



KONZEPT

ZIELSETZUNGEN UND LEITLINIEN IM KONTEXT DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Bereichsbezogener Entwicklungsprozess unter Erhalt der charakteristischen Qualitäten und Nutzerstruktur

Um eine nachhaltige und schrittweise Erhaltung spezifischer Qualitäten und einen Erhalt der bestehenden, für das Quartier bedeutsamen Nutzungen zu ermöglichen, soll der Prozess insbesondere im MU und SO flexibel gestaltet und ggf. zeitlich gestaffelt werden (im WA Verdichtung Blockrand Wohnhöfe bei Freiwerden der Grundstücke möglich/denkbar):

1. Niederschwellige Sanierung | Nachverdichtung im Bereich SO - Erhalt des Charakters als Standortfaktor
2. Umzug der Nutzungen im Transformationsbereichs des MU's in die sanierten Räumlichkeiten der Kofferfabrik (SO) bzw. an anderen Alternativstandort (Baugewerbe)
3. Entwicklung MU

Die Teilquartiere der Oststadt sollen mit unterschiedlichen baulichen Dichten entwickelt werden, wobei die wesentlichen Qualitäten der Teilbereiche – wie die Grünflächen der Wohngebiete und das Kunst-, Handwerks- und Kulturzentrum Kofferfabrik – erhalten bleiben und als Katalysatoren für die weitere Entwicklung und die Qualität im gesamten Quartier dienen sollen. Um diese Katalysatorfunktion zu gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, wird im Mischgebiet (MU) sowie den Blockrandbereichen der Wohngebiete eine höhere bauliche Dichte angestrebt. Diese höhere Dichte dient dazu, dem Wohnraumbedarf zu begegnen und den „Verdichtungsdruck“ auszugleichen sowie die Qualitäten zu erhalten und zu potenzieren.

Besonders im Bereich der Kofferfabrik, der bereits viele bestehende und erhaltenswerte Nutzungen aufweist, soll Flexibilität für die Entstehung einer Eigendynamik bzw. für eine niedrigschwellige Sanierung und einen Ausbau mit und durch die Nutzer angestrebt werden. Somit besteht die Möglichkeit, im Laufe der Entwicklung auf geänderte Umstände, neue Erkenntnisse und zukünftige Bedürfnisse zu reagieren.

Bezug zum Kontext

Das Quartier und seine neuen Bestandteile sollen stadträumlich durch verschiedene Elemente mit dem Kontext verknüpft werden (siehe Kapitel städtebauliche Struktur und Eigenart)

- Wenn möglich, neue Wegeverbindungen in SO und MU von Süd nach Nord
- Qualifizierung des verbindenden Straßenraums insbesondere für Fuß und Radfahrer (Lange Straße, Finkenstraße, Dr.-Mack-Straße)
- Halböffentliche und öffentliche Bereiche (öffentlich zugängliche Bereiche, EG Zonen)
- Anschluss an bestehende Struktur und Körnung (Größe, Dichte, Kubatur, Anordnung) in den geplanten WAs und im MU (Bauweise, Geschossigkeit, Höhe)
- Schaffung einer neuen städtebaulichen Verknüpfung des Quartiers zur Uferstadt durch anschließende Höhenstaffelung und vermittelnde städtebauliche Körnung

Bestand, Industriekultur und Denkmalschutz

Der Bestand in der Oststadt, insbesondere die historischen, industriekulturell bedeutsamen Strukturen und privaten grünen Höfe werden als Ressourcen betrachtet, die die Identität des Gebiets in positiver Weise prägen. Die bestehenden Orte bergen im Bereich der Kofferfabrik das Potenzial, Räume für soziale und kreative Nutzungen zu erhalten oder in Zukunft auch weiteren Nutzern zur Verfügung zu stellen. Dieser Bestand soll daher auf den Erhalt abzielend weiterentwickelt werden. (siehe Kapitel städtebauliche Struktur und Eigenart)

Soziale Mischung, Nutzungsvielfalt, Stadt der kurzen Wege

Die Oststadt soll als lebendiges, vielfältiges und produktives Quartier weiterentwickelt werden, das durch eine starke Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit geprägt ist. Die bestehenden Handwerkerhöfe und die Kofferfabrik bleiben erhalten und werden gestärkt, um die Charakteristik des Quartiers zu bewahren. Neue Wohnformen und -Größen sollen geschaffen werden, die unterschiedliche Alters- und Einkommensgruppen sowie flexible Wohnkonzepte berücksichtigen. Nutzungskonflikte sollen durch verträgliche Anordnung und Lärmschutzmaßnahmen minimiert (Lärmschutzkonzept/ Machbarkeitsstudie) werden.

Die Mischnutzung wird durch kleinteilige Strukturen und vielseitige Erdgeschossnutzungen gefördert, insbesondere entlang hochfrequentierter Achsen. Gewerbemietpreisbindung und Maßnahmen gegen Verdrängung können/sollen das lokale Kleingewerbe sichern. Multifunktionale halböffentliche und öffentliche Freiräume und soziale Einrichtungen, wie Spielplätze, Treffpunkte und Jugendeinrichtungen, ergänzen das Nutzungsspektrum und beleben das Quartier.

Das Ziel ist es, die Qualität einer „Stadt der kurzen Wege“ weiter zu forcieren, in der Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsbereichen minimiert sind. Durch die zentrale Lage und die bestehende, gute Vernetzung mit dem öffentlichen Nahverkehr wird eine nachhaltige Mobilität gefördert. Der Fuß- und Radverkehr wird durch gut zugängliche und attraktive öffentliche Räume unterstützt, während der motorisierte Individualverkehr langfristig verringert wird, um den öffentlichen Raum zu entlasten.

(siehe Kapitel Nutzung und Nutzungsmischung, Mobilität und Erschließung)

Klimaanpassung, Freiräume, Wohnumfeld,

Das Bebauungsplangebiet soll sich im Sinne des Klimawandels zukünftig noch weiter durch ein grünes, klimaresilientes und lebenswertes Umfeld auszeichnen. Dabei stehen Gründächer und Fassadenbegrünungen im Fokus, um sowohl das Mikroklima zu verbessern, Retentionsraum und Kleinstlebensräume zur Verfügung zu stellen und um eine attraktiv Gestaltung zu fördern. Frischluftschneisen und Luftaustauschmöglichkeiten sollen bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden, um die Durchlüftung der Quartiere zu gewährleisten.

Im öffentlichen Raum liegt der Schwerpunkt auf der Qualifizierung von Fuß- und Radwegen und einer Optimierung der Straßenquerschnitte zugunsten dieser. Das Wassermanagement soll durch Entsiegelung und die Schaffung von Versickerungsflächen, um Starkregenereignisse abzufedern, umgesetzt werden, zusätzlich werden innovative Lösungen wie das Stockholmer Modell bei Baumpflanzungen im Straßenraum vorgeschlagen. Ergänzend dazu werden versickerungsfähige Beläge für Gehwege und Parkplätze vorgeschlagen, um die natürliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

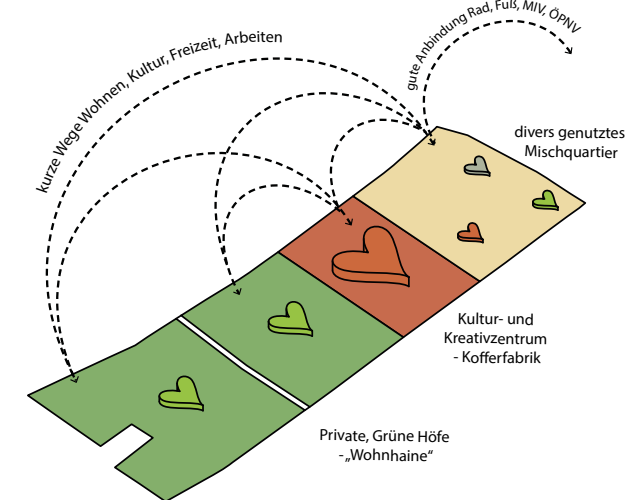
Die bestehenden, grünen Wohnhöfe sollen erhalten und weiter qualifiziert werden, kooperative Pflegekonzepte die Nachbarschaften stärken. Zusammenhängenden Flächen für Pflanzung und Versickerung sollen offengehalten werden und gemeinschaftlich nutzbare und barrierefrei zugängliche, private und vom Lärm abgeschirmte Wohnhöfe in den geplanten WAs entstehen bzw. erhalten werden.

In Höfen mit Mischnutzung sollen selektive Entsiegelungen unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen durchgeführt werden, um die Versickerung zu fördern und dem Nutzungsdruck weiterhin gerecht zu werden.

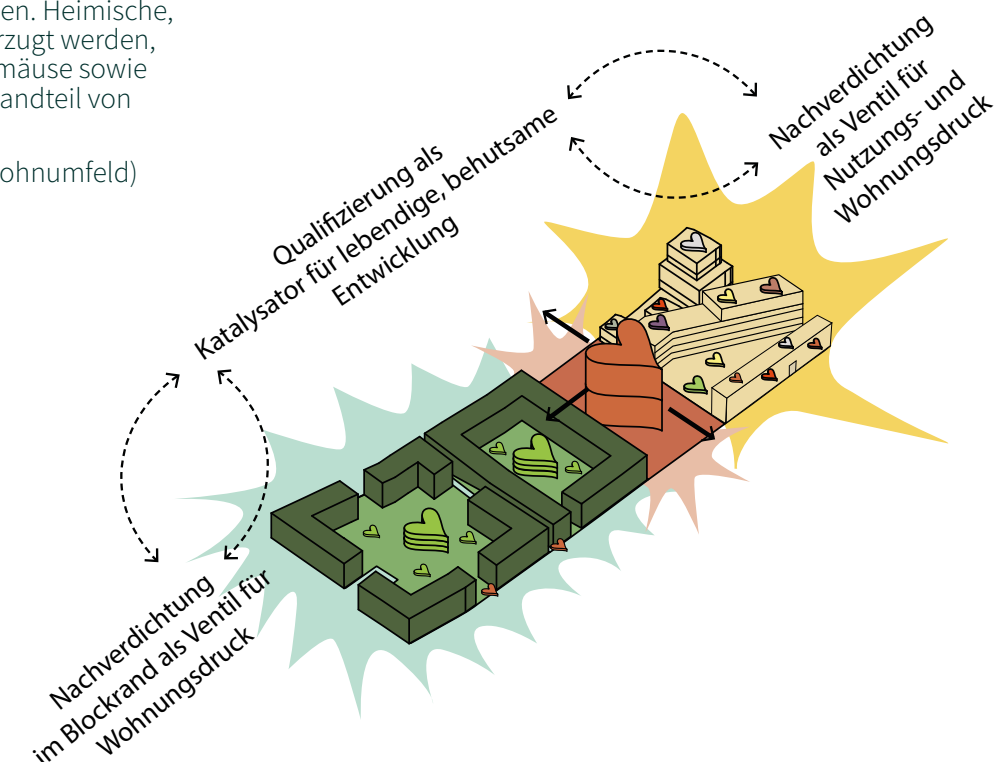
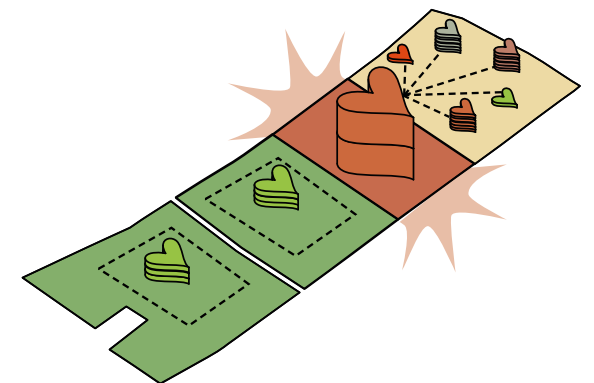
Gleichzeitig soll der Artenschutz durch den Einsatz regionalen Saatguts, insektenfreundlicher Beleuchtung sowie, wo möglich und mit der Transformation vereinbar, den Schutz alter Gehölzbestände gefördert werden. Heimische, klimaangepasste Pflanzenarten sollen bevorzugt werden, und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie Artenschutzprüfungen sollen integraler Bestandteil von Bauprojekten sein.

(siehe Kapitel Klimaanpassung, Freiraum, Wohnumfeld)

Identitäten und Qualitäten der Teilräume



Qualitäten Potenzieren, Niedrigschwellig Qualifizieren



KONZEPT

BAULICHE UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG

ÜBERGEORDNETE PRINZIPIEN

Bauliche Dichte, Städtebauliche Körnung

Die Teilquartiere sollen mit unterschiedlichen baulichen Dichten entwickelt werden, wobei die wesentlichen Qualitäten der Teilbereiche, die Grünflächen der Wohngebiete und das Kunst-Handwerk und Kulturzentrum Kofferfabrik erhalten bleiben und als Katalysatoren für die weitere Entwicklung dienen. Um Erhalt und die Katalysatorfunktion umzusetzen und weiterhin eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen sich das MU und die Blockrandbereiche durch eine wesentlich höhere Dichte auszeichnen, um den Verdichtungsdruck auszugleichen. Die Körnung soll an die vorhandene Struktur des Umfelds anschließen, eine neue Verknüpfung zur Uferstadt schaffen und sich so harmonisch in den Kontext eingliedern.

Höhenentwicklung, räumliche Dominanten und Verknüpfungen

Die maximale Gebäudehöhe / Geschossigkeit entwickelt sich im Bestand zur Pegnitz und zum Stadtpark hin abtreppend. Diese Staffelung zu den Pegnitzauen soll in den Wohngebieten und im Bereich des Kulturzentrums beibehalten werden. (Um dem Wohndruck zu begegnen, wäre eine Erhöhung der Geschosse um eins im Norden und Süden möglich angelehnt an umliegende Entwicklungen denkbar.) Direkt Nordöstlich angrenzend befindet sich die Uferstadt als städtebauliche Dominante. Das MU soll durch eine an die Höhe anschließende Höhenstaffelung eine bisher fehlende Verknüpfung herstellen.

Umgang mit dem Bestand und prägender Substanz

Die denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützten, (Industrie-) kulturell bedeutsamen Bestandsgebäude und Handwerkerhöfe sollen als identitätsstiftende und quartier- und stadtprägende Elemente den Ausgangspunkt der weiteren Entwicklung bilden.

Das entscheidende Kriterium bei der Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit der bestehenden Gebäude ist nicht nur ihre gestalterische Qualität und Wirkung für den öffentlichen Raum, sondern auch die Qualität der Nutzbarkeit, die Rolle im Quartier, sowie die Ideen, Nutzungen und Konzepte, die die jeweiligen Gebäude beherbergen. Insbesondere im Bereich kreativer und handwerklicher Nutzungen wird dabei an vorhandene Qualitäten, Programme, Sozialstrukturen und letztlich an die Gebäude angeknüpft, die diesen Konzepten Raum bieten.

nicht denkmalgeschützter Bestand:

raum- und ortsbildprägend zum öffentlichen Raum:

Nr.1 - niedriggeschossiges Wohngebäude mit geschwungenem Giebel

Nr.14 - niedriggeschossiges Wohngebäude, vermutlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts

raum- und ortsbildprägend zum öffentlichen Raum, hohe Nutzbarkeit, wichtige Rolle im Quartier, Beherbergung von Ideen, besonderer Nutzungsmischung und sozial wirksamen Konzepten:

Nr. 3 - Kulturring C

Nr. 5 - Areal Kofferfabrik

denkmalgeschützter Gebäudebestand:

Nr. 7 - Denkmal 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))

Abstandsflächen

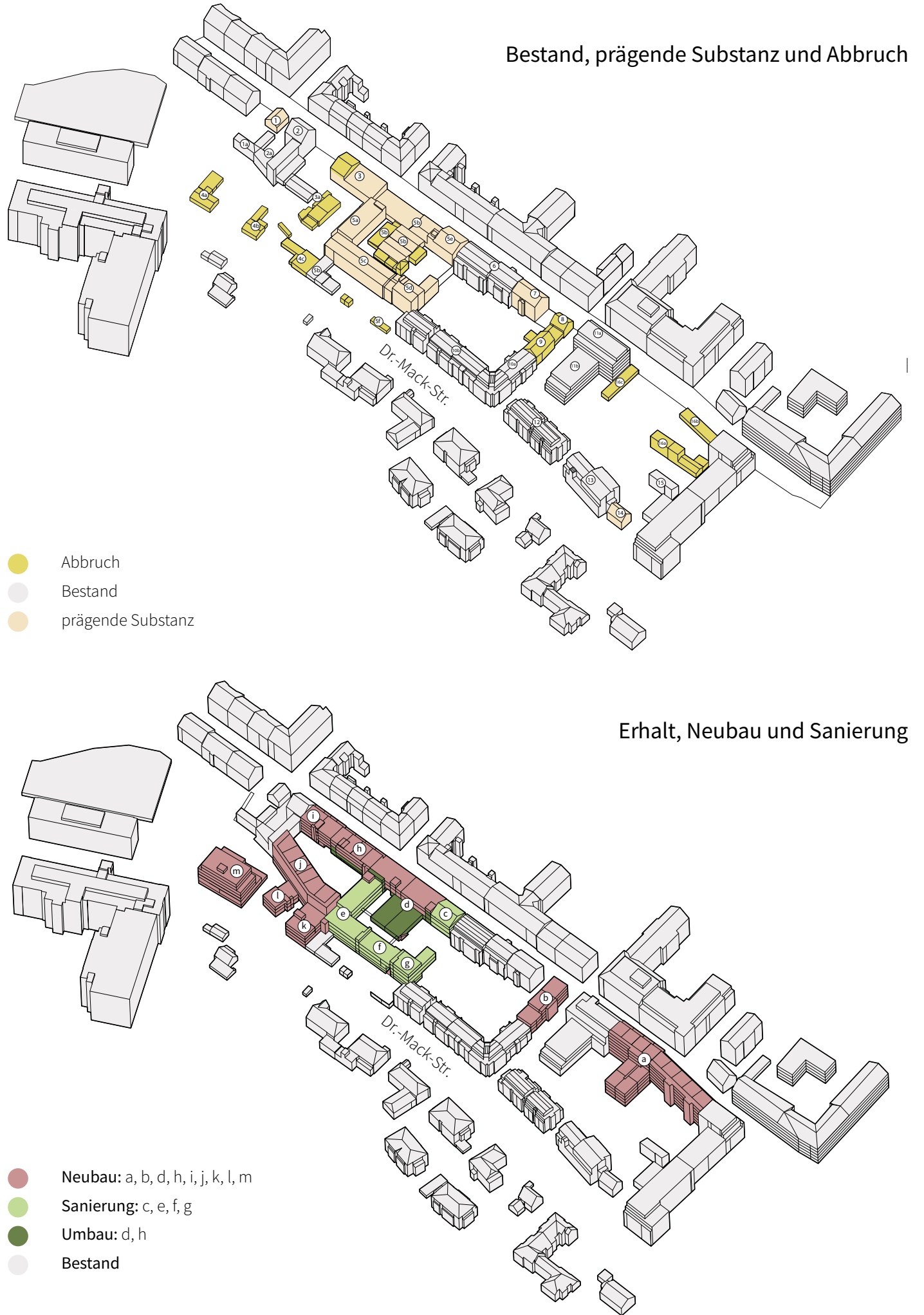
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Abstandsflächensatzungsgebietes der Stadt Fürth. Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen beträgt daher gemäß der BayBO 0,4 H. Diese Abstandsfläche soll in allen Teilgebieten eingehalten werden. Eine ausreichende Belichtung ist aufgrund der Ausrichtung der Gebäude möglich.

Parzellierung

Das Konzept sieht weitestgehend einen Erhalt der bestehenden Parzellenstruktur vor, um sicherzustellen, dass die individuellen Eigentumsinteressen respektiert werden, und gleichzeitig eine funktionale und ansprechende Gesamtentwicklung ermöglicht wird, die die bauliche Nutzbarkeit- und Ausnutzbarkeit der teils ungünstig geschnittenen und schwer bebaubaren Parzellen (Hanglage, Zuschnitte) ermöglicht. Durch die Einrichtung von Grunddienstbarkeiten und Wegerechten kann gewährleistet werden, dass alle Parzellen optimal erschlossen werden können und effizient nutzbar sind. Die Wegeverbindungen schaffen neue Durchwegungen, die die Zugänglichkeit und Verknüpfung des Gebiets erhöhen. Gleichzeitig ist, unabhängig von der Parzellenstruktur, die Schaffung von gemeinschaftlichen Infrastrukturen, wie gemeinsame Parkplätze, Müllstationen und gemeinsame Energieversorgungseinheiten denkbar, um den Platzbedarf auf den Einzelgrundstücken zu reduzieren die Effizienz der Versorgung zu fördern.

Bereichsbezogene Entwicklung der Teilbereiche mit ihren spezifischen Gebietscharakteren:

- Teilbereich WA 1 und 2: Raum für grünes Wohnen im urbanen Kontext durch teils offene Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen, klarer Trennung von privaten und öffentlichen Bereichen
- Teilbereich SO: Schaffensraum Koffer- Kultur- und Kreativwerkstatt: Weiterentwicklung des kreativen Mittelpunktes /niedrigschwellige Sanierung als Katalysator des lebendigen Quartiers mit Räumen für Handwerk, Kultur und Gemeinschaft
- Teilbereich MU: Vielfaltshub, urbanes Forum, Kreativquartier: Urbanes Zentrum mit einer diversen und lebendigen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialen Funktionen bildet einen Ort der Begegnung, des Austauschs, der kurzen Wege und der Vielfalt.



KONZEPT

BAULICHE UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG

WA 1

Konzept:

- (teils offene) Blockrandbebauung, vor Lärm geschützte Innenhöfe schaffen/ erhalten, klare Trennung privat/ öffentlich

Umgang mit dem Bestand/Denkmälern

- Nutzung der Verdichtungspotentiale - Parkplatzflächen, geringfügig bebaute Grundstücke, Brandschutzwände, Blockrandbereiche, langfristig Abbruch Wohngebäude Hausnummer 55

Nachverdichtungsparameter mögl. Neubauten:

Höhenentwicklung:

- Höhenstaffelung in Süd-Nord Richtung erhalten
- Bindende Höhen bzw. Geschossigkeiten, Anschluss an Gebäudehöhe der jeweils angrenzenden Randbebauung:
Lange Straße max. Gebäudehöhe ca. 21 m/7 Geschosse,
Dr.-Mack-Straße/Fl.St. 1006 max. Gebäudehöhe bis ca. 16 m / 5 Geschosse

Städtebauliche Dichte, Behutsames Einfügen neuer Gebäude in den Kontext

- „Behutsame“ Nachverdichtung – Wirkung von zu tiefen Gebäudeschluchten durch Einrückung/Staffelgeschosse vermeiden -
Rücksprung Geschosse (Staffelgeschoss):
im Teilbereich WA 1.1.(a-1) ab WH Spiegelfabrik/5Gesch.
- im Teilbereich WA 1.2 (a-2). ab WH Lange Str.65
- Nachverdichtung entsprechend BauNVO:
GRZ 0,4 (Luftzirkulation, Grünbestände – hohe Qualität Wohnen und fürs Quartier) oder Festsetzung GR, Überschreitung durch GRZ II ermöglichen (TG's)

Vorschlag Gebäudemerkmale:

Gebäude a

- 75 WE | 6.366 m² Wohneinheiten, 20 % gefördert
- 1 Laden o.ä. | 174 m²
- Flachdach

WA 2

Konzept:

- Block bereits fast vollständig verdichtet, erhalt bestehende Blockrandbebauung, vor Lärm geschützte Innenhöfe erhalten/Erweitern, klare Trennung privat/ öffentlich

Umgang mit dem Bestand/Denkmälern

- Nachverdichtung ermöglichen - Brandschutzwände, Blockrandbereiche, kleinteilige Aufstockungspotenziale im Blockrandbereich, langfristig Abbruch Gebäude Lange Str. 67

Nachverdichtungsparameter mögl. Neubauten:

Höhenentwicklung und Gebäudemerkmale:

- Höhenstaffelung in Süd-Nord Richtung erhalten
- Gebäudehöhe maximal 4 Geschosse
- Anschluss an Wandhöhe/Traufe des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes

Städtebauliche Dichte, Behutsames Einfügen neuer Gebäude in den Kontext:

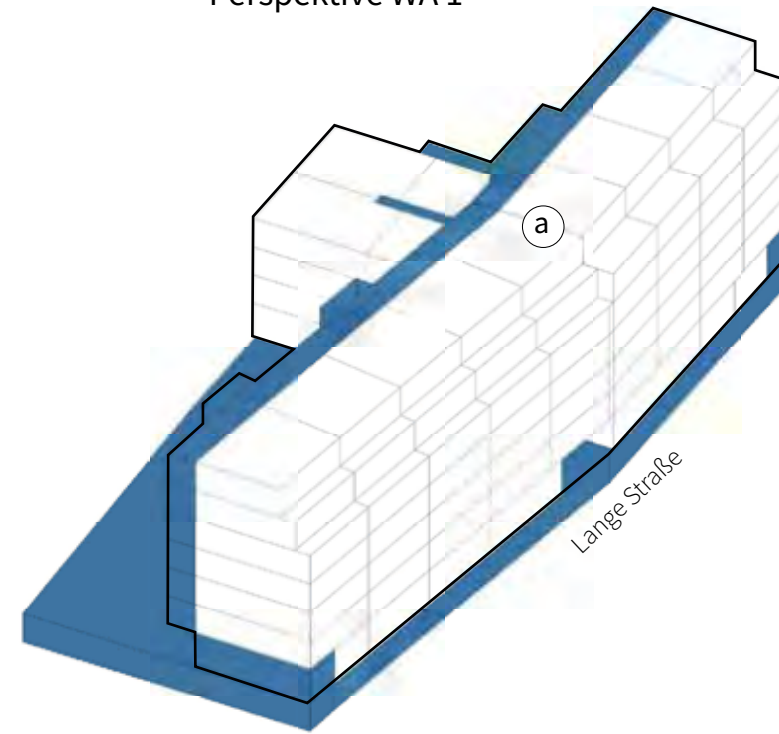
- GRZ entsprechend Umfeld, höher als orientierungswert WA bis ca. 0,8 aufgrund Grundstückszuschnitt

Vorschlag Gebäudemerkmale:

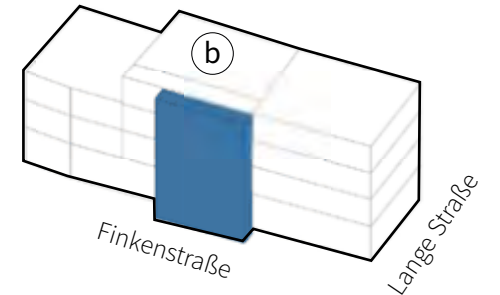
Gebäude b

- 9 WE | 967 m² Wohneinheiten, 20 % gefördert
- 1 Cafe o.ä. | 114 m²
- Flachdach

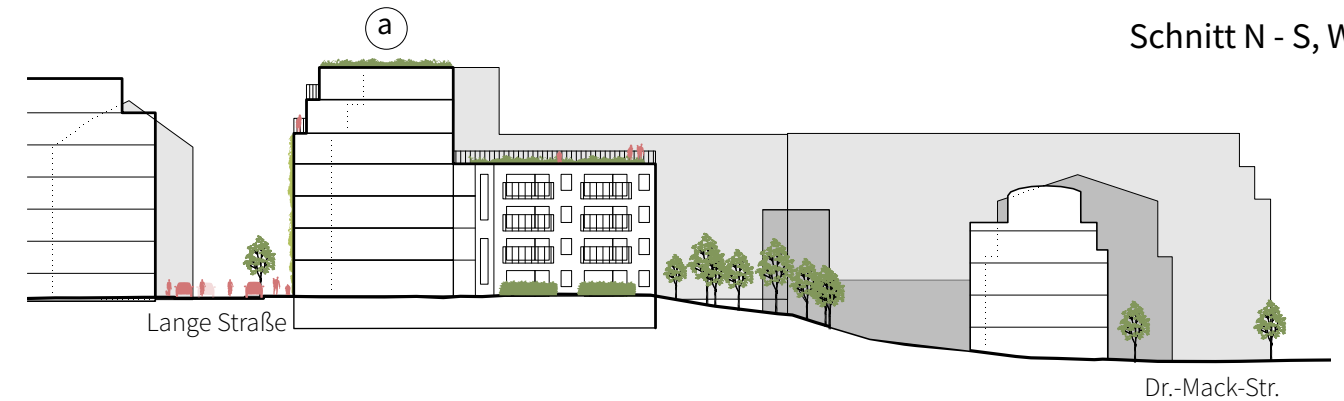
Perspektive WA 1



Perspektive WA 2



Schnitt N - S, WA 2



Schnitt N - S, WA 1



WA 1 und 2 Ansicht Lange Straße



KONZEPT

BAULICHE UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG

SO

Konzept:

- Niedrigschwellige Instandsetzung, Sanierung
- Blocktypologie/ geschlossene Bebauung erhalten zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung/ störende Nutzung Zentral (Lärmschutz)
- Nutzung der Verdichtungspotenziale: Punktuelle Aufstockung und Umbau unter Erhalt der charakteristischen Hofsituation

Umgang mit dem Bestand/Denkmalern:

- Erhalt der charakteristischen Gestalt und Nutzung soweit Möglich, Zeitzeugnis - Erhalt Mauer Nordfassade Gebäuderiegel d (z.B. als Sichtmauer vor Fassade)
- Erweiterung Untergeschoss Kofferfabrik - Ablagerei, Nebenanlagen, Parkplätze
- Durchstoß Gebäude, Durchwegung Gebäude e

Nachverdichtungsparameter mögl. Neubauten:

Höhenentwicklung | Anschluss:

Nach Westen / zum WA2:

- Zum Lärmschutz Schließung der westlichen Lücke der Bebauung (Lärmschutzwand begrünt, z.B. Klinker, NA)
- Nach Süden zur Lange Straße: Aus Gründen des Lärmschutzes und im Sinne des Anschlusses an das städtebauliche Umfeld nach Süden: Aufstockung im Bereich des eingeschossigen Riegels im Süden auf Bestandsniveau im Umfeld (WA 2 Anschluss Lange Straße 75 Traufhöhe, MU Anschluss Traufhöhe Lange Str. 83 Fl.ST.1003/4)

Nach Norden zur Dr.-Mack-Straße:

- Gebäudehöhe erhalten (max. ca. 16,50)
- charakteristischen Rücksprung beibehalten, niedrige/ der Kofferfabrik untergeordnete Baukörper (Abstandsflächen, Erhalt Ortsbild) zur Dr.-Mack-Straße

Städtebauliche Dichte, Behutsames Einfügen neuer Gebäude in den Kontext

- GRZ wie im Bestand Erhalten (ca. 0,63)
- Höhere GFZ als im Bestand (1,5) zulassen (Nachverdichtung in die Höhe)
- Aufstockung/Lärmschutz und Aufstockung Gebäuderiegel Süd, Erhalt Hofsituation, ggf. Lärmschutzwand zum WA, Erhalt charakteristischer Rücksprung im Norden,
- Möglichkeiten zur Sanierung prüfen/ Ziel Erhalt: Neubau nach Vorgabe Bestand

Gebäudemerkmale:

Gebäude c - Sanierung

- Gebäude d
Sanierung EG, Aufstockung, Flachdach, max. 3 Geschosse mit hoher Geschosshöhe im EG und IOG
- Nebenanlagen umbauen /verkleinern - Abstandsflächen zu gewährleisten/ Verbesserung Brandschutz,
 - Begehbare Gründächer mit Lichtschächten/ Fluchtwege

- Gebäude e
Sanierung/ OG2/ UG1/ Erweiterung UG2;
- Umbau/Erweiterung Treppenhaus Süd (Thema Fluchtwege Brandschutz)

- Gebäude f
Sanierung
- Durchstoß (Treppenhaus neu)/oder Treppenhaus erweitern und als Durchwegung nutzen

- Gebäude g
Sanierung

MU

Konzept:

- Behutsames Einfügen neuer Gebäude in den Kontext, Verknüpfung verschiedener Teilbereiche mit unterschiedlichen Charakteren - Bezüge durch städtebauliche Neuordnung / Verknüpfung durch neue Gebäudekubaturen sichtbar machen

Umgang mit dem Bestand/Denkmalern:

- Nutzungen wo möglich erhalten oder neu integrieren

Nachverdichtungsparameter mögl. Neubauten:

Höhenentwicklung | Anschluss:

Zur Lange Straße:

- Geschlossene Bebauung erhalten / weiter forcieren - Schutz der umliegenden Wohnnutzung/ störende Nutzung - Handwerkliche Nutzung weiter ermöglichen (Lärmschutz - Einfügen in den Kontext) Möglichkeit Erhalt Steinmetz durch Umzug in den Norden MU prüfen
- Anknüpfen an einheitliche Traufhöhe der Gebäude im Süden der Lange Straße
- Ermöglichung von Grenzbebauungen mittlere Grundstücksgrenze (zum Gewerbe hin - Gebäude j zu k und l)
- Split-Level/ Potenzial UG-Nutzung für an Dr.-Mack-Straße liegenden Bereich (analog Kofferfabrik)
- weit gefasste Baugrenzen zur flexibleren Positionierung von Gebäuden - ggf. Gebäude i-l als zusammengehöriges Bau-fenster

Zur Dr.-Mack-Straße

- Ermöglichung diverse Neustrukturierung entsprechend Kontext und Verknüpfung Uferstadt, viele Geschosse denkbar

Städtebauliche Dichte, behutsames Einfügen neuer Gebäude in den Kontext

- Hohe Diversität und Urbanität im Anschluss Uferstadt, hohe Geschosse, GRZ

Gebäude h

- Aufstockung, Flachdach, 4 Geschosse
- 8 WE | 699 m²
- Kreativwirtschaft Kulturring C | 793 m²

Gebäude i

- Neubau, Flachdach, 5 Geschosse
- 8 WE | 815 m²
- Vorschlag Laden | 194 m² (o. Schank & Speise)

Gebäude j

- Neubau, Flachdach, 5 Geschosse
- 30 WE | 2.380 m²

Gebäude k

- Neubau, Flachdach, 4 Geschosse
- 1-2 x nicht wesentlich störendes Handwerk | 530 m²
- 2-4 x Co-Working, Kreativwirtschaft | 530 m²

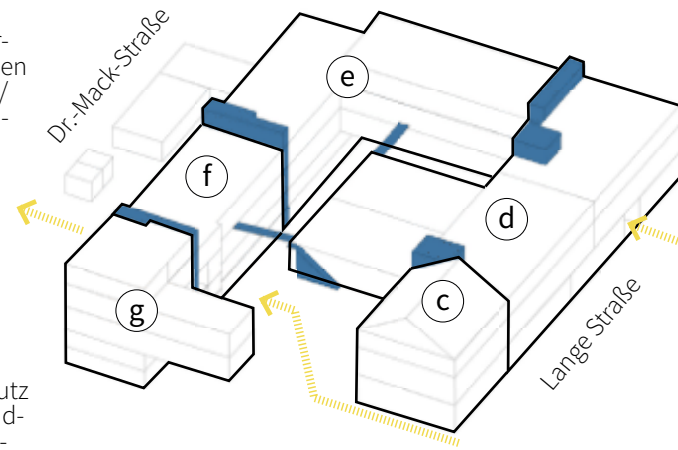
Gebäude l

- Neubau, Flachdach, 3 Geschosse
- 1 x nicht wesentlich störendes Gewerbe | 191 m²
- 1-2 x Co-Working, Kreativwirtschaft | 191 m²

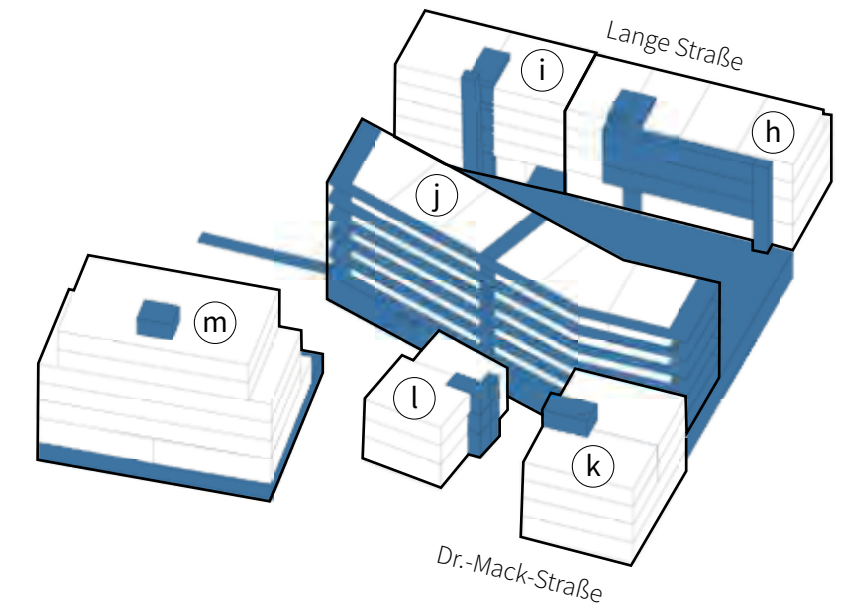
Gebäude m

- Neubau, Flachdach, 1-6 Geschosse
- 2 x nicht wesentlich störendes Gewerbe | 546 m²
- Dienstleistungen, Büros | 376 m²
- 16 WE | 1.309 m²

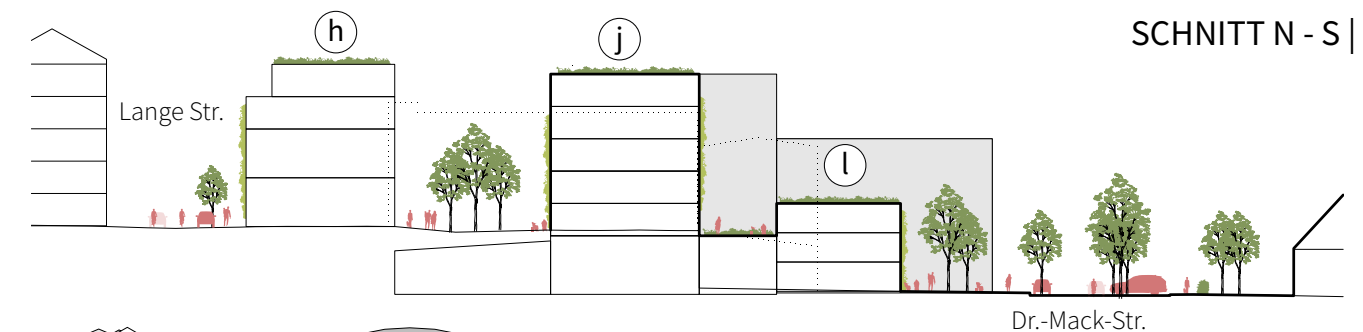
Perspektive SO



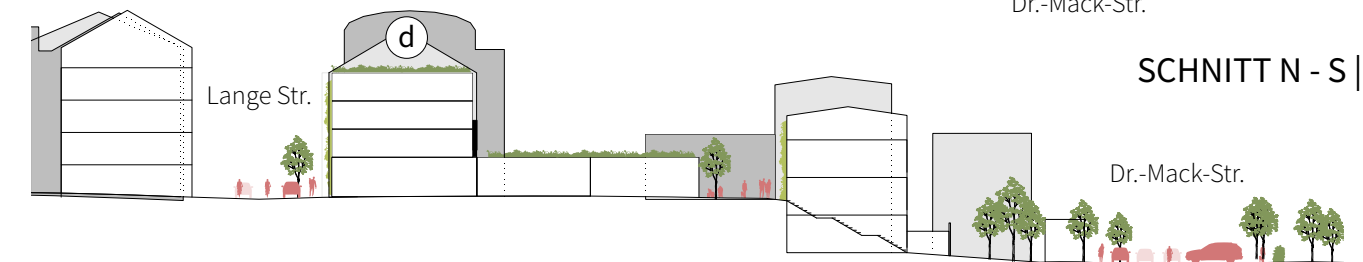
Perspektive MU



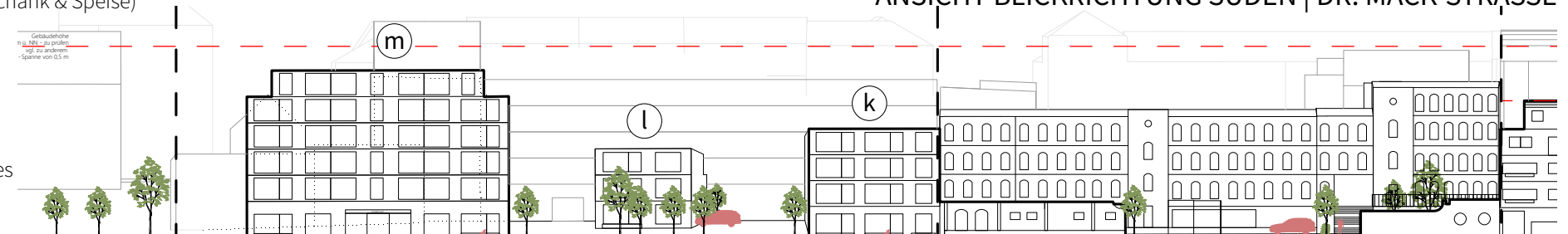
SCHNITT N - S | MU



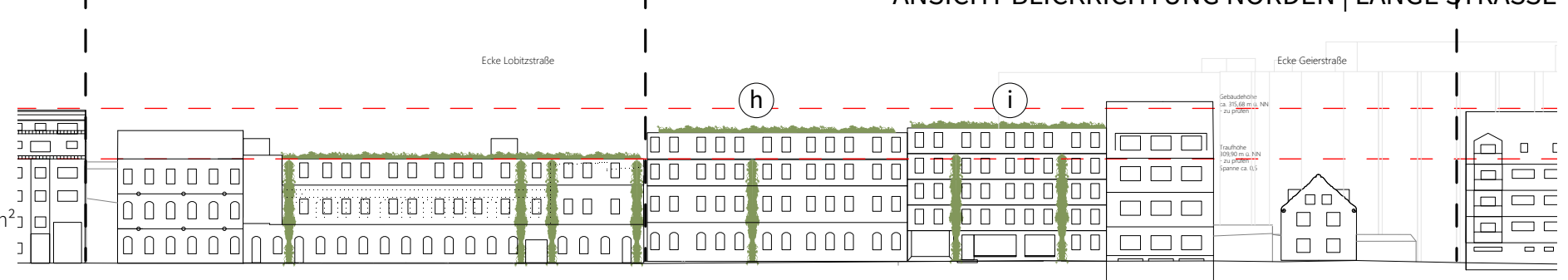
SCHNITT N - S | SO



ANSICHT BLICKRICHTUNG SÜDEN | DR. MACK-STRASSE



ANSICHT BLICKRICHTUNG NORDEN | LANGE STRASSE



KONZEPT

NUTZUNGSVERTEILUNG

WA 1

Konzept:

Belebung Lange Straße - Evtl. Besonderes Wohngebiet zur Stärkung der EG Nutzung in Betracht ziehen, sonst § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Nutzungen

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (nur nahversorgungsrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, nur kleinere Betriebe bis 100 m² Verkaufsfläche – Grundlage §1 Abs. 5 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe –
Ziel: Belebung der Langen Straße, Vielfalt und Qualität im Stadtraum fördern
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ziel: Belebung der Langen Straße, Vielfalt und Qualität im Stadtraum fördern
- keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach (3), - entsprechen nicht dem Charakter des Gebietes:

- (Großfl.) Einzelhandel ausschließen, zentrumsrelevante Sortimente ausschließen - Einzelhandelskonzept
- Keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Wohnraumbedarf)
- Keine sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziel ruhiger Wohnhof)
- Keine Anlagen für Verwaltungen da Wohnraumbedarf
- Keine Gartenbaubetriebe (Platzmangel, Erschließungssituation)
- Keine Tankstellen (Platzmangel, erheblicher Zusatzverkehr)

Vorschlag Gebäude a

- 75 WE | 6.366 m² Wohneinheiten, 20 % gefördert
- 1 Laden o.ä. - | 174 m²

WA 2

Konzept:

Belebung Lange Straße - Evtl. Besonderes Wohngebiet zur Stärkung der EG Nutzung in Betracht ziehen, sonst § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet

Nutzungstrennung zur Kofferfabrik erhalten und stärken, Möglichen Lärmschutz prüfen (Trennung/aktiv/passiv) durch

- Lärmschutzbebauung (Gebäudekörper, Lärmschutzwand)
- Bauliche Maßnahmen im Veranstaltungsort/ Betriebe Bereich Kofferfabrik - Rücksichtnahme
- Nutzungsbeschränkungen (zeitlich, Frequenz, räumlich) - Rücksichtnahme
- Bauliche Maßnahmen im WA

Zulässige Nutzungen

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (nur nahversorgungsrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, nur kleinere Betriebe bis 100 m² Verkaufsfläche – Grundlage §1 Abs. 5 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe –
Ziel: Belebung der Langen Straße, Vielfalt und Qualität im Stadtraum fördern
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ziel: Belebung der Langen Straße, Vielfalt und Qualität im Stadtraum fördern

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
2.sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Kombination Kleingewerbe o. Büro/Dienstleister – Erhalt bestehende Nutzung: Wohnen im Bestand + Dienstleistungen (Versicherungsmakler) – Prüfung Verträglichkeit bzw. Einschränkung Einzelhandel, sonstige gew. Nutzung
Ziel: Kombination von Wohnen und Arbeiten untergeordnet, wie im Bestand, ermöglichen

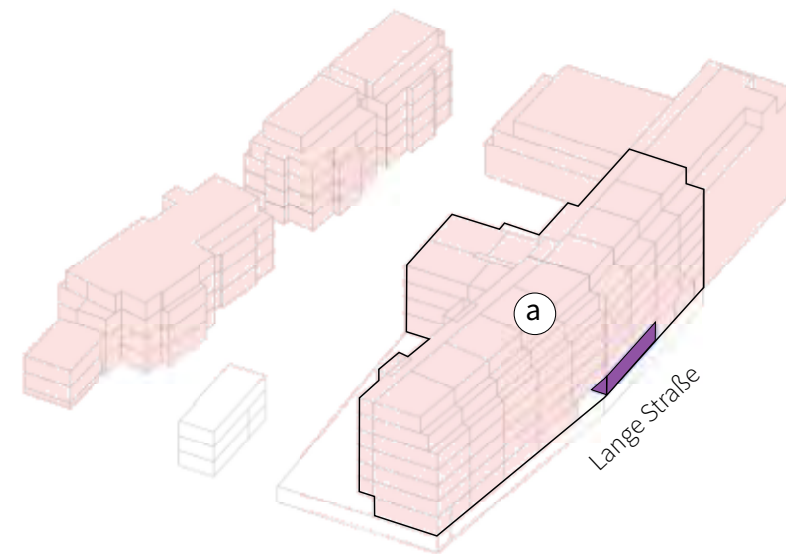
Ausschluss:

- (Großfl.) Einzelhandel ausschließen, zentrumsrelevante Sortimente ausschließen
- Keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Wohnraumbedarf)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Bestandserhalt Makler)
- Keine Anlagen für Verwaltungen (Wohnraumbedarf)
- Keine Gartenbaubetriebe (Platzmangel, Erschließungssituation)
- Keine Tankstellen (Platzmangel, erheblicher Zusatzverkehr)

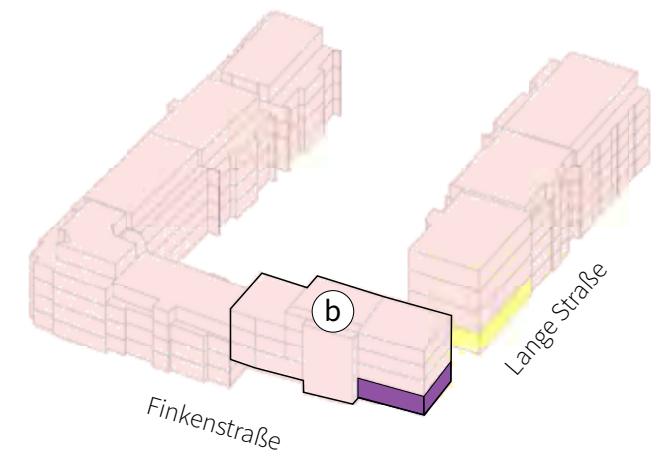
Vorschlag Gebäude b

- 9 WE | 967 m² Wohneinheiten, 20 % gefördert
- 1 Cafe o.ä. | 114 m² weitere Nutzungen

ISO TEILBEREICH WA 1



ISO TEILBEREICH WA 2



- Wohnen
- Gemeinschaftsräume
- Büro und Verwaltung
- öffentliche wirksame EG - Nutzung, z.B. Gastronomie | Cafe

NUTZUNGEN EG



KONZEPT
NUTZUNGSVERTEILUNG

SO
Konzept:
§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet
geplante Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“
das dem Betrieb eines multifunktionalen Kultur-, Handwerks-, Freizeit- und Gemeinschaftszentrums dient.
Zulässige Nutzungen
Im „Sonstigen Sondergebiet Kulturelles Zentrum“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: (Teilbereiche als Puffer Lärmschutz – Nutzung Westl. Hof lärmarm)

- Veranstaltungsräume/Musikclubs mit Außenbereich
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften mit Außenbereich
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, kreativwirtschaftliche und für Freizeit Zwecke
- Anlagen für Handwerksbetriebe
- Werkstätten
- Lagerräume und -Hallen
- Büroflächen und Verwaltungsräume (bisher nicht im Bestand)
- Ausnahmsweise zulässig: Räume/Gebäude für kultur- und kreativwirtschaftliche freie Berufe gemäß §13 BauNVO? Doppelung?
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Geschossfläche untergeordnet sind ?
- Sonstige dem Betrieb dienenden Anlagen

Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig. Wohnen ist nur zulässig, wenn es zeitlich begrenzt ist oder für Personen, die für den Verein Kulturverein Kofferfabrik e.V. tätig sind.

- Mögliche Trennung durch
1. Lärmschutzwand/Lärmschutzbebauung zum WA2
 2. Verträgliche Nutzung als „Puffer“
 3. Mögliche Lärmvorsorge am Betrieb/ Nutzungseinschränkungen (zeitlich, Frequenz)
 4. Mögliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen im WA 2 (Fördermöglichkeit? Zur Akzeptanz?)
 - 5.Siehe Erschließung von Norden (Nutzungskonflikte durch Veranstaltungen/An- und Abreiseverkehr vermeiden)
 6. Erhalt bestehende Lärmschutzbebauung im Westen (Anbau)

Vorschläge Nutzungen

Gebäude c	
• Sanierung gesamt	Soziale Nutzung, Vereine 590 m²
Gebäude d	
• EG - Sanierung:	nicht störendes Gewerbe 425 m², nicht wesentl. störendes Gewerbe (z.B. Schreiner Bestand) 395 m² Soziale/Vereinsnutzung 145 m² Kreativwirtschaft 577 m²
• Aufstockung OG I:	
• Aufstockung OG II:	Büro und Verwaltung 577 m²
Gebäude e	
Sanierung Erweiterung -	Erhalt Bestandsnutzung:
	UG II: Ablaugerei Bestand 271 m²
	UG I: Proberäume Bestand 271 m²
	EG: Gastro+ Kofferfabrik 562 m²
	OG I-II: Veranstaltungen: Theater Bühne, Konzerte
Gebäude f	
	UG II: Erw. Ablaugerei prüfen 232 m²
	UG I: Erw. Proberäume 232 m²
	EG: Kreativw., Ateliers 232 m²
	OG I: Kreativw., Ateliers 263 m²
Gebäude g	
	UG I: Kreativw., Ateliers 137 m²
	EG: Kreativw., Ateliers 213 m²
	OG I: Kreativw., Ateliers 213 m²
	OG II: Kreativw., Ateliers 137 m²

MU
Konzept:
§ 6a BauNVO Urbanes Gebiet
(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Bestehende Nutzungen mit Flächenbedarfen bei Neuplanung wieder mit integrieren, in MU möglich:

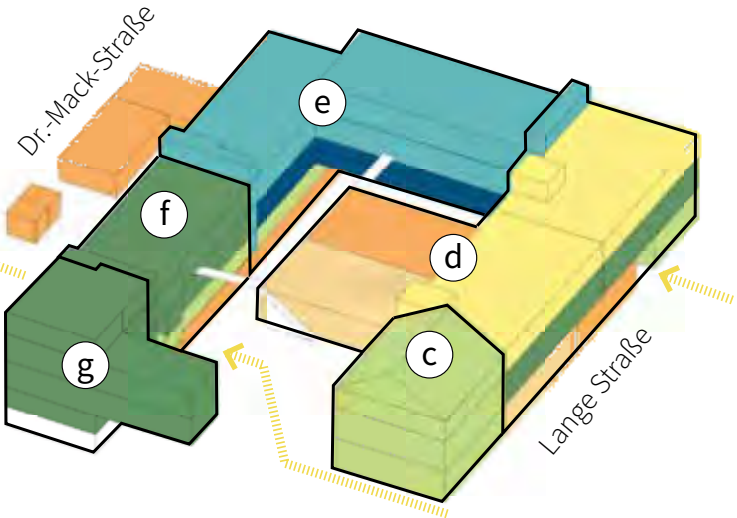
Zulässige Nutzungen

1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist (h-m)
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind (z.B: Gebäude h ab OG3, Gebäude i ab OG2, Gebäude m ab OG3 - Lärmschutzmaßnahmen beachten)
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 - 4.ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist

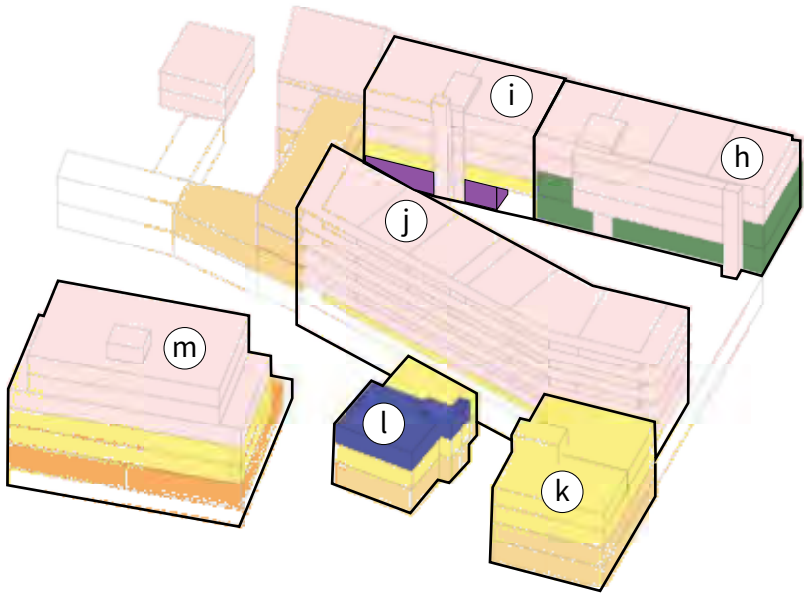
Vorschläge Nutzungen

Gebäude h - Mischnutzung	Kreativwirtschaft Wohnen
• EG:	Erhalt bestehende Nutzung Kreativwirtschaft Kulturnutzung Kulturring C, evtl. Ausstellungsräume Steinmetz 402 m²
• OG II- III:	8 WE 699 m²
Gebäude i - Mischnutzung	Versorgung Wohnen
• EG:	Laden 194 m²
• OG I:	Kreativwirtschaft, Büros 292 m²
• OG II- IV:	8 WE 815 m²
Gebäude j - Mischnutzung	Wohnen Büros Kreativwirtschaft
• EG:	Büros Kreativwirtschaft 568 m²
• OG I - IV:	24 WE 1.904 m²
Gebäude k - Mischnutzung	Kreativwirtschaft nicht störendes Gewerbe
• EG -OG I:	1-2 x nicht wesentlich störendes Handwerk 530 m²
• OG II- III:	2-4 x Co-Working, Kreativwirtschaft 530 m²
Gebäude l - Mischnutzung	Kreativwirtschaft nicht störendes Gewerbe Gastro
• EG:	1 x nicht wesentlich störendes Gewerbe 191 m²
• OG I:	1-2 x Co-Working, Kreativwirtschaft 191 m²
• OG II:	1x Gastronomie 98 m²
Gebäude m - Mischnutzung	Kreativwirtschaft Büros nicht wesentlich störendes Gewerbe Wohnen
• EG:	2 x nicht wesentlich störendes Gewerbe 546 m²
• OG I - II:	Dienstleistungen, Büros 752 m²
• OG III- OG V:	12 WE 949 m²

ISO TEILBEREICH SO

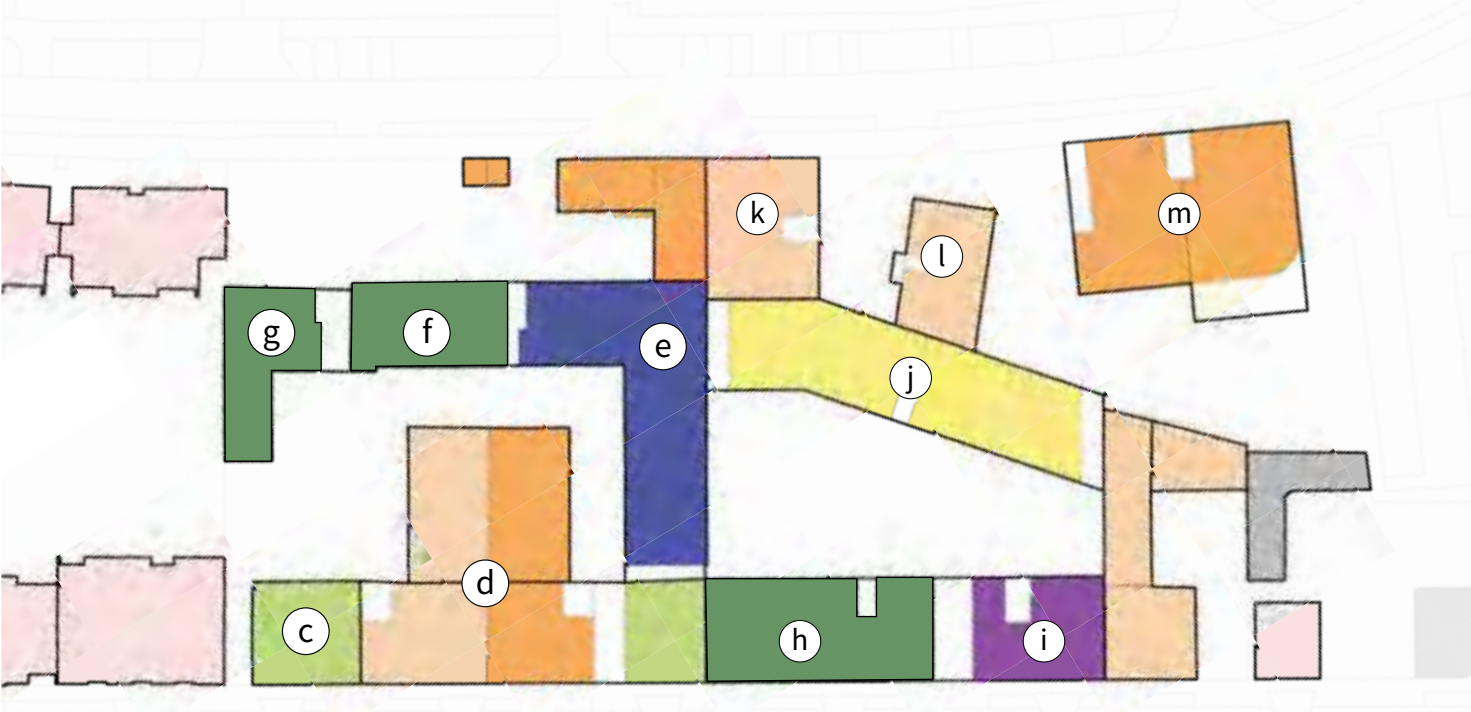


ISO TEILBEREICH MU



- Wohnen
- Gewerbe, nicht wesentlich störend
- Gewerbe, nicht störend
- Soziales, Vereine
- Büro und Verwaltung
- Gastronomie
- Kreativwirtschaft
- Veranstaltungen, Ateliers
- öffentlich wirksame Nutzung, z.B. Cafe, Laden

NUTZUNGEN EG



KONZEPT

ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

KONZEPT:

Die Oststadt soll ein Stadtquartier der kurzen und attraktiven Wege für den Fuß- und Radverkehr werden. Die Kfz-Erschließung wird auf das Wesentliche reduziert. Die Quartiersinnenbereiche sind insbesondere in den für Soziale- und Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen dem Aufenthalt und der fußläufigen Bewegung vorbehalten. In die Neuplanung sollen vielfältige Mobilitätsangebote integriert werden.

ÜBERGEORDNETE PRINZIPIEN

- Beibehaltung mehrseitige Erschließung (Lange, Dr.-Mack, Finken)
- Integration von Tiefgaragen bei zukünftigen Gebäudekörpern wo möglich vorsehen (unter Rücksichtnahme auf wertvolle Grünstrukturen, Bedenken eines für Pflanzung ausreichend dimensionierten Tiefgaragenaufbaus/inkl. Erdaufbau)
- Integration Mobilitätshubs, Car/Bike-Sharing, E-Ladesäulen und Radservicestationen
- Verkehrsgutachten - Prüfung der Stellplatzbedarfe aufgrund guter öffentlicher Anbindung, Mobilitätsangeboten und zukünftigen Nutzern (Integration von Sharingangeboten, Milieu-angepasste reduzierte Stellplatzbereitstellung (Sozialwohnungen, o.ä.), ÖPNV- und B+R Anbindung, private E-Ladestruktur, bedarfsorientierte Kooperationen etc.) - ggf. Senkung der notwendigen Stellplätze zur Reduzierung des Parkdrucks
- Parkplätze im öffentlichen Raum langfristig versickerungsfähig herstellen
- Möglicher Ansatz - Rückfallebene: bei Bedarf langfristig Ausbau Quartierparkhaus Uferstadt

Lange Straße:

- Beibehaltung der Einbahnstraßenregelung
- Verkleinerung der Spur für den MIV auf das notwendige Mindestmaß (4,5 m), Einzelne Verengungen zur Vergrößerung Pflanzflächen und Gehwege soweit möglich
- Prüfen Möglichkeit Fahrradstraße
- Bei den geplanten Umbau/Sanierungsmaßnahmen bzw. Erweiterungsmaßnahmen der Sparten in der Lange Straße zusätzliche Gehölze vorsehen

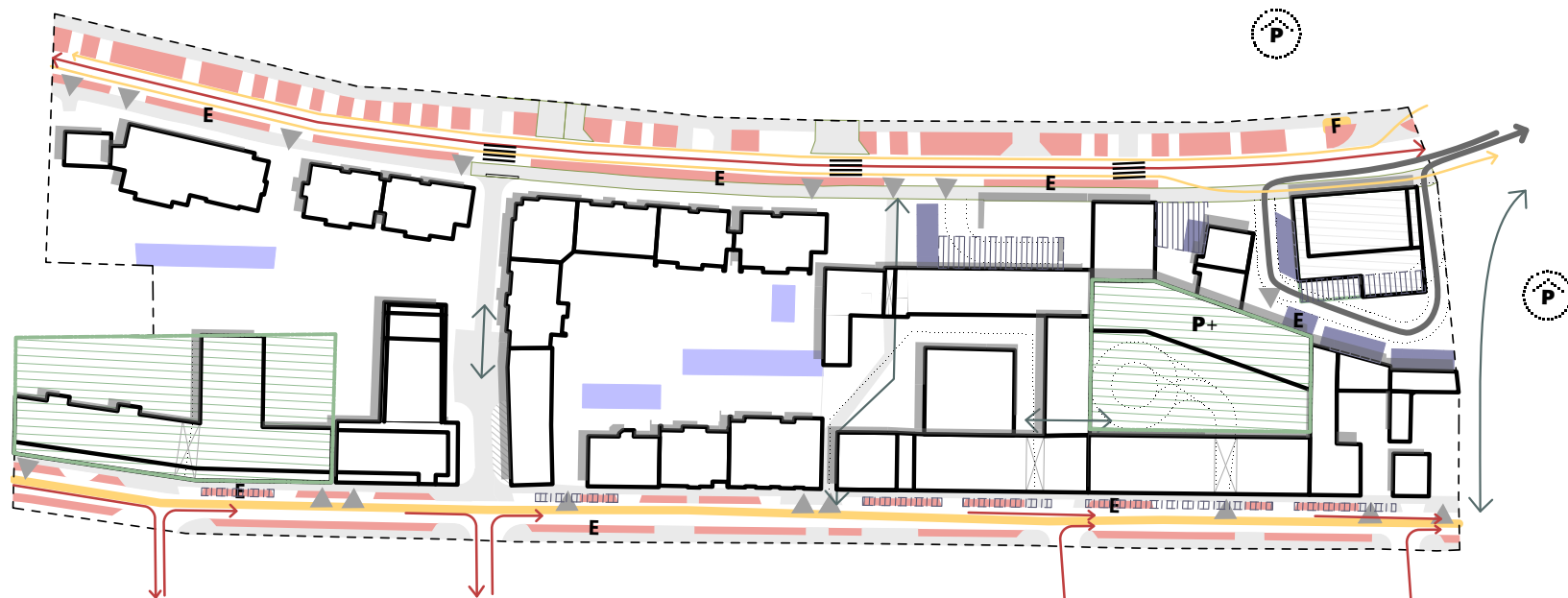
Dr.-Mack-Straße:

- Erhalt der Straßenbegleitenden Gehölzstrukturen und Trennung MIV/Fußgänger
- Tempo 30 - Gemeinsame Spur MIV Rad beibehalten
- Begrenzung des gewerblichen Zufahrtsverkehrs bis zur Einfahrt MU - breitere Verkehrsfläche MIV
- ab SO schmalere Fahrbahn, Vergrößerung der Grünflächen und Fußwege, Fahrbahn Fokus Radsicherheit im Bereich mit wenigen Leitungen / geplanten Infrastrukturmaßnahmen zusätzliche Gehölze vorsehen

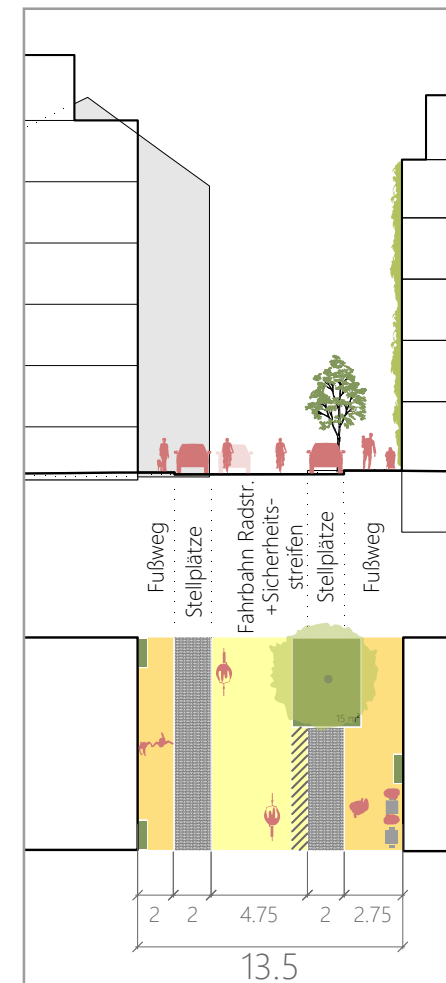
Finkenstraße

- Schaffung Platzsituation /öffentliche Aufenthaltsflächen /Spielstraße
- Barrierefreie Durchwegung N-S, z.B. Treppenlift
- Barrierefreie und Versickerungsfähige Belagsgestaltung

- private Parkplätze Bestand
- private Stellplätze Vorschlag
- öffentliche Stellplätze Bestand
- ▨ vorgeschlagene Tiefgaragen
- Ⓟ mögliche Quartiersparkhäuser im Umfeld
- E** Integration von E-Ladesäulen
- F** Rad-Reparaturstation, Rad-Ladesäulen, Sharing
- P+** Gemeinschaftstiefgarage mit Sharingangebot



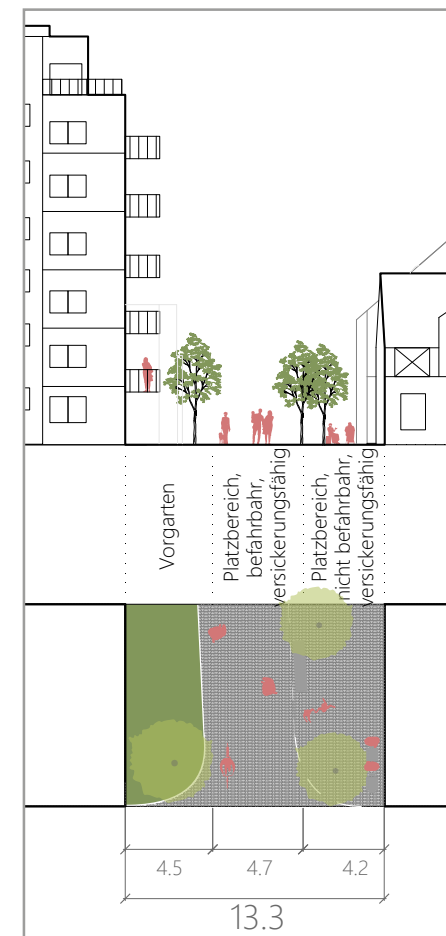
Lange Straße



Dr. - Mack Straße im Bereich WA | SO



Finkenstraße



Dr. - Mack Straße im Bereich MU



KONZEPT

ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

WA 1

Bedarfe mögliche Neubauten (Überschlägig gem. Stellplatzsatzung)

Gebäude a
75 WE bis 130m²:
davon 20% geförderte Mietwohnungen,
Laden/Cafe

Benötigte Stellplätze, gesamt:
72 Stellplätze PKW
1 Stellplätze mit E-Ladestation
137 (Motor-)Radstellplätze

Vorschlag TG-Stellplätze: 83

Sollten die vorhandenen oberirdischen Parkplätze im Bereich Lange Str. dinglich gesicherte Stellplätze sein: suchen nach leicht erreichbaren Ersatzstandorte, um den öffentlichen Raum nicht zusätzlich zu belasten, bestenfalls Integration Quartiersparkhaus o. gesammelte Parkmöglichkeit

WA 2

Bedarfe mögliche Neubauten (Überschlägig gem. Stellplatzsatzung)

Gebäude b
9 WE bis 130m²,
davon 20% geförderte Mietwohnungen,
Laden

benötigte Stellplätze, gesamt:
11 Stellplätze PKW
22 (Motor-)Radstellplätze

Vorschlag Duplex Parker: 12

SO

Bedarfe mögliche Neubauten/zusätzliche Nutzungen (Überschlägig gem. Stellplatzsatzung)

neue Nutzung Gebäude d
Handwerk/Kunst, Kreativwirtschaft, Coworking

Benötigte Stellplätze, gesamt:
29 Stellplätze PKW
23 (Motor-)Radstellplätze

Vorschlag oberirdische Parkplätze: 6

Möglichkeit für Hauptzugang Veranstaltungen/Handwerk (Große Aufzuganlage) im Norden prüfen/ Nutzung bestehender Treppenhäuser. Auch als halböffentliche Durchwegung Nord-Süd denkbar.

Durchgang im Blockrand (Gebäude c) erhalten, Schienen erhalten, Möglichkeit fußläufige Erschließung entlang Hang / Durchgang (Beispiel Mariensteig) oder Rampe

Standort Stellplätze Besucher klären. Flächen im Norden potenziell möglich/ Standort Parkplatzvorschlag im nördlichen Bereich. Nutzung der Topografie/ Parken unter dem nördlichen Gebäuderiegel im MU, Wechselnutzung mit Parkplätzen Uferstadt prüfen

Möglichkeit gegenseitige Anrechnung MU /Uferstadt bei zeitlich getrennter Nutzung unter ausreichender Berücksichtigung des jeweiligen An- und Abfahrtsverkehr gem. Satzung der Stadt Fürth

MU

Bedarfe mögliche Neubauten (Überschlägig gem. Stellplatzsatzung)

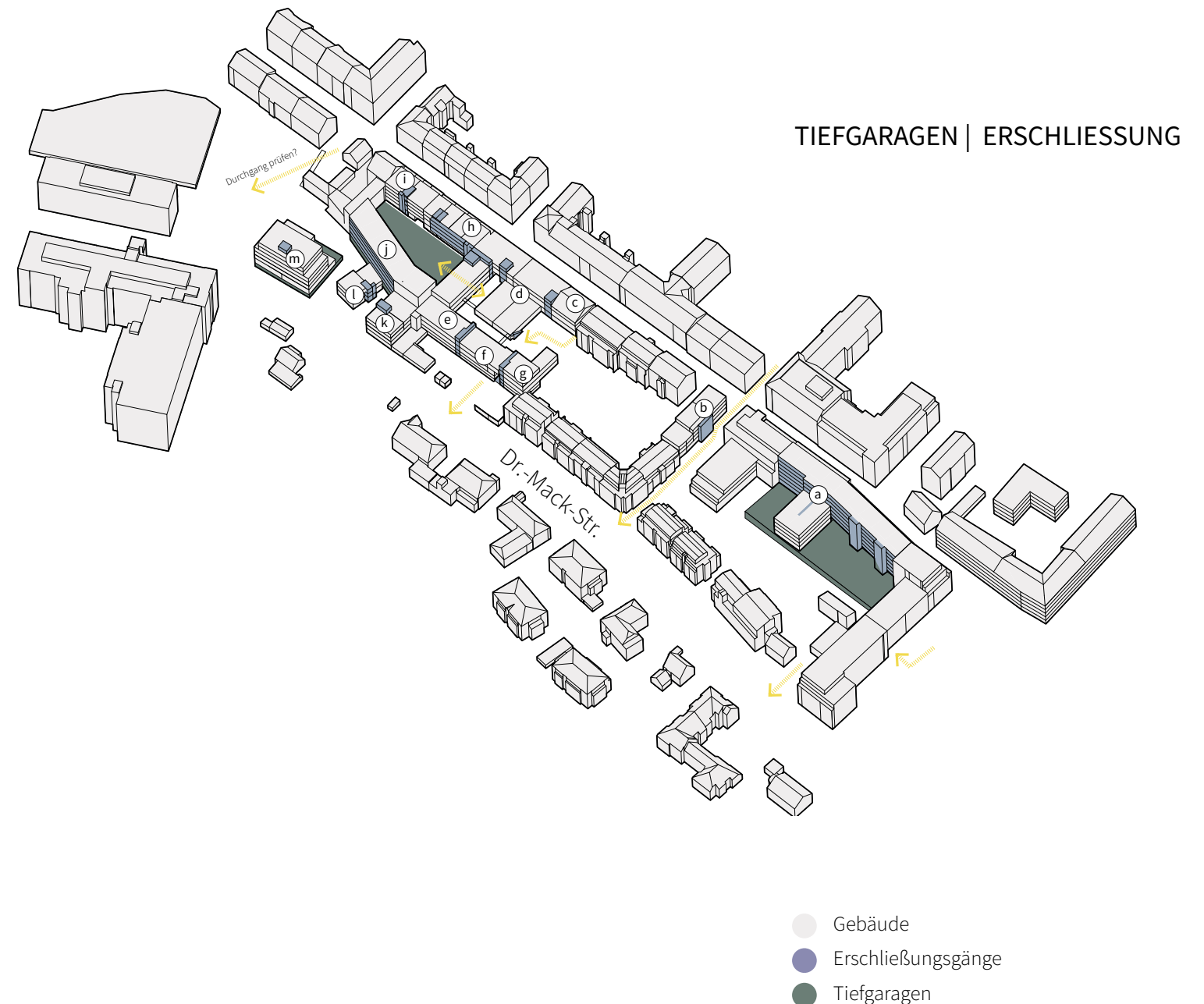
Gebäude h - m
62 WE bis 130m², davon 20% geförderte Mietwohnungen, Kreativwirtschaft, weitere gewerbliche und sonst. Nutzungen

Benötigte Stellplätze, gesamt:
93 Stellplätze PKW (1 pro WE)
1 Stellplätze mit E-Ladestation (1)
135 Fahrradstellplätze (2 pro WE)

Vorschlag TG-Stellplätze: 80
Vorschlag oberirdische Parkplätze: 25

Parkdruck im öffentlichen Raum verringern

- Bei Neuplanung von Norden / Dr.-Mack-Str. erschlossene Tiefgaragen unter den Gebäudekörpern integrieren
- effektiv ist nur eine Erschließung von Norden möglich, daher gemeinschaftl. Nutzung erforderlich/zu prüfen



KONZEPT

FREIRAUM, WOHNUMFELD UND UMWELTASPEKTE

ÜBERGEORDNETE PRINZIPIEN

- Bedenken des Artenschutzes bei Um- und Neubauten: Baumgutachten - Baumhöhlen, Altbestand/Leerstand (Feldermäuse etc. – saP?), Integration von Nistmöglichkeiten in Fassaden (Baulich, Nistkästen etc.) - Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich vor Ort
- Vermeidung: Ausschluss Bauarbeiten in den Schutzzeiten, wenn möglich Bäume erhalten
- Stark versiegelte Grundstücksbereiche entsiegeln bzw. die Versickerungsfähigkeit verbessern, Retentionsbereiche vorsehen, wenn möglich (Rigolen, Grünflächen..)
- Bei Neu- und Umbauten Dach- und Fassadenbegrünung integrieren inkl. entsprechenden Aufbau (extensiv o. intensiv), Rücksichtnahme im Bereich des Denkmalschutzes (Artenauswahl/Kletterhilfe – Schutz historischer Fassade)
- Im angrenzenden Straßenraum: Gehölzbestände erhalten und entwickeln – Thema Bewässerung/Klimawandel: z.B. Vegtra-Mü, Stockholmer Modell
- Bei Tiefbauarbeiten entlang Lange Straße Integration neuer Baumstandorte bedenken/ neue Standorte im B-Plan flexibel festsetzen
- Boden/- Baugrundgutachten (ehemals als Spiegelfabrik genutzt - Quecksilber, Altlasten, Möglichkeit zur Versickerung/Retention vor Ort)
- evtl. bestehende Spielflächen verknüpfen (Spiegelfabrik - Gebäude a im WA1)
- MU Spielfläche im Norden der Kofferfabrik als öffentliche Spielfläche



KONZEPT

FREIRAUM, WOHNUMFELD UND UMWELTASPEKTE

WA 1

Konzept:
Erhalt und Qualifizierung der zentralen charakteristischen Grünbestände, Bestehende Grünflächen und Gehölze zur Wasserrückhaltung und zur Sicherung der Versickerungsfunktion erhalten

Erhalt der Gehölze und Grünfläche durch Ausschluss Baugrenzen (Prüfung Bedarfe TG/Stellplätze, Bedenken eines für Pflanzung ausreichend dimensionierten Tiefgaragenaufbaus/inkl. Erdaufbau), Hinweise/Festsetzungen zum Baumschutz/Erhaltung/Nachpflanzung, Prüfung Zustand Baumbestand (Baumgutachten)

Bedarf Spielfläche gem. Satzung der Stadt Fürth: 382 m², Herstellung vor Ort im WA 1

Größe der Freiflächen (vorwiegend begrünt, teilweise versickerungsfähige Erschließungsanlagen): 4.015 m²

Mindestaufbau Tiefgarage: 60 cm
Zisterne - Möglichkeit prüfen (Baugrundgutachten)
Dachbegrünung, wenn möglich intensiv, als Regenrückhalt

WA 2

Konzept:
Erhalt und Qualifizierung der zentralen charakteristischen Grünbestände, Bestehende Grünflächen und Gehölze zur Wasserrückhaltung und zur Sicherung der Versickerungsfunktion erhalten

Erhalt der Gehölze und Grünfläche durch Ausschluss Baugrenzen (Prüfung Bedarfe TG/Stellplätze, Bedenken eines für Pflanzung ausreichend dimensionierten Tiefgaragenaufbaus/inkl. Erdaufbau), Hinweise/Festsetzungen zum Baumschutz/Erhaltung/Nachpflanzung, Prüfung Zustand Baumbestand (Baumgutachten)

Bedarf Spielfläche gem. Satzung der Stadt Fürth: 60m²

Größe der Freiflächen (vorwiegend begrünt, teilweise versickerungsfähige Erschließungsanlagen): 2.663 m²

Rigolen unter oberirdischen Parkplätzen prüfen
Dachbegrünung, wenn möglich intensiv, als Regenrückhalt

SO

- Wenn möglich, Erhalt der prägsamen Einzelgehölze im Hof, Alternativ Eingriff ins Landschafts/Ortsbild vermindern durch grünordnerische Maßnahmen, Ersatzpflanzungen
- Gemeinschaftsgärtnern und Freibereiche erhalten, fördern
- Versickerungsfähige Beläge bei Umbau bedenken, Wiederverwendung Kopfsteinpflaster, Erhalt Schienen als Freiraumelement
- Wenn möglich grüne Fußverbindung zu den Pegnitzauen von der Langen Straße schaffen

Bedarf Spielfläche gem. Satzung der Stadt Fürth: keine

Größe der Freiflächen (vorwiegend begrünt, teilweise versickerungsfähige Erschließungsanlagen): 1.813 m²

Vorschlag: öffentlicher Spielplatz, ca 170 m² auch für Nachweis MU denkbar

Dachbegrünung, wenn möglich intensiv, als Regenrückhalt
Nutzbare Dachflächen der zentralen Nebenanlagen (Außenbereich, Gärtnern, Spielfläche, Multifunktionaler Raum
Rigole im zentralen Bereich prüfen

MU

- Eingriff ins Landschaftsbild vermindern durch Grünordnerische Maßnahmen
- nahegelegenen Ersatz Bestandsbäume forcieren
- Möglichkeit Versickerungsfähige Beläge prüfen (Anforderungen zukünftige Nutzung)

Bedarf Spielfläche gem. Satzung der Stadt Fürth: 341 m² - Herstellung Spielfläche soweit möglich vor Ort im MU auf Dachflächen, Nutzung pot. neue Spielflächen an der Koffertabrik

Größe der Freiflächen (vorwiegend begrünt, teilweise versickerungsfähige Erschließungsanlagen): 3.666 m²

Rigole im zentralen Bereich und unter den Stellplätzen im Norden prüfen, Dachbegrünung

- Bäume Bestandserhalt
- Bäume Neupflanzung, nicht standortgebunden
- Bäume, zu fällen

Übersicht Baumbestand



VERTIEFENDE FACHBEITRÄGE



VERTIEFENDE FACHBEITRÄGE

Aufbauend auf dem bisherigen Konzept und den Leitlinien mit einer ersten Entwurfsvariante wurden im Rahmen der weiteren Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zusätzliche städtebauliche Varianten im Bereich zukünftiges SO/MU für die stadtinterne Beurteilung als vertiefender Fachbeitrag entwickelt. Zur weiteren Untersuchung der Belange und Unterstützung der Abwägung wurden zudem ergänzende Fachbeiträge im Sinne des Schall-, Boden-, und Artenschutzes erstellt. Die Ergebnisse der Studien und Untersuchungen wurden anschließend, wie im folgenden Kapitel dargelegt, in die Rahmenplanung eingearbeitet.

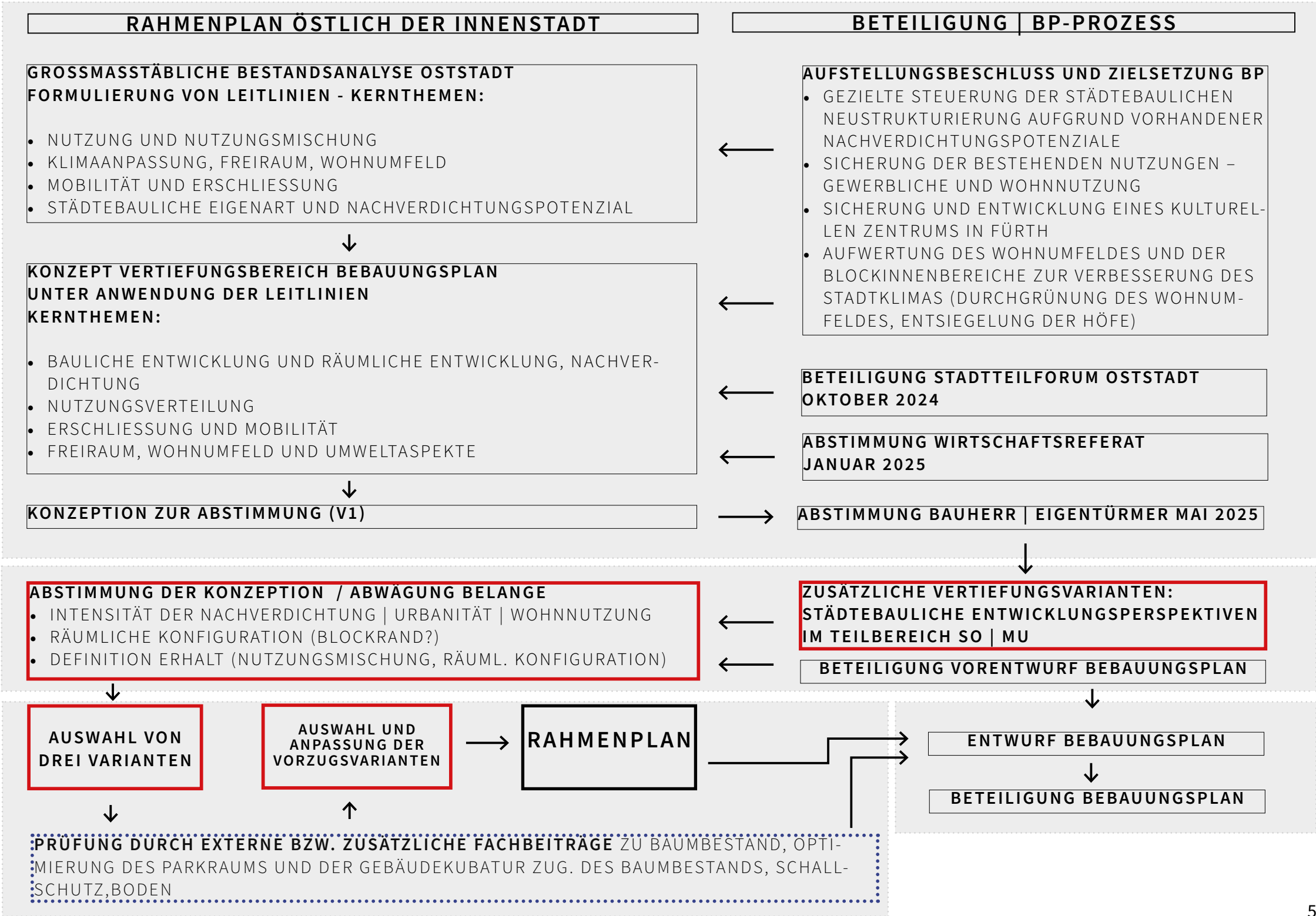
VORGEHEN UND PROZESS

Die Vertiefung zu den städtebaulichen Entwürfen erfolgte als iterativer Prozess aus Variantenentwicklung, fachlicher Prüfung und Weiterentwicklung in Kommunikation mit der Stadt. Die städtebaulichen Varianten wurden hinsichtlich ihrer räumlichen und funktionalen Qualitäten und ihrer städtebaulichen Kennwerte sowie ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht, hinsichtlich baulicher Struktur, Nutzungsmischung und Anzahl der Wohneinheiten miteinander verglichen und so eine Auseinandersetzung und fachliche Abwägung von verschiedenen Entwicklungsszenarien ermöglicht. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurde, zusätzlich zur weiterentwickelten Ursprungsvariante 1, die Varianten 6 und 7 als im Prozess fortzuführende städtebauliche Varianten ausgewählt.

Die entwickelten Varianten, deren Kennwerte und deren Gegenüberstellung sind auf den S. 59 - 76 vertieft ausgeführt. Geprüft und ausgeschlossen wurden im Prozess die Variante 2 (Erhalt und Ergänzung des Kulturzentrums, bauliche Verdichtung & intensivierte Wohnraumschaffung durch hochgeschossiges urbanes Landmark), die Varianten 3.1/3.2 (Teilerhalt und Umbau | Verkleinerung Kulturzentrum, Erweiterung Fläche MU mit Fokus auf Wohnnutzung), die Variante 4 (Fokus Wohnen - große Wohnhöfe mit Mischnutzung und Kreativmeile nur noch im nördlichen UG) und die Variante 5 (Kultur-, Kreativ- und Wohnhöfe). Die Ergebnisse der Variantenentwicklung bieten im Sinne der anschließenden Bauleitplanung die Möglichkeit, möglichen, aber nicht gewünschten Entwicklungen vorzubeugen.

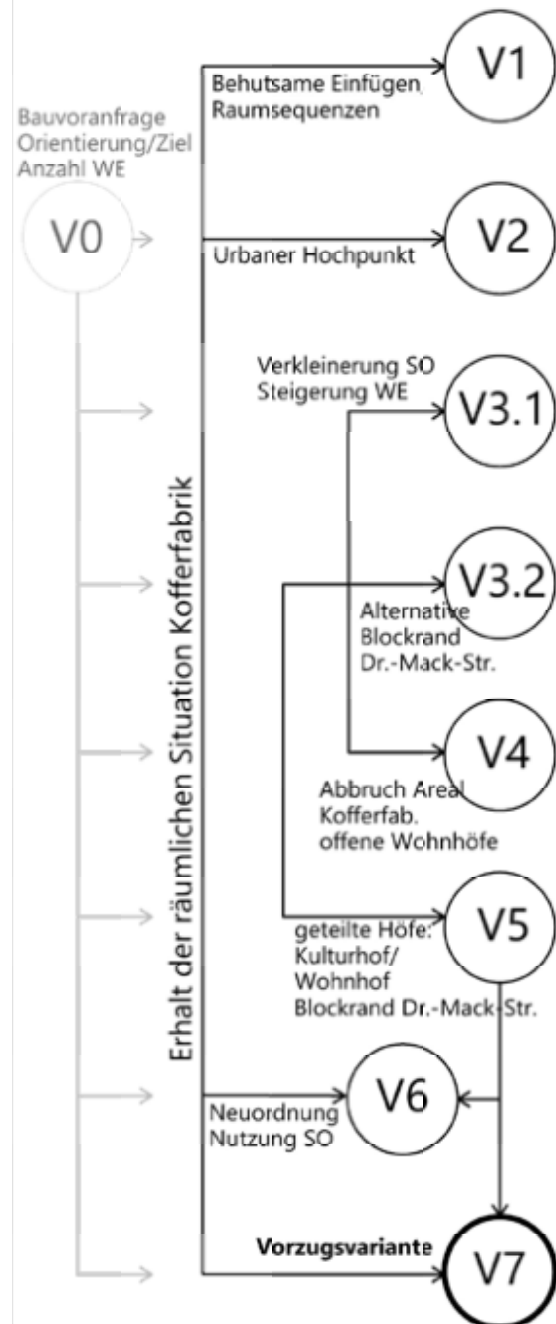
Im Anschluss an die Auswahl der drei städtebaulichen Varianten erfolgte eine fachliche Vertiefung bezüglich spezifischer Belange. Hierzu wurden ergänzende bzw. externe Fachbeiträge und Untersuchungen insbesondere zum Schallschutz, zum Baumbestand und zum Artenschutz, zur Optimierung des Parkraums und der Gebäudekubatur sowie zum vorhandenen Untergrund und Altlasten durchgeführt.

Aus der Untersuchung zum Schallschutz ergab sich, dass die Varianten 1 und 7 bessere schalltechnische Eigenschaften aufweisen, weshalb diese für die weitere Bearbeitung ausgewählt wurden. Aufgrund der vertiefenden Untersuchungen wurde von der Stadt anschließend aufgrund der bestehenden Ziele zum Baumerhalt und zur städtebaulichen Verdichtung/Blockrand im Bereich MU zugunsten Variante 7 als fachliches Abwägungsergebnis und mögliche Kompromisslösung (maximaler Baumerhalt, wirtschaftl. Ausnutzung, Schaffung Wohnraum, Schließen Blockrand) für die finale Überführung der Ergebnisse in die Bauleitplanung entschieden.



VORGEHEN UND PROZESS

Übersicht und Erläuterung
Entwurfsgrundlagen
Varianten 1-7



Erläuterungen zu den Entwicklungsvarianten	Weitgeh. Erhalt der räumlichen Situation Kofferfabrik	Verkleinerung/Abbruch Bereich Kofferfabrik	Erhalt Nutzungen Areal Kofferfabrik an Ort u. Stelle	Nutzung Bereich Kofferfabrik Umstrukturiert	Blockrand Bereich SO Bestand/Eingerückt	Blockrand Bereich SO zur Dr.-Mack-Straße	Blockrand im östl. Bereich Topographie folgend	Blockrand im östl. Bereich an Dr.-Mack-Str.	Kleinteilige Raumsequenzen Übergang UferSTDT					
										SO/Bereich Kofferfab.		MU/östlicher Bereich		Nutzungsbereiche Gesamt
										Bauliche und räumliche Struktur	Nutzung, Nutzungsmischung	Bauliche und räumliche Struktur	Nutzung	
										-weitgehender Erhalt der räumlichen Situation Bestand -Niederschw. Sanierung Substanz -Vorschlag Aufstockung Bereich Lange Str. (von 1 auf 3 Geschosse)	- überw. Erhalt Nutzung an O. und St. -Niederschw. Sanierung -Aufstockung Bereich Lange Str. Ergänzung Kreativwirtschaft	-Blockrand Topografie folgend + Anbauten/ Einzelkörper "mittelnd" zur Uferstadt -Bis 6 Geschosse Dr.-Mack-Str./ 5 Lange Straße -kleinteilige Raumsequenzen	-Kreativquartier: UG/EG Kreativwirtschaft in den oberen OGs Wohnen -Wohnhof im Süden	Kulturhof Wohnhof Kreativquartier
										-weitgehender Erhalt der räumlichen Situation Bestand -Niederschw. Sanierung -Aufstockung Bereich Lange Str.	- überw. Erhalt Nutzung an O. und St. -Niederschw. Sanierung -Aufstockung Bereich Lange Str. Ergänzung Kreativwirtschaft	-Blockrand der Topogr. folgend -Vertikale Wohnramverdichtung als "urbaner Hochpunkt" - Bis 14 Geschosse Dr.-Mack-Str./ bis 7 Lange Straße -begrünte, begehbare Wohnhöfe im Süden	-UG Kreativmeile Dr.-Mack-Str. -EG Nutzung Kreativwirtschaft (z.B. Büros) zur Lange Str. -in den OGs Wohnen (Ziel Anzahl WE Bauvoranfrage)	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile
										-Verkleinerung Bereich Kofferfab./ Teilabbruch Orientierung an der best. räumlichen Konfiguration -Teilerhalt/ Aufstockung zur Lange Straße	-Teilw. Wegfall Nutzungen -Teilerhalt und Ergänzung -Umstrukturierung (Veranstaltung -> UG Nord, wohnvertr. Nutzungen im Kulturhof)	-Blockrand Topografie folgend -Vergrößerung Bereich MU -Im Norden "wellenartige" Dachtopogr. /"mittelnd" Uferstadt -Bis 8 Geschosse Dr.-Mack-Str./ 7 zur Lange Straße -Wohnhof	-UG Kreativmeile Dr.-Mack-Str. (mögl. Ersatzstandort für störr. /wegfallende Bestandsnutzung) -in den OGs Wohnen -ruhiger Wohnhof im Süden	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile
										-Verkleinerung Bereich Kofferfab./ Teilabbruch -Blockrand Dr.-Mack-Str. -Aufstockung zur Lange Straße	-Teilw. Wegfall Nutzungen -Teilerhalt und Ergänzung -Umstrukturierung (Veranstaltung -> UG Nord, wohnvertr. Nutzungen im Kulturhof)	-Vergrößerung Bereich MU -Blockrand Dr.-Mack-Str. -Im Norden "wellenartige" Dachtopogr. als mittelndes Element zur Uferstadt -Bis 8 Geschosse im Norden, 7/ an der Lange Straße	-UG Kreativmeile Dr.-Mack-Str. -Kreativhof Ausrichtung Uferstadt -ruhiger Wohnhof im Süden	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile Kreativhof
										-Komplettabbruch bauliche Substanz Kofferfabrik -Blockrand Dr.-Mack-Str. -Bis 5 Geschosse im Norden (Hohe EG Geschosshöhe)/ 7 zur Lange Straße	-Teilw. Wegfall Nutzungen -Umstrukturierung (Mischnutzungen-> UG Nord entlang Kreativmeile -großer halboffener Wohnhof mit Bereich MU -Wohnen in 2-3 Spannern	-kleinteilige Parzellenstruktur -Blockrand Dr.-Mack-Str. -großes MU/Kein SO/Megablock -Wohnen in 2-3 Spannern -Bis 6 Geschosse im Norden/ 7 zur Lange Straße -Hochpunkt Richtung Uferstadt	-(Mischnutzungen-> UG Nord entlang Kreativmeile und im Kreativhof, darüber Wohnen -großer geschützter halboffener Wohnhof als zentrale Freifläche	Wohnhöfe Kreativmeile Kreativhof
										-Verkleinerung Bereich Kofferfab./ Teilabbruch -Blockrand Dr.-Mack-Straße -Bis 6 Geschosse im Norden/ 7 zur Lange Straße	-Teilw. Wegfall Nutzungen -Umstrukturierung (Veranstaltung/Gastronomie im UG Nord entlang Kreativmeile) -"Wohnfreundlicher" Kulturhof (Süd) Wohnen in 2-3 Spannern	-kleinteilige Parzellenstruktur -Blockrand Dr.-Mack-Str. -Wohnen in 2-3 Spannern -Bis 8 Geschosse im Norden/ 7 zur Lange Straße	-Mischnutzung im UG/EG Nord entlang Kreativmeile, Kreativhof darüber Wohnen -ruhiger Wohnhof im Süden (2-3 Spanner)	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile Kreativhof
										-weitgehender Erhalt der räumlichen Situation Bestand -Niederschw. Sanierung Substanz -Aufstockung und Erweiterungen -Bis 6 Geschosse im Norden/ 7 zur Lange Straße	-Umstrukturierung (Veranstaltung/Gastronomie im UG Nord) -"Wohnfreundlicher" Kulturhof (Süd) Wohnen in 2-3 Spannern	-kleinteilige Parzellenstruktur -Blockrand Dr.-Mack-Str./ Lange Str. -Wohnen in 2-3 Spannern -Bis 7 Geschosse im Norden und Süden	-Mischnutzung im UG/EG Nord entlang Kreativmeile, Kreativhof darüber Wohnen -ruhiger Wohnhof im Süden (2-3 Spanner)	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile Kreativhof
										-weitgehender Erhalt der räumlichen Situation Bestand -Niederschw. Sanierung Substanz -Vorschlag Aufstockung zur Lange Straße	- überw. Erhalt Nutzung an O. und Stelle -Niederschw. Sanierung -Aufstockung Bereich Lange Str. Ergänzung Kreativwirtschaft	-kleinteilige Parzellenstruktur -Blockrand Dr.-Mack-Str./ Lange Str. -Wohnen in 2-3 Spannern -Bis 7 Geschosse im Norden und Süden	-Mischnutzung im UG/EG Nord entlang Kreativmeile, Kreativhof darüber Geschosswohnungsbau -ruhiger Wohnhof im Süden (2-3 Spanner)	Kulturhof Wohnhof Kreativmeile Kreativhof

VARIANTE 1

ERHALT DES KULTURZENTRUMS, BEHUTSAME NACHVERDICHTUNG, DIVERSE NUTZUNG

Baulich: behutsames Einfügen in den Bestand, niedragschwellige Sanierung - Erhalt und Anknüpfen an Charakter mit hofartigen Raumsequenzen und kleinteiliger Struktur, Gebäudehöhen mit mittelnder Wirkung zwischen Ufer- und Oststadt
Typologien entlang Dr.-Mack-Straße: Riegel, Blockrand, „Raumteiler“, „Sockel mit Aufbau“, Kreativquartier
Typologien entlang Lange Straße: Blockrand, Kreativ- und Wohnhöfe, Erhalt Bausubstanz Kofferfabrik mit „Aufstockung“

Nutzung: Erhalt und Ergänzung der diversen Nutzungsmischung im Kulturzentrum Kofferfabrik - Erhalt bestehender Betriebe im MU: Kreativwirtschaftliche Nutzung im EG, OG Wohnen, im Norden Kreativquartier

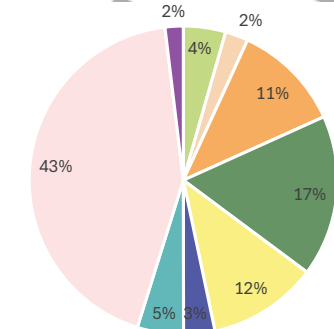
Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitztaue ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, im SO (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, im MU begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten Gehölzerhalt wo möglich, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	197	591	2851	7366	SO
2	1061	3362			
3.1	608	1531			
3.2	225	225			
4	526	1052			
5	234	605	1148	8347	MU1
6	450	1716			
7	313	1674			
8	662	3310			
9	282	1128			
10	204	519	682	2705	MU2
11	682	2705			
Gesamt	4681	18418	4681	18418	

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
SO	4452	0,64	1,65
MU1	3565	0,32	2,34
MU2	1468	0,46	1,84
Gesamt	9485	0,49	1,94

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	823	4%
G. n. st.	446	2%
G. n. w. st	2116	11%
Kw, Ateliers	3137	17%
Kw, Büros	2136	12%
Gastro	608	3%
Veranstaltung	899	5%
Wohnen	8021	43%
Laden	354	2%
Gesamt	18540	

WE Entwurf Gesamt:	70
WE bei 83,3 m² Wohnungen (1/5 Erschließungsfläche)	77
St. TG PKW	128
St. Oberird PKW	25
Tiefgaragen m²	2471
Bedarf Stellplätze PKW	116
Bedarf Spielplatz m²	385



- Freiflächen - zum Teil versiegelt, zu begrünen

Freiflächen - Dachgärten, begrünte Dachflächen
- Gehölze, zu erhalten

Baumpflanzung Vorschlag (nicht standortgebunden)
- Erschließung: Zu- und Abfahrten

Erschließung: (versickerungsfähige) Beläge

Spielflächen

- Wohnen

Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend

Gewerbe, Wohnen nicht störend

Erhalt | Umbau | Sanierung - Bestand
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung

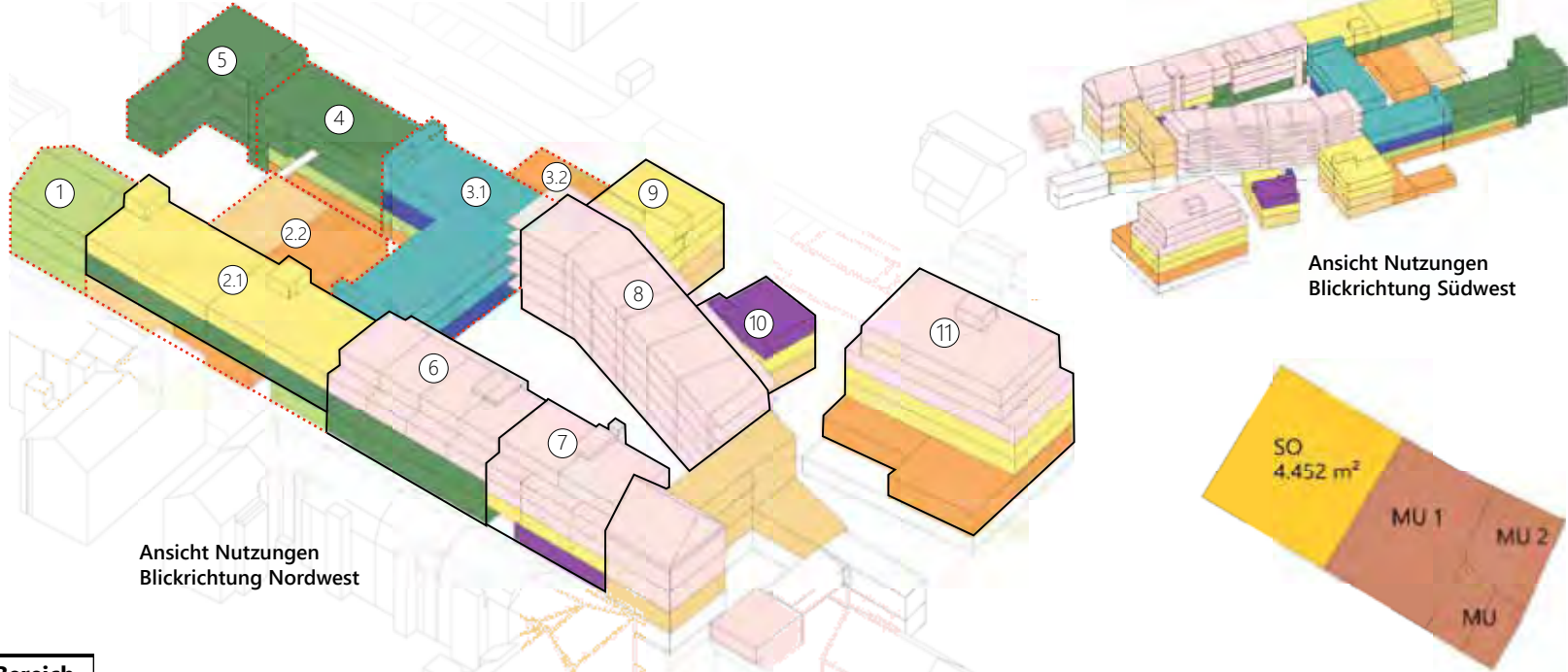
Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung

Gastronomie

Tiefgaragen
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers

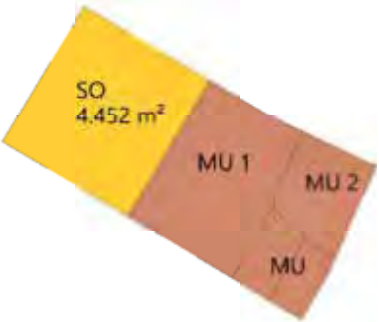
Veranstaltungen, Musikclubs

öffentlich wirksame Nutzung, z.B. Laden, Speisewirtschaft



Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Nordwest

Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest



Vorschlag Gebietskategorie BauNVO



Lageplan, M 1:1000



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - dunkelgrün, Aufstockung: hellgrün



Nutzungsschema Höhnenniveau

VARIANTE 1

ERHALT DES KULTURZENTRUMS, BEHUTSAME
NACHVERDICHTUNG, DIVERSE NUTZUNG

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungseinheiten (WE)	Nutzung	Stellplatzschlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich
1 (c)	2+D	ca. 100 Besucher	Sozialnutzung z.B. Juz, Verein	1St je 5 Besucher	20	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	2			197	197	197											591	SO
2.1 (d) 2.2	42		Handwerk nicht störend	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			446													446	SO
2.1 (d) 2.2	42		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			412													412	SO
2.1 (d)	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	8				619												619	SO
2.1 (d)	4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	6	Großraumbüro 1 St je 60 m² NUF	8					619											619	SO
2.1 (d)		ca. 75 m²VF	Sozialnutzung z.B. Verein, Repaircafe	1St je 25 m² VF	3	~ Läden bis 100 m² 1St. je 40 m² VF	2			145													145	SO
3.1 (e)	3 nördl. Teil 4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6			565													565	SO
3.1 (e,f)	3 nördl. Teil 4	ca. 50 Besucher	Sozialnutzung z.B. Proberäume	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1			270													270	SO
3.1 (e,f)	3 nördl. Teil 4		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	30	1 St. Je 40m² BGF	15			608													608	SO
3.1 (e,f)	3 nördl. Teil 4		Veranstaltung	1 St je 40 m² BGFmin. 2	22	1St. je 30 m² BGF	30				608	291											899	SO
3.2	1		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2			225													225	SO
4 (f)	4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2			232													232	SO
4 (f)	4	ca.50 Besucher	Sozialnutzung z.B. Proberäume	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1			232													232	SO
4 (f)	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	9	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	17			467	525												992	SO
5 (g)	3		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	8			234	234	158											626	SO
6 (h)	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	8	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	12			450	450												900	
6 (h)	4	8	Wohnen 80st TG	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	16	1 St je Whg. < 130 m²	8					450	366										816	MU1
7 (i)	5	ca. 135 VF	Laden	ab 100 m² 1St. je 100 m² VF min 5	5	ab 100 m² 1St. je 40 m² VF min 2	3			244													244	MU1
7 (i)	5		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	3	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	4				313												313	MU1
7 (i)	5	8	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	16	1 St je Whg. < 130 m²	8					313	313	251									877	MU1
8 (j)	5	30	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	60	1 St je Whg. < 130 m²	30	1715		662	662	662	662	662	662								3972	MU1
9 (k)	4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	5	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	8			282	282												564	MU1
9 (k)	4	6	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	12	1 St je Whg. < 130 m²	6					282	282										564	MU1
10 (l)	3		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	2	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	3			204													204	MU1
10 (l)	3	2	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	4	1 St je Whg. < 130 m²	2				204												204	MU1
10 (l)	3	ca. 70 m² VF	Laden	bis 100 m² 1St. je 25 m² VF	3	bis 100 m² 1St. je 60 m² VF	1					110											110	MU1
11 (k)	6		Gewerbe n. w. st. 48 st TG Dup.	1St je 100 m² NUF	5	1St. je 100m² NUF	5			682													682	MU2
11 (k)	6		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	6				436												436	MU2
11 (k)	6	16	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	32	1 St je Whg. < 130 m²	16	756				436	436	358	358								1588	MU2

VARIANTE 2

ERHALT UND ERGÄNZUNG DES KULTURZENTRUMS, BAULICHE VERDICHTUNG DURCH URBANES LANDMARK

Baulich: ortsbildprägende Betonung der Eingangssituation als neuer Hochpunkt mit stark urbanen Charakter im Anschluss zur Uferstadt, niedrigschwellige Sanierung und Erhalt der Kofferfabrik, Nutzungstrennung: begrünter Wohnhof / Kulturhof
Typologie Neubau: Sockel mit Aufbauten/Türmen, Blockrand

Nutzung: Erhalt und Ergänzung der diversen Nutzungsmischung im Kulturzentrum Kofferfabrik - teilweise Erhalt bestehender Betriebe, im MU: Kreativwirtschaftliche Nutzung im EG und OG I, ab OG II Wohnen - Fokus Wohnraumschaffung

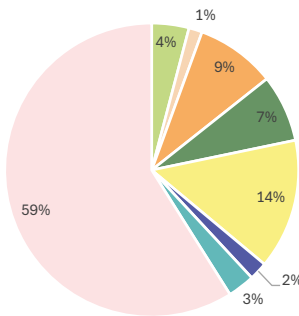
Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitzau ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, im SO (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, im MU begrüntes Flachdach / Dachgarten mit Mindestaufbauten, Gehölzerhalt wo möglich, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschoss- fläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	197	591	2851	7366	SO
2	1061	3362			
3.1	608	1531			
3.2	225	225			
4	526	1052			
5	234	605			
6	2941	15968	2941	15968	MU1
7	573	1946	573	1946	MU2
Gesamt	6365	25280	6365	25280	

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
SO	4452	0,64	1,65
MU1	3706	0,79	4,31
MU2	1327	0,43	1,47
Gesamt	9485	0,67	2,67

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	1238	4%
G. n. st.	446	1%
G. n. w. st	2649	9%
Kw, Ateliers	2237	7%
Kw, Büros	4330	14%
Gastro	608	2%
Veranstaltung	899	3%
Wohnen	17814	59%
Gesamt	30221	

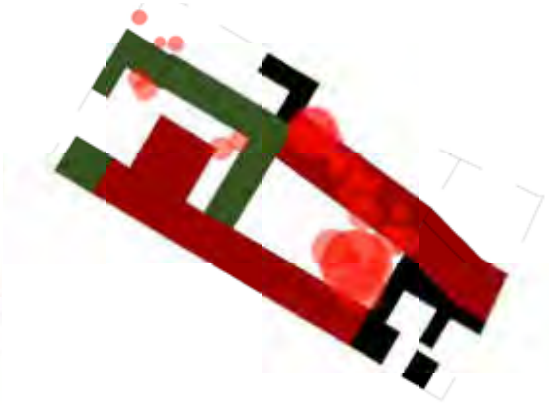
WE Entwurf Gesamt:	159
WE bei 83,3 m² Wohnungen (1/5 Erschließungsfläche)	171
St. TG PKW	200
St. Oberird PKW	
Tiefgaragen m²	4872
Bedarf Stellplätze PKW	253
Bedarf Spielplatz m²	855



- Freiflächen - zum Teil versiegelt, zu begrünen
- Gehölze, zu erhalten
- ▶

 Erschließung: Zu- und Abfahrten
- Freiflächen - Dachgärten, begrünte Dachflächen
- Baumpflanzung Vorschlag (nicht standortgebunden)
- Erschließung: (versickerungsfähige) Beläge
- Spielflächen

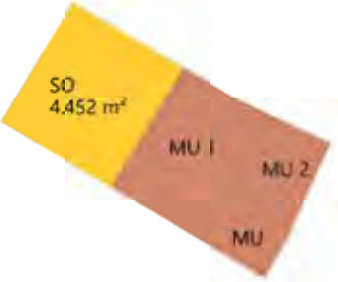
- Wohnen
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers
- Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend
- Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung
- Veranstaltungen, Musikclubs
- Gewerbe, Wohnen nicht störend
- Gastronomie
- Tiefgaragen
- Erhalt | Umbau | Sanierung - Bestand



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau / Sanierung - grün

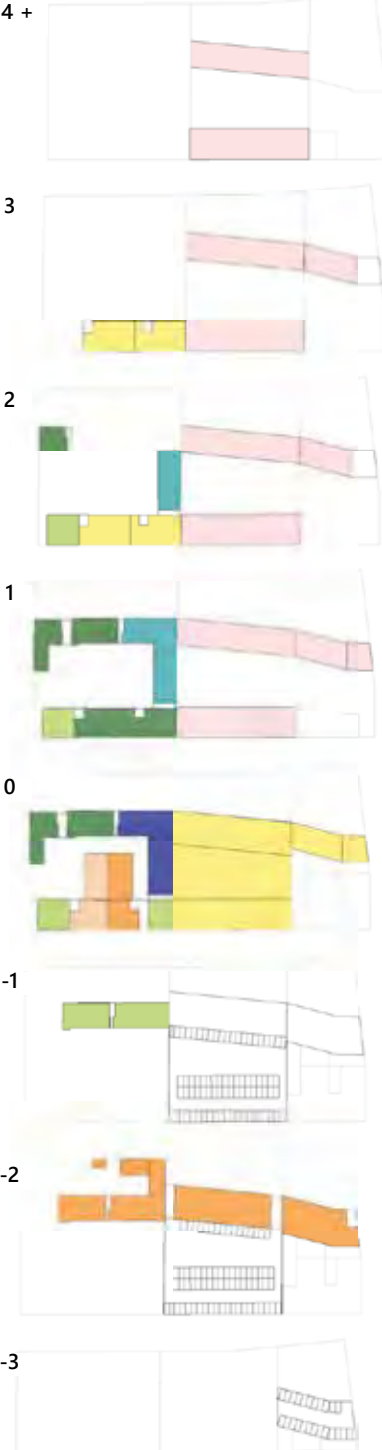
Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Nordwest

Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest



Vorschlag Gebietskategorie BauNVO

Lageplan, M 1:1000



Nutzungsschema Höhenniveau

VARIANTE 2

ERHALT UND ERGÄNZUNG DES
KULTURZENTRUMS, BAULICHE VERDICHTUNG
DURCH URBANES LANDMARK

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungsein- heiten (WE)	Nutzung	Stellplatzschlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich	
1	2+D	ca. 100 Besucher	Sozialnutzung z.B.Juz, Verein	1St je 5 Besucher	20	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	2			197	197	197											591	SO	
2.1	4		Gewerbe (Hw) nicht störend	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			446													446	SO	
2.2	2																								
2.1	4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			412													412	SO	
2.2	2																								
2.1	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	10				619												619	SO	
2.1	4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	12	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	17					619	619										1238	SO	
2.1		ca. 75 m²VF	Sozialnutzung z.B. Verein, Repaircafe	1St je 25 m² VF	3	~ Läden bis 100 m² 1St. je 40 m² VF	2			145													145	SO	
3.1	3 nördl.Teil 4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6		565														565	SO	
3.1	3 nördl.Teil 4	ca. 50 Besucher	Sozialnutzung z.B. Proberäume	1St je 15 Besucher	3	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1		270														270	SO	
3.1	3 nördl.Teil 4		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	30	1 St. Je 40m² BGF	15			608													608	SO	
3.1	3 nördl.Teil 4		Veranstaltung	1 St je 40 m² BGFmin. 2	22	1St. je 30 m² BGF	30				608	291											899	SO	
3.2	1		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2		225														225	SO	
4	4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2		232														232	SO	
4	4	ca.50 Besucher	Sozialnutzung z.B. Proberäume	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1		232														232	SO	
4	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	9	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	13			467	525												992	SO	
5	3		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	10			234	234	158											626	SO	
6.1	8	64	Wohnen 152 st TG	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130	128	1 St je Whg. < 130 m²	64	4299			729	729	729	729	729	729	572						9245	MU1	
6.1		ca. 75 % NUF		1St. je 100 m² NUF	20	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	36			2681													2681	MU1	
6.2																									
6.3	14		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6		642														642	MU1	
6.3	14	84	Wohnen	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130	168	1 St je Whg. < 130 m²	84				634	634	634	634	634	634	634	634	634	634	634	634	7608	MU1	
7	5		Gewerbe n.w.st.48 st TG Dup.	1St je 100 m² NUF	5	1St. je 100m² NUF	5	573	573														1146	MU2	
7	5		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	7			411													411	MU2	
7	5	11	Wohnen	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130	22	1 St je Whg. < 130 m²	11			411	275	275											961	MU2	

VARIANTE 3.1

TEILERHALT UND UMBAU | VERKLEINERUNG KULTURZENTRUM, ERWEITERUNG FLÄCHE MU MIT FOKUS AUF WOHNNUTZUNG

Baulich: Teilabbruch Kulturzentrum, Umbau/Neubau und Erweiterung der übrigen Gebäudesubstanz, Erweiterung MU als privater Wohnhof, MU als Hochpunkt, Abtreppen der Gebäudehöhe als mittler zwischen Ufer- und Oststadt - Orientierung am bestehenden Blockrand, Nutzungstrennung: begrünter Wohnhof / Kulturhof, Typologie Neubau: Sockel mit Aufbauten/Türmen, Blockrand

Nutzung: Neuordnung der Nutzungen im Kulturzentrum - teilweise Erhalt, aber Umzug: Veranstaltungen im UG als Lärmschutz, südl. Hof Kreativwirtschaft, Ergänzung „Kreativmeile“ mit z.B. Gewerbe zur Dr. Mack-Str., im MU: Kreativwirtschaftliche Nutzung im EG, ab OG I Fokus Wohnen

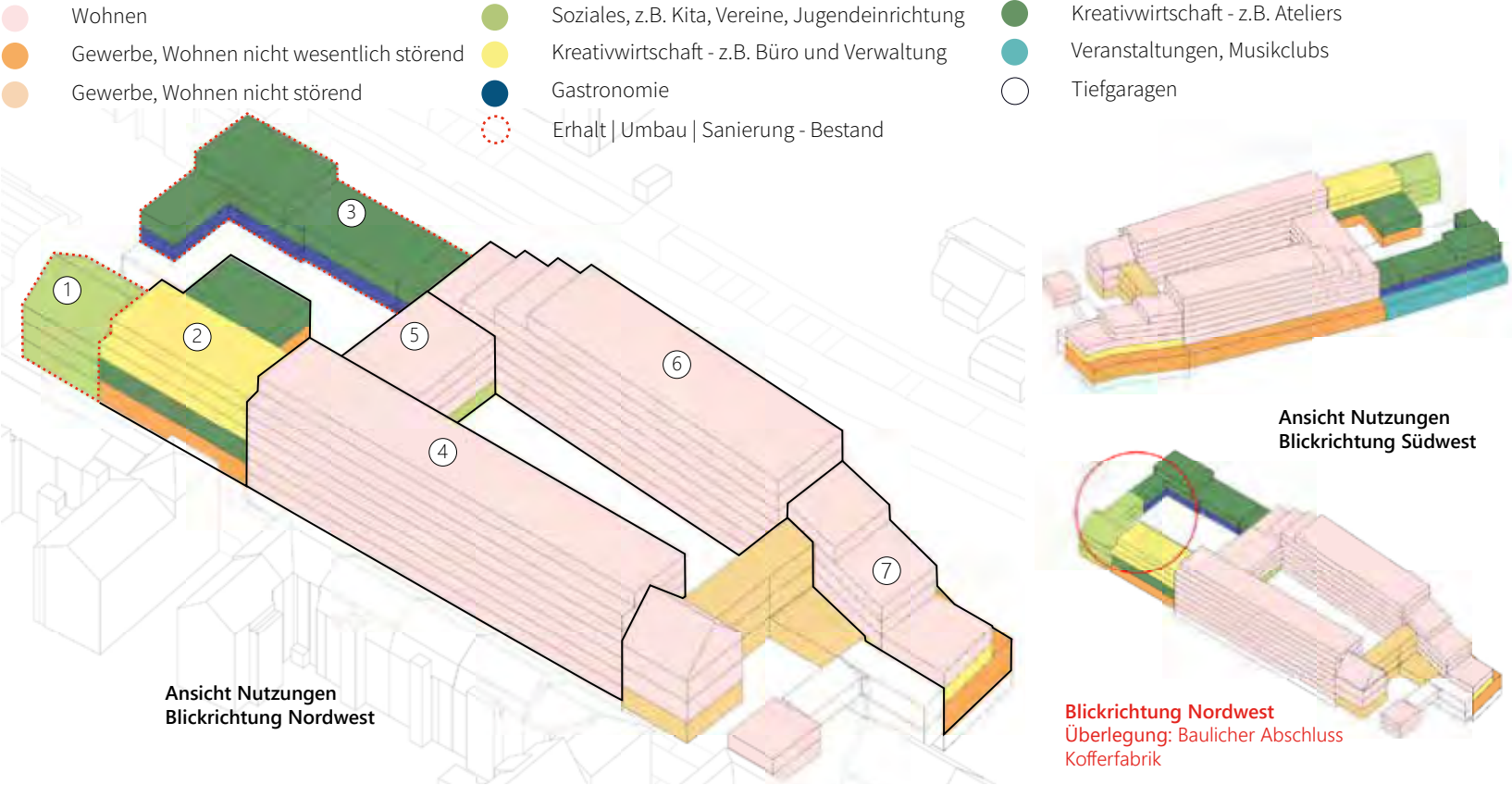
Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitzau ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, im SO (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, Grünflächen zur Dr.- Mack-Str., im MU begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, Gehölzerhalt wo möglich, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	196	590	1.542	4.601	SO
2	608	1906			
3	738	2105			
4	976	6645	2.673	15.793	MU1
5	349	1395			
6	1348	7753			
7	573	2068	573	2068	MU2
Gesamt	4788	22462	4788	22462	

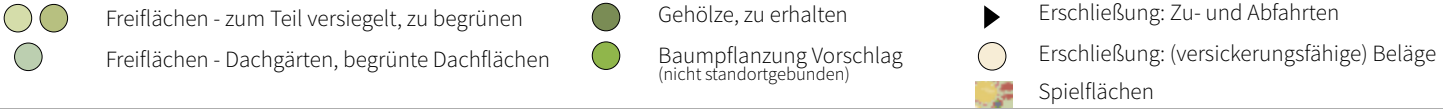
Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
SO	3179	0,49	1,45
MU1	4961	0,54	3,18
MU2	1344	0,43	1,54
Gesamt	9484		

WE Gesamt:	144
WE bei 83,3 m² Wohnungen (1/5 Erschließungsfläche)	146
St. TG PKW	314
St. Oberird PKW	
Tiefgaragen m²	7591
Bedarf Stellplätze PKW	233
Bedarf Spielplatz m²	729

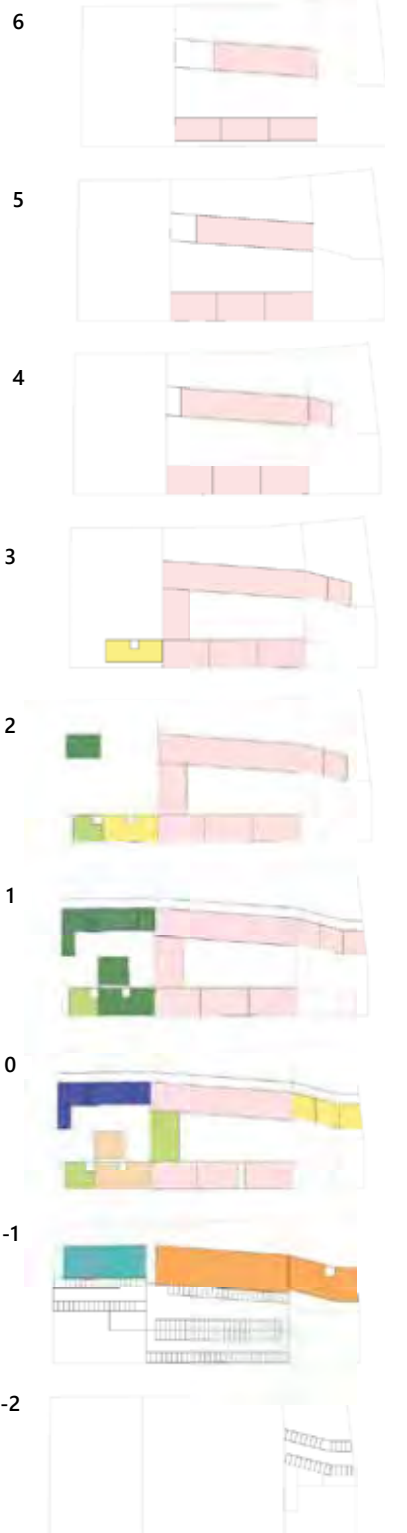
Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	940	4%
G. n. st.	608	3%
G. n. w. st	1826	8%
Kw, Ateliers	1387	6%
Kw, Büros	1170	5%
Gastro	588	3%
Veranstaltung	656	3%
Wohnen	15185	68%
Geamt	22360	



Lageplan, M 1:1000



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - grün



Nutzungsschema Höhnenniveau

VARIANTE 3.1

TEILERHALT UND UMBAU | VERKLEINERUNG
KULTURZENTRUM, ERWEITERUNG FLÄCHE MU
MIT FOKUS AUF WOHNNUTZUNG

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungseinheiten (WE)	Nutzung	Stellplatzschlüssel Rad	Stellplatzbedarf Rad	Stellplatzschlüssel PKW	Stellplatzbedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamtfläche Nutzung	Bereich
1	2+D	ca. 100 Besucher	Sozialnutzung z.B. Juz, Verein	1St je 5 Besucher	20	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	2			197	197	197											591	SO
2.1 2.2	4 2		Gewerbe (HW) nicht störend	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6			608													608	SO
2.1 2.2	4 2		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	5				608												608	SO
2.1	4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	10					383	383										766	SO
3	4		Veranstaltung 62st TG	1 St je 40 m² BGF min. 2	13	1St. je 30 m² BGF	17,4	1830	656														656	SO
3	4		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	30	1 St. Je 40m² BGF	15			588													588	SO
3	3		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	10				588	191											779	SO
4.1 4.2 4.3	7	63	Wohnen 204 st TG	2 St. je Whg. zw. 40 und 130 m²	126	1 St je Whg. < 130 m²	63	5188		976	976	976	976	976	976	789							6645	MU1
5	4	ca. 75 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	5	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			349													349	MU1
5	4	10	Wohnen	2 St. je Whg. zw. 40 und 130 m²	10	1 St je Whg. < 130 m²	10				349	349	349										1047	MU1
6	8		Gewerbe n. w. störend	1St je 100 m² NUF	10	1St. je 100m² NUF	10		1253														1253	MU1
6	8	60	Wohnen	2 St. je Whg. zw. 40 und 130 m²	120	1 St je Whg. < 130 m²	60			997	997	997	997	899	805	712							6404	MU1
7			Gewerbe n. w. störend 48 st TG Dup.	1St je 100 m² NUF	5	1St. je 100m² NUF	5	573	573														573	MU2
7			Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	3	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	5			404													404	MU2
7		11	Wohnen	2 St. je Whg. zw. 40 und 130 m²	22	1 St je Whg. < 130 m²	11				404	274	274	137									1089	MU2

VARIANTE 3.2

ABBRUCH UND NEUBAU KULTURZENTRUM, ERWEITERUNG FLÄCHE MU MIT FOKUS WOHNRAUMSCHAFFUNG

Baulich: Abbruch und teilweise Neubau Kulturzentrum, Erweiterung MU als privater Wohnhof, Abtreppen der Gebäudehöhe als mittler zwischen Ufer- und Oststadt - Orientierung Blockrand an nördlichen Flurgrenzen zur Dr.-Mack-Str. Nutzungstrennung: begrünter Wohnhof / Kulturhof / Kreativhof Typologie Neubau: Sockel mit Aufbauten/Türmen, Blockrand

Nutzung: Neuordnung der Nutzungen im Kulturzentrum - in Anlehnung an Bestand, Neuordnung: Veranstaltungen im UG als Lärmschutz, südl. Hof Kreativwirtschaft, Ergänzung „Kreativmeile“ mit z.B. Gewerbe zur Dr. Mack-Str., im MU: Kreativwirtschaftliche Nutzung/ Gewerbe im EG, ab OG I Fokus Wohnen

Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitztaue ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, im SO (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, im MU begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, Gehölzerhalt kaum möglich, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	276	962	1.732	5.923	SO
2	692	1997			
3	764	2964			
4	1245	7660	2.701	16.006	MU1
5	450	1800			
6	1006	6546			
7	788	2764	788	2764	MU2
Gesamt	5221	24693	5221	24693	

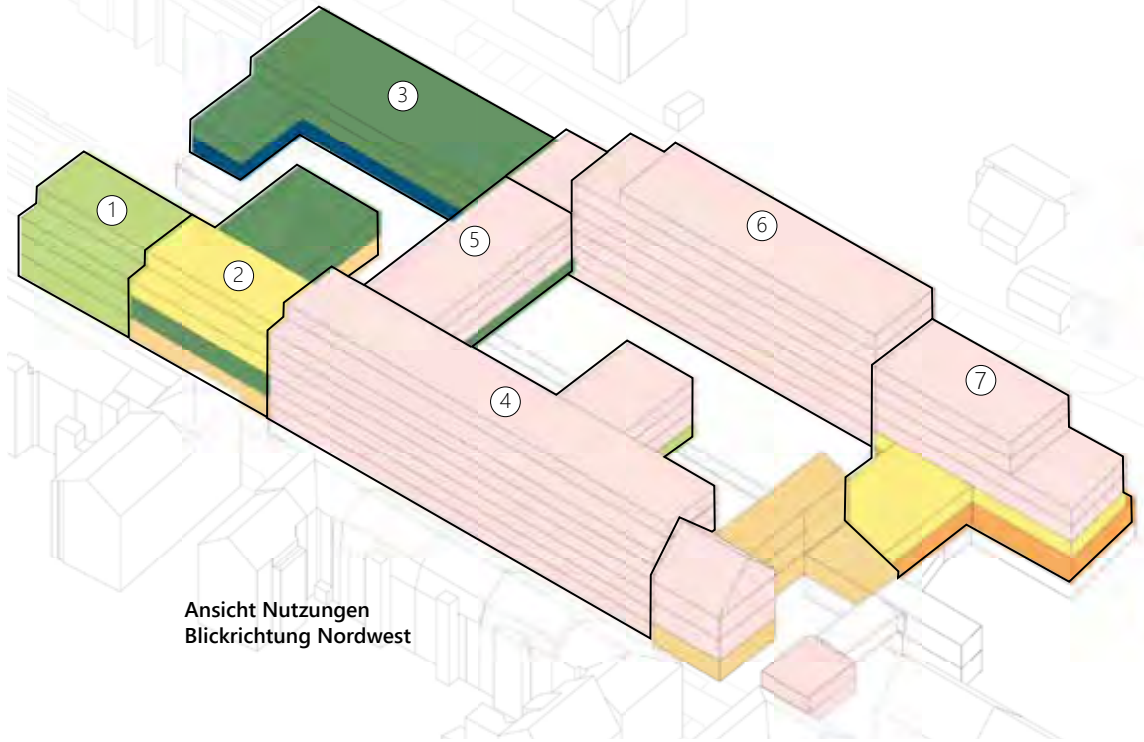
Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
SO	3175	0,55	1,87
MU1	4867	0,55	3,29
MU2	1439	0,55	1,92
Gesamt	9481		

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	1026	4%
G. n. st.	651	3%
G. n. w. st	1585	7%
Kw, Ateliers	2567	11%
Kw, Büros	1331	6%
Gastro	744	3%
Veranstaltung	628	3%
Wohnen	15420	64%
Gesamt	23952	

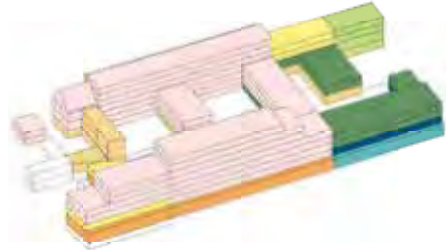
WE Gesamt:	156
WE bei 83,3 m² Wohnungen (1/5 Erschließungsfläche)	148
St. TG PKW	253
St. Oberird PKW	
Tiefgaragen m²	7182
Bedarf Stellplätze PKW	252
Bedarf Spielplatz m²	740



- Wohnen
- Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend
- Gewerbe, Wohnen nicht störend
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung
- Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung
- Gastronomie
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers
- Veranstaltungen, Musikclubs
- Tiefgaragen



Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Nordwest



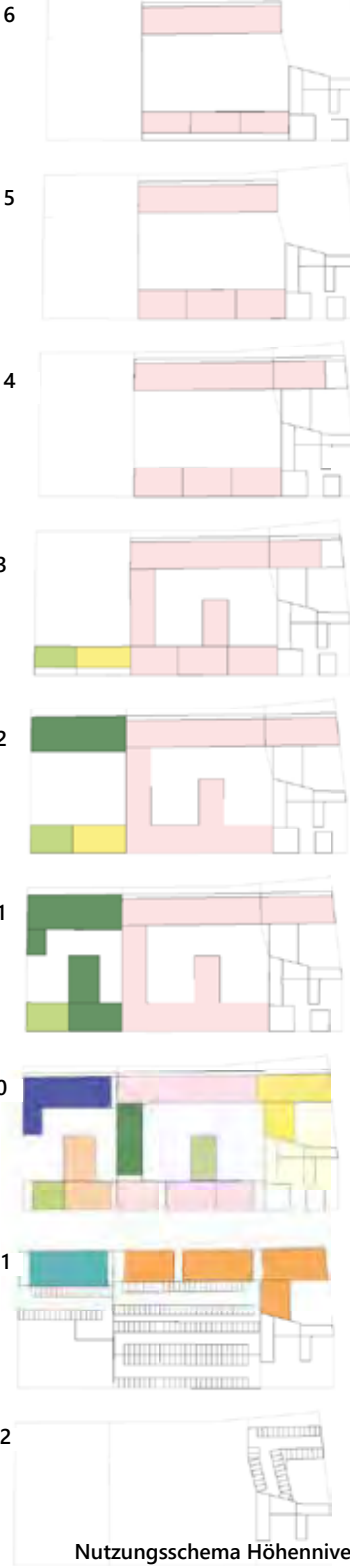
Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest



Überlegung: Erhalt der
Gebäudeeinrückung
im Bereich Kofferfabrik



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu
entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - grün



Nutzungsschema Höhnenniveau

VARIANTE 3.2

ABBRUCH UND NEUBAU KULTURZENTRUM,
ERWEITERUNG FLÄCHE MU MIT FOKUS
WOHNRAUMSCHAFFUNG

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungs- einheiten (WE)	Nutzung	Stellplatzschlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich
1	4	ca. 200 Besucher	Sozialnutzung z.B. Juz, Verein	1St je 5 Besucher	40	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	4			207	276	276											759	SO
2 2.2	4 2		Gewerbe (Hw) nicht störend	1St je 100 m² NUF	5	1St. je 100m² NUF	5			651													651	SO
2 2.2	4 2		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	9			692													692	SO
2	4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF		~ Büro 1 St je 60 m² NUF						353	261										614	SO
3	4		Veranstaltung 64 st TG	1 St je 40 m² BGF min. 2	16	1St. je 30 m² BGF	21	1853	628														628	SO
3	4		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	38	1 St. Je 40m² BGF	19			744													744	SO
3	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	11			788													788	SO
3	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	5	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	9				673												673	SO
4.1 - 4.3	7	71	Wohnen 102 st TG	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130 m²	126	1 St je Whg. < 130 m²	63	2271		853	1245	1245	1245	976	976	727							7267	MU1
4.4		ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			267													267	MU1
5	4		Kreativwirtschaft, z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF		~ Büro 1 St je 60 m² NUF				414													414	MU1
5		15	Wohnen	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130 m²	30	1 St je Whg. < 130 m²	15				450	450	450										1350	MU1
6	8		Gewerbe n.w.st.	1St je 100 m² NUF	7	1St. je 100m² NUF	7		872														872	MU1
6	8	56	Wohnen 51 st TG	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130 m²	112	1 St je Whg. < 130 m²	56	2203		873	873	873	873	719	719	612							5542	MU1
7.1	6		Gewerbe n.w.st.	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4		465														465	MU2
7.1	6		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	6			469													469	MU2
7.1	6	14	Wohnen	2 St. je Whg. zwischen 40 und 130 m²	28	1 St je Whg. < 130 m²	14	855			469	469	323										1261	MU2
7.2	2		36 st TG	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2		248														248	MU2
7.2	2		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	2	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	3			248													248	MU2

VARIANTE 4

GROSSE WOHNHÖFE MIT MISCHNUTZUNG UND KREATIVMEILE IM NÖRDLICHEN UG

Baulich: Großflächiger Abbruch bestehende bauliche Substanz, Neuintegration Kulturzentrum in neuem Gebäudekörper, Erweiterung MU als privater Wohnhof mit „Hofhäusern“, Gebäudehöhe anschließend an Blockrand, Kopfbau im Norden als „Mittler“ zwischen Ufer- und Oststadt, Orientierung Blockrand an nördlichen Flurgrenzen zur Dr.-Mack-Str., Nutzungstrennung: begrünte Wohnhöfe/ nach Osten ausgerichteter, abgeschirmter Kulturhof, Typologie Neubau: Sockel mit Aufbauten, Blockrand

Nutzung: Neuordnung und Neuintegration bestehender Nutzungen: Veranstaltungen im UG als Lärmschutz, südl. Wohnhöfe mit sozialen Nutzungen (Kita, Vereine), im Norden „Kreativmeile“ mit Integration Kulturzentrum, Kreativwirtschaft und z.B. Gewerbe zur Dr. Mack-Str., ab OG I Fokus Wohnen

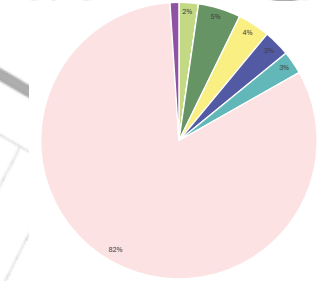
Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitzau ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorseicher, ggf. Dachgärten, (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	321	1875	1.781	9.491	MU1
2	567	2861			MU1
3	323	1884			MU1
4	570	2871			MU1
5	323	1890	1.983	9.002	MU2
6	658	2826			MU2
7	1002	4286			MU2
8	817	3319	817	3319	MU3
Gesamt	4581	21812	3764	18493	

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
1	821	0,39	2,28
2	823	0,69	3,48
3	826	0,39	2,28
4	833	0,68	3,45
5	842	0,38	2,24
6	1530	0,43	1,85
7	2333	0,43	1,84
8	1511	0,54	2,20
Gesamt	9519		
MU1		0,54	2,87
MU2		0,42	1,91
MU3		0,54	2,20

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	492	2%
G. n. st.	0	0%
G. n. w. st.	0	0%
Kw, Ateliers	1074	5%
Kw, Büros	817	4%
Gastro	668	3%
Veranstaltung	584	3%
Wohnen	17779	82%
Laden, Speisew.	224	1%
Gesamt	21638	

WE Gesamt:	174
St. TG PKW	300
St. Oberird PKW	
Tiefgaragen m²	6401
Bedarf Stellplatz PKW	245
Bedarf Spielplatz m²	853



- Freiflächen - zum Teil versiegelt, zu begrünen

Freiflächen - Dachgärten, begrünte Dachflächen
- Gehölze, zu erhalten

Baumpflanzung Vorschlag (nicht standortgebunden)
- Erschließung: Zu- und Abfahrten

Erschließung: (versickerungsfähige) Beläge

Spielflächen

- Wohnen

Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend

Gewerbe, Wohnen nicht störend
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung

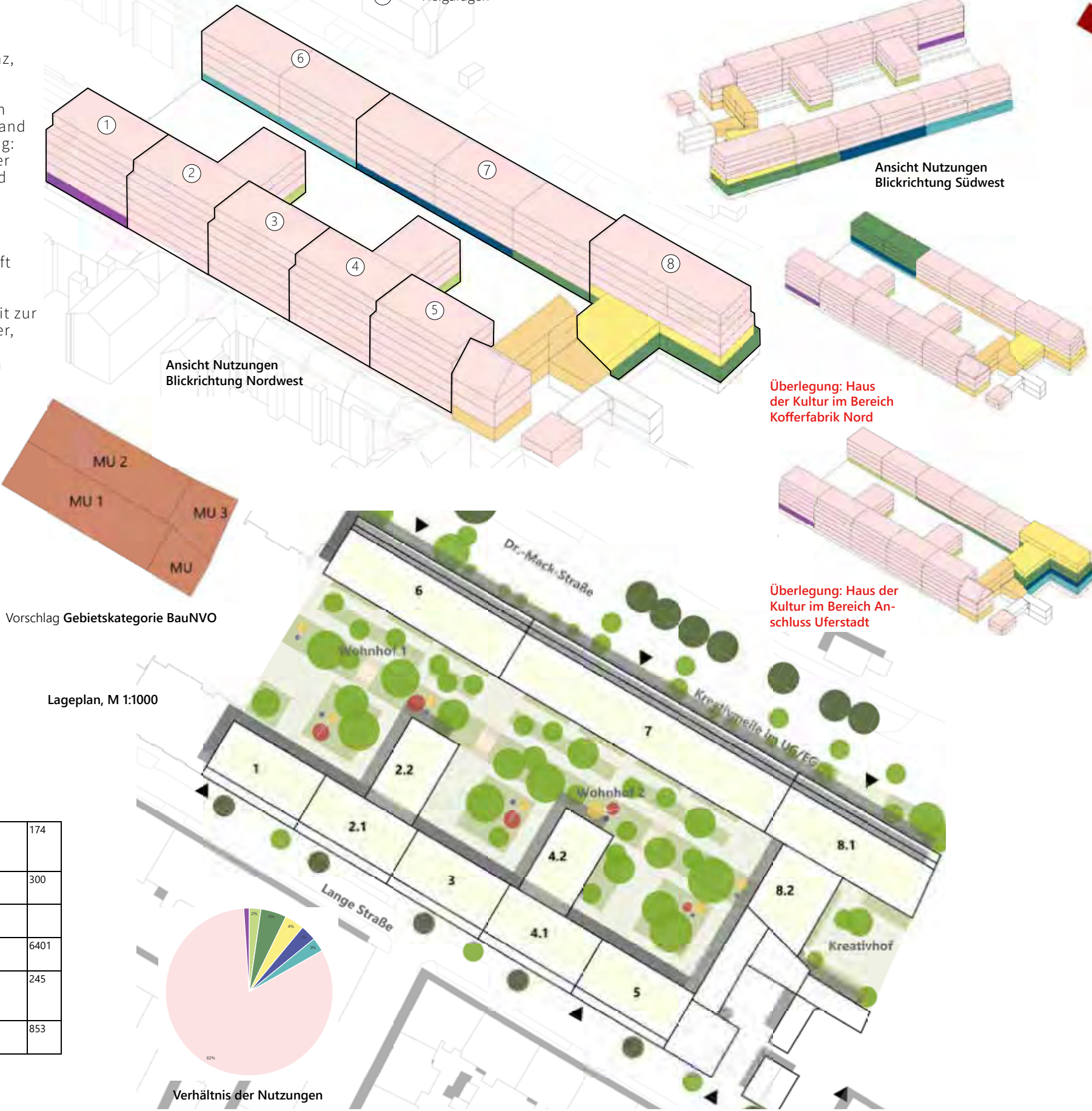
Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung

Gastronomie

Tiefgaragen
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers

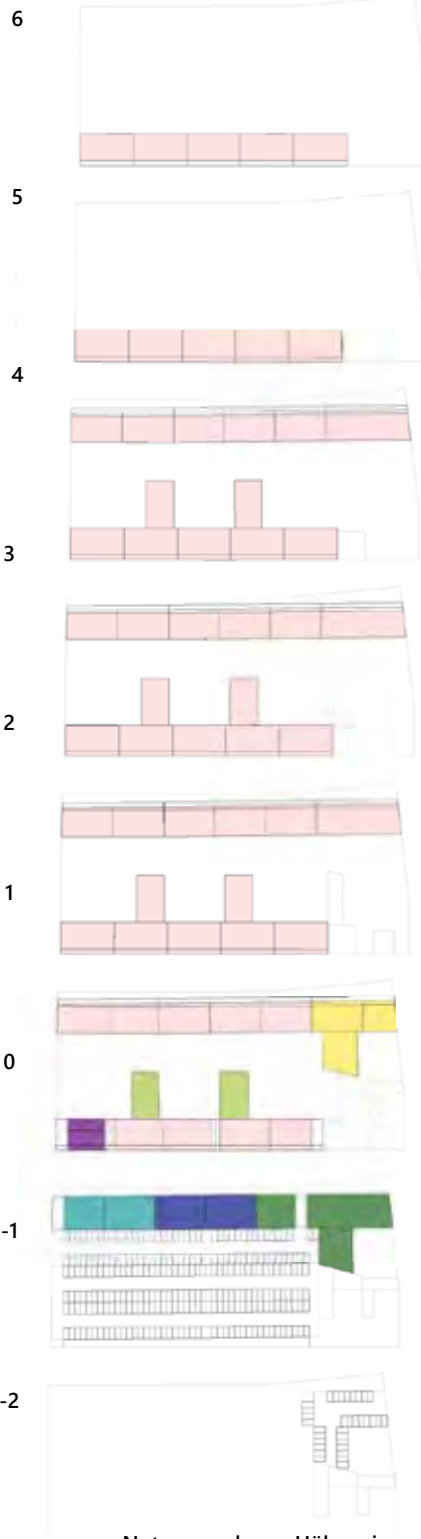
Veranstaltungen, Musikclubs

öffentlich wirksame Nutzung, z.B. Laden, Speisewirtschaft



Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest

Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - grün



Nutzungsschema Höhenniveau

VARIANTE 4

GROSSE WOHNHÖFE MIT MISCHNUTZUNG UND KREATIVMEILE IM NÖRDLICHEN UG

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungsein- heiten (WE)	Nutzung	Stellplatz- schlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich
1		ca. 140 m² VF	Laden	ab 100 m² 1St. je 100m² VF min. 5	5	ab 100 m² 1St. je 40 m² VF	4			224												224		
1	6	15	Wohnen 172 st TG	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	30	1 St je Whg. < 130 m²	15	3741			321	321	321	321	271								1555	
2.1	6	18	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	36	1 St je Whg. < 130 m²	18			294	321	321	321	321	271								1849	
2.2	4	ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4		246												246		
2.2	4	6	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	12	1 St je Whg. < 130 m²	6				246	246	246									738		
3	6	18	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	36	1 St je Whg. < 130 m²	18			295	322	322	322	322	272								1855	
4.1	6	18	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	36	1 St je Whg. < 130 m²	18			295	323	323	323	323	274								1861	
4.2	4	ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4		246												246		
4.2		6	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	12	1 St je Whg. < 130 m²	6				246	246	246									738		
5	6	18	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	36	1 St je Whg. < 130 m²	18			254	323	323	323	323	275								1821	
6			Veranstaltung 93st TG	1 St je 40 m² BGF min. 2	15	1St. je 30 m² BGF	19	1817	584													584		
6	5	22	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	44	1 St je Whg. < 130 m²	22			571	571	571	513									2226		
7			Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	33	1 St. Je 40m² BGF	17		668													668		
7	5		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	2	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	3		257													257		
7	5	33	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	66	1 St je Whg. < 130 m²	33			870	870	870	772									3382		
8.1 8.2	6 2		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers 35st TG	1St. je 100 m² NUF	7	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	14	835		817												817		
8.1 8.2	6 2		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	7	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	14				817											817		
8.1	6	20	Wohnen	2 St. je Whg. 40 bis 130 m²	40	1 St je Whg. < 130 m²	20					479	425	425	425							1754		

VARIANTE 5

KULTUR-, KREATIV- UND WOHNHÖFE AN DER KOFFERFABRIK

Baulich: Abbruch bestehende bauliche Substanz bis auf im SO, Neuintegration Kulturzentrum in neuem Gebäudekörper auf Teilfläche SO - Neubau in Form alter Gebäudestruktur, bzw. wenn möglich Umbau/Sanierung, Erweiterung MU als privater Wohnhof mit „Hofhäusern“, Gebäudehöhe anschließend an Blockrand, Kopfbau im Norden als „Mittler“ zwischen Ufer- und Oststadt, Orientierung Blockrand im MU an nördlichen Flurgrenzen zur Dr.-Mack-Str. / im SO wie im Bestand eingerückt (Schaffung Vorbereich Kofferfabrik), Nutzungstrennung: im Westen Kulturhof analog Bestand, zentral begrünte Wohnhöfe, nach Osten ausgerichteter, abgeschirmter Kreativhof, Typologie Neubau: Sockel mit Aufbauten, Blockrand

Nutzung: Neuordnung und Neuintegration bestehender Nutzungen: im SO Neuintegration von Veranstaltungen im UG als Lärmschutz, im MU 1 südl. Wohnhöfe mit sozialen Nutzungen (Kita, Vereine), im MU 2 im Norden „Kreativmeile“ mit Integration Kulturzentrum, Kreativwirtschaft und z.B. Gewerbe zur Dr. Mack-Str., überall ab OG I Fokus Wohnen - außer im SO

Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitztaue ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

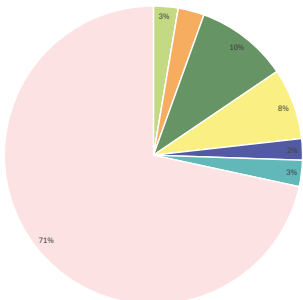
Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	450	2408	2.193	11.530	MU1
2	327	1916			MU1
3	564	2865			MU1
4	527	2716			MU1
5	325	1625			MU1
6	694	4086	694	4.086	SO
7	532	2902	1971	10141	MU 2
8	348	1977			MU 2
9	348	1977			MU 2
10	743	3285			MU 2
Gesamt	4858	25757	4858	25757	

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	541	3%
G. n. st.	0	0%
G. n. w. st	574	3%
Kw, Ateliers	2031	10%
Kw, Büros	1560	8%
Gastro	471	2%
Veranstaltung	577	3%
Wohnen	14514	71%
Laden, Speisew.	73	0%
Gesamt	20341	

WE Gesamt:	176
St. TG PKW	294
St. Oberird PKW	
Tiefgaragen m²	2748
Bedarf Stellplatz PKW	287
Bedarf Spielplatz m²	697

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
1	588	0,77	4,10
2	587	0,56	3,26
3	830	0,68	3,45
4	833	0,63	3,26
5	834	0,39	1,95
6	2061	0,34	1,98
7	812	0,66	3,57
8	793	0,44	2,49
9	810	0,43	2,44
10	1337	0,56	2,46
Gesamt	9485		
MU 1		0,60	3,14
SO		0,34	1,98
MU 2		0,53	2,70

Lageplan, M 1:1000



- Freiflächen - zum Teil versiegelt, zu begrünen

Freiflächen - Dachgärten, begrünte Dachflächen
- Gehölze, zu erhalten

Baumpflanzung Vorschlag (nicht standortgebunden)
- Erschließung: Zu- und Abfahrten

Erschließung: (versickerungsfähige) Beläge

Spielflächen

- Wohnen

Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend

Gewerbe, Wohnen nicht störend

Erhalt | Umbau | Sanierung - Bestand
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung

Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung

Gastronomie

Tiefgaragen
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers

Veranstaltungen, Musikclubs

öffentlich wirksame Nutzung, z.B. Laden, Speisewirtschaft

Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Nordwest

Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest

Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - grün



Nutzungsschema Höhnenniveau

VARIANTE 5

KULTUR-, KREATIV- UND WOHNHÖFE AN DER
KOFFERFABRIK

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungseinheiten (WE)	Nutzung	Stellplatz- schlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich
1	6	ca. 50 -70 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	5	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			361													361	WA
1 1.1	6 4	17	Wohnen 70 st TG dup.	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	34	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	17	772	214		378	378	378	294	247								1675	WA
2	6	15	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	30	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	15		186	171	294	294	294	294	246								1779	
3 3.1	6 4	ca. 73 m² VF	Laden	bis 100 m² 1St. je 25m² VF min. 1	3	bis 100 m² 1St. je 60 m² VF min1	1			73													73	
3 3.1	6 4	23	Wohnen 104 st TG dup.	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	46	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	23	1082	178	347	483	483	483	295	248								2339	
4 4.1	6 4	ca.30 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita	1St je 15 Kinder	2	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			180													180	
4 4.1	6 4	22	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	44	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	22		211	276	465	465	465	294	247								2212	
5	6	16	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	32	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	16		177	232	291	291	291	291	245								1641	
6 6.1	6 4	BGF 694 m²	Veranstaltung 64 st. TG dup.	1 St je 40 m² BGF min. 2	17	1St. je 30 m² BGF	23		577														577	
6 6.1	6 4	556 m² BGF	Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	28	1 St. Je 40m² BGF	14			471													471	
6 6.1	6 4		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	12	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	20				614	614											1228	
6 6.1	6 4		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	11	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	19						589	532									1121	
7 7.1	7		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	2	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	4		242														242	
7 7.1	7	23	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	46	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	23			375	375	375	375	375	208								2083	
8	7		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	3	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	5		308														308	
8	7	18	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	38	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	18			245	245	245	245	245	202								1427	
9	7		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	3	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	4		253														253	
9	7	18	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	38	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	18			245	245	245	245	245	202								1427	
10 10.1	8 5		Gewerbe n.w.st. 56 st. TG dup.	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6	665 TG +229 KG	574														574	
10 10.1	8 5		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	7			439													439	
10 10.1	8 5	24	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m² , >130 m² 3 St	28	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	24				479	479	479	313	260	260							2270	

VARIANTE 6

KULTUR-, KREATIV- UND WOHNHÖFE AN DER KOFFERFABRIK

Baulich: im SO weitgehender Erhalt - Umstrukturierung räumliche Situation Bestand (Veranstaltung/Gastronomie -ggf. Niederschw. Sanierung Substanz im UG Nord), Aufstockungen und Erweiterungen, im MU kleinteilige Parzellenstruktur - Blockrand Dr.-Mack-Str. entlang Kreativmeile, Kreativhof Wohnhof - Wohnen in 2-3 Spännern

Nutzung: im SO Umstrukturierung räumliche Situation Bestand (Veranstaltung/Gastronomie im UG Nord) "Wohnfreundlicher" Kulturhof (Süd) Wohnen in 2-3 Spännern, im MU Mischnutzung im UG/ EG Nord Kulturhof entlang Kreativmeile,Kreativhof darüber Wohnen - ruhiger Wohnhof im Süden Kreativhof (2-3 Spänner)

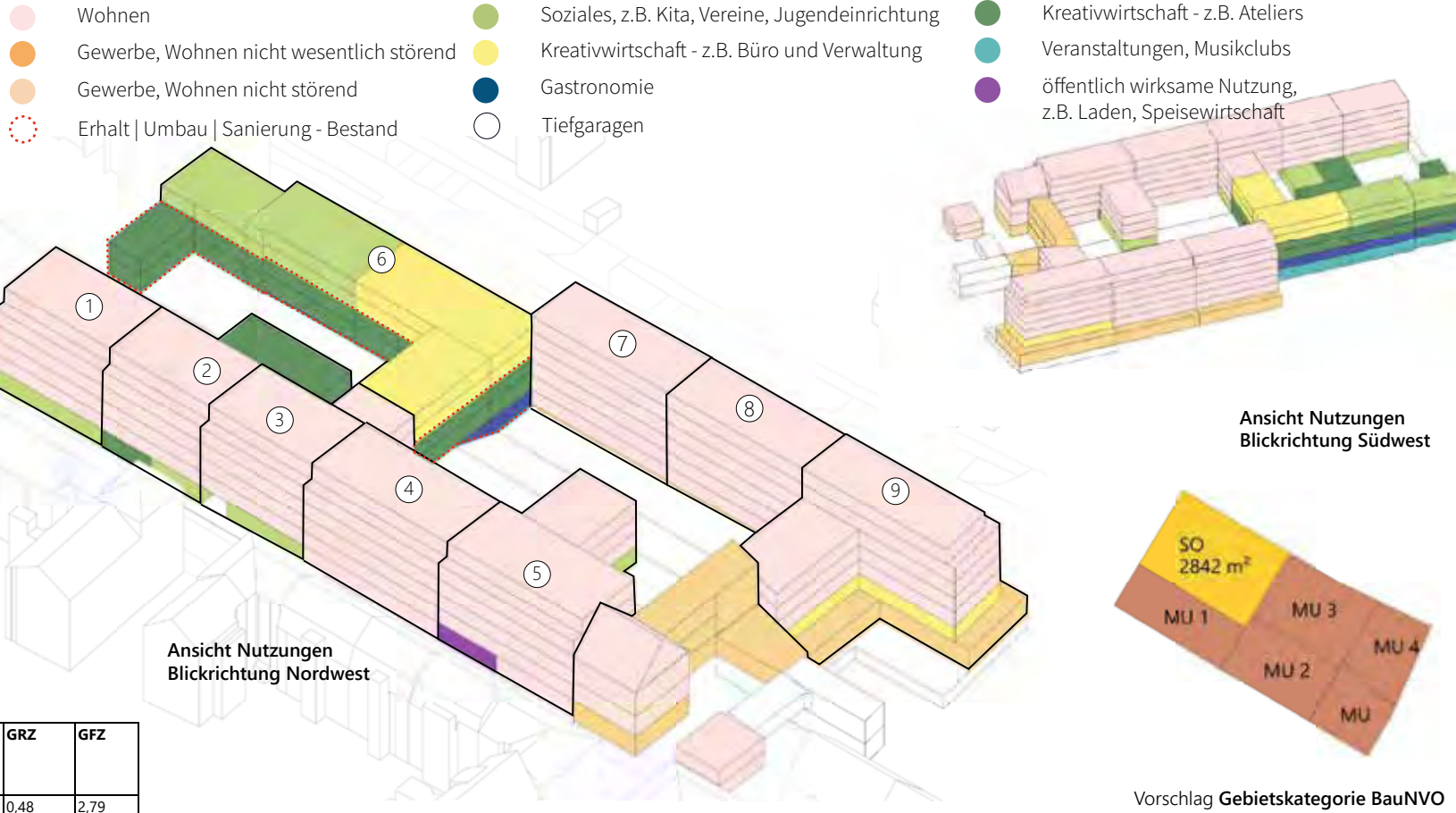
Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitztaue ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	292	1712	1202	5951	MU1
2	508	2104			MU1
3	402	2135			MU1
4	370	2169	939	5134	MU2
5	569	2965			MU2
6	1148	5618	1148	5618	SO
7	394	2277	787	4542	MU3
8	393	2265			MU3
9	743	4417	743	4417	MU4
Gesamt	4819	25662	4076	21245	

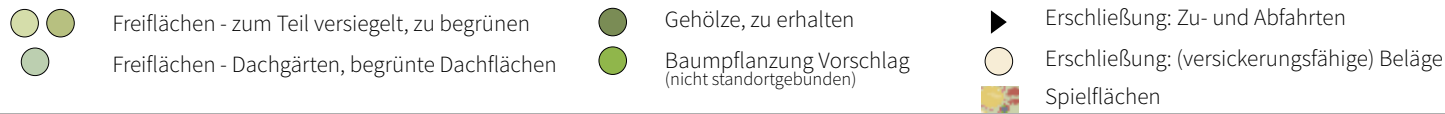
Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	1490	6%
G. n. st.		0%
G. n. w. st	1236	5%
Kw, Ateliers	2242	10%
Kw, Büros	1339	6%
Gastro	868	4%
Veranstaltung	868	4%
Wohnen	15256	65%
Laden, Speisew.	148	1%
Gesamt	23447	

WE Gesamt:	125
St. TG PKW	342
Tiefgaragen m²	5119
Bedarf Stellplatz PKW	269
Bedarf Spielplatz m²	732

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
1	614	0,48	2,79
2	487	1,04	4,32
3	504	0,80	4,24
4	849	0,44	2,55
5	851	0,67	3,48
6	2842	0,40	1,98
7	992	0,40	2,30
8	1008	0,39	2,25
9	1336	0,56	3,31
Gesamt	9483		
MU 1	1605	0,75	3,71
MU2	1700	0,55	3,02
SO	2842	0,40	1,98
MU 3	2000	0,39	2,27
MU 4	1336	0,56	3,31



Lageplan, M 1:1000



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - grün



Nutzungsschema Höhenniveau

VARIANTE 6

KULTUR-, KREATIV- UND
WOHNHÖFE AN DER KOFFERFABRIK

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungseinheiten (WE)	Nutzung	Stellplatz- schlüssel Rad	Stellplatz- bedarf Rad	Stellplatz- schlüssel PKW	Stellplatz- bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt- fläche Nutzung	Bereich
1	6	ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita;Verein	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			254													254	MU1
1	6	10	Wohnen 50 st TG dup	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	20	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	10	1020			259	259	259	259	217								1253	MU1
2.1 2.2	6 1	ca. 50 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1			219													219	MU1
2.1 2.2	6 1		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	4	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	7			397													397	MU1
2.1 2.2	6 1	10	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	20	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	10				238	238	238	238	200								1152	MU1
3.1 3.2	6 4	ca. 50 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	1			239													239	MU1
3.1 3.2	6 4	13	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	26	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	13				369	369	369	278	239								1624	MU1
4	6	16	Wohnen 41 st TG dup	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	32	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	16	850			327	336	336	336	286								1621	MU2
5.1	6	ca. 75 m² VF	Laden	bis 100 m² 1St. je 25m² VF min. 1	3	bis 100 m² 1St. je 60 m² VF min1	1			148													148	MU2
5.2	4	ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita;Verein	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			183													183	MU2
5.1 5.2	6 4	15	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	33	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	18			170	511	511	511	334	284								2321	MU2
6.1-6.4	6		Veranstaltung 40 st TG dup	1 St je 40 m² BGF min. 2	22	1St. je 30 m² BGF	29	864	868														868	SO
6.1-6.4	6		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	43	1 St. Je 40m² BGF	22	864	868														868	SO
6.1-6.4 6.5 6.6	6 2 1		Kreativwirtschaft , z.B. Ateliers	1St. je 100 m² NUF	18	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	31			987	858												1845	SO
6.1-6-2	6	ca. 75 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	15	~Jugendfr.z.heim 1St. je 50 Besucher	2					373	222										595	SO
6.3-6.4	6		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	8	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	13					391	391										782	SO
7	7		Gewerbe n.w.st. 40 st TG dup	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4	855	355														355	MU3
7	7	20	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	42	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	22			285	285	285	285	285	257								1682	MU3
8	7		Gewerbe n.w.st.	1St je 100 m² NUF	3	1St. je 100m² NUF	3		311														311	MU3
8	7	20	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	42	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	22			283	283	283	283	283	256								1671	MU3
9.1 9.2	7 5		Gewerbe n.w.st.	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6	666	570														570	MU4

VARIANTE 7

KULTURZENTRUM KOFFERFABRIK, WOHN- UND KREATIVHÖFE AN DER KOFFERFABRIK

Baulich: im SO weitgehender Erhalt der baulichen Substanz- inkl. Nutzung und - so weit wie möglich - der räumlichen Situation Bestand, zusätzlich Aufstockungen und Erweiterungen zur Lange Straße, im MU kleinteilige Parzellenstruktur - Blockrand Dr.-Mack-Str. entlang Kreativmeile, Kreativhof und Wohnhof - Wohnen in 2-3 Spännern

Nutzung: im SO Erhalt räumliche Situation Bestand und Erweiterung Kultur- und Sozialnutzung (Aufstockung), im MU Mischnutzung im UG/ EG Nord, Kulturhof und Kreativmeile, Kreativhof darüber Wohnen - ruhiger Wohnhof im Süden Kreativhof (2-3 Spänner)

Grün- und Freiflächen, Klima, Wohnumfeld: Durchgängigkeit zur Pegnitzau ermöglichen, begrünte Flachdächer als Vorspeicher, ggf. Dachgärten, (wo möglich) versickerungsfähige Beläge, begrünte Tiefgaragendächer mit Mindestaufbauten, zusätzlich Neupflanzungen und Fassadenbegrünung forcieren

Gebäudenr.	Grundfläche	Geschossfläche	Teilbereich Grundfläche	Teilbereich Geschossfl.	Bereich
1	197	591	2851	5709	SO
2	1061	3.362			
3	833	1.756			
4	526	1.052			
5	234	605			
6	370	2.170	939	5135	MU1
7	569	2.965			
8	394	2.277	787	4542	MU2
9	393	2.265			
10	743	2.802	743	2802	MU3
Gesamt	5320	19.845	3.790	10.844	

Parzelle	Fläche	GRZ	GFZ
SO	4.451	0,64	1,28
6	849	0,44	2,56
7	852	0,67	3,48
8	990	0,40	2,30
9	1.008	0,39	2,25
10	1.336	0,56	2,10

Gesamt	9.486		
SO	4.451	0,46	1,15
MU1	1.701	0,55	3,02
MU2	1.998	0,39	2,27
MU3	1.336	0,56	2,10
Gesamt	9.486	0,56	2,09

Nutzung Gesamt	m²	
Sozialnutzung	1.151	6%
G. n. st.	425	2%
G. n. w. st	2.325	13%
Kw, Ateliers	2.293	13%
Kw, Büros	580	3%
Gastro	607	3%
Veranstaltung	918	5%
Wohnen	9.703	54%
Laden, Speisew.	148	1%
Gesamt	18.002	

- Wohnen

Gewerbe, Wohnen nicht wesentlich störend

Gewerbe, Wohnen nicht störend

Erhalt | Umbau | Sanierung - Bestand
- Soziales, z.B. Kita, Vereine, Jugendeinrichtung

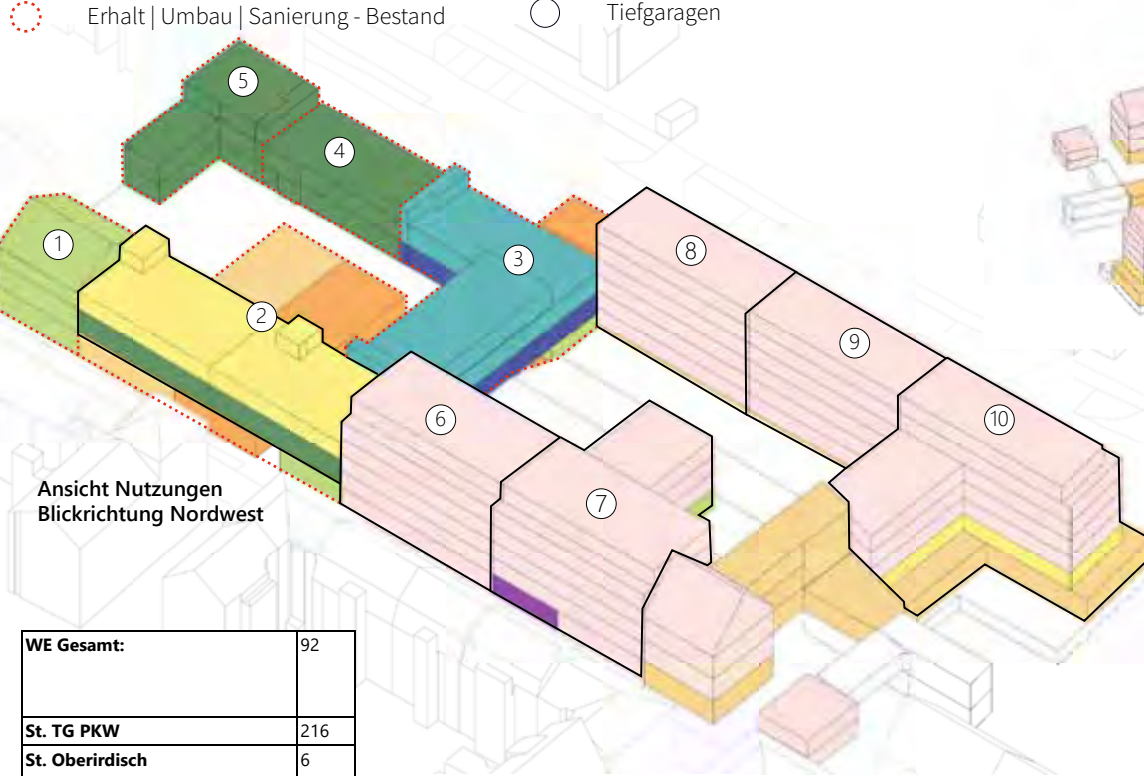
Kreativwirtschaft - z.B. Büro und Verwaltung

Gastronomie

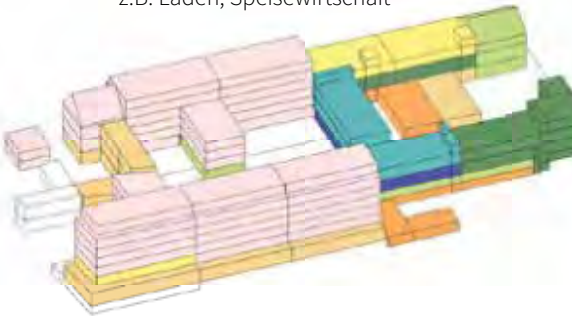
Tiefgaragen
- Kreativwirtschaft - z.B. Ateliers

Veranstaltungen, Musikclubs

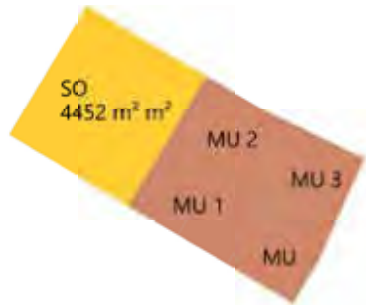
öffentlich wirksame Nutzung, z.B. Laden, Speisewirtschaft



Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Nordwest

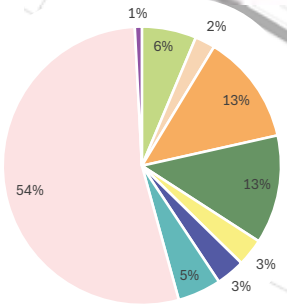


Ansicht Nutzungen
Blickrichtung Südwest



Vorschlag Gebietskategorie BauNVO

Lageplan, M 1:1000



Verhältnis der Nutzungen

- Freiflächen - zum Teil versiegelt, zu begrünen

Freiflächen - Dachgärten, begrünte Dachflächen
- Gehölze, zu erhalten

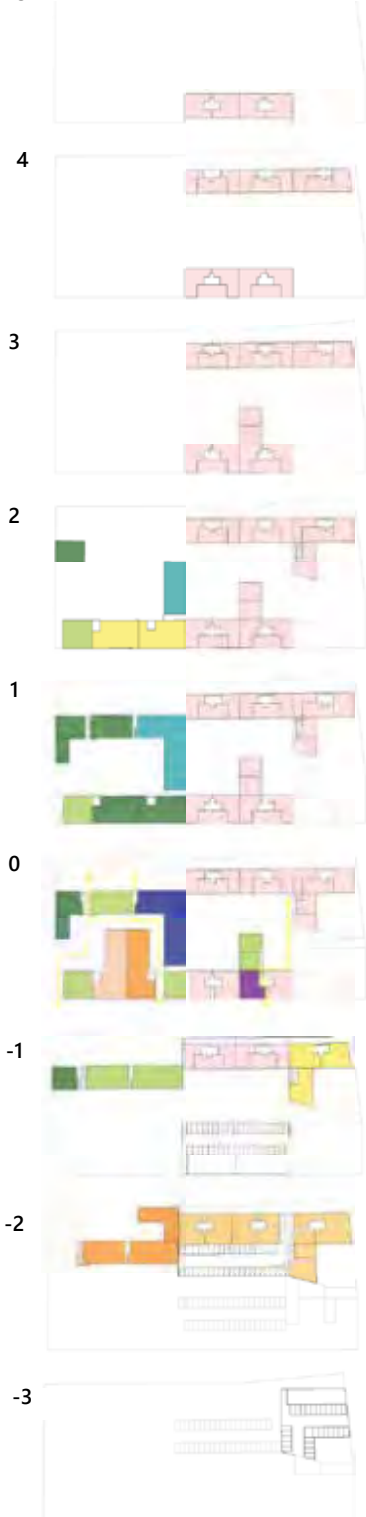
Baumpflanzung Vorschlag (nicht standortgebunden)
- Erschließung: Zu- und Abfahrten

Erschließung: (versickerungsfähige) Beläge

Spießflächen



Schwarzplan: Bestand - schwarz, Neubau und zu entfernende Gehölze - rot, Umbau /Sanierung - dunkelgrün, Aufstockung: hellgrün



Nutzungsschema Höhenniveau

VARIANTE 7

KULTURZENTRUM KOFFERFABRIK, WOHN- UND KREATIVHÖFE AN DER KOFFERFABRIK

Flächenbilanz

Gebäude Nr.	Anzahl Geschosse	ca. Anzahl Nutzungseinheiten (WE)	Nutzung	Stellplatz-schlüssel Rad	Stellplatz-bedarf Rad	Stellplatz-schlüssel PKW	Stellplatz-bedarf PKW	TG Keller	UG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	OG 8	OG 9	OG 10	OG 11	OG 12	Gesamt-fläche Nutzung	Bereich
1	2+D	ca. 100 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	20	~Jugendfr.z.heim 1St.	2			197	197	197											591	SO
2.1	42		Handwerk nicht s	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			425													425	SO
2.2																								
2.1	42		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4			394													394	SO
2.2																								
2.1	4		Kreativwirtschaft	1St. je 100 m² NUF	6	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	10				580												580	SO
2.1	4		Kreativwirtsch. Z.	1St. je 100 m² NUF	6	Großraumbüro 1 St je	10					580											580	SO
2.1		ca. 75 m²VF	Sozialnutzung z.B.	1St je 25 m² VF	3	~ Läden bis 100 m² 1St	2			145													145	SO
3.1	3 nördl.Teil 4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	3	1St. je 100m² NUF	3		272														272	SO
3.1	3 nördl.Teil 4	ca. 50 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St.	1		270														270	SO
3.1	3 nördl.Teil 4		Gastronomie	2 St. Je 40m² BGF	30	1 St. Je 40m² BGF	15			607													607	SO
3.1	3 nördl.Teil 4		Veranstaltung	1 St je 40 m² BGFmit	22	1St. je 30 m² BGF	30				607	311											918	SO
3.2	1		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2		203														203	SO
4	4		Gewerbe n. w. st.	1St je 100 m² NUF	2	1St. je 100m² NUF	2		232														232	SO
4	4	ca.50 Besucher	Sozialnutzung z.B.	1St je 5 Besucher	10	~Jugendfr.z.heim 1St.	1		232														232	SO
4	4		Kreativwirtschaft	1St. je 100 m² NUF	9	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	17			467	525												992	SO
5	3 (+1KG)		Kreativwirtschaft	1St. je 100 m² NUF	7	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	12		137	213	213	158											721	SO
6	6	16	Wohnen 41 stTGdup(82)	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	32	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	16	1.331			287	336	336	336	286								1.581	MU1
7.1	6	ca. 75 m² VF	Laden	bis 100 m² 1St. je 25m² VF min. 1	3	bis 100 m² 1St. je 60 m² VF min1	1			148													148	MU1
7.2	4	ca. 50 Kinder	Sozialnutzung z.B. Kita;Verein	1St je 15 Kinder	3	Kita 1St. je 30 Kinder, min 2+2	4			183													183	MU1
7.1	6	15	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	33	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	18			170	511	511	511	334	284								2.321	MU1
7.2	4																							
8	7		Gewerbe n.w.st. 40 stTGdup(80)	1St je 100 m² NUF	4	1St. je 100m² NUF	4	841	355														355	MU2
8	7	20	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	42	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	22			285	285	285	285	285	257								1.682	MU2
9	7		Gewerbe n.w.st.	1St je 100 m² NUF	3	1St. je 100m² NUF	3		311														311	MU2
9	7	20	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	42	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	22			283	283	283	283	283	256								1.671	MU2
10.1	7		Gewerbe n.w.st. 27 stTGdup(54)	1St je 100 m² NUF	6	1St. je 100m² NUF	6	915	558														558	MU3
10.2	5																							
10.1	7		Kreativwirtsch. Z.B. Büros	1St. je 100 m² NUF	5	~ Büro 1 St je 60 m² NUF	8			475													475	MU3
10.2	5																							
10.1	7	21	Wohnen	2 St. 40 bis 130 m², >130 m² 3 St	42	1 St je Whg. < 130 m², >130 m² 2 ST.	21				477	477	477	316	276								2.023	MU3
10.2	5																							

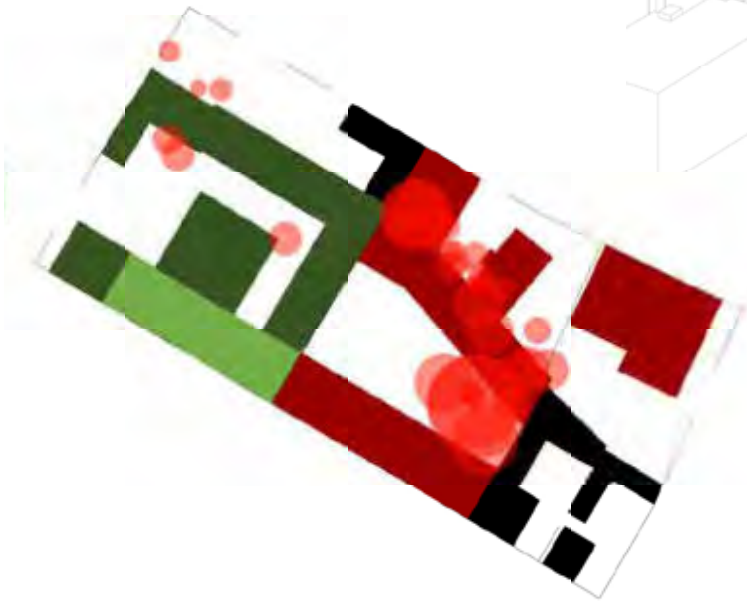
VERGLEICH AUSGEWÄHLTE VARIANTEN

VARIANTE 1

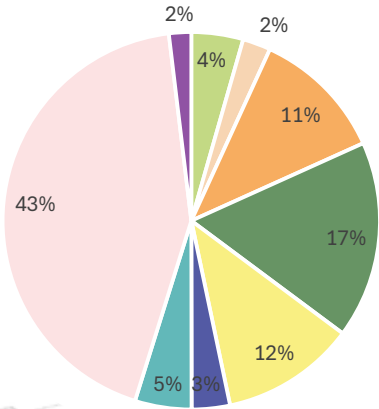
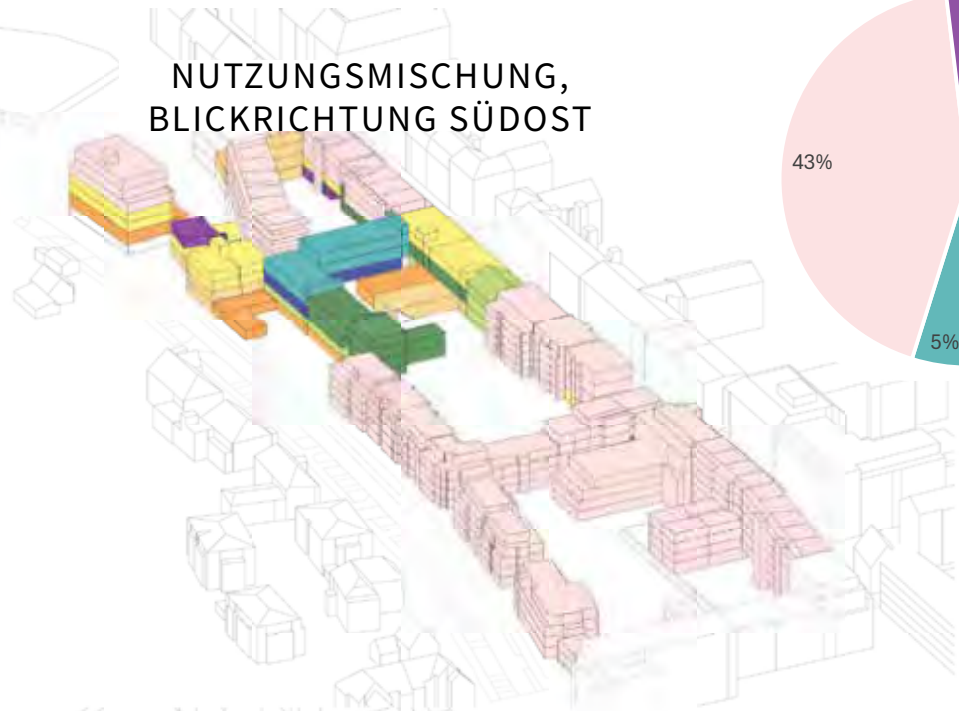
LAGEPLAN



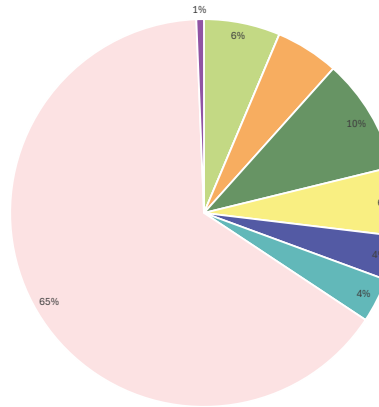
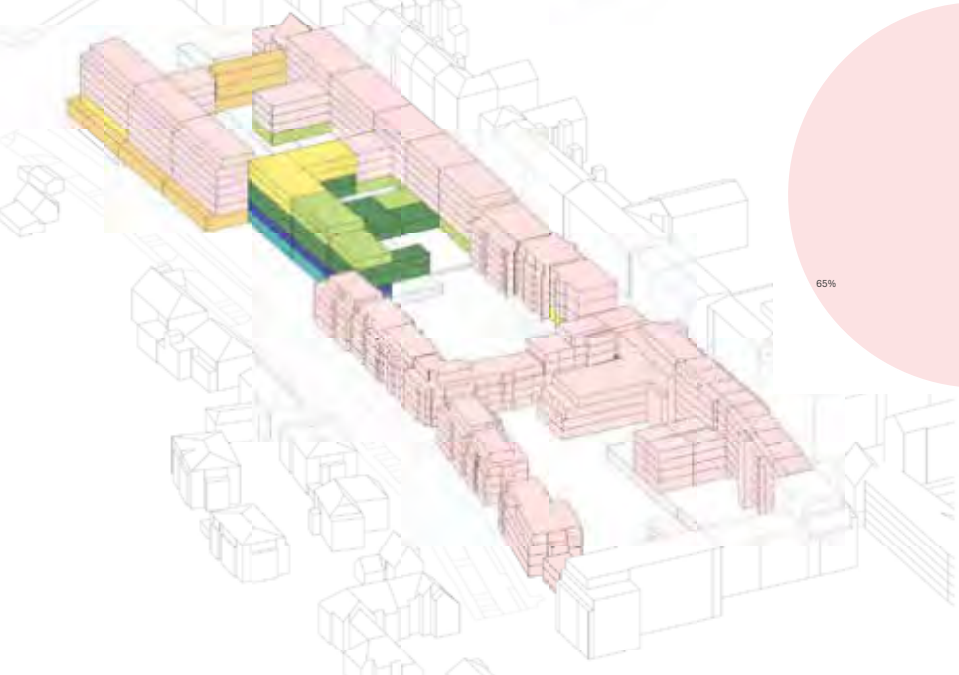
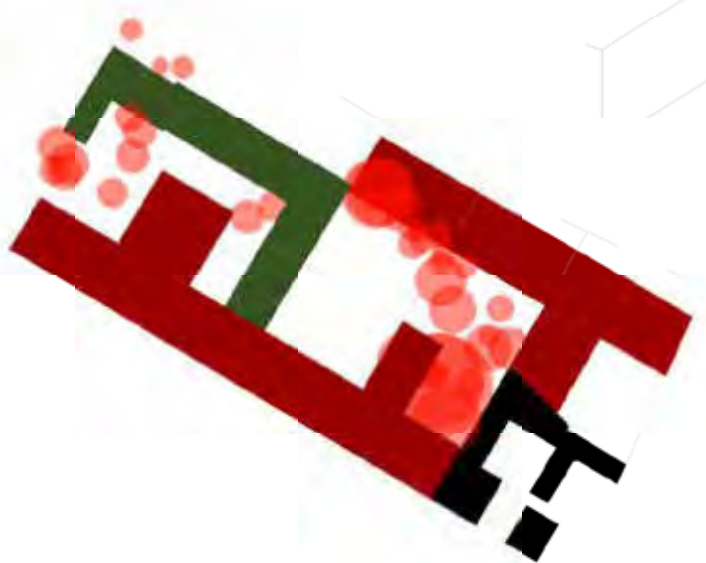
GEGENÜBERSTELLUNG
ERHALT - UMBAU



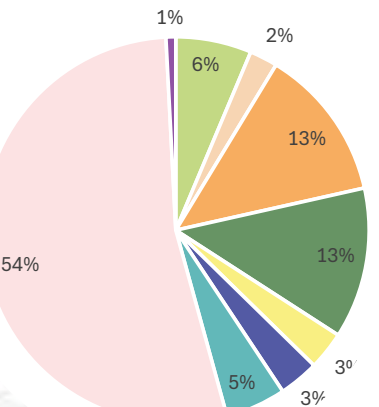
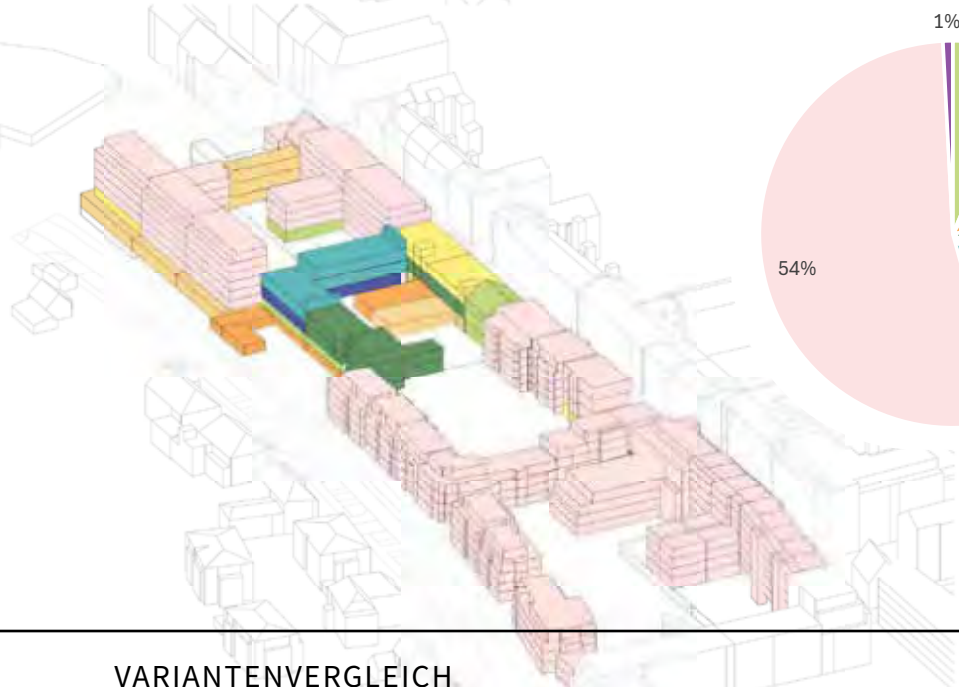
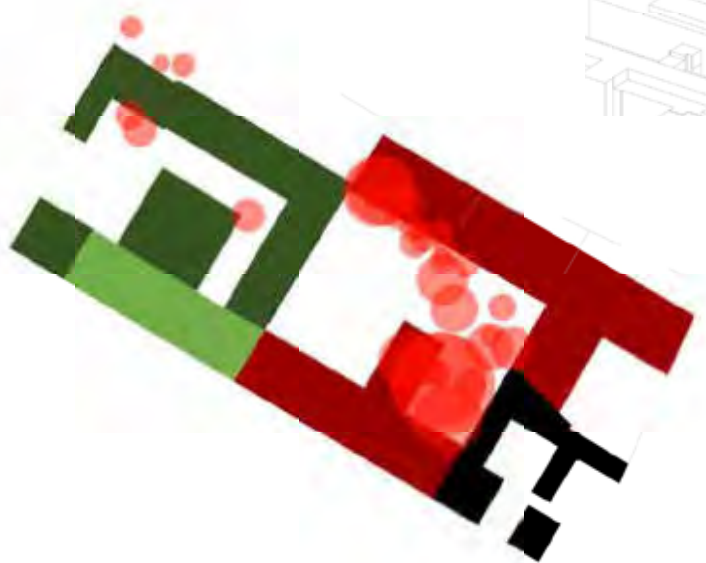
NUTZUNGSMISCHUNG,
BLICKRICHTUNG SÜDOST



VARIANTE 6



VARIANTE 7



SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die weitere Ausarbeitung des Rahmenplans sowie die darauffolgende Bauleitplanung zu schaffen, wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung für die Varianten 1, 6 und 7 durchgeführt. Die Untersuchung basierte u.a. auf den jeweiligen Nutzungen und baulichen Strukturen der Varianten.

Bereits in der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung wurden die Rahmenbedingungen auch für die spätere schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplans ermittelt. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind Geräuschen aus verschiedenen Arten von Schallquellen ausgesetzt (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm). Die Lärmquellen befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Das Gebiet wird bereits seit langem gewerblich sowie kulturell genutzt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich auch angrenzend an das Plangebiet, überwiegend im Osten. Gleichzeitig ist insbesondere im Westen des Plangebietes sowie in der Umgebung Wohnbebauung vorhanden, sodass bereits im Ist-Zustand ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe besteht. Die verschiedenen Lärmquellen wurden ermittelt und genauer betrachtet.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Varianten 1 und 7 grundsätzlich schalltechnisch umsetzbar sind.

Die schalltechnische Untersuchung der Variante 1 zeigt, dass die Anforderungen an die Geräuschimmissionen für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen weitestgehend eingehalten werden können. Im geplanten Sondergebiet verbleiben nachts Emissionen, die jedoch aufgrund des geplanten Ausschlusses von Wohnnutzung in diesem Bereich als unerheblich einzustufen sind.

Bezüglich der Variante 7 fällt die schalltechnische Bilanz der Prognose für die geplante Wohnnutzung im Umgriff des Bebauungsplans positiv aus, da die Immissionsanforderungen, insbesondere beim Ergreifen von Maßnahmen, weitgehend erfüllt werden können. Analog zu Variante 1 verbleiben im geplanten Sondergebiet nachts Emissionen, die jedoch aufgrund des geplanten Ausschlusses von Wohnnutzung in diesem Bereich als unerheblich einzustufen sind.

Variante 6 ist laut schalltechnischer Untersuchung als die im Vergleich ungünstigste Variante anzusehen. Insbesondere die Wohnnutzung in den oberen Geschossen des Kulturhofs wäre problematisch aufgrund der im SO überschrittenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Zusätzlich würde sie den Betrieb der angedachten kulturellen Nutzung stark einschränken. Die Variante 6 wurde daher aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte gem. der Machbarkeitsuntersuchung, die aufgrund der in dieser Variante vorgesehenen Wohnnutzung im Kulturhof entstehen, bereits vorzeitig von der weiteren Untersuchung im Rahmen der Fachgutachten und weiteren Vertiefung der Rahmenplanung ausgeschlossen.

Nach Feststellung der grundsätzlichen Machbarkeit der Varianten 1 und 7 wurde sich im weiteren Abstimmungsprozess unter Einbeziehung der weiteren Fachbeiträge für Variante 7 entschieden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird auf Basis des Bebauungsplanentwurfs eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um ggf. erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz zu ermitteln. Die Machbarkeitsuntersuchung dient hierbei als erste Orientierung Grundlage und identifiziert die Parameter, die in der weiteren Planung vertieft betrachtet werden müssen.



LÄRMQUELLEN
SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE
VARIANTE 1



LÄRMQUELLEN
SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE
VARIANTE 6 und 7

BAUMBESTANDSUNTERSUCHUNG

Um eine tiefer gehende Betrachtung hinsichtlich der Erheblichkeit des Eingriffs der jeweiligen Variante in den Baumbestand zu ermöglichen, wurde eine Baumbestandsaufnahme und Untersuchung durchgeführt.

Aufgenommen wurden alle Gehölze im Geltungsbereich. Zudem wurden Unterwuchs-, Aufwuchs- und Heckenstrukturen sowie markante private Bepflanzungen und Beete aufgenommen. Hierbei wurde auch festgehalten, welche Gehölze gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Fürth als geschützt gelten.

Markante Schäden und Beobachtungen an den Bäumen wurden tabellarisch festgehalten. Die Qualität der Kronenbildung wurde über die Vitalität erfasst. Versiegelungen wurden in der Bewertung berücksichtigt und in markanten Fällen dokumentiert.
Der Bewuchs, insbesondere von Kletterpflanzen wie Efeu wurde dokumentiert. Ebenfalls festgehalten wurde Zwieselbildung, Schrägwuchs, Baumhöhlen, Astlöcher, Nester, Totholz und Rinden und Wurzelverletzungen.

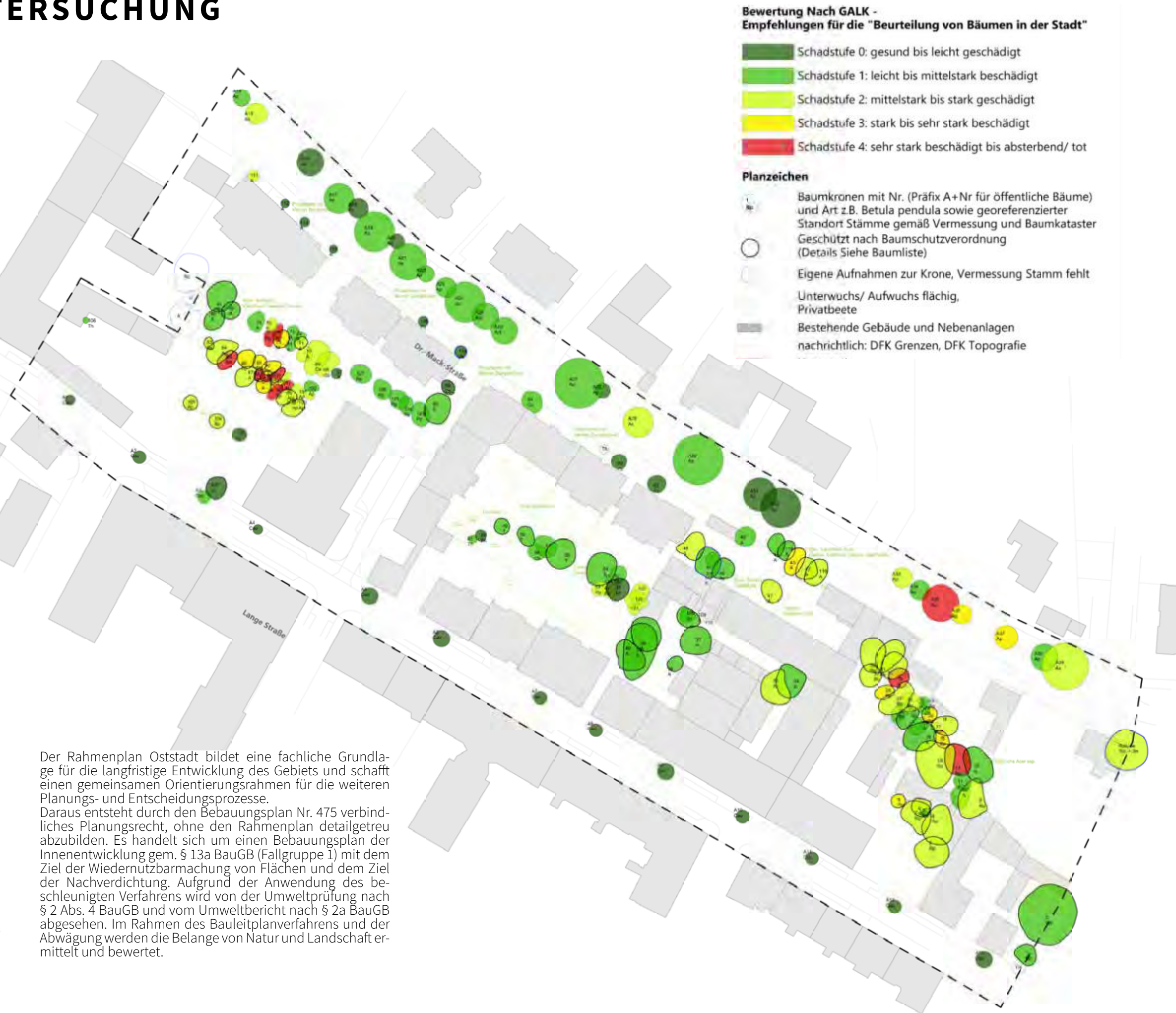
Versiegelung tritt insbesondere in Form von Teilversiegelungen des Wurzelbereichs bei angrenzenden Verkehrsflächen sowie bei versiegelten Zufahrtsbereichen auf.

Hinsichtlich der Vitalität lässt sich feststellen, dass insgesamt nur wenig komplett gesunde Gehölze (Stufe 0) im Untersuchungsbereich vorhanden sind. Dies betrifft insbesondere die Neupflanzungen in der Lange Straße, die Pflanzungen im Südwesten der Dr. Mack Straße in den privaten Vorbereiche und einzelne Gehölze nördlich der Dr.-Mack-Straße im westlichen und zentralen Bereich. In den Wohn- Sonder- und Mischflächen selbst sind nur jeweils zwei Gehölze der Vitalitätsstufe 0 in den bestehenden Wohnhöfen zu finden. Ein Großteil der weiteren Gehölze ist der Schadstufe 2 - leicht bis mittelstark geschädigt - zuzuordnen. Allein im westlichen WA und im Bereich des zukünftigen SO überwiegen Gehölze, die mittelstark bis stark geschädigt und teilweise sogar sehr stark geschädigt sind. Auf den privaten Grundstücken im geplanten WA 1 und MU sind zudem teilweise Gehölze sehr stark von Efeu überwuchert und in ihrer Entwicklung durch den Bewuchs eingeschränkt. In beiden Bereichen ist wahrzunehmen, dass seit mehreren Jahren keine Pflegemaßnahmen in den dichteren Strukturen stattgefunden haben. Im urbanen Kontext stellen die Gehölze daher aktuell trotz der Bedeutung für die Biodiversität (Totholzanteil u.a.) ein Risiko für die Nutzer und Bewohner dar (Verletzungsgefahr, Sachbeschädigung).

Für das Bauleitplanverfahren wird daher aus planerischer Sicht empfohlen, Erhaltungsmaßnahmen insbesondere zugunsten der gesunden und nur leicht geschädigten Gehölze zu ergreifen.

Für die geplanten Bereiche WA1 und MU wird hingegen empfohlen, insbesondere für die stark und sehr stark geschädigten Gehölze im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Entwicklung einen Ausgleich durch ausreichend Neupflanzungen vorzusehen, um die Sicherheit der zukünftigen Nutzer nicht zu beeinträchtigen. Einzelne, vitale und besonders ortsbildprägende Gehölze sollten in den Hofbereichen dennoch wo möglich erhalten werden. Im Bereich des MU kann es vermutlich durch notwendige Untersuchungen bzw. Maßnahmen in Bezug auf Altlasten im weiteren Planungsverlauf zu Gehölzentnahmen kommen.

Der Rahmenplan Oststadt bildet eine fachliche Grundlage für die langfristige Entwicklung des Gebiets und schafft einen gemeinsamen Orientierungsrahmen für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse.
Daraus entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 475 verbindliches Planungsrecht, ohne den Rahmenplan detailgetreu abzubilden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Fallgruppe 1) mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und dem Ziel der Nachverdichtung. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Abwägung werden die Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.



OPTIMIERUNG PARKRAUM UND KUBATUR ZUGUNSTEN DES BAUMBESTANDS, V1

Anhand der Erkenntnisse aus der Baumbestandsuntersuchung wurden die Varianten 1 und 7 anschließend detailliert auf ihre Auswirkungen hinsichtlich des Baumbestands untersucht. Hierbei wurde auch in Varianten geprüft, ob eine (geringfügige) Änderung der Gebäudekubatur und/ oder eine umfangreiche Verringerung und Verlagerung der Parkplätze /Tiefgaragen (soweit es die Nutzung zulässt, unter die Gebäude) zusätzliche Erhaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Baumbestand eröffnen.

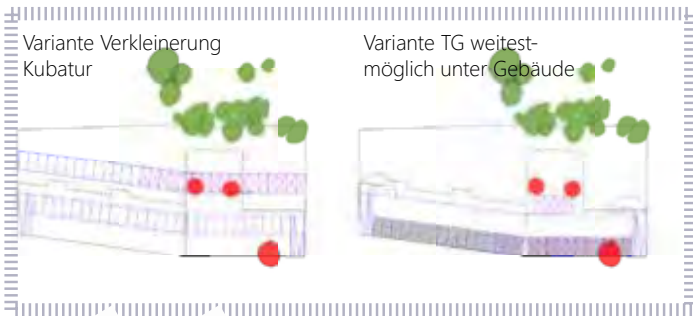
Die Möglichkeit zur Verringerung der Stellplatzanzahl ergibt sich, da gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth der Bereich des Bebauungsplans der Zone II mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel (nur 75% der Stellplätze herzustellen) zugeordnet werden kann. Zudem ist aus planerischer Sicht und in Abstimmung mit der Stadt durch die geplante Entwicklung der Fläche und die bereits bestehende, sehr gute Erreichbarkeit des Quartiers davon auszugehen, dass für die Flächen künftig ein Potenzial besteht, der Zone I zugeordnet werden zu können, bei der nur 50 % der gemäß Satzung herzustellenden Stellplätze nachzuweisen sind. Die Parkplatanzahl wurde daher im Sinne des Baumschutzes im Vergleich zu den Ursprungsvarianten auch hinsichtlich einer Reduzierung auf bis zu 50% überprüft.

In der auf dieser Seite rechts dargestellten Überprüfung der ersten Variante wird deutlich, dass durch die geplanten Entwicklungen lt. Satzung der Stadt Fürth geschützte Bäume insbesondere in den zukünftigen Neubaubereichen WA1 und MU betroffen sind. Im Bereich des SO können bei Umbau- und Sanierungsarbeiten Beeinträchtigungen der Gehölze entstehen, weshalb Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten, um den Erhalt der Gehölze zu sichern (z.B. DIN 18920). Im Bereich MU fällt, in der ursprünglichen Variante, vor der vertiefenden Untersuchung und Anpassung der Kubaturen, ein Großteil dieser Bäume. Im Bereich des WA 1 können vor der Anpassung der Variante nur einige markante Gehölze im Bereich des von der Nachbarschaft als „Wäldchen“ bezeichneten Bereichs erhalten werden. Bei einer Betrachtung der Vitalität der fallenden Bäume (dicke Umrandung der Gehölze zeigt Vitalitätsstufen 0 und 1, also als vital einzustufen) wird zwar deutlich, dass ein Großteil der fallenden Gehölze bereits mittelstark bis sehr stark geschädigt sind. Allerdings sollen in beiden Bereichen dennoch, wo möglich, noch mehr Gehölze im Sinne des Ortsbilds, der Biodiversität und des Klimas erhalten werden, weshalb weitere Optionen geprüft wurden um die Kubatur und die Parkplatanzahl im Sinne des Erhaltes anzupassen.

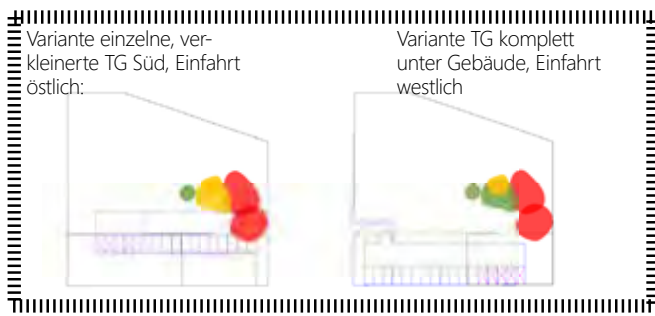
Im Bereich des WA 1 können durch die Begrenzung der Kubatur nach Norden (blau schraffiert) und den Wegfall der Parkplätze drei zusätzliche Gehölze erhalten werden, für vier weitere entfällt die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen. Drei Gehölze werden aufgrund der geplanten Blockrandbebauung und der vorgesehenen Aufteilung in zwei Höfe weiterhin bei Umsetzung dieser Variante fallen.

Im Bereich des MU hat die Verringerung der Parkplätze nur eine geringe Auswirkung. Ein zusätzlicher Baum könnte ggf. erhalten werden, ein zusätzlicher weiterer durch Schutzmaßnahmen. Eine Aussicht auf Erhalt ergibt sich erst bei einem Wegfall der beiden nördlichen Gebäudekörper, was jedoch hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke voraussichtlich nicht oder nur schwer umsetzbar ist. Da Variante 7 eine bessere Bilanz hinsichtlich des Baumerhalts vorzuweisen hat, und dabei eine wirtschaftlich nutzbare, städtebauliche Verdichtung (Blockrandbebauung) ermöglicht, wurde die V1 nicht für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

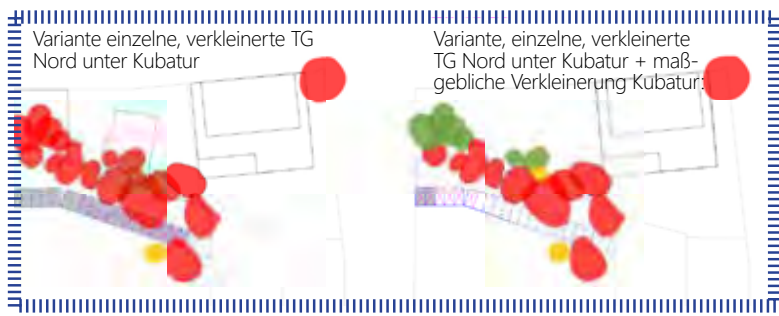
Bereich südliches WA1



Bereich südliches MU



Bereich nördliches MU



Bäume unter Baumschutz

- Kann erhalten werden
- Baumschutzmaßnahmen bei Umbau/Sanierung
- Kronentraufe +1.50m betroffen -> Schutzmaßnahmen
- Baum betroffen/ zu entfernen
- Vorschlag Kubaturveränderungen zugunsten des Baumschutzes
- Vorschlag TG neu
- TG alt
- Baum erhaltenswert (Vitalität 0-2)
- Duplex Stellplatz
- Wegfall Duplex bei ZI (dann normaler Stellpl.)
- Wegfall bei ZI

Bereich WA1 (Gebäude Nr. 12), ursprünglich 83 Stellplätze vorgesehen Bedarf Stellplätze gem Stellplatzsatzung: Zone II: 58 Stellplätze, Zone I: 40 Stellplätze

Variante geringfügige Verkleinerung Kubatur:
Zone II: Herstellung 57 Parkplätze (einer zu wenig), durch einzelne Duplex kompensierbar
Zone I: vollständige Herstellung der Stellplätze und weitere Verkleinerung der TG möglich, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 3 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei drei weiteren Bäumen

Variante TG unter Kubatur:
Zone II: Herstellung 58 Parkplätze durch vollständige Umsetzung als Duplex möglich
Zone I: Herstellung 40 SP, durch 13 Duplex kompensierbar
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 3 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei drei weiteren Bäumen

Bereich MU - ursprünglich 96 Stellplätze in einer gemeinsamen TG vorgesehen, davon 80 als Duplex, Aufteilung in zwei einzelne TG's im Süden und Norden :

Bereich südliches MU (Gebäude Nr. 6 und 7), Bedarf Stellplätze gem Stellplatzsatzung: Zone II: 17 Stellplätze, Zone I: 12 Stellplätze

Variante einzelne, verkleinerte TG Süd, Einfahrt östlich:
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 1 zusätzlichem Baum, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei einem weiteren Baum

Variante TG komplett unter Gebäude, Einfahrt westlich
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 2 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei einem weiteren Baum

Bereich südliches MU (Gebäude Nr. 6 und 7), Bedarf Stellplätze gem Stellplatzsatzung: Zone II: 23 Stellplätze, Zone I: 15 Stellplätze

Variante einzelne, verkleinerte TG Nord unter Kubatur
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen: kein zusätzlicher Erhalt möglich

Variante, einzelne, verkleinerte TG Nord unter Kubatur + maßgebliche Verkleinerung Kubatur:
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 6 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei einem weiteren Baum

OPTIMIERUNG PARKRAUM UND KUBATUR ZUGUNSTEN DES BAUMBESTANDS, V7

In der auf dieser Seite rechts dargestellten Überprüfung der Variante 7 wird deutlich, dass, analog zur ersten Variante, durch die geplanten Entwicklungen lt. Satzung der Stadt Fürth geschützte Bäume nur in den zukünftigen Bereichen WA1 und MU betroffen sind. Im Bereich des SO können, wie zuvor, bei Umbau- und Sanierungsarbeiten Beeinträchtigungen entstehen, weshalb Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten, um den Erhalt der Gehölze zu sichern (z.B. DIN 18920).

Im Bereich des WA 1 ist die Ausformung identisch zur Variante 1 (siehe Ausführungen vorherige Seite).

Im Bereich MU fällt, wie zuvor, vor der vertiefenden Untersuchung und Anpassung der Kubaturen, ein Großteil dieser Bäume.

Im Vergleich zur Variante 1 ergibt sich durch die Verringerung der Parkplätze jedoch eine wesentliche höhere Wahrscheinlichkeit für einen Baumerhalt, 8 Bäume können voraussichtlich erhalten werden, ein zusätzlicher beim Ergreifen von Schutzmaßnahmen.

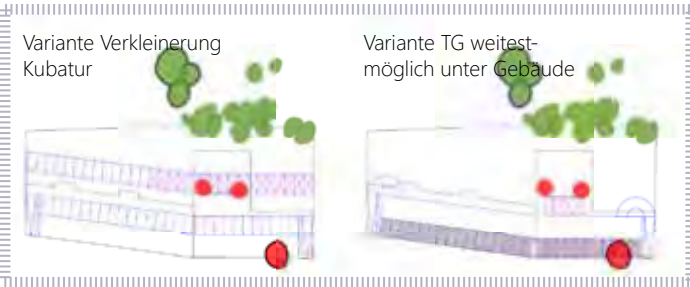
Da eine Veränderung der Gebäudekubatur in dieser Variante maßgebliche Auswirkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke hätte (Wegfall von ca. 50% der Gebäudefläche) wurde eine Veränderung der Gebäudekubatur lediglich im südlichen MU und im WA 1 weiterverfolgt.

Dennoch hat Variante 7 die im Vergleich besten Aussichten, durch die Verringerung der Parkplatzanzahl und die Anpassung der Kubatur im WA 1 und MU sowie der Beschränkung der Tiefgaragenstandorte, soweit wie möglich unter den Gebäudekörpern, einen zusätzlichen Baumerhalt im weiteren Verfahren zu ermöglichen.

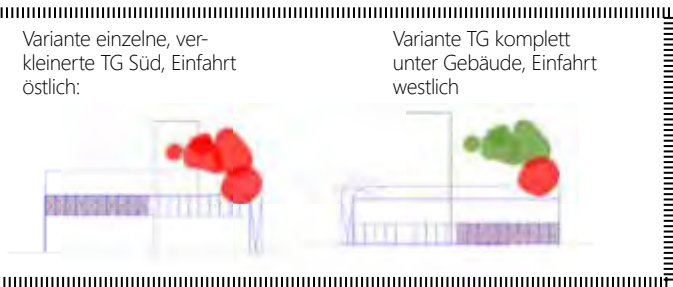
Variante 7 wurde daher insgesamt als Zielvariante gewählt, da sie im Vergleich zu Variante 1 außerdem eine wirtschaftlich nutzbarere städtebauliche Verdichtung (Blockrandbebauung) sowie durchgängig begrünte, größere Hofsituationen ermöglicht.

Außerdem wurde sich zugunsten einer verkleinerten Kubatur im WA1 und einer Veränderung des Gebäudekörpers sowie der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage im Bereich südliches MU entschieden. Da ebenfalls als Ziel die Tiefgaragen zukünftig weitestgehend unter den Gebäuden liegen sollen, ist eine Reduzierung der Stellplatzanforderungen auf Zone I nötig und, wie bereits geschildert, vertretbar.

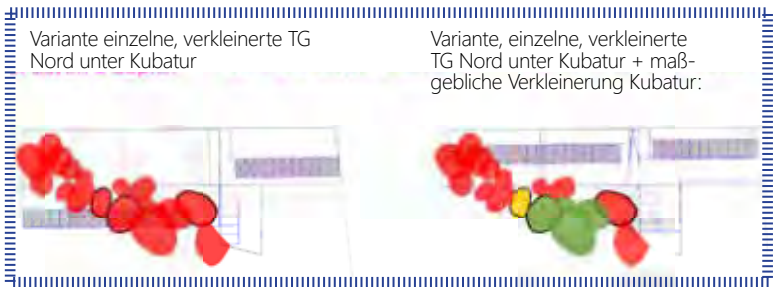
Bereich südliches WA1



Bereich südliches MU



Bereich nördliches MU



Bäume unter Baumschutz

- Kann erhalten werden
- Baumschutzmaßnahmen bei Umbau/Sanierung
- Kronentraufe +1.50m betroffen -> Schutzmaßnahmen
- Baum betroffen/ zu entfernen
- Vorschlag Kubaturveränderungen zugunsten des Baumschutzes
- Vorschlag TG neu
- TG alt
- Baum erhaltenswert (Vitalität 0-2)
- Duplex Stellplatz
- Wegfall Duplex bei ZI (dann normaler Stellpl.)
- Wegfall bei ZI

Bereich WA1 (Gebäude Nr. 12), ursprünglich 83 Stellplätze vorgesehen
Bedarf Stellplätze gem. Stellplatzsatzung:
Zone II: 58 Stellplätze, Zone I: 40 Stellplätze

Variante geringfügige Verkleinerung Kubatur:
Zone II: Herstellung 57 Parkplätze (einer zu wenig), durch einzelne Duplex kompensierbar
Zone I: vollständige Herstellung der Stellplätze und weitere Verkleinerung der TG möglich, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 3 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei drei weiteren Bäumen

Variante TG unter Kubatur:
Zone II: Herstellung 58 Parkplätze durch vollständige Umsetzung als Duplex möglich
Zone I: Herstellung 40 SP, durch 13 Duplex kompensierbar
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 3 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei drei weiteren Bäumen

Bereich MU - ursprünglich 96 Stellplätze in einer gemeinsamen TG vorgesehen, davon 80 als Duplex, Aufteilung in zwei einzelne TG's im Süden und Norden :

Bereich südliches MU (Gebäude Nr. 6 und 7), Bedarf Stellplätze gem. Stellplatzsatzung:
Zone II: 17 Stellplätze, Zone I: 12 Stellplätze

Variante einzelne, verkleinerte TG Süd, Einfahrt östlich:
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen: kein zusätzlicher Erhalt möglich

Variante TG komplett unter Gebäude, Einfahrt westlich
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 2 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei einem weiteren Baum

Bereich südliches MU (Gebäude Nr. 6 und 7), Bedarf Stellplätze gem. Stellplatzsatzung:
Zone II: 23 Stellplätze, Zone I: 15 Stellplätze

Variante einzelne, verkleinerte TG Nord unter Kubatur
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen: kein zusätzlicher Erhalt möglich

Variante, einzelne, verkleinerte TG Nord unter Kubatur + maßgebliche Verkleinerung Kubatur:
Zone II: Herstellung 17 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Zone I: Herstellung 12 Stellplätze, Duplexausführung nicht notwendig
Baumerhalt, beide Zonen : Erhalt von 6 zusätzlichen Bäumen, keine Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen bei einem weiteren Baum

ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die auch in der Rahmenplanung mit aufgenommen und berücksichtigt wird. Die Notwendigkeit einer Relevanzabschätzung ergibt sich aus den § 44 Absatz 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei der saP sind grundsätzlich alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle Vogelarten zu berücksichtigen. In Bayern sind dies derzeit 463 Tierarten (davon 386 Vogelarten) und 17 Pflanzenarten.

Der saP brauchen jedoch nur die Arten unterzogen werden, die durch das jeweilige Projekt tatsächlich betroffen sind (Relevanzschwelle), für das Planungsgebiet in der Oststadt wurden die folgenden Artengruppen daher nicht tiefergehend untersucht:

- Schmetterlingsarten nach FFH- Richtlinie (keine Futterpflanzen vorkommend)
- xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie(keine geeigneten Gehölze vorkommend)
- saP-relevante Amphibien, Libellen oder Muscheln (keine Stand- oder Fließgewässer vorhanden)
- Zauneidechsen (kaum Strukturen vorhanden)
- Greifvögel (keine Horste gesichtet)

Lt. der Unterlagen der saP (ASK-Daten) sind in der Nähe des Plangebiets Rauhaut- und Zwergfledermaus, der Mauersegler vorkommend. In der Aue der Pegnitz und damit ca. 150-200m von Planungsgebiet entfernt sind Vorkommen von Zauneidechsen und Vogelarten in der ASK-Datenbank verzeichnet.

Wirkungen des Vorhabens umfassen laut Gutachten die Flächeninanspruchnahme (ggf. Entfernung Baumstrukturen mit Baumhöhlen, Baumspalten o. abplatzende Rindenbereiche, Umnutzung von derzeit brach liegenden Flächen), einen möglichen Lebensraumverlust von Vögeln und Fledermäusen (Verlust von Mauerspalten und Öffnungen), eine vorübergehende Erhöhung der Lärmemissionen zur Bauzeit, aber auch optische Störungen.

In der saP wurden v.a. Fledermäuse und Vögel als möglicherweise vom Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffene Artengruppen ermittelt. Das Planungsvorhaben führt dennoch nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes, wenn die im Folgenden genannten spezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für diese Artengruppen durchgeführt werden:

- V1:** Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Bäumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten.
- V2:** Verwirklichung und Umsetzung der im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) genannten Ziele und Maßnahmen (Einsatz insektenfreundliche Beleuchtung, Ausrichtung der Beleuchtung).
- V3:** Durchführung von erforderlichen Gebäudeabrissen, die Neststandorte der Arten Dohle oder Mauersegler sind, zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten.

CEF-Maßnahmen sind dann erforderlich, wenn Bäume mit Baumhöhlen oder Baumspalten entfernt werden. Die Kompensation ist nach den Vorgaben gem. Zahn et al. (2021) je nach Menge der verloren gehenden mit Baumhöhlen oder Baumspalten im Umfang zu berechnen.

Aufgrund des aktuell geplanten Umfangs der baulichen Entwicklung bei Umsetzung der ausgewählten Variante 7 bleiben hinsichtlich der saP relevanten Baumstrukturen (siehe entsprechende Abbildung) voraussichtlich folgende erhalten: Birke und Linde im östl. Geltungsbereich, aufgenommenener

Ahorn im Straßenbereich und im Innenhof der Kofferfabrik, einzelne Robinien im Bereich des künftigen MU. Da im Bereich des geplanten urbanen Gebietes nur die große Robinie der saP (Nr. 3) direkt zugeordnet werden kann, und diese auch aus dem Baumbestandsplan in V 7 als möglicher Erhalt hervorgeht, wird für die Berechnung von einem Wegfall der Robinien Nr. 4 und 5 gemäß saP (insgesamt 6 Höhlen und eine Spalte) als worst-case ausgegangen. Dementsprechend wären bezüglich der Gehölzstrukturen entsprechend der sap voraussichtlich mindestens folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- N1: Anzahl verloren gehender Baumhöhlen
N2: Summe aus Anzahl verloren gehender Baumspalten und Anzahl verloren gehender abplatzender Rindenbereiche:

CEF1: Aufhängen von insgesamt 18 (=3*6) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Fledermausarten wie Rauhaut- oder Waserfledermaus als Kompensation für den Verlust von Baumhöhlen

CEF2: Aufhängen von insgesamt 1(=1*1) wartungsarmen Flach-Nistkästen für Fledermausarten wie Zwergfledermaus als Kompensation für den Verlust von N2 Baumspalten bzw. abplatzenden Rindenbereichen .

CEF3: Aufhängen von insgesamt 18(=3*6) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling oder Trauerschnäpper (jeweils mit spezifischen Fluglochweiten) als Kompensation für den Verlust von Baumhöhlen.

Für die Arten Haussperling, Dohle und Mauersegler sind dann CEF-Maßnahmen erforderlich, wenn Gebäude mit Nestern entfernt werden werden. Da sich von den in der saP erfassten Habitaten (siehe entsprechende Abbildung) die Bereiche der Kofferfabrik befinden, die langfristig saniert und instandgesetzt werden müssen, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Maßnahmen vor der Instandsetzung umzusetzen ist. Die Habitats im Bereich des zukünftigen WA2 können jedoch voraussichtlich erhalten werden. Es wird daher für Variante 7 im Sinne einer worst-case Betrachtung davon ausgegangen, dass die Gebäudeöffnungen im Bereich des jetzigen Kulturing C und im Norden der Kofferfabrik sowie die vier dargestellten Mauerspalten im Bereich der Kofferfabrik Maßnahmen erfordern (insgesamt 6 dargestellte Strukturen).

CEF4: Installation von Nistkästen für die Art im Umfang 1:2 Eingriff zu Ausgleich (12 Stück im Fall der V 7).

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Für sonstige saP relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

Potenzielle Habitats von Gebäudebrütern im Untersuchungsgebiet



Potenzielle Habitats in Höhlen und Nistkästen im Untersuchungsgebiet



Artnachweise im Untersuchungsgebiet



BAUGRUND UND ALTLASTEN

Weitere Untersuchungen wurden hinsichtlich des Bodens und bezüglich des Altlastenverdachts in den geplanten Bereichen SO und MU durchgeführt.

Auf den Grundstücken fand bereits im Jahr 2011 eine orientierende Altlastenuntersuchung statt, bei der Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen und PAK in den künstlichen Auffüllungen sowie Bereichsweise LHKW in der Bodenluft aufgefunden wurden. Der Altlastenverdacht hat sich für das Gelände bestätigt. Da zukünftig anfallendes Niederschlagswasser versickert werden soll, wurde mit den Untersuchungen die Durchlässigkeit des natürlich anstehenden Untergrunds und dessen Belastungsfreiheit überprüft.

Im Ergebnis ist im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zwischen den untersuchten Bereichen zu unterscheiden. An den Bohrstellen BS1 und BS2 (siehe Abbildung rechts unten) ist aufgrund von Bodenverunreinigungen durch Zink bzw. Benzo(a)pyren und PAK in den natürlich anstehenden Sedimenten keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Die Böden an den Untersuchungsstellen BS3 und BS4 weisen hingegen keine Bodenbelastungen auf und sind für die Versickerung von Niederschlagswasser als unbedenklich und geeignet einzustufen. Dies gilt für die gewachsenen Böden im Bereich der Untersuchungspunkte BS3/V3 und BS4/V4.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden in Fläche 1 (0,00–0,10 m) und Fläche 3 (0,10–0,30 m) Bodenbelastungen mit Blei sowie in Fläche 4 (0,00–0,10 m und 0,10–0,30 m) mit Blei und Benzo(a)pyren festgestellt. Die jeweiligen Prüfwerte für Wohngebiete werden überschritten, weshalb die Böden in diesen Bereichen für eine frei zugängliche Nutzung in Wohngebieten im aktuellen Zustand ungeeignet sind.

Für Fläche 1 ist aufgrund der geringen Flächengröße ein Bodenaustausch mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung) voraussichtlich wirtschaftlich vertretbar.

Für Fläche 3 bestehen drei mögliche Maßnahmen: der Austausch des Bodenmaterials bis 0,30 m unterhalb der Geländeoberkante durch BM-0-Material mit trennendem Geotextil, die Überdeckung mit 0,30 m Bodenmaterial und trennendem Geotextil oder die Abzäunung des belasteten Bereichs.

Fläche 4 liegt an einer steilen Hangkante. Hier werden die Prüfwerte für Blei sogar für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschritten. Der obere Hangbereich ist aktuell durch einen etwa 2 m hohen Maschendrahtzaun gesichert. Der untere Bereich ist lediglich von Osten aus über eine etwa 1,20 m hohe Stützmauer über das Nachbargrundstück erreichbar. Das Gelände ist damit derzeit ausreichend gegen ein Betreten gesichert. Bei einer Änderung der bestehenden Verhältnisse kommen eine Sicherung durch Einzäunung, der Austausch des Bodenmaterials bis 0,30 m unterhalb der Geländeoberkante mit BM-0-Material und trennendem Geo-

textil oder eine Überdeckung mit 0,30 m Bodenmaterial und trennendem Geotextil in Betracht.

Sollten sich im weiteren Planungsverfahren wesentliche Nutzungsänderungen ergeben oder zusätzliche Flächen entsiegelt werden, ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch eine dementsprechend angepasste Neubewertung erforderlich.

Im weiteren Planungsverfahren ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen daher insbesondere im Bereich des MU eine erneute Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich. Es sollte daher auf möglicherweise notwendig werdende Maßnahmen in der Folgeplanung hingewiesen werden.

Dies betrifft insbesondere die geplante Entwicklung und Gestaltung der zentralen Freiflächen inklusive Entsiegelungen und Veränderungen der Geländeoberfläche.

Spätestens im Zuge der Eingabeplanung ist daher zu prüfen, ob sich durch die zukünftige Nutzung und geplante Entsiegelung die Anforderungen an die Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Bodenbereiche verändern. Gegebenenfalls sind die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung einer uneingeschränkt sicheren Freiflächennutzung oder bauliche Maßnahmen festzulegen bzw. von den Bauherren in der Eingabeplanung nachzuweisen. Dazu wäre (rechtl.) prüfen zu lassen, inwieweit dementsprechend notwendige Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuhandeln sind, oder inwieweit Maßnahmen erst im Rahmen der Folgeplanung festzustellen sind (Fällung der Bäume / Entsiegelung der bestehenden Flächen erst nach Abschluss des Verfahrens denkbar, siehe nicht geprüfte Flächen im Gutachten).

Die in den belasteten Bereichen vorhandenen Gehölze können durch die hierfür erforderlichen Maßnahmen beeinträchtigt werden. Insbesondere Boden auf- und -abtrag im Wurzelbereich kann zu Schädigungen der Wurzeln und damit zu Beeinträchtigungen des Gehölzbestands bis hin zum Absterben führen.

Bei der weiteren Planung sind daher die Belange des Gehölzschutzes demnach zwar soweit wie möglich zu berücksichtigen, der Schutz der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer vor möglichen gesundheitlichen Gefährdungen durch wirksame Maßnahmen hat dabei jedoch Vorrang vor dem Erhalt der Gehölze.

Soweit sich die erforderlichen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht mit dem Gehölzschutz vereinbaren lassen, sind die Gehölze, um ein Absterben und demnach eine Folgegefahr durch fallende Äste etc. auszuschließen, zu entnehmen.



Legende

- Untersuchungsbereich
- WP BoMe Wohngebiete
 - Keine Prüfwertüberschreitung
 - Prüfwert Blei überschritten
 - Prüfwert Blei und Benzo(a)pyren überschritten
- WP BoMe Industriegebiete
 - Prüfwert Blei überschritten
- Untersuchungspunkte Versickerung
 - Versickerung in natürlichen Sedimenten möglich
 - Versickerung in natürlichen Sedimenten NICHT möglich



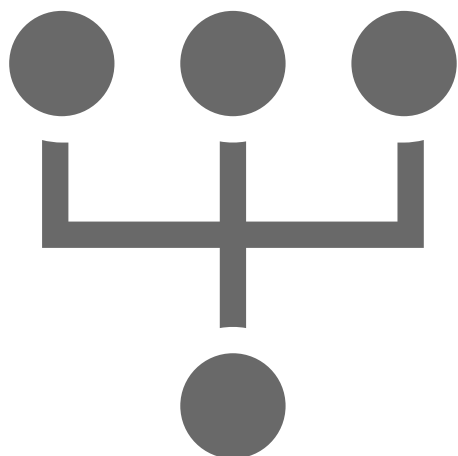
RAHMENPLANUNG

Der Rahmenplan Oststadt bildet eine fachliche Grundlage für die langfristige Entwicklung des Gebiets und schafft einen gemeinsamen Orientierungsrahmen für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse. Daraus entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 475 verbindliches Planungsrecht, ohne den Rahmenplan detailgetreu abzubilden.

Aus den vertiefenden Untersuchungen ergab sich, dass die Varianten 1 und 7 bessere Eigenschaften aufweisen (siehe vorheriges Kapitel, S. 58 - 82), weshalb diese für die weitere Bearbeitung ausgewählt wurden und auf den Folgeseiten in der Gesamtschau dargestellt werden.

Aufgrund der bestehenden Ziele zum Baumerhalt und zur städtebaulichen Verdichtung/Blockrand im Bereich MU wurde von der Stadt anschließend zugunsten Variante 7 als fachliches Abwägungsergebnis und mögliche Kompromisslösung (maximaler Baumerhalt, wirtschaftliche Ausnutzbarkeit, Schaffung Wohnraum, Schließen des Blockrands) für die finale Überführung der Ergebnisse in die Bauleitplanung entschieden.

Die ausgewählte Variante ist auf Seite 85 in der Gesamtschau als Draufsicht und auf Seite 86 als Schemaperspektive dargestellt.



V1 Rahmenplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

SO Sondergebiet

MU Urbanes Gebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

z.B. III Zahl der Vollgeschosse Bestand/Planung

Fortführen prägende Raumkante - Regelung z.B. durch Baulinie

Begrenzen des Baufeldes zugunsten von grünen Innenhöfen/Freibereichen - Regelung z.B. durch Baugrenze, Erhalt Flexibilität Baukörper

Abgrenzung unterschiedliche Bauweisen innerhalb eines Teilbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Schallschutzmaßnahmen notwendig

SD/MD von FD abweichende Dachform (Satteldach,Mansarde)

Umgriff Tiefgaragen Bestand

Umgriff Tiefgaragen Vorschlag Entwicklung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Gehwege

Parkplätze öffentlicher Raum

Straßenbegleitendes Grün

Vorschlag Parkplätze privat

Parkplätze privat, Bestand

Zu- und/oder Abfahrtesbereich TG

Zufahrt Hof

Zugang Gebäude (fußläufig)

Bestehende/Vorgeschlagene Querungen

Bereich mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht öffentlich zugänglich

FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG

Freiflächen Bestand und Planung (teil-)versiegelt | zu begrünen

Privatwege

öffentliche Gehölze, Bestand

private Gehölze, Bestand

geschützte Gehölze, Bestand gem. Baumschutzverordnung, StU >80cm

Baumpflanzung Vorschlag Ersatzpflanzung, nicht standortgebunden

Vorschlag Dachbegrünung (langfristig wo möglich bei Neubauten integrieren)

Vorschlag gemeinschaftl. Dachflächen

Vorschlag Verortung Spielflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

(möglicher) Durchgang, Durchfahrt

D Einzelanlagen mit Denkmalschutz

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene und geplante Gebäude Differenzierung siehe textl. Erläuterung der Teilbereiche im Plan

Abstandsflächen Bestand & Neuplanung Überlappung schraffiert

- Fassadenbegrünung wo möglich integrieren

- Versickerungsfähige Beläge, wo wasser/umweltrechtl. möglich

WA 1.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.650 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. Baufenster zulässig mit entspre-chendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

WA 2.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Osten, niedriggeschossiges Pendant zu Nr.65/ 9 gegenüber, Potenzial Platzgestaltung offenlassen

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.200 m² ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 4

WA 2.2- Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.150 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. Baufenster zulässig mit entspre-chendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

SO - Darstellung Vorschlag Bestandserhalt, (niedrigschwellige) Sanierung und Umbau

Bauweise: im Süden bis zur Hangkante geschlossene Blockrandbebauung mit/um Kultur & Gastrohof, im Norden abweichende Bauweise mit eigenständigem Baukörper, der an der östlichen und nördliche Grundstücksgrenze sowie an das südlich anschließende Gebäude angebaut werden kann, im Erdgeschosshöhe im ganzen SO mind. 4 m, gestalterische Fest-setzungsmöglichkeiten zum Erhalt des Gebietscharakters prüfen (vgl. S. 43)

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 2.600 m² - entspr. Bestand

Geschossigkeit: wie im Bestand, außer Aufstockung auf 3 VG im Süden (Ertüchtigung Dach, Verbesserung Schallschutz, Ergänzung Räumlichkeiten i.S.d. Bestandsnutzung u. Kreativ-wirtschaft)

MU 2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: abweichend - offene Bauweise, zusätzlich ist eine Bebauung durch den Baukörper bis an die nördliche Grund-stücks-grenze zulässig, Erdgeschosshöhe im ganzen MU 2 mind. 4 m

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 700 m² ohne NA und TG

Geschossigkeit: max. 6, Abtreppung dreiseitig (an allen von der Dr.-Mack-Str. abgewandten Seiten)



bestehendes „Wäldchen“

Schutz durch Baugrenze oder Festlegung als private Grünfläche

Altlastenverdacht

Im SO und MU ist zu prüfen, ob die zukünftige Nutzung und geplante Entsiegelung die Anforderungen an die Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Boden-bereiche verändern. Gegebenenfalls sind zusätzlich erforderlichen Maß-nahmen zur Ge-währleistung einer uneingeschränkt sicheren Freiflä-chenennutzung oder bauliche Maßnah-men festzulegen, sobald diese auf-grund der Erkennt-nisse der Folgepla-nung festzulegen sind (z.B. nach Entsiegelungsmaß-nahmen, Baum-fällungen - Details siehe Gutachten zu Altlasten).

WA 1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.350 m² ohne NA und TG, TG nicht außerhalb Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtreppung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 1.3 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str. und zur Finkenstr.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 950 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtreppung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 2.3 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., Anschluss Wandhöhe Denkmalschutz-Gebäude Lange Str. 71

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 700 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster möglich, bei Entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 6

MU 1 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: im Süden bis zur Hangkante geschlossene Blockrandbebauung um Wohnhof, im Norden abweichende Bauweise mit eigenständigen Baukörpern, die an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie an das südlich anschließende Gebäude angebaut werden können, EG mind. 4 m Geschosshöhe entlang der Lange Straße und Dr. Mack Str. (in den Baukörpern zu den Gehwegen)

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.950m², ohne NA und TG

Geschossigkeit: von der Lange Straße nach Norden von max. 5 auf max. 4 abtreppend, Baukörper zur Lange Straße mit Staffelgeschoss nach Süden

MU 3 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit Höfen nach Norden, bei Neuplanung Staffelgeschoss Einrückung zur Lange Str., EG mit mind. 4 m Geschosshöhe

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 650 m² ohne NA und TG

Geschossigkeit: bei Neuplanung der Lange Str. nach Nor-den von max. 5 auf max. 3 abtreppend

V7 Rahmenplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

SO Sondergebiet

MU Urbanes Gebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

z.B. III Zahl der Vollgeschosse Bestand/Planung

Fortführen prägende Raumkante - Regelung z.B. durch Baulinie

Begrenzen des Baufeldes zugunsten von grünen Innenhöfen/Freibereichen - Regelung z.B. durch Baugrenze, Erhalt Flexibilität Baukörper

Abgrenzung unterschiedl. Bauweisen innerhalb eines Teilbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Schallschutzmaßnahmen notwendig

SD/MD von FD abweichende Dachform (Satteldach, Mansarde)

Umgriff Tiefgaragen Bestand

Umgriff Tiefgaragen Vorschlag Entwicklung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Gehwege

Parkplätze öffentlicher Raum

Straßenbegleitendes Grün

Vorschlag Parkplätze privat

Parkplätze privat, Bestand

Zu- und/oder Abfahrtesbereich TG

Zufahrt Hof

Zugang Gebäude (fußläufig)

Bestehende/Vorgeschlagene Querungen

Bereich mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht öffentlich zugänglich

FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG

Freiflächen Bestand und Planung (teil-)versiegelt | zu begrünen

Privatwege

öffentliche Gehölze, Bestand

private Gehölze, Bestand

geschützte Gehölze, Bestand gem. Baumschutzverordnung, StU >80cm

Baumpflanzung Vorschlag Ersatzpflanzung, nicht standortgebunden

Vorschlag Dachbegrünung (langfristig wo möglich bei Neubauten integrieren)

Vorschlag gemeinschaftl. Dachflächen

Vorschlag Verortung Spielflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

(möglicher) Durchgang, Durchfahrt

D Einzelanlagen mit Denkmalschutz

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene und geplante Gebäude Differenzierung siehe textl. Erläuterung der Teilbereiche im Plan

Abstandsflächen Bestand & Neuplanung Überlappung schraffiert

- Fassadenbegrünung wo möglich integrieren

- Versickerungsfähige Beläge, wo wasser/umweltrechtl. möglich

WA 1.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.650 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. Baufenster zulässig mit entspre-chendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

WA 2.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Osten, niedriggeschossiges Pendant zu Nr.65/ 9 gegenüber, Potenzial Platzgestaltung offenlassen

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.200 m² ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 4

WA 2.2- Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.150 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

SO - Darstellung Vorschlag Bestandserhalt, (niedrigschwellige) Sanierung und Umbau

Bauweise: im Süden bis zur Hangkante geschlossene Blockrandbebauung mit/um Kultur & Gastrohof, im Norden abweichende Bauweise mit eigenständigem Baukörper, der an der östlichen und nördliche Grundstücksgrenze sowie an das südlich anschließende Gebäude angebaut werden kann, im Erdgeschosshöhe im ganzen SO mind. 4 m, gestalterische Fest-setzungsmöglichkeiten zum Erhalt des Gebietscharakters prüfen (vgl. S. 43)

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 2.600 m² - entspr. Bestand

Geschossigkeit: wie im Bestand, außer Aufstockung auf 3 VG im Süden (Ertüchtigung Dach, Verbesserung Schallschutz, Ergänzung Räumlichkeiten i.S.d. Bestandsnutzung u. Kreativ-wirtschaft)

MU1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: : geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden bzw. Westen/Osten, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str., Erdgeschosshöhe im ganzen MU 2 mind. 4 m

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.550 m² ohne NA und TG, TG unter Gebäudekörper

Geschossigkeit: von der Dr.-Mack-Str. zum Innenhof von max. 7 auf max. 5 abtappend



bestehendes „Wäldchen“

Schutz durch Baugrenze oder Festlegung als private Grünfläche

Altlastenverdacht

Im SO und MU ist zu prüfen, ob die zukünftige Nutzung und geplante Entsiegelung die Anforderungen an die Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Boden-bereiche verändern. Gegebenenfalls sind zusätzlich erforderlichen Maß-nahmen zur Ge-währleistung einer uneingeschränkt sicheren Freiflä-chenennutzung oder bauliche Maßnah-men festzulegen, sobald diese auf-grund der Erkennt-nisse der Folgepla-nung festzulegen sind (z.B. nach Entsiegelungsmaß-nahmen, Baum-fällungen - Details siehe Gutachten zu Altlasten).

WA 1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.350 m² ohne NA und TG, TG, bis auf Zufahrt nicht außerhalb Baufenster zulässig, bei Überschreitungen Baukörper entsprechender Auf-bau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrepung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 1.3 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str. und zur Finkenstr.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 950 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig, bei entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrepung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 2.3 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., Anschluss Wandhöhe Denkmalschutz-Gebäude Lange Str. 71

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 700 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig, bei entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 6

MU 1.1 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., EG mind. 4 m Geschosshöhe

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 950 m², ohne NA und TG, TG bis auf Zufahrt nicht außerhalb Baufenster zulässig, bei Überschreitungen Baukörper entsprechender Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrepung von der Lange Str. von max.6 Geschossen zur Straße auf max. 4 im Innenhof

MU 2 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/ mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., EG mit mind. 4 m Geschosshöhe

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 650 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Bau-fenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzun-gen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: bei Neuplanung Abtrepung von der Lange Str. zum Innenhof von max. 5 auf max. 3

ÜBERSICHT AUSGEWÄHLTE VARIANTE 7

