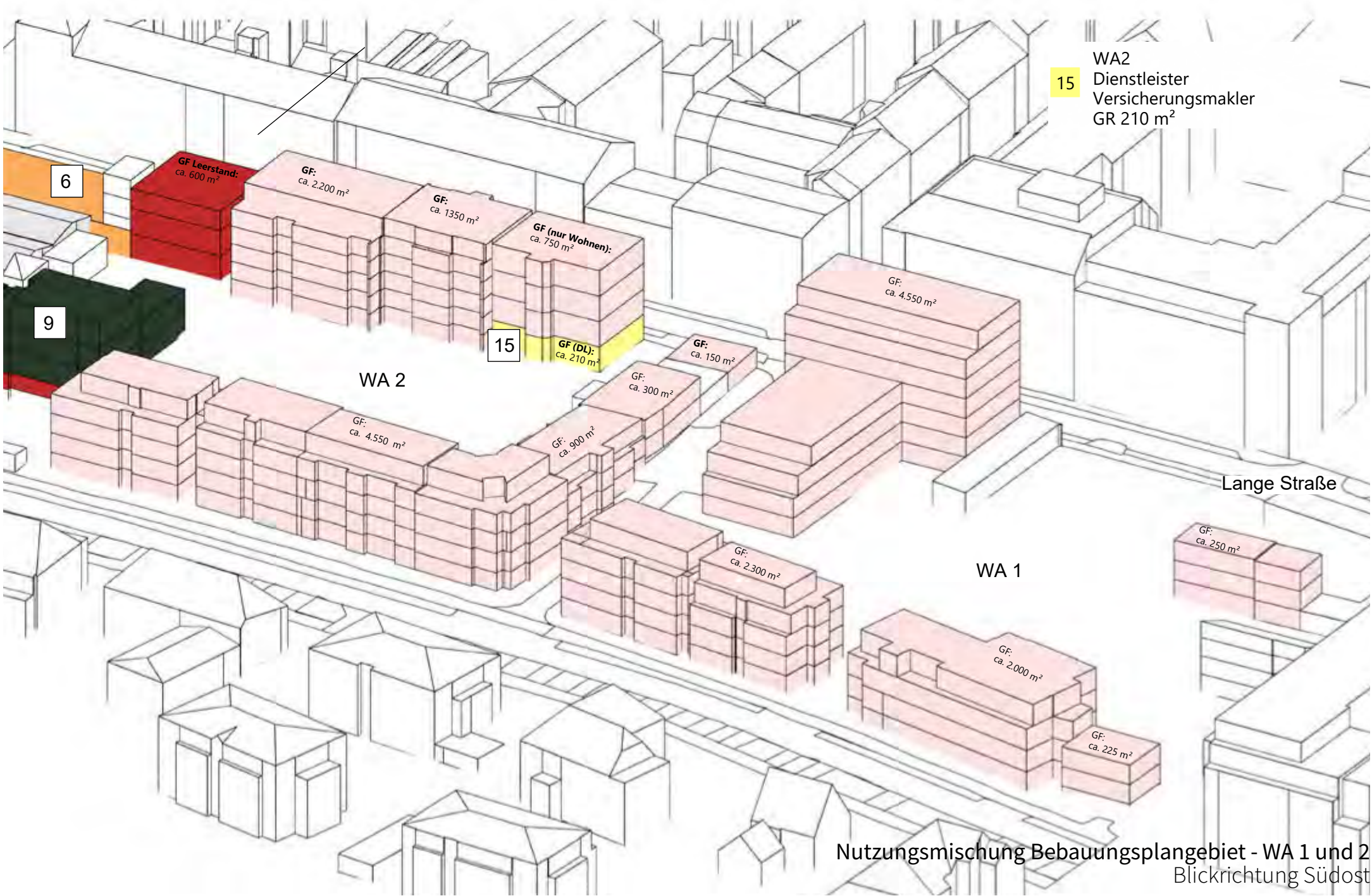
den Austausch und die Vernetzung verschiedenster Altersgruppen im Quartier fördern.

Nutzungsmischung im Fokusbereich Bebauungsplan

Betrachtet man die Nutzungsmischung im Bebauungsplan-gebiet, ergibt sich folgende Nutzungsaufteilung:

WA1
Im WA 1 ist nur Wohnnutzung mit einer Geschossfläche von ca. 9.325 m² vorzufinden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Fürth liegt bei etwa 83,8m², basierend auf vorliegenden statistischen Daten (Statistik kommunal, Kreisfreie Stadt Fürth). Demnach würde dies in etwa 112 Wohnungen für 224 Einwohner (durchschnittlich 2 pro Haushalt in Bayern) entsprechen.

WA2
Das WA 2 wird ebenfalls zum größten Teil zum Wohnen genutzt (ca. 10.200 m² a 122 WE /244 EW). Ein untergeordneter



so

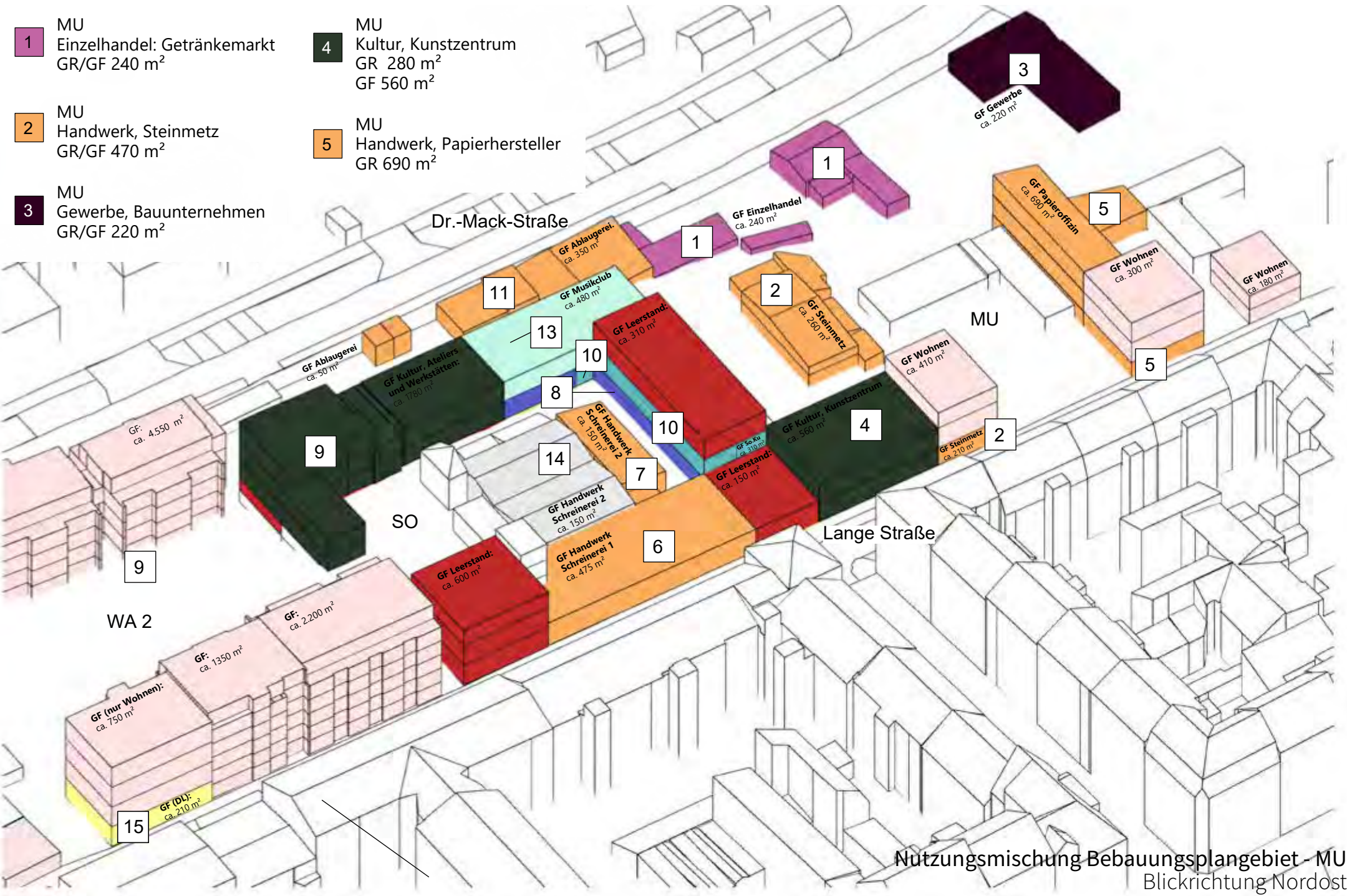
so



en ca. 475 / 150 m² und eine Ablaugerei ca. 880 m²). Zentral liegt zudem eine Werkstatthalle mit ca. 350 m²

MU

Im MU kommen fünf verschiedene Nutzungen vor. Die Wohnnutzungen sind zum Großteil in den oberen Geschossen zu finden. Nur im östlich liegenden Einfamilienhaus ist durchgehend Wohnnutzung auch im EG vorzufinden. Die Wohnnutzung umfasst insgesamt ca. 890 m² (11 WE / 22 EW). Angrenzend zum SO befindet sich ein kreativwirtschaftlich (Kulturelles und Kunstzentrum - Kulturring C) genutzter Gebäudeteil mit ca. 560 m² Grundfläche über zwei Geschosse. Ebenfalls von der Langen Straße erschlossen werden zwei Handwerksbetriebe mit ca. 1.160 m² Grundfläche über verschiedene Geschosse. Von der Dr. Mack-Straße erschlossen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit ca. 240 m² Grundfläche und ein Baugewerbe mit ca. 220 m².



Stärken

- Gewachsene, gemischte Nutzungen, insbesondere Kreativwirtschaft mit kleinen Einzelhandels- und Handwerksbetrieben, kulturellen, sozialen und Bildungseinrichtungen sowie Restaurants – lebendige, vielfältige Quartiersstruktur.
- Grundsätzlich gute Nahversorgung insbesondere im südwestlichen Bereich – Nahversorgungsreich.
- Gute Grünflächenversorgung im westlichen Bereich durch die Nähe zur Pegnitzau, Stadtpark und Hornschuchpromenade im Süden.
- Dienstleistungsangebote im ganzen Quartier, Ballungsräume entlang der Hornschuchpromenade im zentralen Bereich und im Osten (Bereich Uferstadt). Viele freischaffende Berufe, darunter mit wenig Kundenverkehr in Wohnhäusern integriert (Planer, Architekten, Künstler), z. T. in Obergeschossen.
- Wichtige Nutzungsmischungen im Quartier: Kofferfabrik als überörtlich bedeutsamer Raum für verschiedene kulturelle Initiativen, Ateliers und Veranstaltungsort, als Raum für Handwerk und als wichtiger sozialer Treffpunkt im Quartier (Veranstaltungen, Treffen von verschiedenen Gruppen aller Altersstufen und Kulturkreise). Spiegelfabrik: Quartiersmanagement und Wohnen.
- Wohnort für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten, soziale Durchmischung (in der Oststadt im Verhältnis mehr junge Menschen als im Rest der Stadt).

- Schulen und Kitas im Quartier, nordwestlicher Teil als Schulzentrum.

Schwächen

- teils leicht eingeschränkte Versorgung (Entfernung mehr als 250 m):
- Nahversorgung im östlichen Teilbereich fußläufig eingeschränkt, weniger kleinteilige Nahversorgung als im Westen des Quartiers (keine Supermärkte, kaum Einzelhandel/Bäcker/Metzger).
 - Schlechte fußläufige Durchwegung für Menschen mit Einschränkungen, insbesondere im östlichen Bereich.
 - Eingeschränkte Erreichbarkeit der Spielplätze und öffentlich nutzbaren Grünflächen im östlichen Bereich.
 - Wenig Allgemeinmediziner und Apotheken im östlichen Bereich.

Sozial gerechte Nutzung:

- Fehlende öffentliche und nicht-monetäre Treffpunkte im Außenbereich im Kiez.
- Schlechte Grünflächenversorgung und Versorgung mit Spielplätzen für Menschen mit Einschränkungen.
- Eingeschränkte Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen im östlichen Bereich, insbesondere für Menschen mit Einschränkungen, keine Jugendeinrichtungen (JUZ).

Erdgeschossnutzung:

- Wenig belebende Nutzungen (Gastronomie, Außensitzbereiche, Einzelhandel mit Kundenverkehr) im östlichen Teilbereich (Lange Straße/Dr.-Mack-Straße).
- Im Osten entlang der Nürnberger Straße/Stadteingang viele monofunktionale, flächenintensive, verkehrsorientierte Nutzungen (Kfz-Betriebe, Tankstelle, Autoverleih).
- In geringem Maße bebaute Grundstücke mit kleinteiliger, jedoch flächenintensiver Gewerbe- und privater Nutzung im östlichen Teilbereich – Übergang vom Gewerbegebiet Uferstadt zum Wohnquartier.

Wohnen
GF Gesamt ca. 20.315 m²

Leerstand
GF Gesamt ca 1.805 m²

Handwerk (Steinmetz, Schreinereien, Ablaugerei, Papierherstellung)
Gesamt GF: ca 2.665 m²

Gastronomie (Kofferfabrik)
Gesamt GF: 550 m²

Soziokulturelle Nutzung (Theater, Galerien, Gemeinschaftsräume)
Gesamt GF: ca. 550 m²

Musikclub Kofferclub
Gesamt GF: ca. 480 m²

Kultur: Ateliers und Kunstzentrum (Z.B Kulturring C)
Gesamt GF ca 2.340 m²

Dienstleistung (Versicherungsmakler)
GF Gesamt ca 210 m²

Einzelhandel (Getränkemarkt)
GF Gesamt ca 240 m²

Sont. Gewerbe (Bauunternehmen)
GF Gesamt ca. 220 m²

Gemeinschaftsräume, Sozial
GF ca. 480 m²

Werkstatthallen GF Gesamt ca. 350 m²

- Potenzielle Gemengelagen zwischen Wohnnutzung und störendem Gewerbe/Handwerk vor allem im östlichen Bereich.

Chancen

- Angebote im Quartier neben Wohnnutzung bei Entwicklung integrieren – Handwerk, Kreative, Dienstleistungen, fehlende Nutzungen.
- Erhalt des Nahversorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept beachten (Sortiment).
- Vorhandene verträgliche und das Quartier belebende (Misch-)Nutzungen als Ausgangspunkt für Entwicklung (Ballungsräume, soziale Nutzungen, Treffpunkte, bestehende Nah- und Grünraumversorgung):
 - Sozial, Kultur, Handwerk (z. B. Kofferfabrik).
 - Wohnen, Dienstleistungen, nicht-störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. zentraler Bereich Nürnberger Straße, Hornschuchpromenade).
 - Schule, Soziales, Wohnen (im westlichen Be-

reich Otto-Seeling-Promenade, „Schulquartier“).

Risiken

- Möglichkeit der Verdrängung von Handwerk, Kultur sowie Erdgeschossnutzung durch reine Wohnnutzung und „Eingangszonen/Tiefgaragen-einfahrtszonen“. Entwicklung zu „Wohngräbern“, insbesondere in der Lange Straße durch Verdichtungstendenzen.

Nutzungskonflikte:

- Immissionsrisiken und Konflikte zwischen störendem Handwerk und Wohnen, störendem Gewerbe und Wohnen, Verkehr und Wohnen sowie Vergnügungsstätten und Wohnen. Auch private Wohnninhöfe sind betroffen.
- Mögliche Einschränkungen bei der Umnutzung (Denkmalschutz, Eigentumsverhältnisse, Unwirtschaftlichkeit, Einschränkung der Gewerbetreibenden, Lärm- und Immissionskonflikte).

LEITLINIEN NUTZUNGSMISCHUNG

DIE VIELFÄLTIGE, PRODUKTIVE OSTSTADT

ERHALT UND STÄRKUNG DER VORHANDENEN DIVERSEN NUTZUNG UND MISCHNUTZUNG

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung Arbeiten-Wohnen im Sinne der produktiven Stadt der kurzen Wege
 - a) Erhalt der Handwerkerhöfe und baulichen Möglichkeiten für Gewerbenutzung
 - b) Erdgeschossnutzung insbesondere entlang der hochfrequentierten Magistralen beleben
 - c) Keine reinen Wohngebiete in der Oststadt, Integration von Mischnutzung auch in Wohnlagen in den EG Zonen forcieren (z.B. besondere Wohngebiete)
 - d) Erhalt des Nahversorgungsgebiets
- Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen neben Wohnen in den Nachverdichtungsbereichen integrieren und erhalten (z.B.: öff. Spielplätze, Treffpunkte und multifunktionale Bereiche im Außenbereich, Jugendeinrichtungen, kleinteilige Nahversorger, Kitas, Allgemeinärzte, Apotheken) - Entwicklung zu monofunktionalem „Wohngrab“ vorbeugen

SCHAFFUNG EINES FLEXIBLEN UND DIVERSIFIZIERTEN WOHNRAUMANGEBOTS

- a) Schaffung von neuem Wohnraumangebot/ unterschiedliche Wohnformen und -größen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- b) Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Einkommensgruppen sowie Haushaltsgrößen schaffen - Soziale Wohnraumförderung, Fördermittel und erleichterte Bedingungen für neue Genossenschaften
- c) Möglichkeit von flexiblen Grundrissen mitdenken - wenn Mischnutzung nicht funktioniert, Umwandlung zu Wohnraum möglich, Umwandlung größerer zu kleinerer Wohnungen, modulare Bauweise etc.

ERHALTEN UND STÄRKEN DER BESTEHENDEN BETRIEBE UND DER LOKAL VERTRÄGLICHEN UND SYMBIOTISCHEN NUTZUNGSMISCHUNGEN IM BESTAND - VERDRÄNGUNG VON MISCHNUTZUNG UND GEWERBE DURCH WOHNNUTZUNG ENTGEGENWIRKEN

- a) Nahversorgungsbereich, Handwerkerhöfe, Schulquartier, Kulturzentrum Kofferfabrik, Bereiche mit kleinteiliger Mischungen aus Arbeits-, Kultur-, Wohn-, Freizeit- und Gastronomienutzung sowie vielfältige soziale

Einrichtungen und Angebote erhalten um das lebendige und diverse Quartier weiter zu stärken

b) Schutz der typischen Handwerkerhöfe, die durch ihre städtebauliche Ausprägung und Form die Mischnutzung begünstigen und durch ihre Gestalt den Gebietscharakter prägen

b) Besondere Bündelung symbiotischer Nutzungen an der Kofferfabrik stärken - Förderung der bestehenden Mehrfachnutzung (z. B. durch kreative Arbeitsräume, Ateliers, Gemeinschaftszentren)

c) Horizontale Gliederung der Baugebiete, Mischnutzung ggf. ohne Wohnen im EG insbesondere in gemischt genutzten Gebieten und entlang der Magistralen

d) Gewerbemietpreisbindung und Schutz von Kleingewerbe: mögliche Initiativen, um Handwerksbetriebe und lokale Gewerbe vor Verdrängung zu schützen.

- Erhalten und Stärken des Nahversorgungsbereichs an der westlichen Nürnbergerstraße (Sortimentsliste im Bereich außerhalb des Gebiets beachten - nicht zentrenrelevant/ keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment)

BEI NEUVORHABEN IN DEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN NUTZUNGSMISCHUNG NACH MÖGLICHKEIT FORCIEREN / VERTRÄGLICH ANORDNEN

- Mögliche Nutzungskonflikte: Flächenintensive, monofunktionale und verkehrsdominante Nutzungen entlang der Nürnberger Straße überdenken (KFZ-Handel, Autovermietungen, KFZ-Werkstätten), Nutzungen stapeln, stark lärmintensive Nutzungen abschirmen.

- Bauliche Nutzungstrennung kleinteilig forcieren

ÖFFNUNG DER NUTZUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT FORCIEREN

- öffentliche Nutzung der Schulhöfe außerhalb der Schulzeiten prüfen

ERHALT DER NUTZUNGSMISCHUNG AN DER KOFFERFABRIK

- Niederschwellige Sanierung Kofferfabrik zum Erhalt der Nutzungsmischung (Standortfaktoren für Kreativwirtschaft, Kunst und Kultur- Charakter, niedrige Mieten, räumliche Möglichkeiten, Synergien, Möglichkeiten zur „Aneignung“, abschirmende Hofsituation)