

RAHMENPLANUNG

Stadt**GOLD** SCHWABACH

Ergebnisbericht - Stand: 27.09.2021



Luftbild | Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Zugriff: 29.07.2019

Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Erarbeitung eines Gesamtkonzepts

Aufgrund des Beschlusses durch den Stadtrat am 21. Dezember 2018 ist für den Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes Niehoff unter Einhaltung der gesamtstädtischen Ziele, u.a. des ISEKs (Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Schwabach 2020“), ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln.

Mehrfachbeauftragung

Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH plant nun eine Neuentwicklung des ehemaligen Niehoff-Areals. Es sollen hierbei Wohnnutzungen und kleine quartiersbezogene Dienstleistungen verortet werden. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2019 / 2020 erarbeiteten drei Büros jeweils ein Konzept für das Gebiet. Zwei Konzepte wurden favorisiert. Schließlich wurde ein Konzept als Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung empfohlen. Auf der Rahmenplanung aufbauend soll ein Bebauungsplan zur Regelung der zukünftigen Entwicklung erstellt werden.

Inhalt des Berichts

Der hier vorliegende Bericht fasst das Ergebnis der an die Mehrfachbeauftragung angeschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung zusammen. Die Rahmenplanung entstand dabei in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, den Fachplanern für

den Lärmschutz (ifb Sorge, Nürnberg) und Verkehr (R+T, Darmstadt) sowie mit Prof. Andreas Wolf von pwBaukunst aus Leipzig, Mitverfasser des favorisierten Konzepts der Mehrfachbeauftragung.

Der Bericht gliedert sich in fünf Kapitel. Als Einstieg in den Planungsprozess werden die Rahmenbedingungen dargestellt. Schließlich folgen die Prägungen des Areals. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird daran anschließend nochmals kurz dargestellt und die darauf aufbauenden schrittweisen Anpassungen des favorisierten Strukturkonzepts. Schließlich wird das finale Strukturkonzept mit dem vertiefenden städtebaulichen Entwurf ausführlich behandelt. Vorab werden nun die einzelnen Kapitel mit ihren jeweiligen grundsätzlichen Aussagen zur Übersicht nochmals zusammengefasst. Die detaillierten Informationen zu den einzelnen Aspekten und den jeweiligen Karten und Plänen sind in den jeweiligen Kapiteln ausführlich auf den entsprechenden Folien stichpunktartig aufgeführt:

1 - Rahmenbedingungen

Das Kapitel „Rahmenbedingungen“ erläutert die Lage des Gebiets in der Stadt und die vorhandenen Planungen. Es handelt sich zusammengefasst dabei um einen räumlich integrierten und verkehrlich gut angeschlossenen Standort nordöstlich der Altstadt.

Die noch darauf befindliche bestehende jedoch größtenteils aus der Nutzung gefallene gewerbliche Großstruktur stellt den südlichen Ausläufer des Gewerbegebietes entlang der Fürther Straße dar. Fast vollständig wird der Bereich dabei umrahmt von einer eher kleinteiligeren Typologie, vorwiegend der Wohnnutzung zugeordnet. Die Transformation des Gebiets zu einem neuen Stadtquartier, geprägt durch Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen und einer der Umgebung deutlich angepassteren und aufgelockerten Typologie, im Gegensatz zur bestehenden Hallenstruktur, schafft die notwendige Voraussetzung zur Integration des Quartiers als neuer Stadtbaustein in das bauliche und funktionale Gefüge der Stadt.

Vorhandene Planungen sind im Planungsprozess zu berücksichtigen. Noch ist das Planungsgebiet fast je zur Hälfte im aktuellen Flächennutzungsplan als Misch- bzw. gewerbliche Fläche dargestellt. Es besteht für den südlichen Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der eine gewerbliche Nutzung festsetzt. Für die städtebauliche Neuordnung muss für den Großteil der Fläche daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. Die städtebauliche Rahmenplanung bildet hierbei die Grundlage für die Bauleitplanung.

Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Die Entwicklung der Fläche entspricht den Zielsetzungen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von 2011. Hierbei wurde die Fläche bereits als Potenzial definiert. Sie sollte dabei möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit der Mobilisierung kann ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Eine Neubebauung sollte sich dabei offener zeigen. Ebenso sollte die Verknüpfung des Standortes mit seiner Umgebung als auch die Anbindung an die Altstadt verbessert sowie Möglichkeiten zur besseren Überwindung der als Barriere empfundenen Fürther Straße aufgezeigt werden. Schließlich war die weitere Zielsetzung die Verbesserung des Stadtbildes bei einem Abbruch und Ersatz der gewerblichen Zweckbauten. Eine notwendige Lärmschutzbebauung entlang der Fürther Straße sollte sich dabei harmonisch in das Stadtbild integrieren und es sollte die Hanglage zum Schwabachgrund mitberücksichtigt werden.

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat der Stadtrat der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am 26. Januar 2018 Einzelhandelsansiedlungen im Planbereich ausgeschlossen. Eine Integration von direkt das Gebiet versorgenden kleinen Einrichtungen wie eine Bäckerei oder Metzgerei können davon ggf. ausgenommen werden.

2 - Prägungen des Areals

Das Betrachtungsgebiet gliedert sich in zwei Teile, beidseitig der Fürther Straße. Teilbereich 1, östlich der Fürther Straße, weiter umgrenzt von den Straßen Am Hochgericht, der Limbacher Straße und der Hardenbergstraße bildet mit ca. 2,88 ha den Großteil des Gebietes ab. Teilbereich 2, westlich der Fürther Straße, bildet die ca. 0,08 ha große Freifläche an der Ecke Galgengartenstraße. In den einzelnen Analysekarten des Kapitels erkennt man die besondere Prägung des Bereichs. Er grenzt sich durch seine große Gewerbestruktur baulich und funktional von seiner Umgebung deutlich ab.

Die Erschließung erfolgt im Bestand maßgeblich über die verkehrlich stark befahrene Fürther Straße. Diese soll in näherer Zukunft als Bundesstraße klassifiziert werden. Auch das neue Stadtquartier wird größtenteils von der Fürther Straße aus erschlossen. Dies war Ausgangslage zur notwendigen näheren Untersuchung im Bezug auf den Lärmschutz und im Bezug auf eine vertiefende verkehrliche Untersuchung (u.a. mögliche Neuaufteilung des Verkehrsraums der Fürther Straße, Leistungsfähigkeitsnachweis der Knotenpunkte). In diesem Zusammenhang gab es eine enge Abstimmung zwischen den beauftragten Verkehrsplanern, dem Staatlichen Bauamt und der Stadt, um für die angedachte Entwicklung

des Quartiers eine optimale Erschließungssituation gewährleisten zu können. Beide Ergebnisberichte sind separat zur Rahmenplanung erstellt und grundsätzliche Aspekte in die städtebauliche Struktur mit eingearbeitet worden.

Weiterhin wurden andere prägende Aspekte herausgestellt: Der gesamte Bereich ist sehr stark geprägt durch die Topographie. Die dadurch notwendigen Anpassungsschritte des Strukturkonzepts waren Schwerpunkt der Überarbeitung. Hierbei galt es stets, eine maßgebliche städtebauliche Verbesserung, gerade entlang der Fürther Straße, zu erreichen. Weiterhin prägend ist der hohe Versiegelungsgrad des Gebietes, gerade im Fokus-Bereich des städtebaulichen Entwurfs, die im Eigentum der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH befindliche Flächen. Der prägende bzw. zu erhaltene Baumbestand als auch die tatsächliche Grundstückssituation mit der bestehenden Erschließung (Sparten / Entwässerung) sind weitere grundsätzliche Eckpunkte der Überarbeitung gewesen.

3 - Mehrfachbeauftragung

Das Konzept von der Arbeitsgemeinschaft PwBaukunst aus Leipzig und arc-grün aus Kitzingen wurde durch das Gremium an den Stadtrat empfohlen. Hierbei gab es für die Rahmenplanung weitere

Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Arbeitsaufträge zur Anpassung des Konzepts im Bezug auf Architektur & Städtebau, der Freiraumplanung, sowie bzgl. Verkehr und Erschließung (auf den nachfolgenden Folien im Kapitel 3 näher beschrieben). Die Chance sollte weiterhin genutzt werden, aus den übrigen Beiträgen wichtige Anregungen weiterzuverfolgen und zu integrieren. Auch diese Aspekte werden im Kapitel näher erläutert.

Schließlich gab es eine zusätzliche Empfehlung durch das Gremium, eine integrierte Fürther Straße mit besseren Querungsmöglichkeiten weiterzuverfolgen, die Chance zur Umgestaltung zu einer Stadtstraße zu nutzen. Die Rahmenplanung hat versucht, diese Aspekte, soweit möglich, in die Bearbeitung zu übernehmen. So wurde u.a. die Neuaufteilung der Verkehrsfläche bzw. Vergößerung des Seitenbereichs zu Gunsten des Fußgängers bzw. des Radfahrers als ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs integriert. Weitere erste Arbeitsaufträge durch die Stadtverwaltung zum Start der Rahmenplanung wurden in diesem im Kapitel mit dokumentiert.

4 - Anpassungen

Das Kapitel „Anpassungen“ gibt einen groben Überblick über die umfangreiche Überarbeitung des Konzepts im zentralen Bereich, den Flächen der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH. Auf-

bauend auf der favorisierten Struktur wurden die verschiedenen Teilbereiche näher betrachtet und im Gesamtzusammenhang überarbeitet. Wichtig war die Kombination all der verschiedenen Lösungen zu den unterschiedlichen Arbeitsaufträgen und deren Zusammenführung in ein nachvollziehbares Gesamtkonzept. Hierbei wurden neben den konkreten Arbeitsaufträgen nochmals im Detail u.a. auf die Grundstückssituation, die abschnittsweise mögliche Entwicklung, den Baumbestand, die Topographie und die Erschließungsbedingungen der Gebäude und den Tiefgaragen reagiert. Auch hier gab es begleitend zum Bearbeitungsprozess eine enge Abstimmung mit der Stadt.

5 - Strukturkonzept

Das nun ausgearbeitete Strukturkonzept stellt den finalen Stand der Planung dar. Grundsätzlich sind folgende Aspekte prägend für das neue Stadtquartier:

GRUNDSÄTZLICHES

Eine gleichmäßige Längenaufteilung der durch die Topographie notwendigen abgestuften Bebauungskante entlang der Fürther Straße in Kombination mit einer durchgängigen Baumreihe entlang eines breiteren Gehwegs schafft eine klare und attraktive Fassung des Straßenraumes. Gleichzeitig wird so der Lärmschutz für den internen Bereich gewähr-

leistet. Es können sich geschützte Innenhöfe ausbilden mit privaten Freisitzen, nachbarschaftsbezogenem Gemeinschaftsgrün und Kinderspielbereiche.

Das Quartier wird grundsätzlich durch Mischung geprägt mit Schwerpunkt Wohnen. Das Wohnen ist größtenteils dabei in den Obergeschossen angedacht und quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen vorwiegend in den EG- bzw. den Souterrainflächen, die sich aus dem nach Süden abfallenden Gelände ergeben. Es wird so u.a. Platz geboten für schon bereits auf dem Gelände befindliche gewerbliche Nutzungen wie etwa die Tanzschule oder die Kampfsportschule. Insgesamt kann ein differenzierter Wohnungsmix aus ca. 200 Wohneinheiten entstehen.

Der Quartiersplatz stellt die räumliche und funktionale Mitte dar. Er ist das Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes und wird durch Bäcker und Quartierstreff in seiner Funktion als zentraler Treffpunkt im öffentlichen Raum und gestalteter Aufenthaltsort nochmalig gestärkt.

Der Kindergarten im Osten besetzt einen ruhigen Bereich im Quartier mit ausreichend Außenspielfläche für die Kinder. Die dort angedachte aufgelockerte Bebauung in Kombination mit einer grünen Rahmung bildet einen behutsamen Übergang zur

Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

aufgelockerten Bestandsbebauung nach Norden bzw. Nordosten. Hier als auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes wird der prägende und erhaltenswerte Baumbestand größtenteils gesichert.

Insgesamt wird ein „verkehrsarmes“ Quartier angestrebt. Fast das gesamte Parken ist in den Tiefgaragen organisiert. Die Zufahrten sind dabei möglichst am Rande platziert. Es gibt Stiche in den zentralen Bereich, an dem die oberirdischen Kurzzeitstellplätze für Besucher angeordnet sind, u.a. für Bäcker oder Kita. Die Zufahrt im Osten von der Straße Am Hochgericht ist dabei bis zum Rand des Quartiersplatzes möglich. Von Norden kommend über den Nasbacher Weg sowie vom westlichen Stich an der Fürther Straße ist die Durchfahrt für Pkw gesperrt, außer für Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Der zentrale Bereich am Quartiersplatz ist verkehrsberuhigt.

Die Rahmenplanung ist im Rahmen des Berichts nach verschiedenen Themen nochmals näher erläutert. Die verschiedenen Folien, aufgegliedert nach Themen wie Bebauung, Nutzung, Grün und Verkehr zeigen dabei die ausgearbeitete Struktur im Detail. Im Bezug auf Entwässerung und Erschließung kann auf das bestehende Netz in Fürther- und Limbacher Str. zurückgegriffen werden. Das favorisierte Energiekonzept verfolgt eine flexible, stabile und abschnittsweise realisierbare Lösung.

VERTIEFUNG

In der vertiefenden Betrachtung sieht man im städtebaulichen Entwurf nochmals eine Ausdifferenzierung der Bebauung und der Freiräume.

Ebenso genauer dargestellt in der Vertiefung ist auch eine integrierte Variante einer möglichen Straßenraumaufteilung der Fürther Straße mit mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer, einem Multifunktionsstreifen und der Umgestaltung der Kreuzungssituationen mit zusätzlichen Fußgängerquerungen, basierend auf den Untersuchungen von R+T. Die Überlagerung der Fahrspursimulation erbringt den Nachweis der Befahrbarkeit des internen Bereichs zwischen der Straße Am Hochgericht und Nasbacher Weg / Fürther Straße mit einem 4-achsigen Müllfahrzeug (Datengrundlage: Stadt).

In den darauf nachfolgenden Ansichten und Perspektiven werden nochmals die grundsätzlichen städtebaulichen Entwurfsansätze deutlich. U.a. sind dies die abgestufte gleichmäßige und klare Bauungskante in Kombination mit der Baumreihe entlang der Fürther Straße, die Besetzung der Ecke Galgengarten-/ Fürther Straße mit einem Einzelbaukörper, als auch die aufgelockerte Struktur im Osten im Übergang zur Bestandsbebauung. Hierbei zeigt die Überlagerung mit dem Hallenbestand die positiven Aspekte der Neubebauung, u.a. die höhere

Durchlässigkeit nach Süden, was neue Sichtbeziehungen erlaubt und der größere Abstand zur benachbarten Wohnbebauung.

WEITERENTWICKLUNG / ENTWICKLUNGSPHASEN

Schließlich gibt der Rahmenplan einen Ausblick auf die langfristige Entwicklung des gesamten Bereichs nach Norden bzw. nach Osten. Hierbei werden Entwurfsaspekte des Konzepts von planetz mit übernommen. Die Ausbildung einer klaren Kante zum Straßenraum Hardenberg- / Fürther Straße, ein mögliches Seniorenwohnheim bzw. Angebote alternativer Wohnformen sowie die Ausbildung eines nördlichen Platz-Pendants zum südlichen Quartiersplatz sind zentrale Aspekte der vorgeschlagenen Weiterentwicklung des Gebiets.

In den nachfolgenden aufgeführten Entwicklungsphasen, aufgeteilt zwischen kurz-, mittel- und der langfristigen Entwicklung des gesamten Bereichs wird die angedachte abschnittsweise Entwicklung, die Kombination aus Abriss des Hallenbestands und des Neubaus der einzelnen Blöcke deutlich.

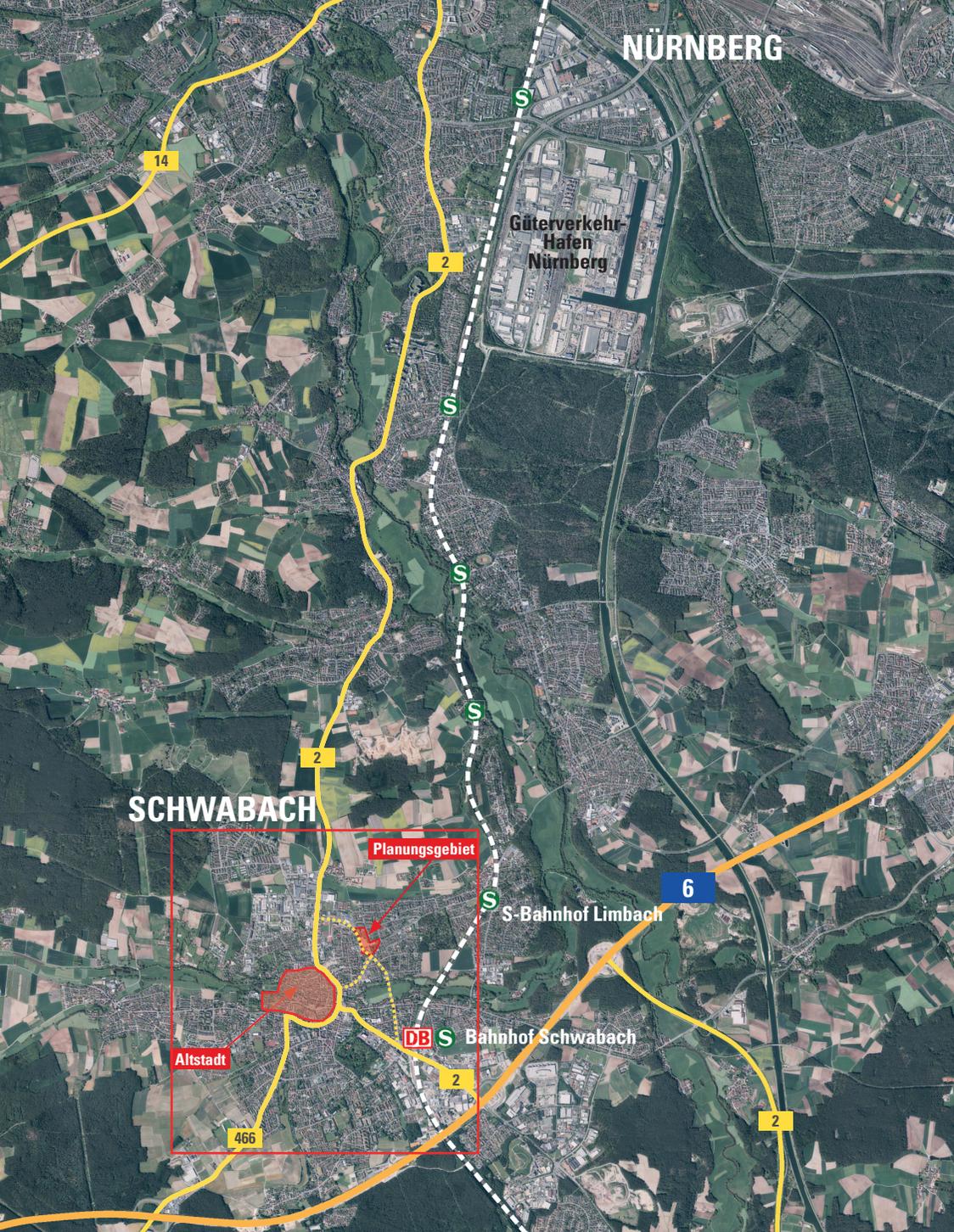
AUSBLICK

Insgesamt bietet die hier vorliegende ausgearbeitete städtebauliche Rahmenplanung eine umfassende Grundlage für die weiteren nun anstehenden Planungsschritte.

- 1** Rahmenbedingungen
- 2** Prägungen des Areals
- 3** Mehrfachbeauftragung
- 4** Schrittweise Anpassungen
- 5** Finales Strukturkonzept

RAHMENBEDINGUNGEN

LAGE & VORHANDENE PLANUNGEN



Luftbild | Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Zugriff: 29.07.2019

Rahmenbedingungen

Lage in der Stadt

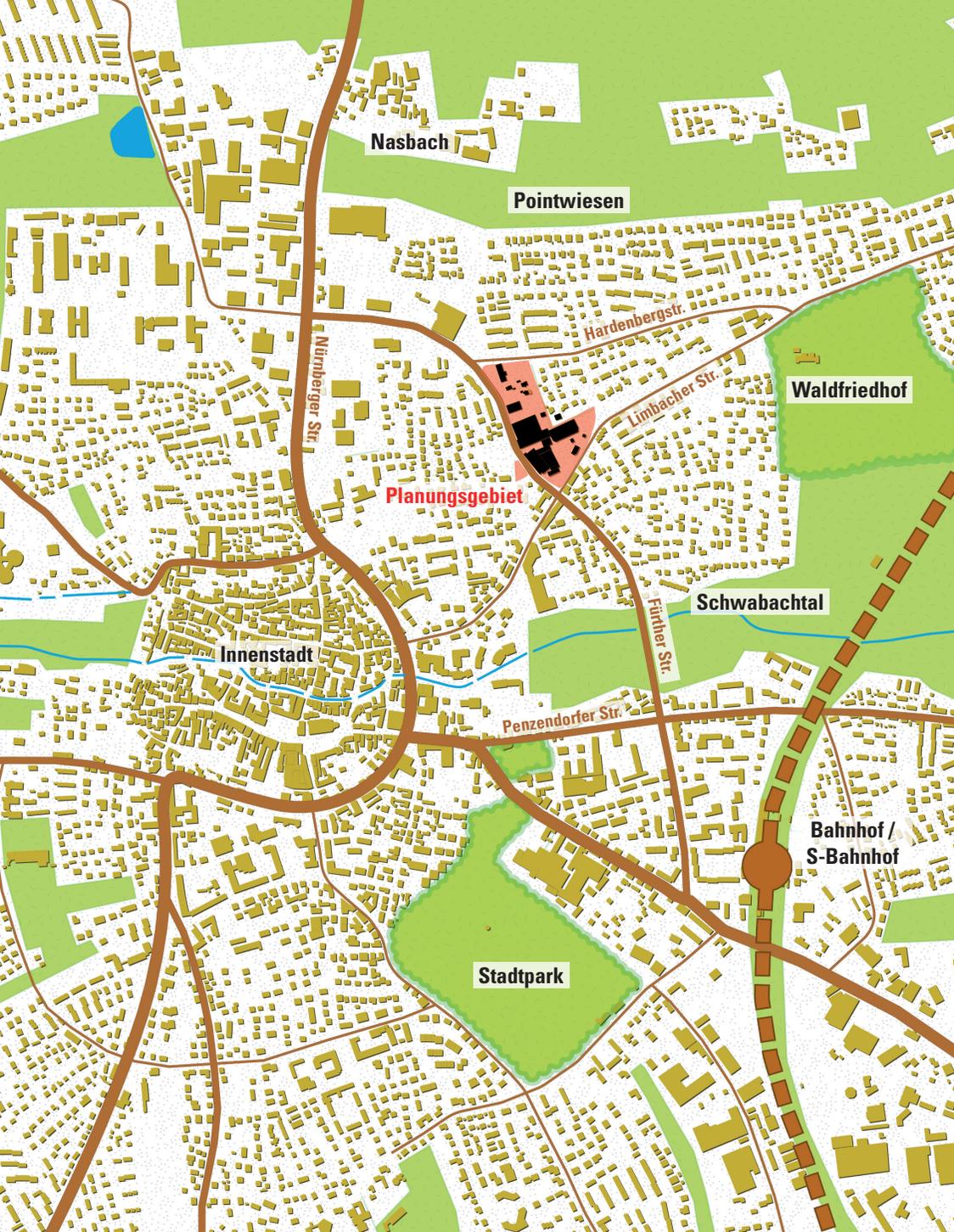
- Nordöstliche Lage in der Stadt
- Entfernung:
 - ca. 1,0 km von der Innenstadt
 - ca. 1,3 km vom Schwabacher Bahnhof
 - ca. 1,5 km vom S-Bahnhof Limbach
- Anschluss an zwei Bushaltestellen.
- Der Bahnhof mit, S-Bahn-Anschluss ist zu Fuß in ca. 15 min., mit der Buslinie 664 in ca. 7 min. erreichbar.
- Über Fürther- und Limbacher Straße angebunden am Erschließungsring Altstadt und an die B2 (direkte Verbindung nach Nürnberg und Richtung A6).



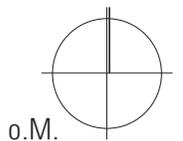
o.M.

Rahmenbedingungen

Räumliches Gefüge



- Gewerbliche Großstruktur.
- Südlicher Ausläufer des Gewerbegebietes im Norden an Fürther Straße.
- Kleinteiligere Typologien, vorwiegend Wohnen, rahmen das Planungsgebiet ein.
- Der Waldfriedhof befindet sich etwa 1 km östlich.
- ca. 300 m im Süden befindet sich der Zugang zum geschützten Landschaftsraum des Schwabachtals.
- ca. 300 m im Norden befindet sich der geschützte Landschaftsraum des Talgrundes Pointwiesen.



Rahmenbedingungen Nutzungsgefüge



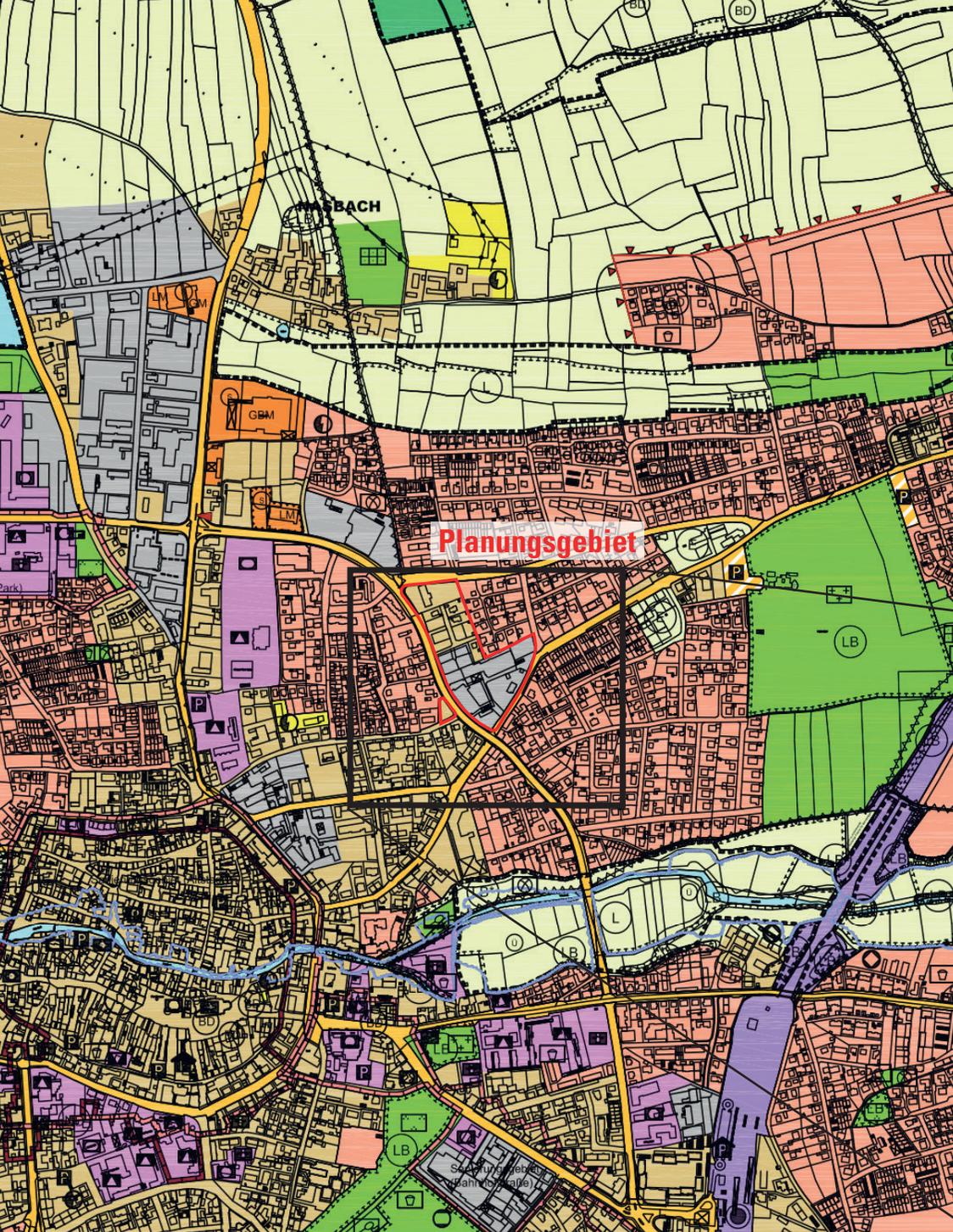
- Wohnflächen umrahmen das Planungsgebiet im Norden, Osten und westlich der Fürther Straße.
- Größeres Gewerbegebiet im Norden, verbunden über die Fürther Straße.
- Mischgebietsflächen erstrecken sich von der Innenstadt ausgehend entlang der Limbacher Str. bis zum Planungsgebiet nach Osten.
- Gemengelage: Übergangsbereich zwischen Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe.
- Ein Bildungsschwerpunkt in Schwabach liegt mit der Christian-Maar-Grundschule und Johannes-Kern-Mittelschule Schwabach etwa 600 m westlich des Planungsgebietes.



Rahmenbedingungen

Vorhandene Planungen

- Das Planungsgebiet ist im aktuellen FNP als Mischfläche / Gewerbliche Fläche dargestellt.
- Für die städtebauliche Neuordnung muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „S-25-67“ ist hier, mit Ausnahme des Einzelhandelsausschlusses, nicht zu berücksichtigen.
- Parallel muss hierzu auch der Flächennutzungsplan geändert werden.



Rahmenbedingungen

Ziele - ISEK, 2011

Innenentwicklung

- Die Fläche sollte möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Mobilisierung der Flächen kann ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Integration des Standorts

- Die Verknüpfung des Standorts mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten ist, wie auch die Anbindung an die Altstadt und an den Schwabachgrund, zu verbessern.
- Eine Neubebauung sollte sich stärker zur Galgengartenstraße und Limbacher Straße im Westen bzw. Südwesten öffnen.
- Möglichkeiten, die stark befahrene Fürther Straße zu queren, sollten aufgezeigt werden.

Stadtbild

- Der Abbruch und Ersatz gewerblicher Zweckbauten muss zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen
- Eine Lärmschutzbebauung entlang der Fürther Straße soll sich harmonisch in das Stadtbild integrieren.
- Bei einer Neubebauung der Flächen ist die Hanglage zum Schwabachgrund zu berücksichtigen.



Ecke Fürther- / Limbacher Straße



Limbacher Straße - Blickrichtung Fürther Straße



Nördliche Nachbarschaftsbebauung, Hardenbergstraße



Fürther Straße - Richtung Nord (stadtauswärts)



Eckgrundstück Galgengartenstraße / Fürther Straße (links)



Blick von Norden auf die Bebauung am Nasbacher Weg



Blick von der Fürther Straße ins Planungsgebiet



Distra Firmengebäude, Ecke Fürther / Hardenbergstraße



Abbildung der denkmalgeschützten Villa
Quelle: Stadt Schwabach



Westliche Nachbarschaftsbebauung am Grenzweg

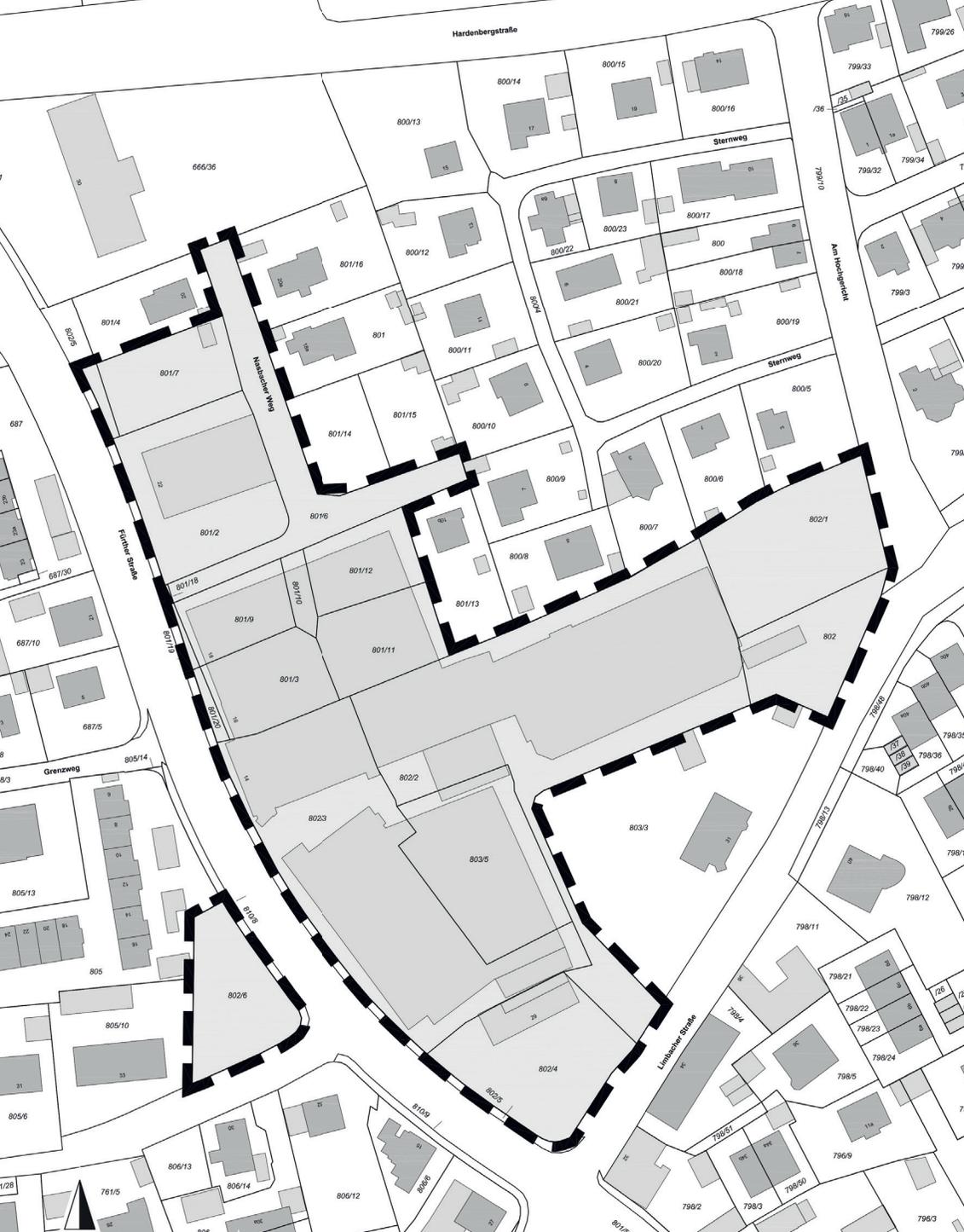


Blickbeziehung zum Stadtzentrum

Rahmenbedingungen

Vorhandene Planungen

- Beschluss durch Stadtrat zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen BPlans VEP-S-X-18 „Schwabacon - ehem. Fabrikgelände Fürther Straße“
- BPlan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
- Abgrenzung Geltungsbereich: Oktober 2018



Geltungsbereich BPlan Vorhabenbezogen VEP-S-X-18 „Schwabacon - ehem. Fabrikgelände Fürther Straße“, Okt. 2018



o.M.

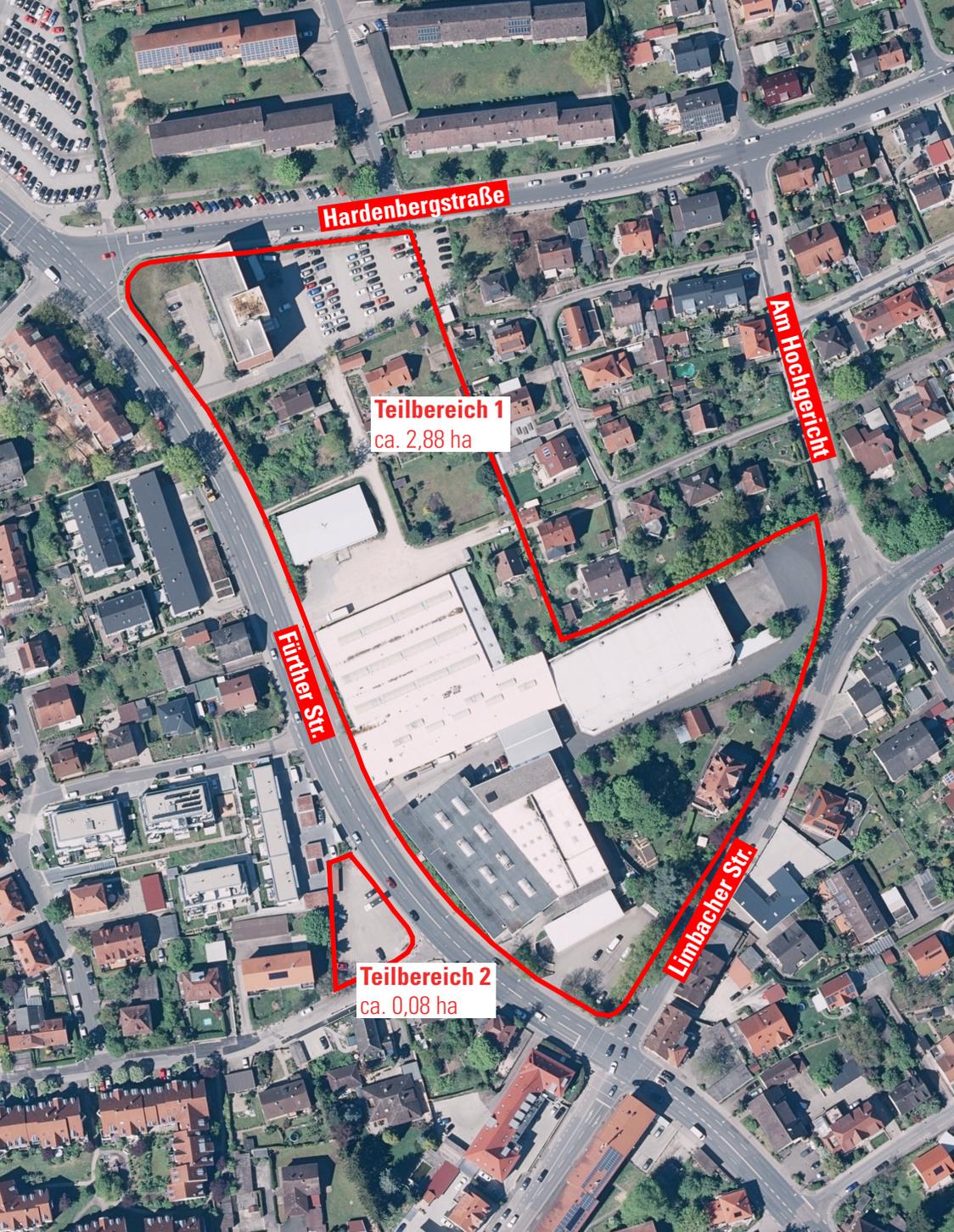
PRÄGUNGEN DES AREALS

BESTAND



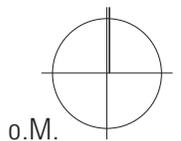
Prägungen des Areals

Das Gebiet



- Auf dem Großteil des Planungsgebietes befand sich bis 2014 die Maschinenfabrik Niehoff.
- Größe gesamt: 2,96 ha
- Teilbereich 1, ca. 2,88 ha:
Umgrenzung nach Norden von der Hardenbergstraße, im Osten von der Straße Am Hochgericht und im Süden von der Limbacher Straße.
- Teilbereich 2, ca. 0,08 ha:
Ecke Fürther- / Galgengartenstraße.

Luftbild | Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Zugriff: 29.07.2019



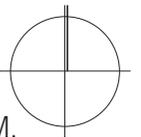
o.M.

Prägungen des Areals

Umgriff

- Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 666/36, 801, 801/2, 801/3, 801/4, 801/6, 801/7, 801/9, 801/10, 801/11, 801/12, 801/13, 801/14, 801/15, 801/16, 801/18, 801/19, 801/20, 802, 802/1, 802/2, 802/3, 802/4, 802/6, 803/3, 803/5 sowie ein Teilbereich des Flurstücks mit Nr. 802/5
- Im Planungsgebiet, mit der Adresse Limbacher Straße 31, befindet sich die ehemalige Fabrikantenvilla. Der zweigeschossige Walmdachbau mit Putzgliederung, geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Eckerkerturm mit Spitzhelm aus dem Jahre 1904 steht unter Denkmalschutz und ist zusammen mit der angegliederten Gartenanlage in das Entwurfskonzept zu integrieren.

-  32 Hauptgebäude / Hsnr. Plangebiet
-  Nebengebäude Plangebiet
-  80/24 Flurstücke / Flurstücknr. Plangebiet
-  Umgriff Plangebiet



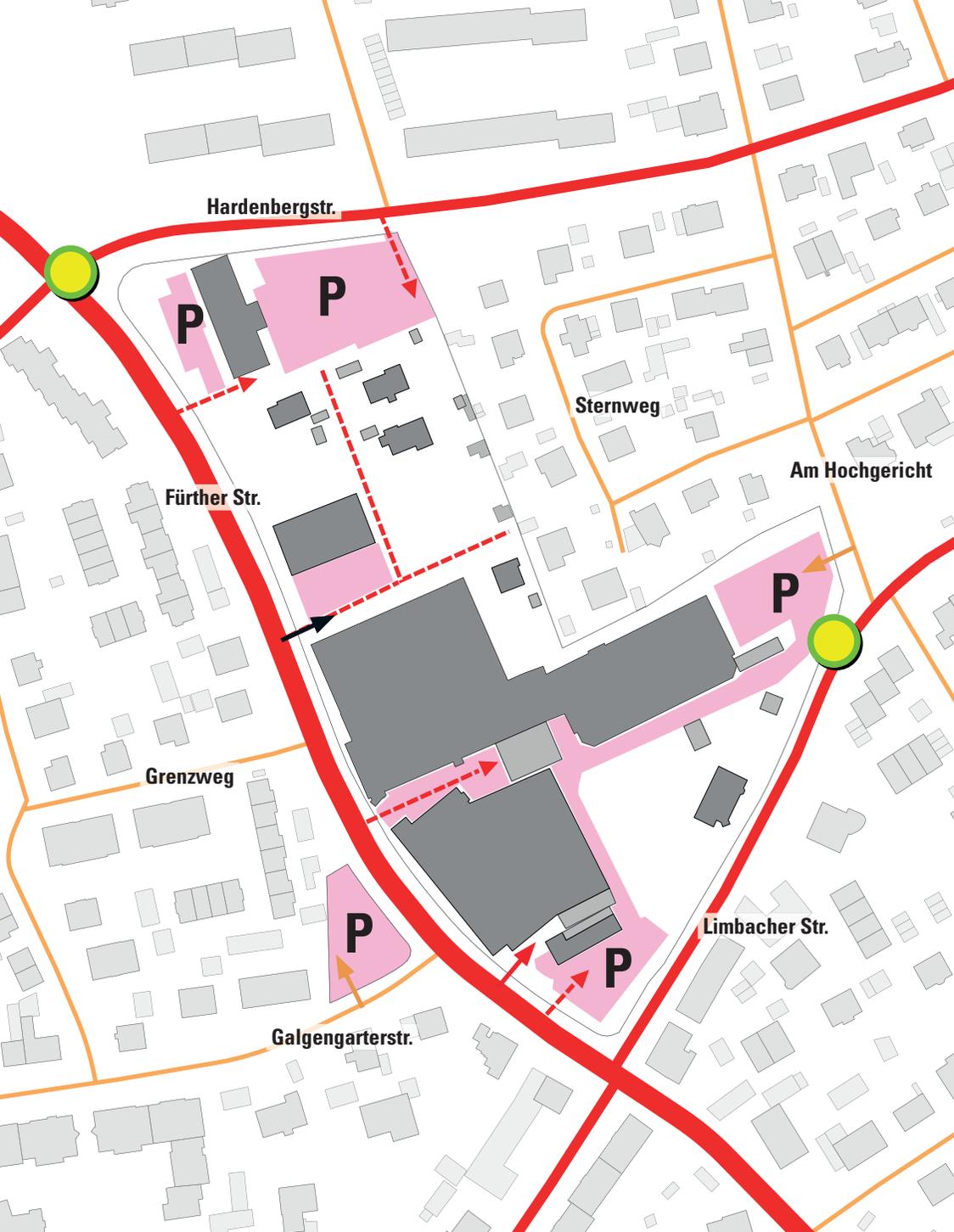
o.M.



Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Prägungen des Areals

Erschließung und Anbindung



Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

- Die Verkehrsbelastung betrug 2013 innerhalb von 24h
- Fürther Straße (zw.Limbacher und Hardenbergstraße): ca. 13.100 Kfz mit Anteil Schwerlastverkehr ca. 6,2%; die Verkehrsmenge nördlich der Hardenbergstraße steigt auf ca. 16.000 Kfz und südlich der Limbacher Straße auf ca. 17.300 Kfz an.
 - Hardenbergstraße: ca. 4.900 Kfz mit Anteil Schwerlastverkehr ca. 4,5%
 - Limbacher Straße: ca. 7.600 Kfz mit Anteil Schwerlastverkehr ca. 1,6%

Die Fürther Straße soll in näherer Zukunft als Bundesstraße klassifiziert werden.

-  Bushaltestelle
-  Zentrale städtische Erschließungsstraßen
-  Anbindung Quartiere
-  Anbindung Gebiet / Zufahrten / Rangier- /Stellplatzflächen
-  Umgriff Plangebiet



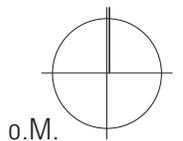
Prägungen des Areals

Nutzung

- Gebiet: vorwiegend Gewerbe, Dienstleistungen
- Entlang der vierspurigen Fürther Straße, die eine sehr wichtige Verbindung der Bundesstraße B2 darstellt und künftig selbst als Bundesstraße klassifiziert werden soll, befinden sich Wohngebiete bzw. Gebiete mit sehr hohem Wohnanteil.
- Teilweise sind straßenbegleitend gemischte Strukturen vorhanden, nordwestlich der Hardenbergstraße einige gewerbliche Nutzungen (weiter im Norden).



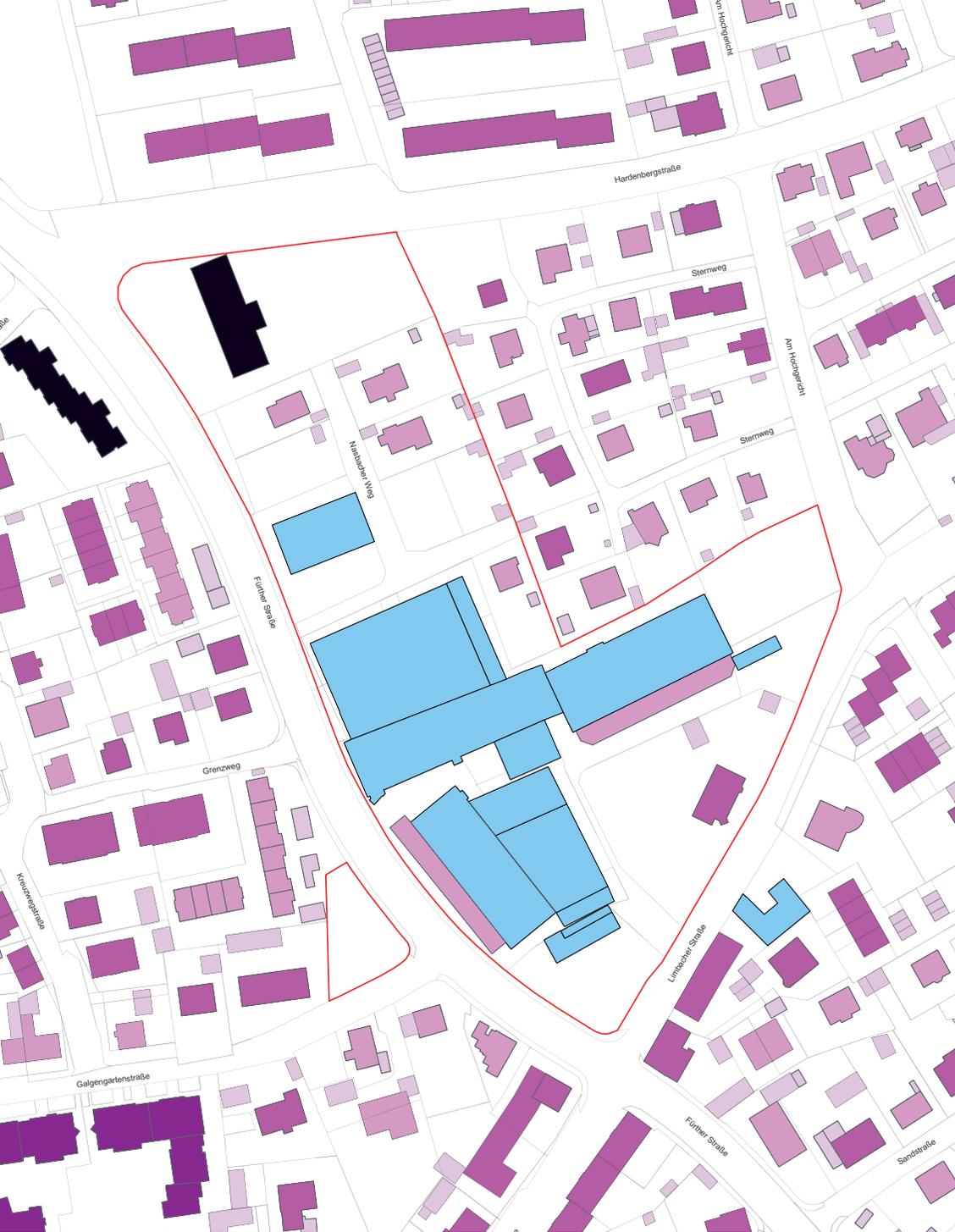
Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München



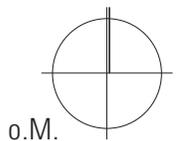
Prägungen des Areals

Geschossigkeit

- Prägend: III bis IV, Satteldach
- Hallenstrukturen mit Sonderhöhe und Flachdach stellen Sonderform im Gebiet dar.



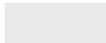
Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

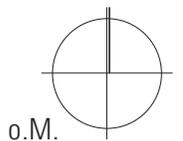


Prägungen des Areals

Topographie

- Das Planungsgebiet ist durch eine starke Topografie geprägt.
- Auf einer Länge von 280 m fällt das Gelände vom höchsten Punkt im NO (352,5 m ü. NHN) zum tiefsten Punkt im SW (334,5 m ü. NHN) um fast 7%.
- Dies bedeutet sowohl gute Sichtbeziehungen zur Innenstadt, als auch eine entsprechende Fernwirkung des Standorts.
- Entlang der Fürther Straße zeigt sich der Geländeversprung von Norden nach Süden relativ gleichmäßig.

-  Geländeverlauf / Topographie Gebiet
-  Geländeverlauf / Topographie außerhalb Gebiet
-  Bebauung Gebiet / Plateau
-  Umgriff Plangebiet



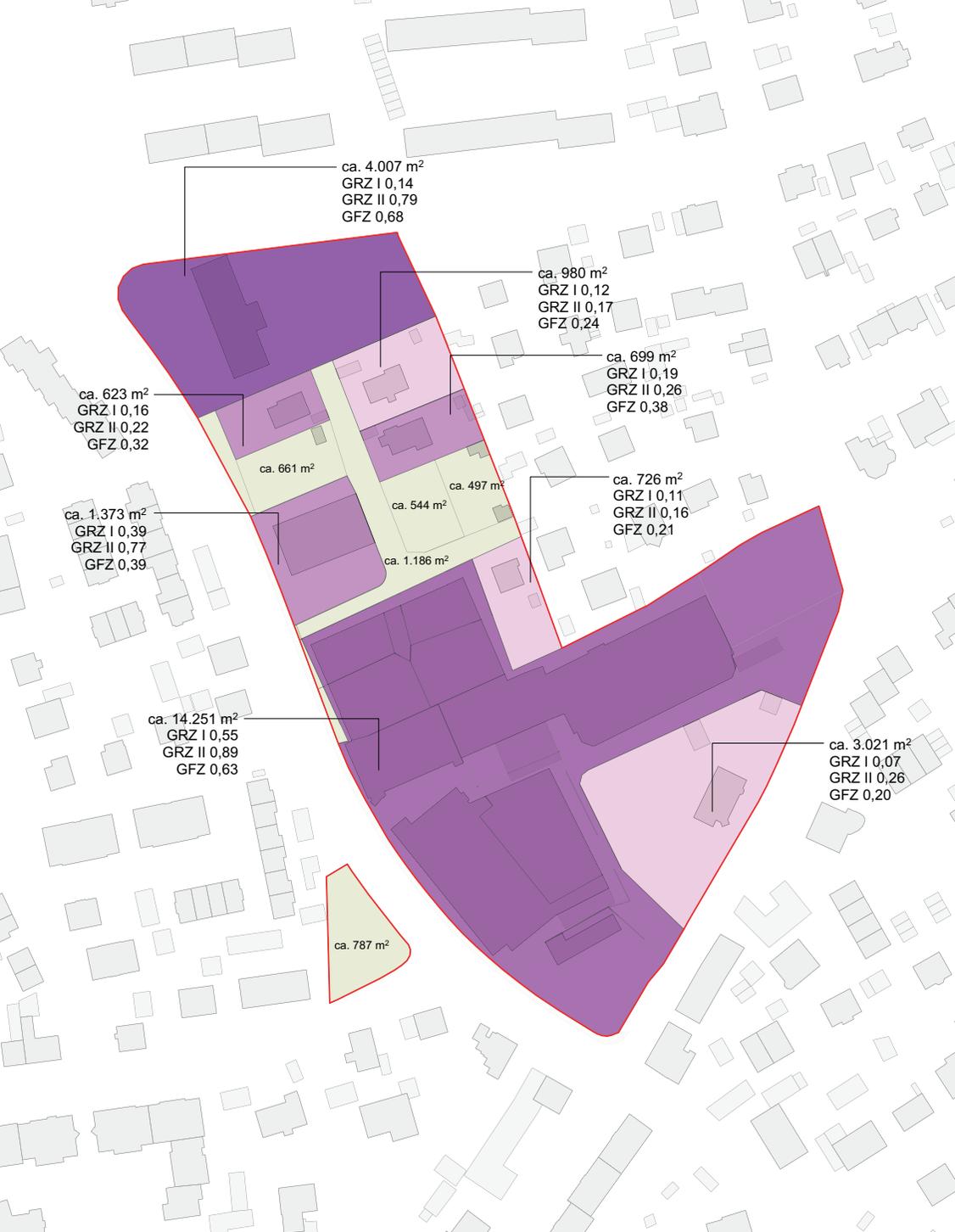
Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Prägungen des Areals

Städtebauliche Kennwerte - GFZ

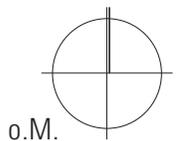
- GFZ zwischen 0,2 bis 0,7
- Gewerblich genutzte Standorte zeigen höheren Wert

GFZ
--> Ø **0,46**



- Ungebaut
- Umgriff Plangebiet

Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

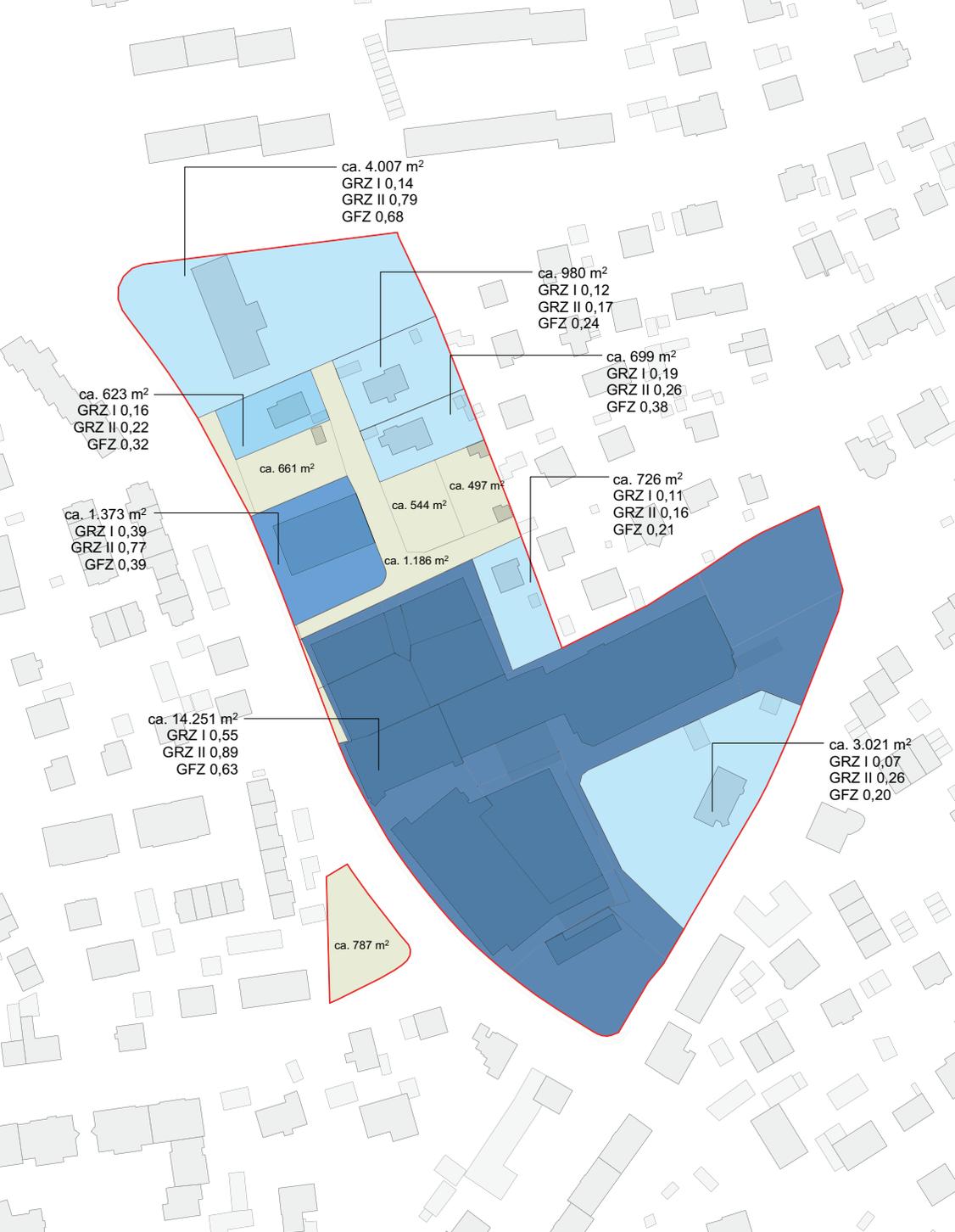


Prägungen des Areals

Städtebauliche Kennwerte - GRZ I

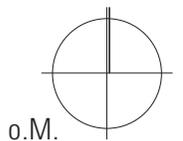
- GRZ I zwischen 0,1 bis 0,6
- Gewerblich genutzte Standorte im Süden zeigt höheren Wert

GRZ I
--> Ø **0,34**



- Ungebaut
- Umgriff Plangebiet

Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München



o.M.

Prägungen des Areals

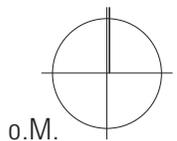
Städtebauliche Kennwerte - GRZ II

- GRZ II zwischen 0,2 bis 0,9
- Gewerblich genutzte Standorte im Süden als auch im Norden zeigen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das südliche gewerblich genutzte Areal ist fast vollständig versiegelt.

GRZ II
--> Ø **0,68**



-  Unbebaut
-  Umgriff Plangebiet



Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Prägungen des Areals

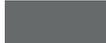
Freiflächen / Versiegelungsgrad

- **Aufteilung**

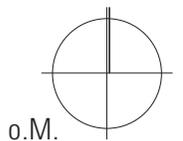
Unversiegelte Freiflächen:	ca. 0,96 ha	(32,4 %)
Versiegelte Freiflächen:	ca. 0,98 ha	(33,1 %)
Versiegelte bebaute Flächen:	ca. 1,02 ha	(34,5 %)
Gesamt:	ca. 2,96 ha	(100,0 %)

--> **Versiegelungsgrad: ca. 68 %**



	Versiegelte Fläche Bebauung
	Versiegelte Freiflächen
	Unversiegelte Freiflächen (Rasen / Bewuchs etc.)
	Umgriff Plangebiet

Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München



Prägungen des Areals

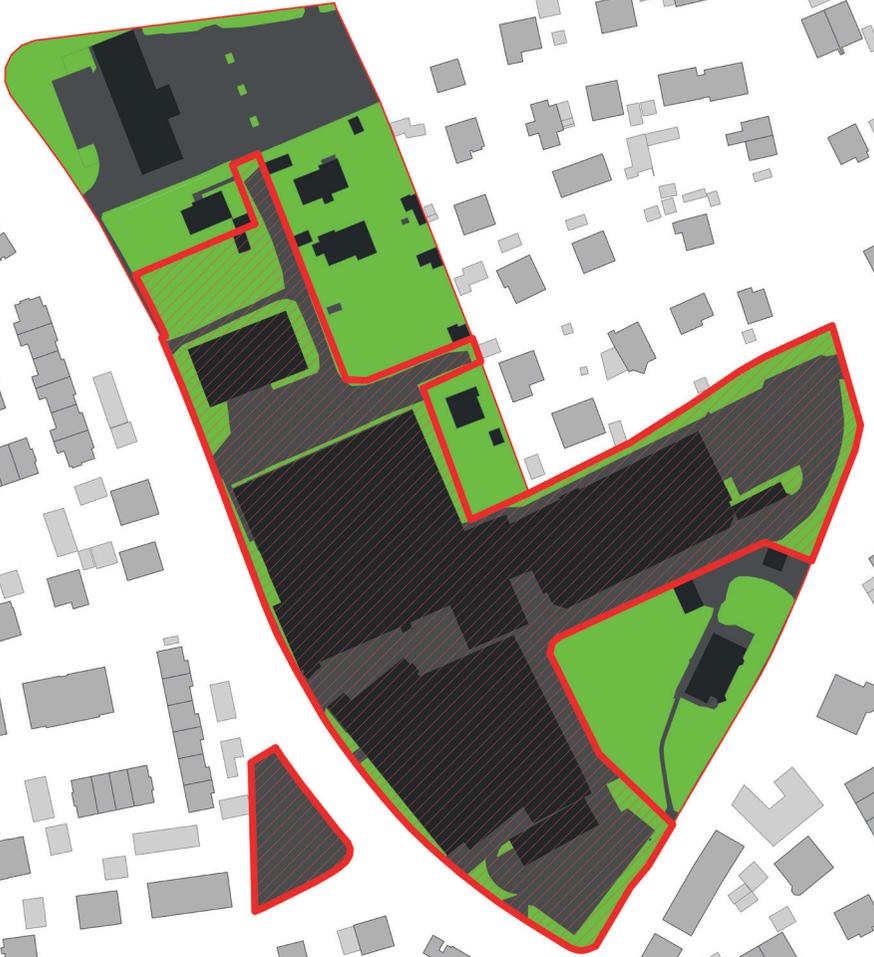
Freiflächen / Versiegelungsgrad

Bereich Strukturkonzept

- **Aufteilung Bereich Strukturkonzept**

Unversiegelte Freiflächen:	ca. 0,30 ha	(16,3 %)
Versiegelte Freiflächen:	ca. 0,66 ha	(35,9 %)
Versiegelte bebaute Flächen:	ca. 0,88 ha	(47,8 %)
Gesamt:	ca. 1,84 ha	(100,0 %)

--> **Versiegelungsgrad: ca. 83,7 %**



	Versiegelte Fläche Bebauung
	Versiegelte Freiflächen
	Unversiegelte Freiflächen (Rasen / Bewuchs etc.)
	Umgriff Plangebiet

Prägungen des Areals

Baumbestand

- Laut Baumschutzkarte der Stadt Schwabach liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich für den geschützten Baumbestand (§3 des Verordnungstextes).
- Aufgrund der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwabach (Baumschutzverordnung - BaumSchV) sind Bäume mit einem Stammumfang ≥ 80 cm und mehrstämmige Bäume, wenn mind. einer der Stämme einen Umfang ≥ 60 cm hat, zu schützen.
- Nicht dem Schutz unterliegen Obstbäume auf Privatgrundstücken mit Ausnahme von Walnussbäumen u. Esskastanien.
- D.h.: Einige zu schützende Baumstandorte im Gebiet. Diese sind im Konzept zu integrieren.
- Besonders erhaltenswerte Bäume vorwiegend entlang der Fürther Straße sowie im südlichen Bereich.

○ Schutz nach BaumSchVo Stadt Schwabach

● besonders erhaltenswert

● bedingt erhaltenswert

● nicht erhaltenswert

(Erhoben durch WGF Landschaft GmbH, Nürnberg, Oktober 2019)

□ Umgriff Plangebiet



Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

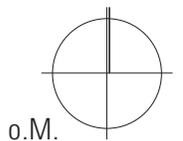


Prägungen des Areals

Eigenumsstruktur

- 2014 wurde der nördliche Grundstücksteil von der Firma Kupa erworben. Dieser Bereich gehört nicht zum Eigentum des Investors des übrigen Plangebietes, sollte aber im Rahmen der Mehrfachbeauftragung gesamtheitlich mit betrachtet werden.
- Dies gilt auch für das Grundstück der denkmalgeschützten Villa an der Fürther Straße (Flurstück-Nr. 803/3), das für die Neuordnung nicht zur Verfügung steht, in die Gesamtbeurteilung aber konzeptionell einbezogen werden sollte.

-  Privat: Bayernhaus, ca. 1,71 ha
-  Privat: Weitere Eigentümer, ca. 1,11 ha
-  Stadt Schwabach, ca. 0,21 (+ Parzelle Gehweg)
-  Umgriff Plangebiet



Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Prägungen des Areals

Bestandshalle / Bezeichnung

- Gliederung der gewerblichen Großstruktur in verschiedene Entwicklungsphasen.



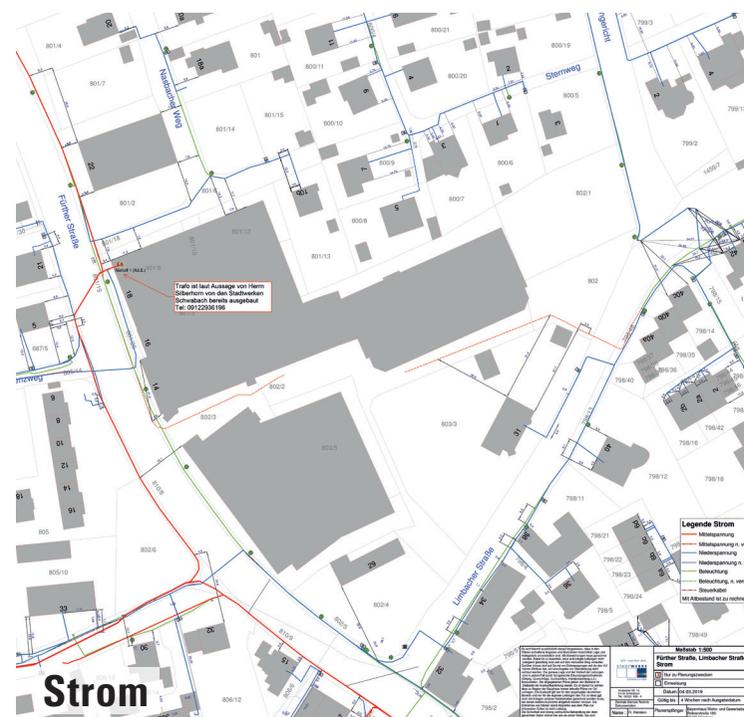
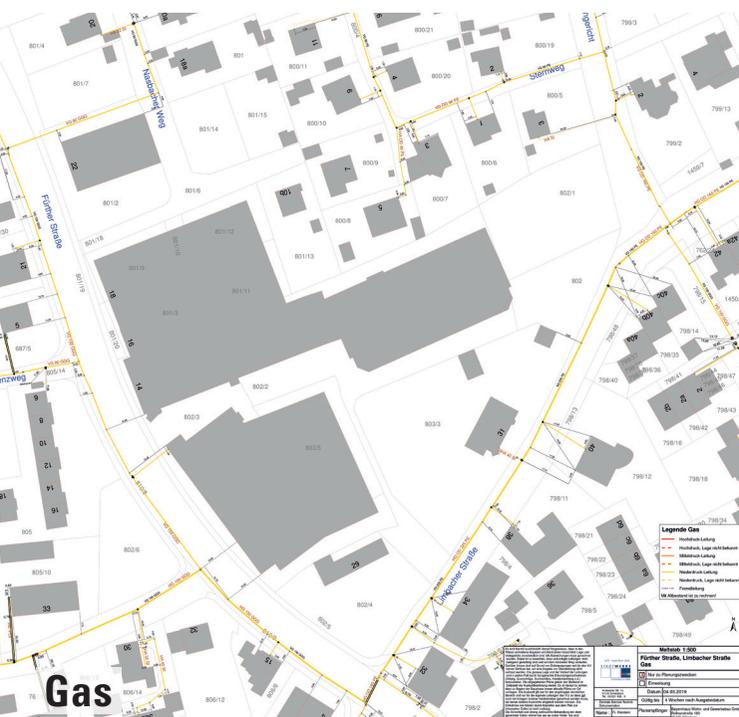
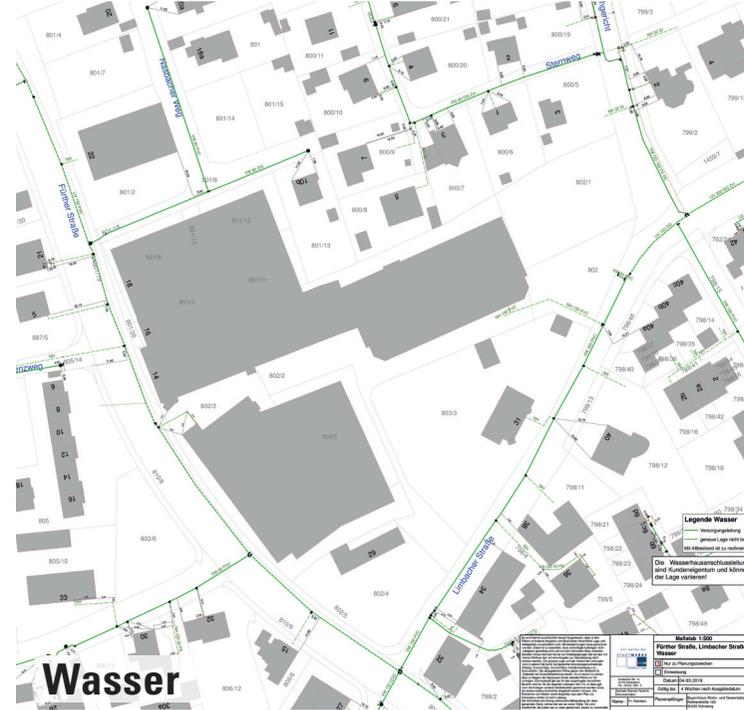
Kartengrundlage | Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München



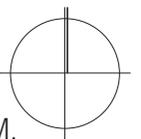
Prägungen des Areals

Sparten / Entwässerung

- Gebiet ist vollständig erschlossen über die Fürther bzw. Limbacher Straße.



Quelle: Stadtwerke Schwabach bzw. Stadt Schwabach, März 2019



MEHRFACHBEAURTRAGUNG

ERGEBNIS



3 Konzepte

Favoritenbildung durch Kolloquium / Bürgerwerkstatt / Gremiumssitzung

Hübsch + Harlé / Fürth



planetz / München



Pwb-Architekten / Leipzig
arc-grün / Kitzingen



Zwischenpräsentation der Ergebnisse

Bürgerwerkstatt am 3.12.2019



Präsentation der Konzepte vor den Bürgerschaft



Stadtbaurat Ricus Kerckhoff, Stadt Schwabach



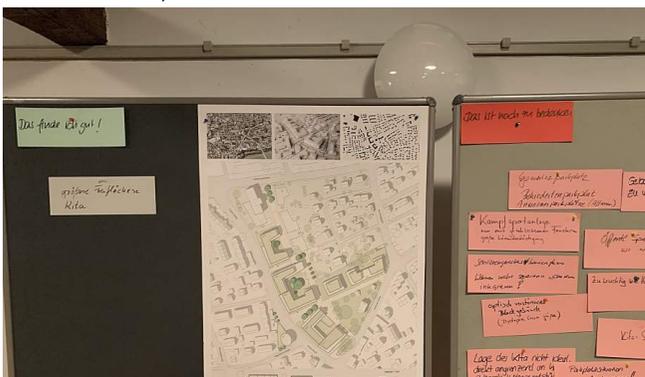
Hübsch + Harlé / Fürth



planetz / München



Pwb-Architekten / Leipzig mit arc-grün / Kitzingen

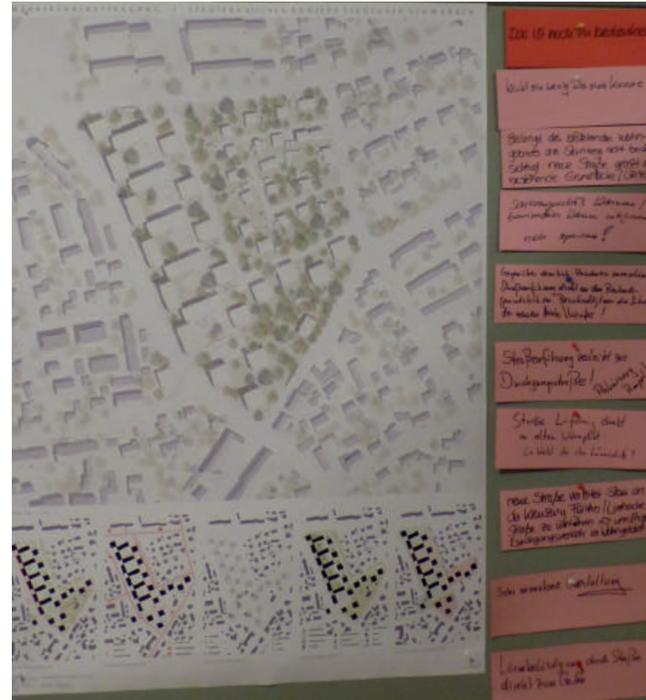


Arbeiten an den Plakaten



Zwischenpräsentation der Ergebnisse Bürgerwerkstatt am 3.12.2019

Hübsch + Harlé / Fürth

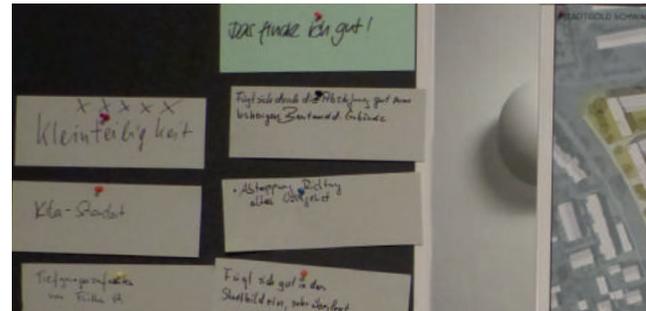
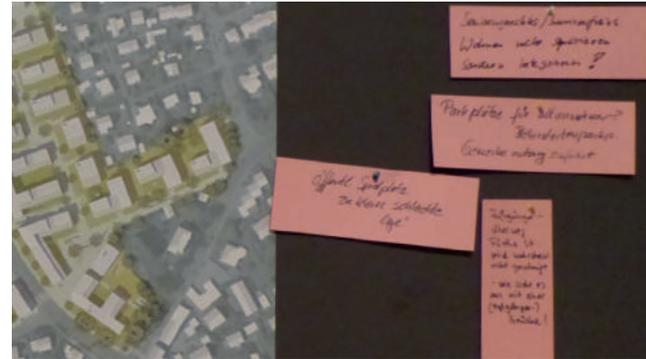


Das gibt es zu bedenken!

- Wirkt ein wenig wie eine Kaserne
- Belange des bestehenden Wohngebiets am Steinweg nicht berücksichtigt: neue Straße grenzt an bestehende Grundstücke / Gärten
- Seniorengerechtes / barrierefreies Wohnen nicht separieren, sondern integrieren!
- Gegenüber den bisherigen Anwohnern unverschämte Straßenführung direkt an den Bestandsgrundstücken. Berücksichtigt nur die Interessen der neuen Mieter/Käufer!
- Straßenführung verleitet zur Durchgangsstraße! Abkürzung Ampel!
- Straße L-förmig direkt an altem Wohngebiet: Wo bleibt da der Lärmschutz?
- neue Straße verleitet Stau an der Kreuzung Fürther/ Limbacher Straße zu umfahren --> unnötiger Durchgangsverkehr im Wohngebiet
- Sehr monotone Gestaltung
- Lärmbelästigung durch Straße direkt zum Garten

Zwischenpräsentation der Ergebnisse Bürgerwerkstatt am 3.12.2019

planetz / München



Das finde ich gut!

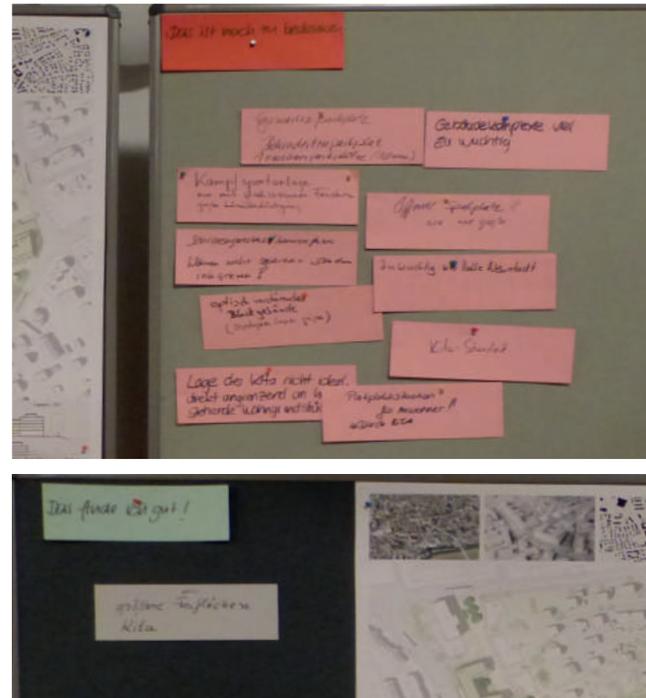
- Kleinteiligkeit
- Kita-Standort
- Tiefgaragenzufahrten von Fürther Str.
- sehr lockere Bauweise entspricht der Umgebung
- Fügt sich durch die Abstufung gut zum bisherigen Bestand der Gebäude
- Abstimmung Richtung altes Wohngebiet
- Fügt sich gut in das Stadtbild ein, sehr überlegt
- Belange des bestehenden Wohngebiets am Steinweg am besten berücksichtigt

Das gibt es zu bedenken!

- Seniorengerechtes / barrierefreies Wohnen nicht separieren, sondern integrieren!
- Parkplätze für Altanwohner? Behindertenparkplatz, Gewerbenutzung Zufahrt
- öffentliche Spielplätze zu klein, schlechte Lage!
- Fußgängerüberweg Fürther Str. wird wahrscheinlich nicht genehmigt. Wie sieht es aus mit einer (Fußgänger-)Brücke?

Zwischenpräsentation der Ergebnisse Bürgerwerkstatt am 3.12.2019

Pwb-Architekten / Leipzig mit arc-grün / Kitzingen



Das finde ich gut!

- größere Freiflächen Kita

Das gibt es zu bedenken!

- Gewerbeparkplatz, Behindertenparkplatz, Anwohnerparkplatz (Altanwohner)
- Gebäudekomplexe viel zu wichtig
- Kampfsportanlage nur mit geschlossenen Fenstern wegen Lärmbelästigung
- Öffentlicher Sportplatz? wo / wie groß
- Seniorengerechtes / barrierefreies Wohnen nicht separieren, sondern integrieren!
- optisch verstörende Block-gebäude (Dystopien lassen grüßen)
- zu wichtig wie Halle Neustadt
- Lage der Kita nicht ideal, direkt angrenzend an bestehende Wohngrundstücke
- Kita-Standort
- Platzsituation durch Anwohner!! Durch Kita.

3 Konzepte

Favoritenbildung durch Kolloquium / Bürgerwerkstatt / Gremiumssitzung

Hübsch + Harlé, Fürth



planetz / München



Pwb-Architekten / Leipzig
arc-grün / Kitzingen



Empfehlung an den Stadtrat durch das Gremium

Ausstellung Wettbewerbsergebnisse im Stadtmuseum

8. Juli bis 2. August 2021



Favorit PWB / arc.grün

Auszug Preisgericht



Architektur & Städtebau

- Klare Raumkante zur Fürther Str. durch. große Gebäudeeinheiten
-> Schallschutz / Große Wohnhöfe mit individuellen Charakter
-> **Gliederung der Großform wg. Topographie**
-> **Großform Norden in Phase 1 nur zur Hälfte realisierbar**
- Gut belichtete Höfe, sehr gut nutzbare Außenbereiche
-> **geschickte Anlage der TG - Großbäume möglich**
- Östliche Einzelbaukörper verzahnen gut mit dem Bestand
-> **mehr Klarheit und Ruhe**
- Nicht hierarchisierte Höfe + Bürgertreff schaffen Miteinander
- Große Tiefgaragen nutzen Situation nach Abriss des Bestandes
-> **Akzeptanzprobleme im Norden / Fahrradgarage Süden**
- Wohngrundrisse mit Pufferzonen erfüllen Vorgaben, Erschließung über Innenhöfe gut vorstellbar

Arbeitsauftrag:

- **Überprüfung Gliederung Großformen**
- **Überprüfung Gliederung / Organisation Tiefgaragen**
- **Überprüfung westliche Bebauung**



Favorit PWB / arc.grün

Auszug Preisgericht

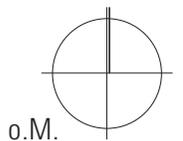


Freiraumplanung

- Ruhige, gut dimensionierte, vielfältig nutzbare und begrünte Binnenbereiche. Kommunikative Freiräume.
- Sorgfältige Betrachtung der Baumstandorte
- Kleiner Platz vor dem Quartierstreif gute Ergänzung
- Richtig platzierte Kindertagesstätte mit gut dimensionierten, auf die wertvollen Bäume ausgerichteten Freiraum

Arbeitsauftrag:

- **Sicherung der angedachten Freiraumqualität in der Rahmenplanung**



Favorit PWB / arc.grün

Auszug Preisgericht



Verkehr und Erschließung

- Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit dem Umfeld ist gut.
- Hohe Qualität der halböffentlichen Innenhöfe lässt einen Quartiersplatz nicht vermissen.
- Geradlinige Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung
-> **erfordert eine Wegeföhrung um das Gebäude westlich der Fürther Str. Föhrung und Anbindung an die Galgengarterstr. noch nicht gelöst, auch hinsichtlich des dann notwendigen Zwei-Richtungs-Radverkehrs an der Fürther Str.**
- 6 Parkierungsanlagen mit internen Verbindungen
-> Autofreie Wohnwege, Aufenthaltsqualität
-> **Realisierung einzelner TGs in Bauabschnitten**

Arbeitsauftrag:

- **Überprüfung Wegeföhrung Ost-West**
- **Überprüfung Organisation TGs / Bauabschnitte**



Favorit PWB / arc.grün

Empfehlung für den Stadtrat



1. Verkehr

Neues Wohnquartier mit ca. 300 WE

Entwicklung einer integrierten Fürther Straße mit besseren Querungsmöglichkeit zur besseren Vernetzung mit Umgebung

- > Verringerung der Fahrverkehrsflächen mit Klärung der Rechts- und Linksabbiegesituationen
- > Verringerte Geschwindigkeit
- > Vergrößerte Seitenflächen (Radweg, Fußweg)
- > Baumpflanzungen
- > Grundsätzlich:

Hinterfragung des geplanten Ausbaus der Fürther Straße und der Hochstufung zu einer Bundesstraße, Chance für Rückbau zu einer zweistreifigen Stadtstraße nutzen. Hinterfragung zusätzlich geforderte Spur in Limbacher Str.

2. Hochwertiges Wohnquartier

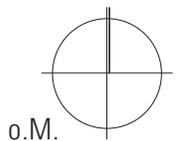
- Konzept von PWB Grundlage für Entwicklung
- Chance nutzen, aus übrigen Beiträgen wichtige Anregungen weiterzuverfolgen.



Wichtige Anregungen übernehmen planetz



- Städtebauliche Platzierung mit straßenbegleitender dichter Bebauung entlang der Fürther Straße und abgetreppter lockerer Bebauung
- Mittelgroße Bebauungsstruktur nimmt sehr gut Topographie auf
- Ausbildung Ecksituation Fürther Str. / Hardenbergstraße
- Grünsaum zur Integration Fürther Str. als Stadtstraße
- Konzept und Lage Quartiersplatz ermöglicht gewünschte Verbindung für Rad- und Fußverkehr mit der Galgengartenstraße

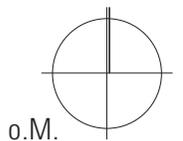


o.M.

Wichtige Anregungen übernehmen

Hübsch + Harlé

- Ruhige Ausformung der Bebauung im Übergang zum Einzelhausbestand
- Gut platzierte Punkthäuser im Innern
- „Spielweg“ mit richtig platziertem Kindergarten



Favorit PWB / arc.grün

Anmerkung durch die Stadtverwaltung



Anpassung südlicher Block / Quartierstreif

- Schaffung eines Quartiersplatzes als „Gelenk“ im Bereich der Fürther Straße. Beachtung der Lärmsituation der Fürther Straße, Nutzungskonzept insbesondere des Erdgeschosses.
- Verlagerung des „Quartierstreifs“ an den Quartiersplatz
- Südlicher Gebäuderiegel III+D, kein Fahrrad-Hub

-> **Anregungen planetz**

Kita im Osten

- Leichte Verschiebung der Kita in Richtung der Straße Am Hochgericht (städtebauliche Eckausbildung), die Stellplätze im direkten Kreuzungsbereich sind nicht möglich

-> **Anregungen planetz / Hübsch + Harlé**



Favorit PWB / arc.grün

Anmerkung durch die Stadtverwaltung



Nördliche Bebauung

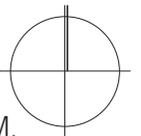
- Eckausbildung unter Berücksichtigung der neuen Baufluchten unter Maßgabe des Neubaus (Variante 1) und des Umbaus (Variante 2) der bisherigen gewerblichen Nutzung. Ebenfalls zu berücksichtigen ist eine Alternative, wenn die Anbindung nach Norden an die Hardenbergstraße auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist.

-> zu überprüfen / Anregungen planetz

Anpassung an Eigentumsverhältnisse / Topographie

- Überprüfung der Bebauung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke und Anfahbarkeit der Garagen, etc.
- Abgleich des Entwurfs mit den Geländehöhen und Überprüfung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Attraktivität der Erdgeschosses im Bereich der Zufahrten zu den Tiefgaragen, Stellplatzanzahl, Besucherstellplätze nur oberirdisch!, Zuordnung zu den jeweiligen Wohnungen/Nutzungen, Fahrradabstellmöglichkeiten idealerweise ausgiebiges Angebot zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität).

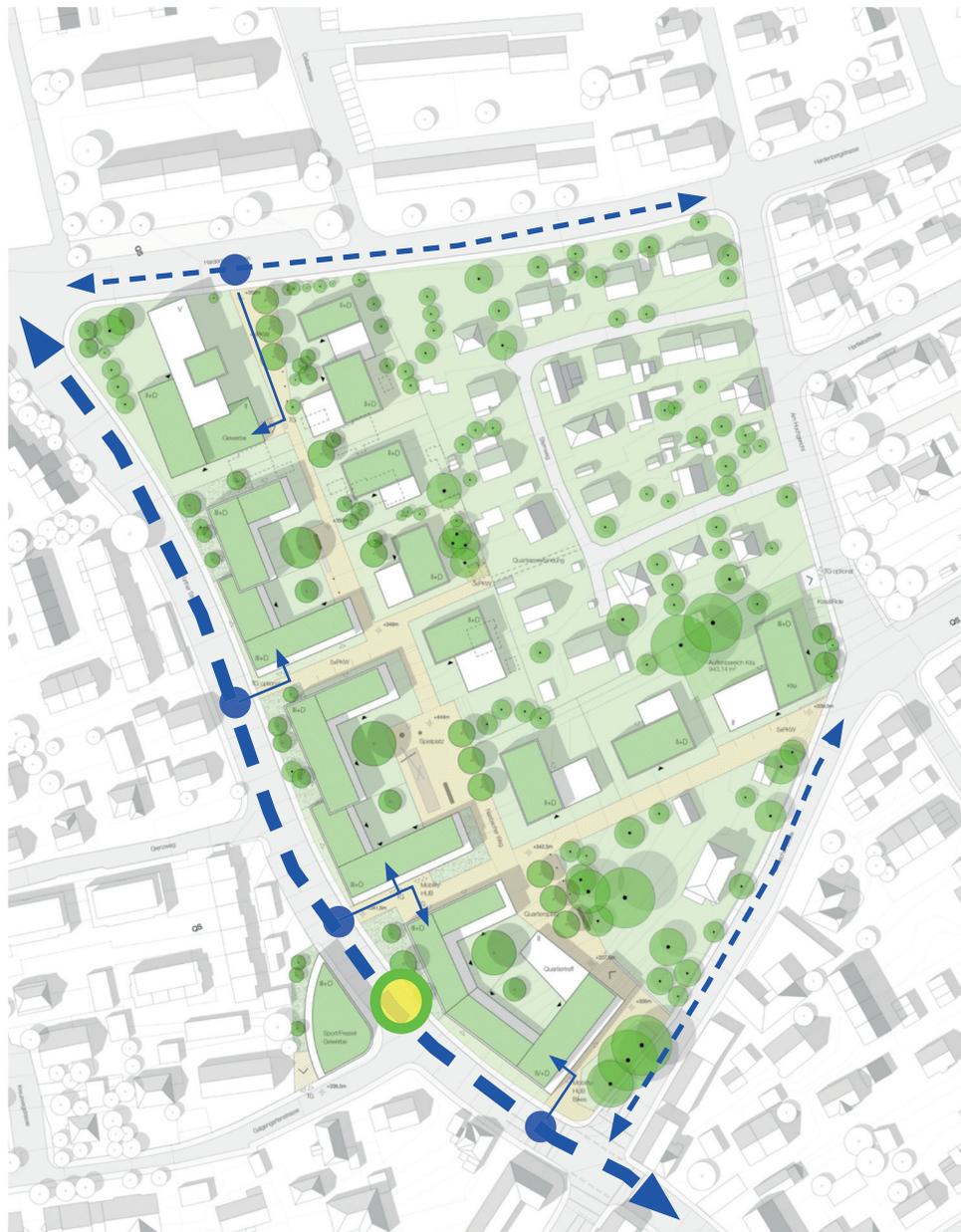
-> zu überprüfen - Abstimmung mit R+T



o.M.

Favorit PWB / arc.grün

Anmerkung durch die Stadtverwaltung



Anbindung & Erschließung / Parken

- Planung der Knoten- und Anbindungspunkte des Entwurfsgebietes an das umliegende Verkehrsnetz, ggf. wird eine Haltestelle für den Bus z.B. im Bereich des Quartiersplatzes an der Fürther Straße notwendig sowie der internen Erschließung (Kurvenradien, ...), Querung der Fürther Straße
- Klärung, welche Verkehrsflächen öffentlich werden und welche privat bleiben (insbesondere auch wichtig hinsichtlich der Anrechenbarkeit auf den Stellplatzschlüssel, die Schnittstellen mit den Tiefgaragen – Überbauung?, dauerhafte Lösung hinsichtlich dem Unterhalt – keine bloße Verlagerung auf eine Vielzahl an Eigentümern ohne stimmiges Konzept!)

-> zu überprüfen

Organisation / Ver- und Entsorgung

- Überlegung der späteren Eigentumsverhältnisse (größere Einheiten bei einem Eigentümer?, Einzeleigentum)
- Energiekonzept und Standort z.B. „Energiezentrale“
- Ver- und Entsorgung: Darstellung der Abfallstandorte und die Verbringung am Abholtag (öffentliche Abfallwirtschaft fährt in, keine privaten Straßen!), Sammelstandort u.a. für Altglas, Blechdosen und Altkleider) -> zu überprüfen



Favorit PWB / arc.grün

Anmerkung durch die Stadtverwaltung



Freiraum

- Standorte und Ausbildung öffentlicher Spielbereiche (im Verfahren Klärung, ob zusätzliche wohnungszugehörige Spielflächen errichtet werden müssen oder besser größere zusammenhängende Spielbereiche errichtet werden, die auch öffentlich nutzbar sind)
- Entwässerungskonzept (idealerweise mit gestalteten Versickerungsflächen (Altlasten klären) bzw. Rückhaltemaßnahmen im Bereich der Freiflächen, Dachbegrünung)
- Detaillierung der Freiflächenmaßnahmen, Strauch- und Baumpflanzungen (Standorte, Baumreihe entlang der Fürther Straße; Pflanzliste), Beläge

-> **Detaillierte Ausarbeitung im weiteren Planungsprozess**

Architektur / Gestaltung

- Im weiteren Verlauf Gestaltung der Gebäude (Materialität, Farbe, Gestaltungselemente, ...)

-> **Detaillierte Ausarbeitung im weiteren Planungsprozess**



Favorit PWB / arc.grün

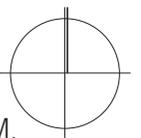
Anmerkung durch die Stadtverwaltung



Städtebauliche Kennwerte / Bauabschnitte

- Kennzahlen des Entwurfes (GRZ, GFZ, Flächen versiegelt/unversiegelt/Verkehr/Spiel, jeweils öffentlich/nicht öffentlich), Anzahl der Wohneinheiten und jeweiligen Wohnungsgrößen (davon gefördert/ nicht gefördert), Flächen der weiteren Nutzungen
- Abgrenzung der Bauabschnitte und Einbeziehung des Rückbaus

-> zu überprüfen



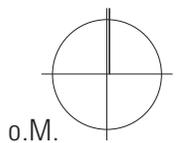
o.M.

ANPASSUNGEN KONZEPT



Favorit PWB / arc.grün

Grundlage Konzept



o.M.

Favorit PWB / arc.grün

Überlagerung mit Bestand

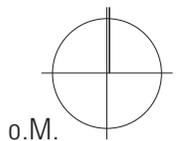
- Überlagerung Bebauung / Baumstandorte
- Darstellung TGs mit Zufahrten
- Wegesystem



Strukturkonzeptvariante 1. Anpassung

Anpassungen

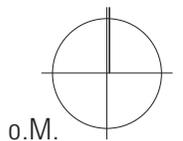
- Anpassung Baukörper für 1.Phase an die Eigentumsstruktur.
- Angleichung der Baukörper in Größe und Ausrichtung entlang der Fürther Straße aufgrund Topographie.
- Anpassung des Wegesystems in Kombination mit dem Besucherparken aufgrund topographischer Verhältnisse.
- Baukörper mit Kindergarten rückt weiter nach Osten zur Straße Am Hochgericht.
- Reduzierung um ein Geschoss im Süden.
- Durchgängiger Gehweg von mind. 2,50 m an Fürther Straße.



Strukturkonzeptvariante 2. Anpassung

Anpassungen

- Anpassung Wegeflächen an Nasbacher Weg aufgrund Topographie.
- Vorschlag der TG-Erschließung des mittleren Blocks östlich der Fürther Straße im Süden durch Stich Richtung Quartiersplatz.
- Klare Abgrenzung der Höfe / Blockinnenbereiche zum öffentlichen Wegesystem.
- Anpassung der Baukörper im Osten.
- Verlagerung der TG Zufahrt am Kindergarten aufgrund bestehender Topographie.
- Treppe zur Limbacher Straße als „Abkürzung“ für Fußgänger.
- Vereinfachung des Gebäudes im Westen, Anpassung an Topographie.



Strukturkonzeptvariante 3. Anpassung

Anpassungen

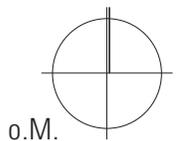
- Herstellung einer durchgängigen Baumreihe entlang der Fürther Straße durch Einrücken der Baukörper nach Osten.
- Variante einer Treppenanlage im Osten mit Stützmauer entlang des Gehwegs an der Limbacher Straße.



Strukturkonzeptvariante 4. Anpassung

Anpassungen

- Auflösung der beiden großen südlichen Blöcke für eine gleichmäßige Längenaufteilung der Bebauungskante entlang Fürther Straße und aufgrund einer besseren Erschließungssituation zur Überwindung der stark prägenden Topographie.
- Neue direkte Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Südwesten zur Galgengartenstraße ab Quartiersplatz.
- Integration des Quartierstreff in Erdgeschosszone der Blockbebauung.
- Schaffung großer nach Süden orientierter Höfe im zentralen Bereich.
- Variante Treppe zur Limbacher Straße mit Längsparken an Stich im Osten.

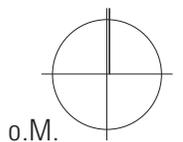


o.M.

Strukturkonzeptvariante 5. Anpassung

Anpassungen

- Neuorganisation des östlichen Zugangsbereichs an der Straße Am Hochgericht. Verlagerung der TG-Zufahrt im Osten im Bereich des Kindergartens am Stich nach Westen.
- Anpassung der TG-Zufahrten an der Fürther Straße (größtmöglicher Abstand zur Kreuzung Fürther- / Limbacher Str.).
- Verbreiterung Gehweg an Fürther Str. auf 2,50 m.
- Überprüfung eines möglichen Hochpunktes im Süden Limbacher- / Fürther Straße. , Anpassung der Geschossigkeit auf Grund der Topographie (zusätzliches Souterraingeschoss).
- Neuorganisation des internen Bereichs (Kurzzeitparken / Müll).



STRUKTURKONZEPT

FINALER STAND

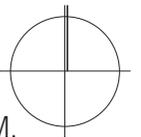


Strukturkonzept

Aktueller Stand

Grundsätzliches

- Bauliche Kante mit durchgängiger Baumreihe entlang Fürther Straße. Klare und attraktive Fassung des Straßenraumes - Lärmschutz für den internen Bereich.
- Ausbildung geschützter Innenhöfe mit nachbarschaftsbezogenen Gemeinschaftsgrün und Kinderspielbereiche.
- Mischnutzung: Wohnen mit quartiersbezogenen gewerblichen Flächen in EG- bzw. Souterrainflächen (Topographie).
- Quartiersplatz wird gestärkt durch Bäcker und Quartierstreff. Der Platz ist Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes.
- Kindergarten im Osten mit ausreichend Außenspielfläche. Grüne Rahmung nach Norden. Allgemein: Sicherung des prägenden Baumbestandes.
- Verkehrsarmes Quartier. Tiefgaragenzufahrten möglichst randseitig angeordnet.



o.M.

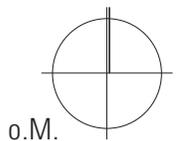


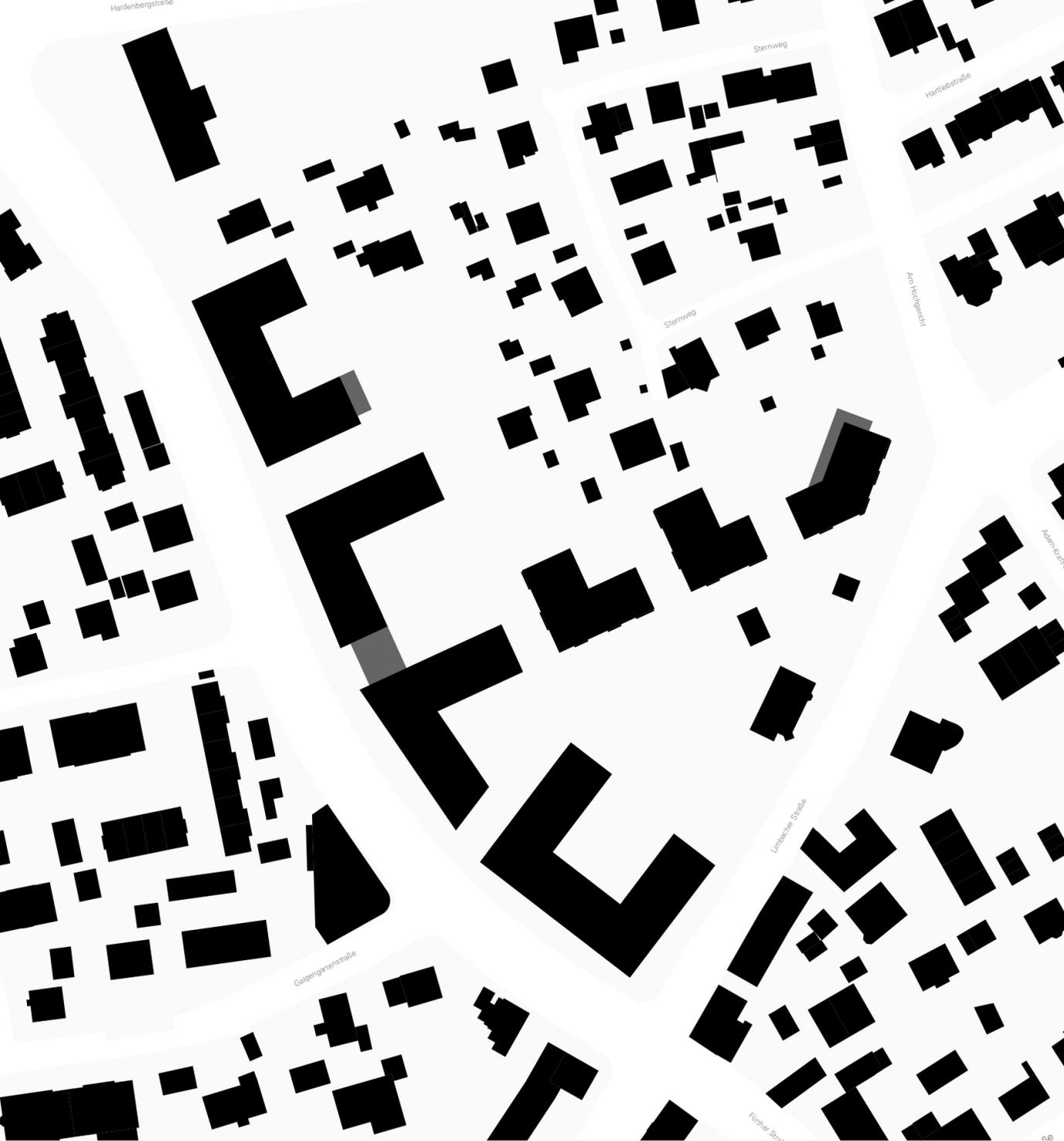
Strukturkonzept

Leitbildkarte

Grundsätzliches

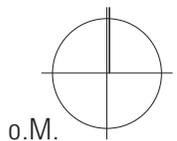
- Bauliche Kante mit durchgängiger Baumreihe entlang Fürther Straße. Klare und attraktive Fassung des Straßenraumes - Lärmschutz für den internen Bereich.
- Ausbildung geschützter Innenhöfe mit nachbarschaftsbezogenen Gemeinschaftsgrün und Kinderspielbereiche.
- Mischnutzung: Wohnen mit quartiersbezogenen gewerblichen Flächen in EG- bzw. Souterrainflächen (Topographie).
- Quartiersplatz wird gestärkt durch Bäcker und Quartierstreff. Der Platz ist Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes.
- Kindergarten im Osten mit ausreichend Außenspielfläche. Grüne Rahmung nach Norden. Allgemein: Sicherung des prägenden Baumbestandes.
- Verkehrsarmes Quartier. Tiefgaragenzufahrten möglichst randseitig angeordnet.





Strukturkonzept Schwarzplan

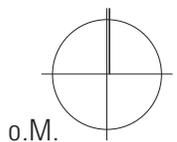
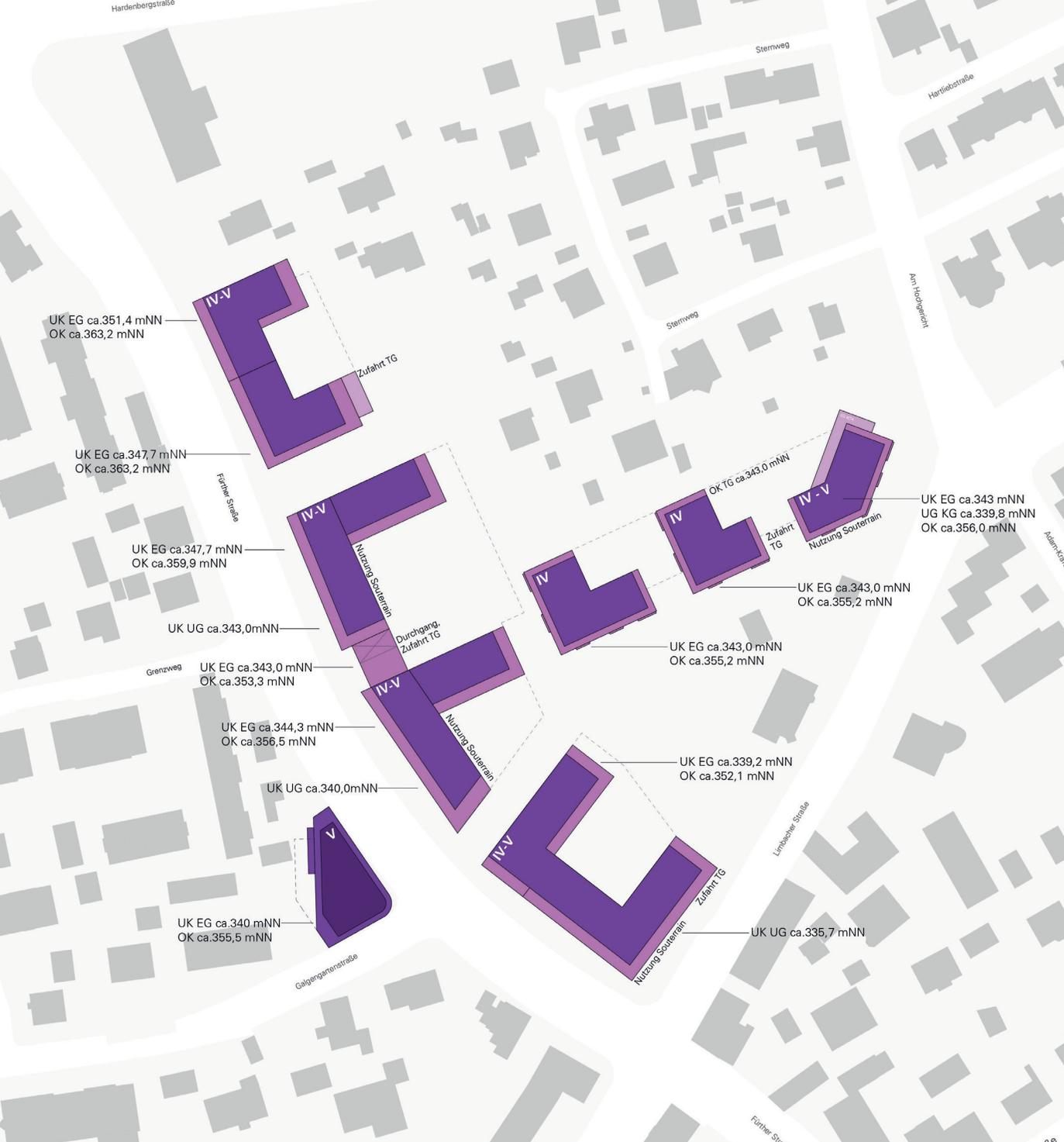
- Ausbildung vier größerer Baukörper entlang der Fürther Straße mit ähnlicher Fassadenlänge. Dadurch Bildung einer durchgängigen und gleichmäßig aufgelockerten räumlichen Kante. Attraktive Fassung des Straßenraumes an Fürther- u. Limbacher Str.
- Gestalteter Übergang nach Osten durch angepasste kleinere Baukörper. Dabei Ausbildung einer klaren räumlichen Kante zum Verkehrsraum (Anlieger + Fuß- und Radweg) im Süden. Ausbildung eines räumlichen Abschlusses zur Straße Am Hochgericht.
- Besetzung des Knotenpunktes Fürther- / Galgengartenstraße. Ausbildung eines räumlichen Abschlusses des bestehenden Quartiers im Westen und Fassung des Straßenraumes.



Strukturkonzept

Geschossigkeit

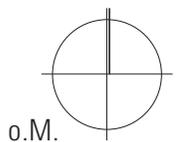
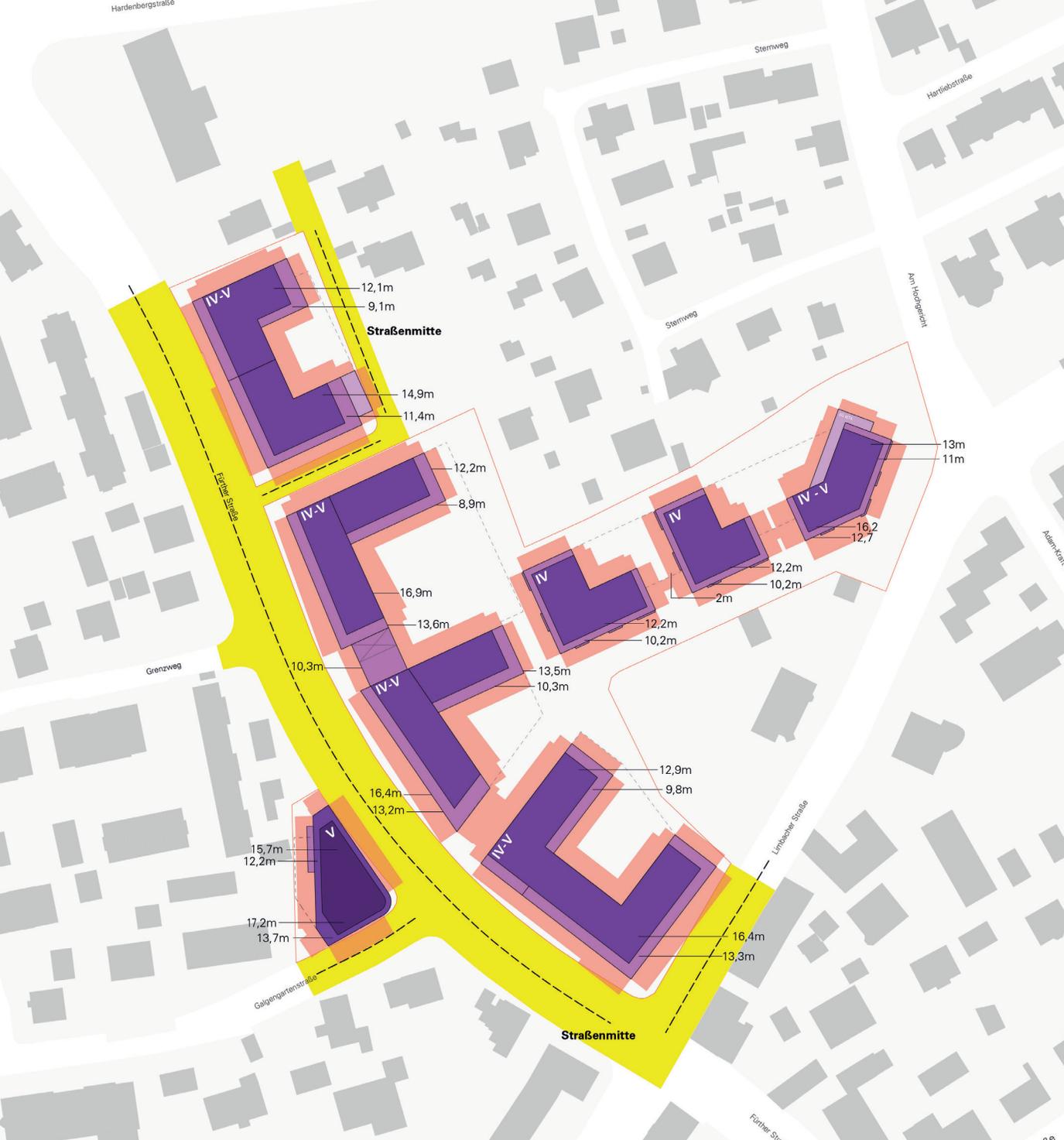
- Gestufte Geschossigkeiten entlang der Fürther Straße aufgrund der Anpassung an die deutlich prägende Topographie.
- Durch die gestufte Bebauung entlang der Straße ergeben sich IV bis V Geschosse. Das EG bzw. Souterrain öffnet sich dabei in den jeweiligen Baukörper nach Süden.
- IV bzw. IV - V (Öffnung Kellergeschoss) im Osten Richtung Am Hochgericht.
- Einzelbaukörper mit V am Knotenpunkt Fürther Str. / Galgengartenstr.



Strukturkonzept

Abstandsflächen

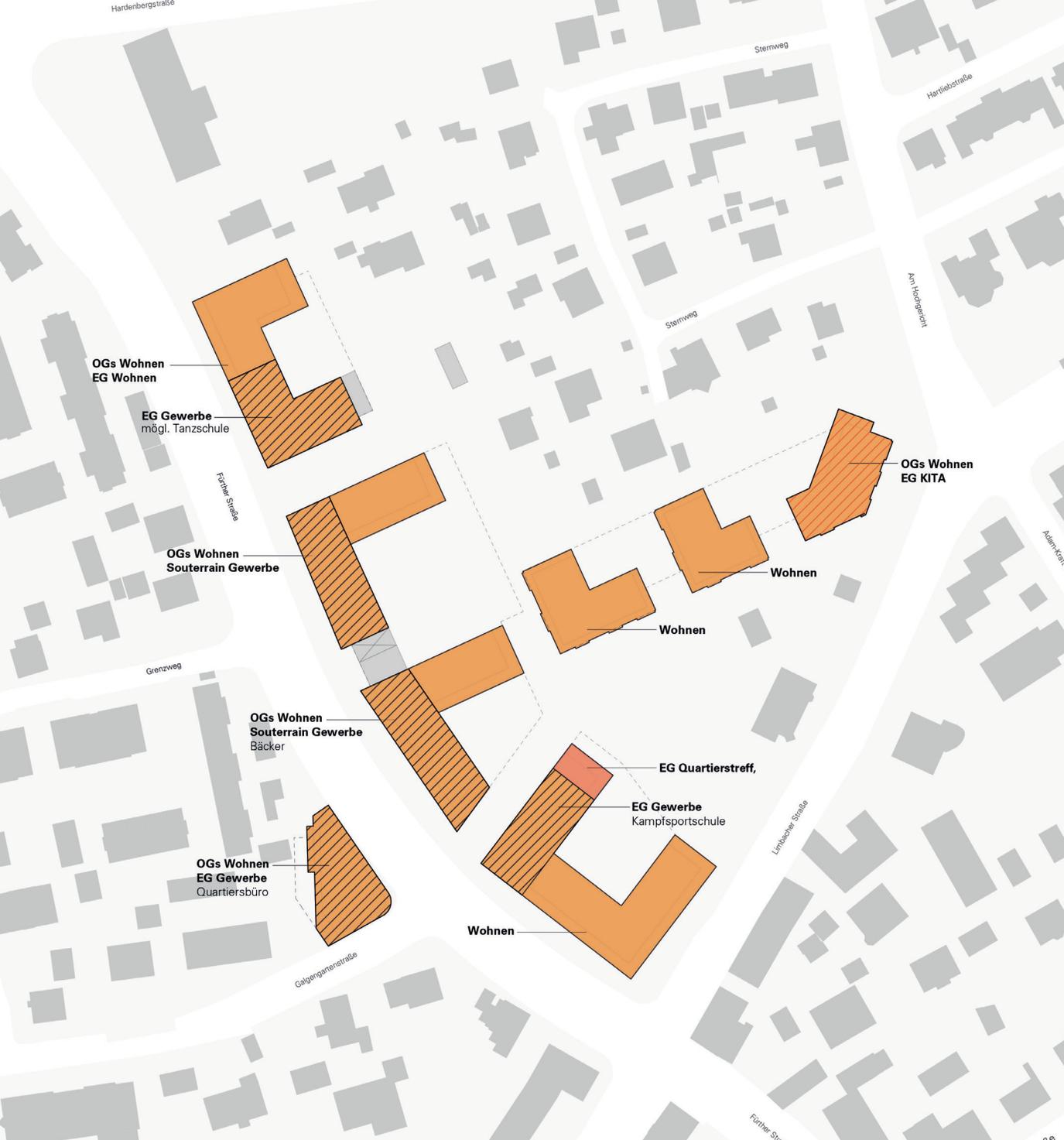
- Grundlage: 0,4 H.
- Abstandsflächen bezogen auf geplante Geländehöhen im Gebiet.



Strukturkonzept Nutzung

- Wohnen mit ca. 200 Wohneinheiten und differenzierten Wohnungsmix
- Quartiersbüro im Westen.
- Quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen in der EG-Zone bzw. Souterrain: Physiotheraphie, Tanzschule, Bäcker.
- Quartierstreff (ca. 100 m² BGF) mit Kampfsportschule im EG im zentralen Bereich am Platz.
- KITA mit 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätze im Osten (ca. 510 m² BGF).

Gesamt	ca. 26.270 m² BGF	100%
Soziales	ca. 610 m ² BGF	002%
Gewerbe	ca. 3.860 m ² BGF	015%
Wohnen	ca. 21.800 m ² BGF	083%



Strukturkonzept Nutzung

Gesamt	ca. 26.270 m² BGF	100%
Soziales	ca. 610 m ² BGF	002%
Gewerbe	ca. 3.860 m ² BGF	015%
Wohnen	ca. 21.800 m ² BGF	083%
	--> ca. 15.470 m ² WF	
	--> ca. 200 WE	

Der mögliche Wohnungsmix Potenzielle Nutzergruppen

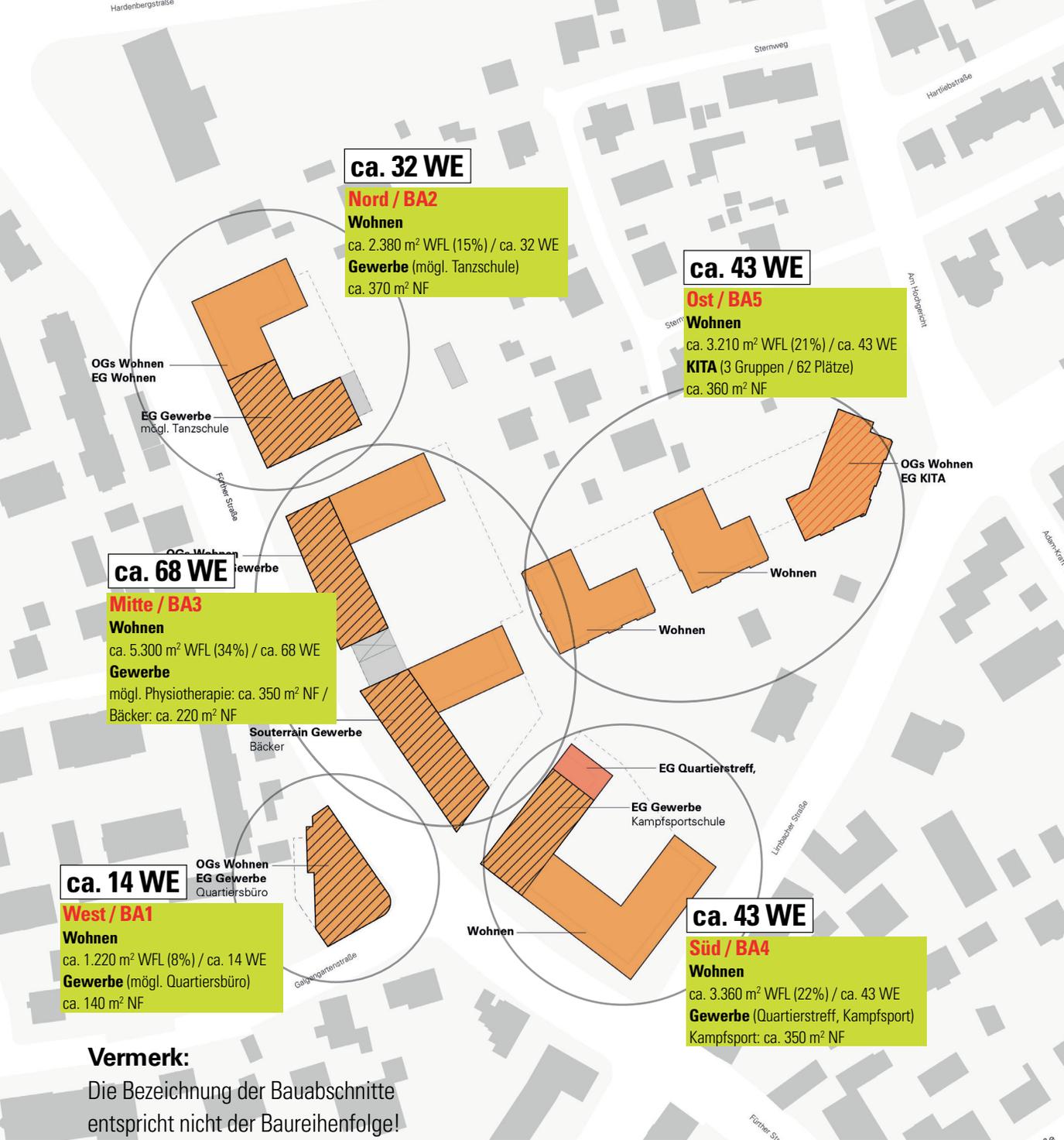
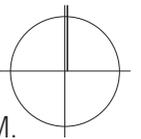
- 2 Zimmer, **15%**
 50 - 60 m²

Single / Altenwohnen / Pärchen
- 3 Zimmer, **50%**
 65 - 80 m²

Single / Pärchen / Familie
- 4 Zimmer, **30%**
 90 - 105 m²

Pärchen / Familie
- 4,5 - 5 Zimmer, **05%**
 105 - 110 m²

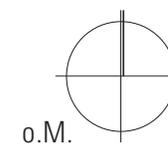
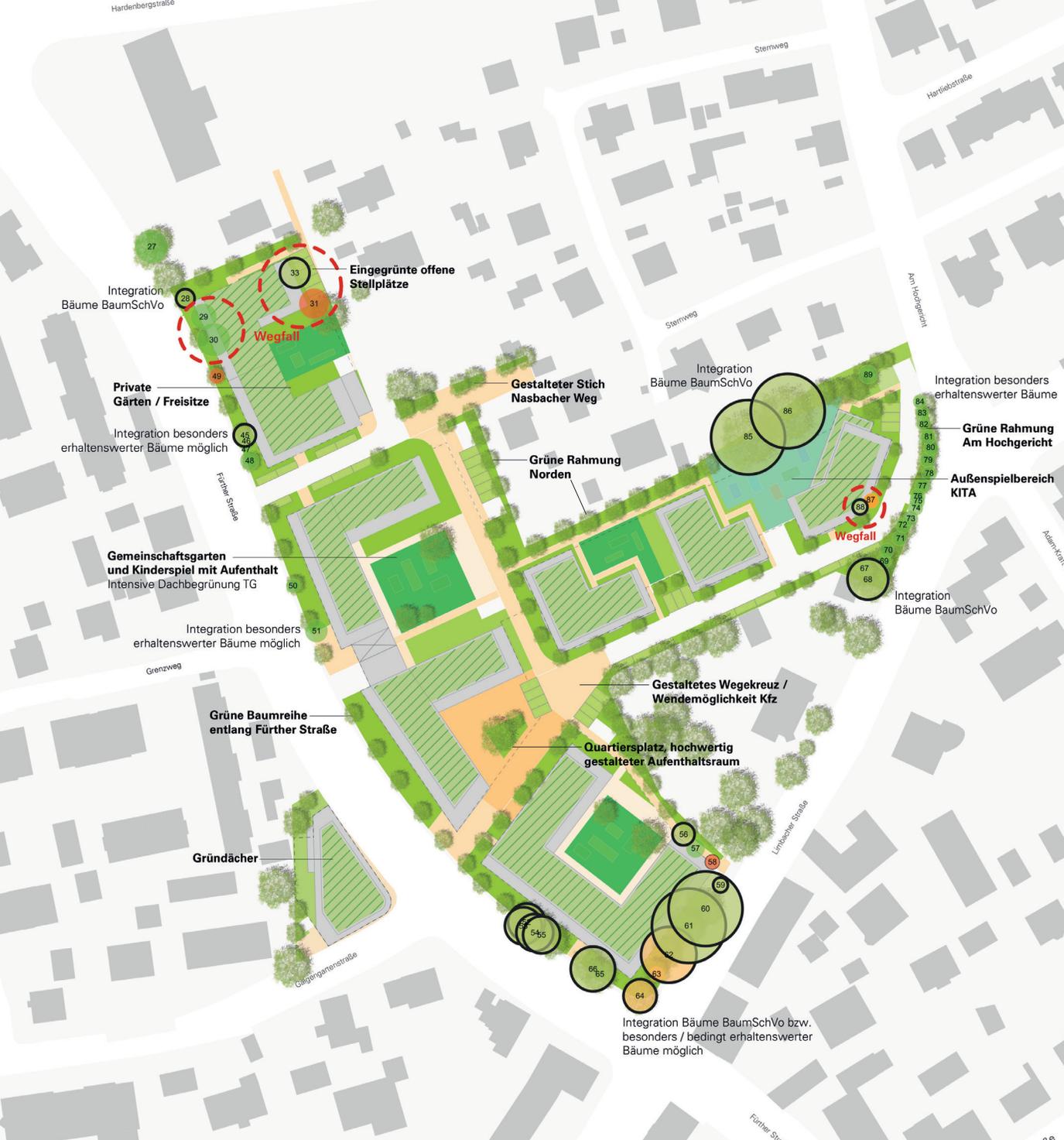
Pärchen / Familie



Vermerk:
Die Bezeichnung der Bauabschnitte entspricht nicht der Baureihenfolge!

Strukturkonzept Freiraumstruktur

- Hochwertig gestalteter Quartiersplatz am Gelenk mit Quartierstreff und Bäcker.
- Blockinnenbereiche mit Kinderspiel, gemeinschaftlichen Grün und privaten Freibereichen.
- Ausreichend Außenspielfläche für Kinder an Kita (10m² / Kind in Kindergartengruppe).
- Fast vollständige Integration des geschützten sowie des erhaltenswerten Baumbestandes möglich.
- Grüne Rahmung im Norden.
- Durchgehende Begrünung der Fürther Straße möglich.

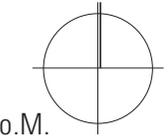




Strukturkonzept

Fließender Verkehr

- 4 Tiefgaragenzufahrten am Rande platziert.
- Verkersarmes Quartier. Zufahrt im Osten bis Quartiersplatz möglich. Im Norden sowie im Westen Durchfahrt für Pkw gesperrt - Durchfahrt nur für Müllfahrzeug und Feuerwehr möglich.
- Kurzzeitstellplätze an den Stichen, ebenso an der Wendemöglichkeit für Pkws am Quartiersplatz.
- Direkte Fuß- und Radwegeverknüpfungen durch das Quartier in Ost-West sowie in Nord-Süd Richtung. Quartiersplatz bildet die Schnittstelle der Verkehrsströme aus.
- Verbreiterung des Gehweges an Fürther Str. auf mind. 2,5 m. Verbreiterung an der Limbacher Straße auf 2,0 m möglich.
- Integration einer Treppenanlage im Osten von geplanten Stich nach Südosten als „Abkürzung“ für Fußgänger zur Limbacher Str. / Bushaltestelle.



Strukturkonzept

Ruhender Verkehr / Müll

- Erschließungsrouten Müllfahrzeug (4-achsig) von Ost nach West über Wendemöglichkeit zwischen Am Hochgericht und Fürther Str.
- Größtmögliche Integration von Stellplatzflächen, jedoch: Stellplatzdefizit von 66 Stpl.
- Kompensation durch integrierte räumliche Lage mit sehr guter Anbindung an Fuß- und Radwegenetz, sowie an ÖPNV.
- Reduzierung für möglichen geförderten Wohnungsbau derzeit noch nicht berücksichtigt.
- Übersicht Stellplatzsituation:

Stellplatzbedarf: ca. 337 Stpl. (vorläufig)

ca. 200 Stpl. (Anwohner)	(1 Stpl./WE)
ca. 69 Stpl. (Besucher)	(1 Stpl./3 WE)
ca. 4 Stpl. (Vertriebsbüro)	(1 Stpl./40 m ² NF)
ca. 19 Stpl. (Tanzschule)	(1 Stpl./20 m ² NF)
ca. 18 Stpl. (Kampfsportschule)	(1 Stpl./20 m ² NF)
ca. 18 Stpl. (Physio)	(1 Stpl./20 m ² NF)
ca. 6 Stpl. (Bäcker)	(1 Stpl./35 m ² VF)
ca. 3 Stpl. (Kita/Kiga)	(1 Stpl./25 Kinder)

Stellplätze gesamt: ca. 271 Stpl.

ca. 221 Stpl. TG
ca. 50 Kurzzeitstellplätze öffentl. Raum



Strukturkonzept Entwässerung

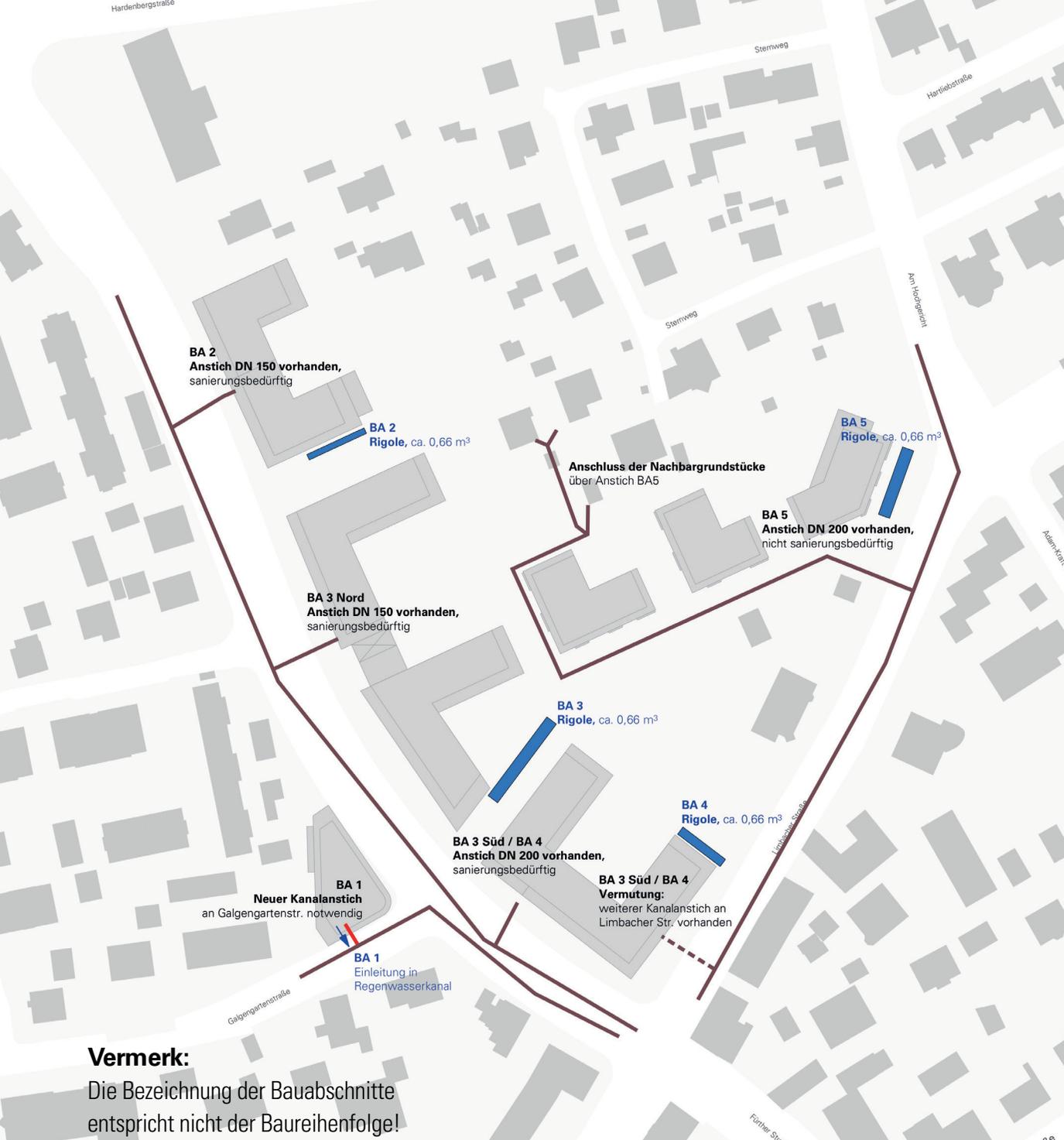
Abwasser

- Bereits vier Kanalanstiche vorhanden, die für BA 2 - 5 verwendet werden können. Voraussetzung : Drei Anstiche sind sanierungsbedürftig. Vorteil: Fürther Straße muss nicht gesperrt werden
- BA 1 benötigt einen neuen Anstich in der Galgengartenstraße.
- Umverlegung Kanal der Nachbargrundstücke 800/8, 800/9 und 801/13 mit Dienstbarkeit in neue Anliegerstraße und Entwässerung über Anstich von BA 5.

Regenwasser

- Versickerung Regenwasser bauabschnittsweise über Rigolen
- Hauptdächer als Gründächer, um Rigolenflächen zu reduzieren.
- Weitestgehend Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drainpflaster)
- Für BA 1 ist keine Versickerung möglich.

Nach Empfehlung des Bodengutachters soll die Einleitung des Regenwassers in den Straßenkanal erfolgen.



Vermerk:

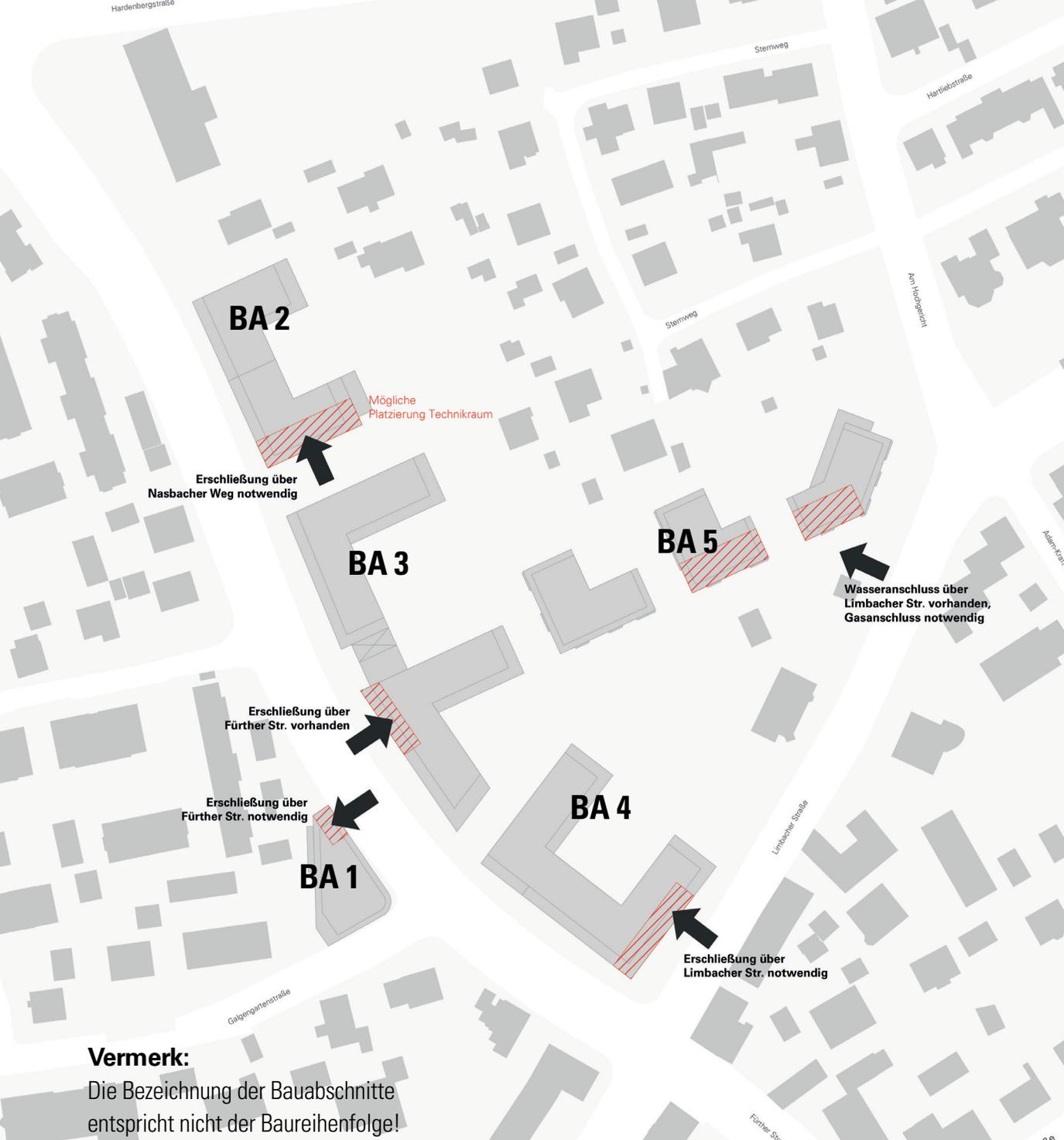
Die Bezeichnung der Bauabschnitte entspricht nicht der Baureihenfolge!

Strukturkonzept

Erschließung

Erschließung grundsätzlich

- BA 1, 2 und 4 müssen jeweils neu mit Gas und Wasser erschlossen werden.
- Erschließung in den gekennzeichneten Bereichen.
- Empfehlung: Technikräume direkt bei Erschließung der Gebäude, da an der Stelle, an der die Medien ins Haus gelangen eine Übergabestation mit Zähler erstellt werden muss.
- Hinweis : Erschließung mit Strom ist für alle BAs außer BA3 notwendig.
- Alle benötigten Medien sind bereits vorhanden um die Erschließung des neuen Areals zu gewährleisten .



Vermerk:

Die Bezeichnung der Bauabschnitte entspricht nicht der Baureihenfolge!



Strukturkonzept

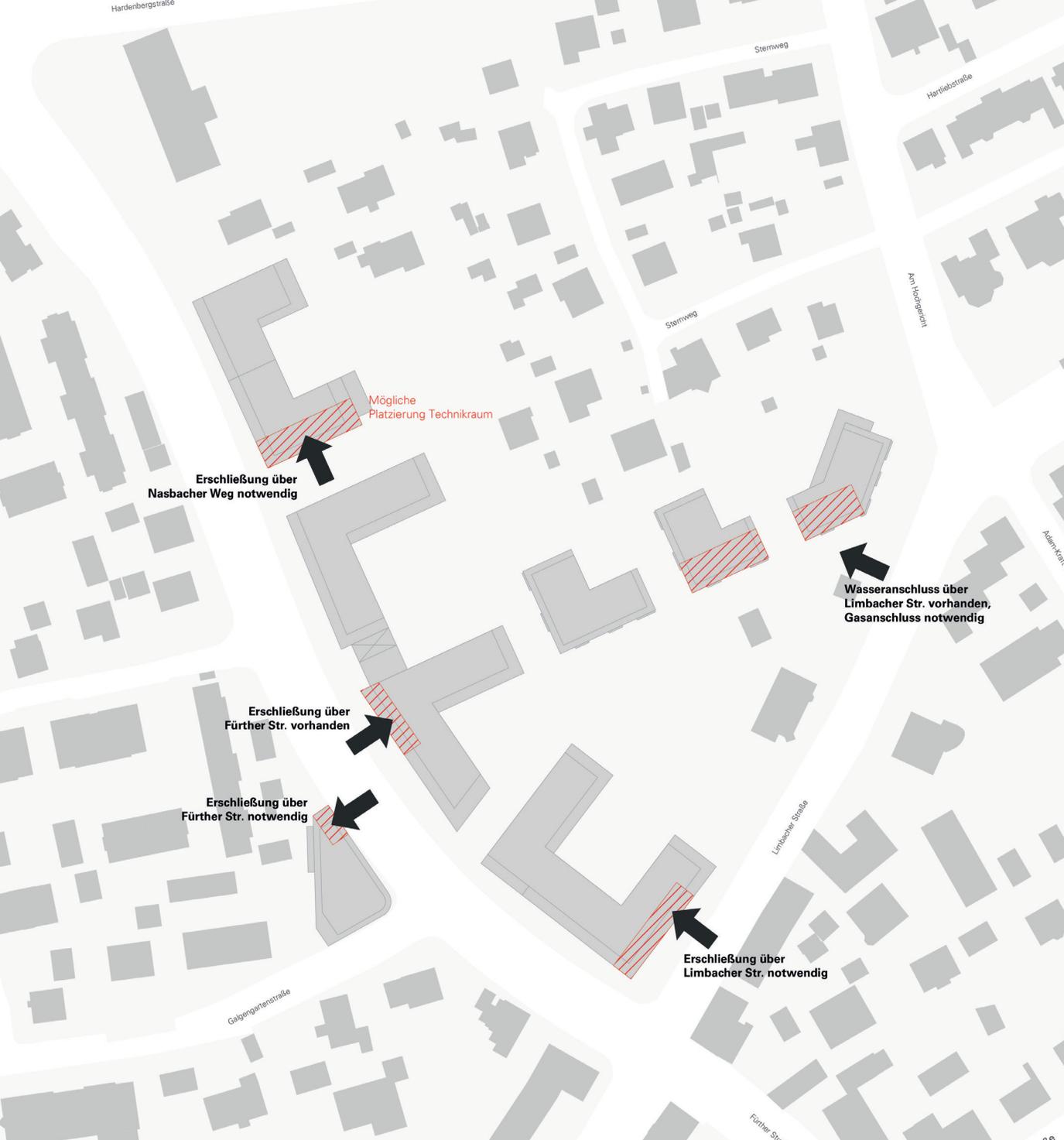
Favorisiertes Energiekonzept

Bauabschnittsweise

- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Grundlast
- Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

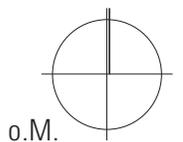
Vorteile

- Trinkwasserverordnung wird problemlos eingehalten
- Redundanz durch zwei unabhängige Wärmeerzeuger
- Wirtschaftlich für den Betreiber



Strukturkonzept Flächen

- Flächen zur Erweiterung des Gehwegs entlang Fürther Straße im Eigentum Bayernhaus (rot): ca. 426 m²
- Eigentum Stadt notwendig für Bebauung im Norden und Ausbau Nasbacher Weg (blau): ca. 191 m²



Strukturkonzept

Kennwerte

- Gesamt: ca. 26.270 m² BGF
- Zentraler Bereich (Nord/Mitte/Süd/Ost):
 - > GFZ 1,41 - 2,00
 - > GRZ I 0,36 - 0,46
 - > GRZ II (ohne TG) 0,47 - 0,66
 - > GRZ II (mit TG) 0,64 - 0,84
- Westlicher Bereich
 - > GFZ 2,78
 - > GRZ I 0,59
 - > GRZ II (ohne TG) 0,71
 - > GRZ II (mit TG) 0,85
- Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades: U.a. Gründächer für gesamte Neubebauung, begrünte Tiefgaragendächer, wasserdurchlässige Stellplätze und Wegeflächen (z.B. Rasenfugenpflaster).

Abschnitt Nord (Bauabschnitt 2)

Zu bebauende Fläche:	ca. 2.150 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 1.080 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 3.990 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 180 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 555 m ²

GFZ 1,86

GRZ I 0,50
GRZ II 0,58 (ohne TG)
GRZ II 0,76 (mit TG)

Abschnitt Mitte (Bauabschnitt 3)

Zu bebauende Fläche:	ca. 4.500 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 2.020 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 8.070 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 940 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 1.750 m ²

GFZ 1,79

GRZ I 0,45
GRZ II 0,66 (ohne TG)
GRZ II 0,84 (mit TG)

Abschnitt Ost (Bauabschnitt 5)

Zu bebauende Fläche:	ca. 4.155 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 1.480 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 5.870 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 485 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 1.195 m ²

GFZ 1,41

GRZ I 0,36
GRZ II 0,47 (ohne TG)
GRZ II 0,64 (mit TG)

Fläche Gesamt: ca. 13.980 m² (Mitte / Ost / Süd)

Zu bebauende Fläche:	ca. 11.730 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 4.920 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 20.080 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 1.980 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 3.945 m ²

GFZ 1,71

GRZ I 0,42
GRZ II 0,59 (ohne TG)
GRZ II 0,76 (mit TG)

Abschnitt Süd (Bauabschnitt 4)

Zu bebauende Fläche:	ca. 3.075 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 1.420 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 6.140 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 555 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 1.000 m ²

GFZ 2,00

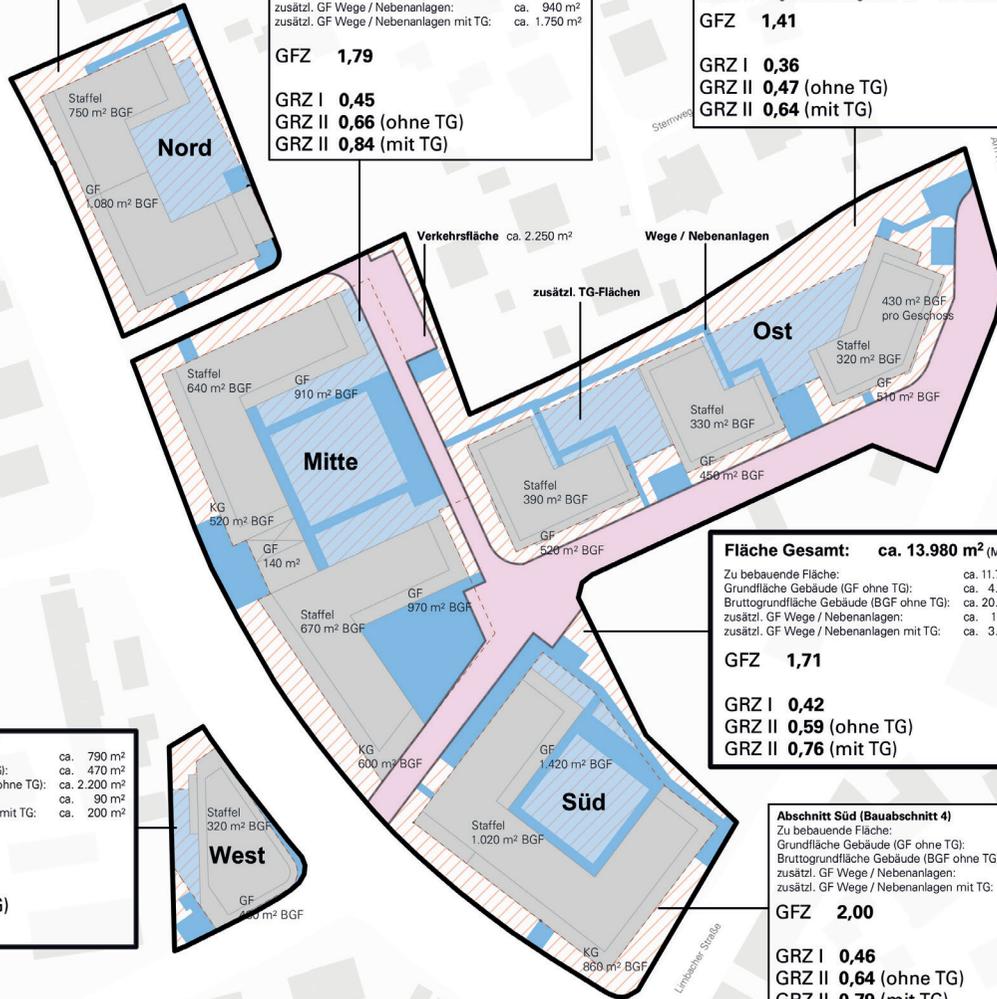
GRZ I 0,46
GRZ II 0,64 (ohne TG)
GRZ II 0,79 (mit TG)

Abschnitt West (Bauabschnitt 1)

Zu bebauende Fläche:	ca. 790 m ²
Grundfläche Gebäude (GF ohne TG):	ca. 470 m ²
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF ohne TG):	ca. 2.200 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen:	ca. 90 m ²
zusätzl. GF Wege / Nebenanlagen mit TG:	ca. 200 m ²

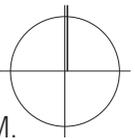
GFZ 2,78

GRZ I 0,59
GRZ II 0,71 (ohne TG)
GRZ II 0,85 (mit TG)



Vermerk:

Die Bezeichnung der Bauabschnitte entspricht nicht der Baureihenfolge!



Vertiefung Übersicht

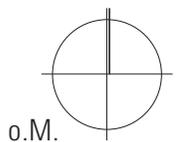
- Ausdifferenzierung der Bebauung und der Freiräume zum städtebaulichen Entwurf.
- Integration einer Variante einer möglichen neuen Straßenaufteilung der Fürther Straße mit mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer, einem Multifunktionsstreifen, der Umgestaltung der Kreuzungssituationen mit zusätzlichen Fußgängerquerungen (Grundlage: R+T, Darmstadt - Stand: Mai 2021).





Vertiefung Fahrspursimulation Müllfahrzeug

- Überlagerung des Entwurfs mit einer Fahrspursimulation eines 4-achsigen Müllfahrzeugs (Ausarbeitung R+T, Darmstadt, Vorgabe Fahrzeug Stadt Schwabach).
- Nachweis der Befahrbarkeit des neuen Stadtquartiers zwischen Einmündungsbereich Am Hochgericht und Nasbacher Weg / Fürther Straße.



Vertiefung Zoom Gebiet



Vertiefung Ausschnitt Nord



Vertiefung Ausschnitt Nord Überlagerung Fahrspur



Vertiefung Ausschnitt Mitte / Süd



Vertiefung

Ausschnitt Mitte / Süd

Überlagerung Fahrspur



Vertiefung Ausschnitt Ost



Vertiefung

Ausschnitt Ost

Überlagerung Fahrspur



Vertiefung

Ansicht Fürther Straße

Nachbarbebauung

Neubebauung Nord

Nasbacher Weg

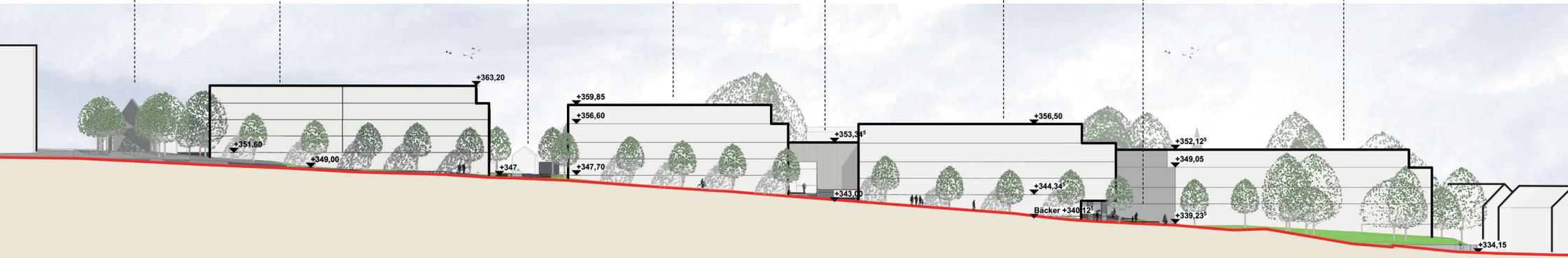
Neubebauung Mitte

Durchgang /
TG-Zufahrt

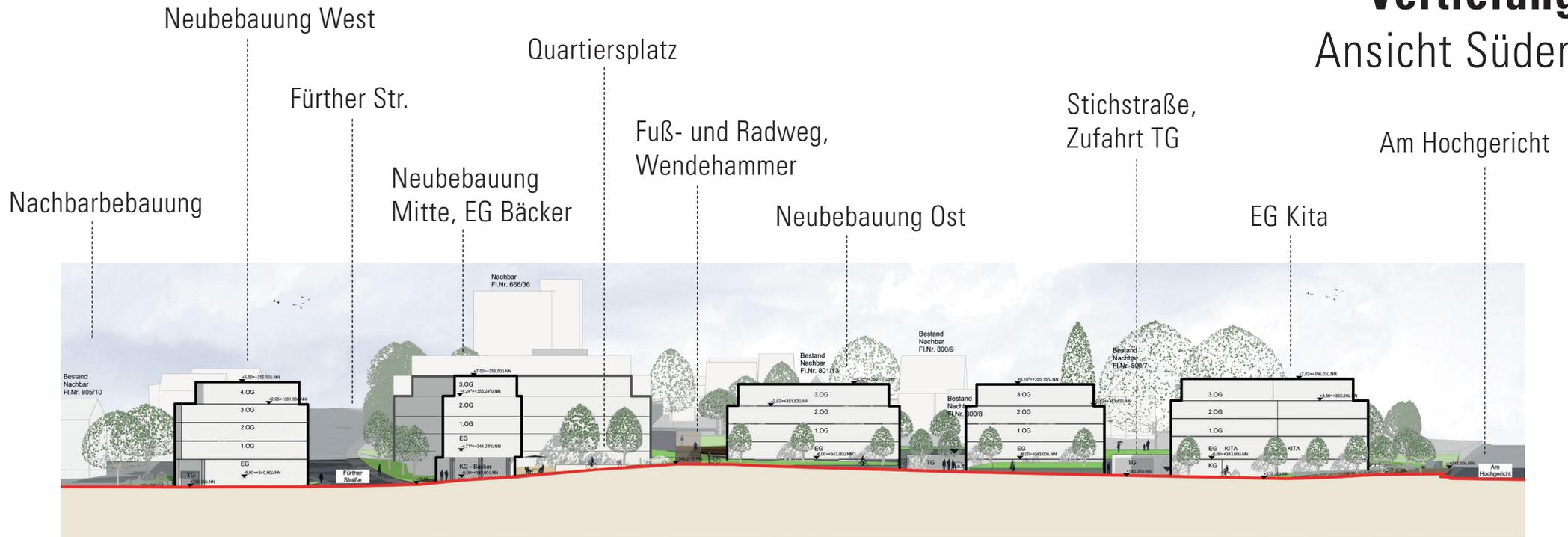
EG Bäcker

Fuß- und Radweg
Quartiersplatz

Neubebauung Süd



Vertiefung Ansicht Süden



Ansicht Süden / Überlagerung Bestand

Neubebauung Mitte
ca. + 356,6 ü.NN

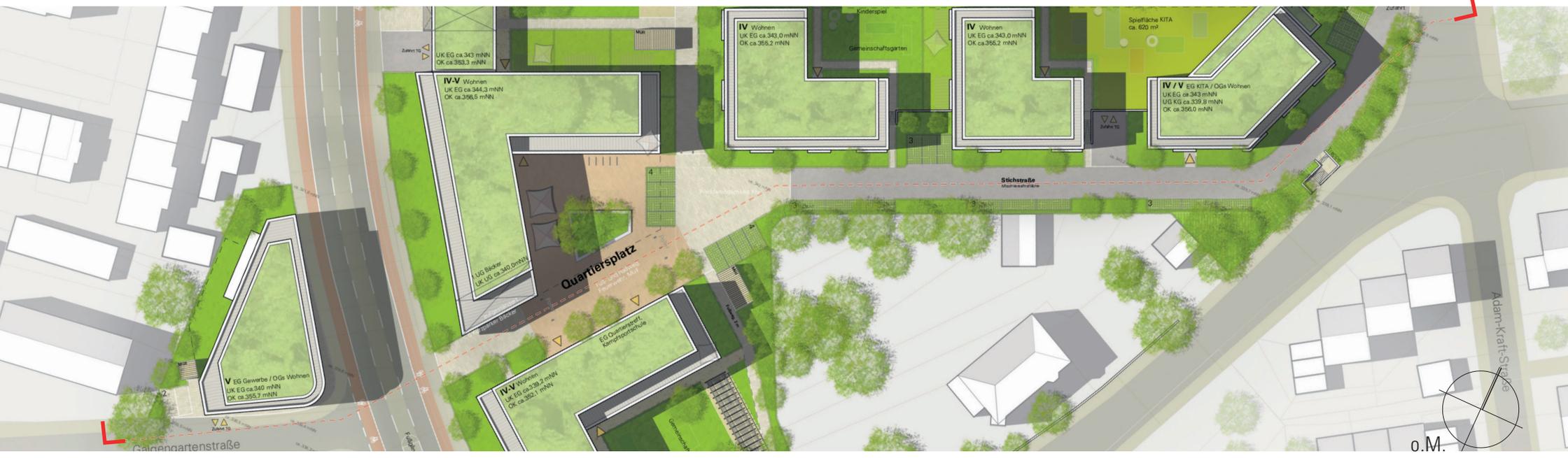
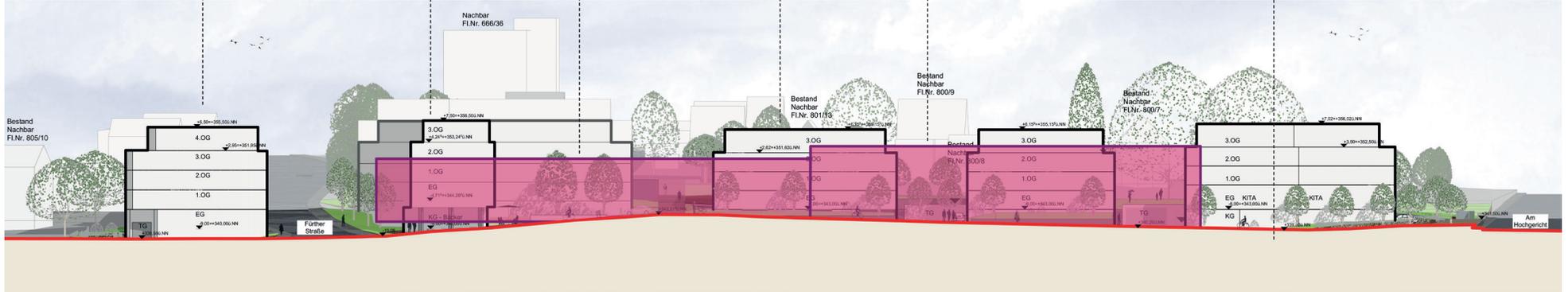
Neubebauung West
ca. + 355,2 ü.NN

Neubebauung West
ca. + 355,6 ü.NN

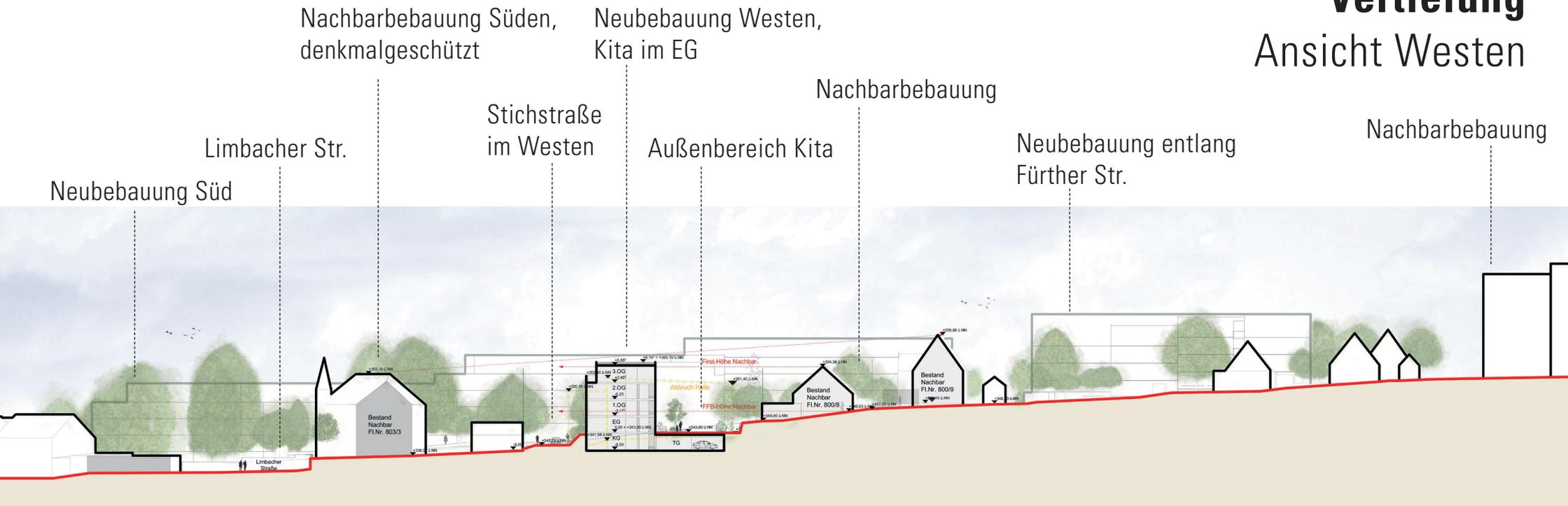
Halle Abbruch
+ 350,5 ü.NN

Halle Abbruch
+ 352,4 ü.NN

Neubebauung West
ca. + 356 ü.NN

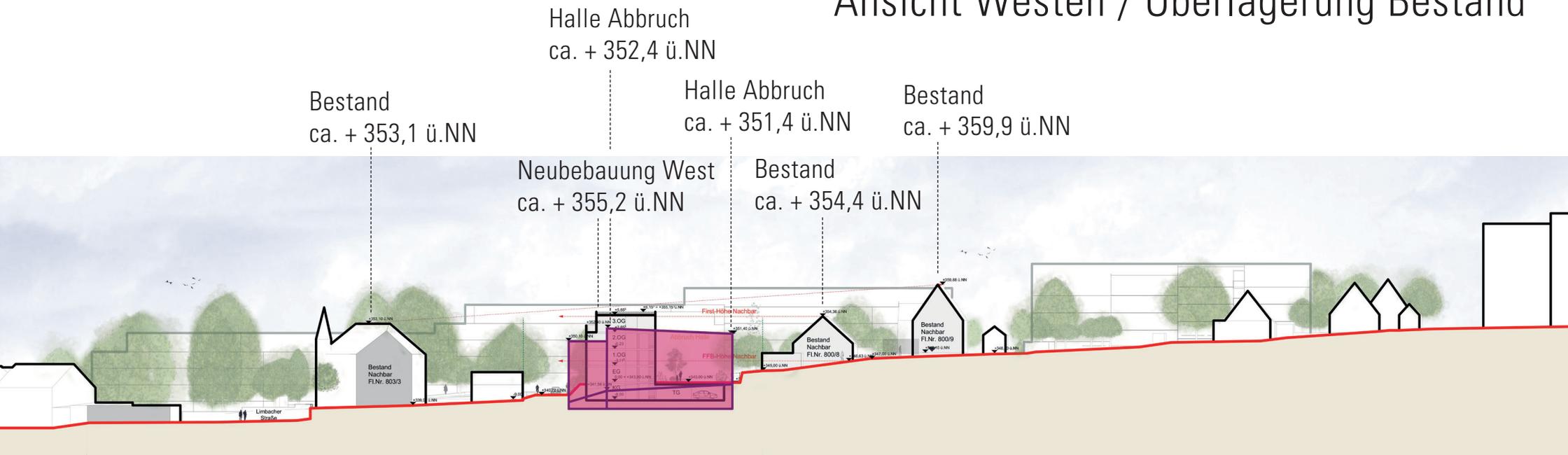


Vertiefung Ansicht Westen



Vertiefung

Ansicht Westen / Überlagerung Bestand



Perspektiven - Blick nach Osten auf Kante Fürther Straße



erstellt durch Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH



erstellt durch Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

Perspektiven - Blick nach Norden auf das Quartier



erstellt durch Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

Perspektiven - Blick nach Osten auf das Quartier

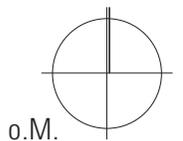


erstellt durch Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

Strukturkonzept Übersicht

Grundsätzliches

- Bauliche Kante mit durchgängiger Baumreihe entlang Fürther Straße. Klare und attraktive Fassung des Straßenraumes - Lärmschutz für den internen Bereich.
- Ausbildung geschützter Innenhöfe mit nachbarschaftsbezogenen Gemeinschaftsgrün und Kinderspielbereiche.
- Mischnutzung: Wohnen mit quartiersbezogenen gewerblichen Flächen in EG- bzw. Souterrainflächen (Topographie).
- Quartiersplatz wird gestärkt durch Bäcker und Quartierstreff. Der Platz ist Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes.
- Kindergarten im Osten mit ausreichend Außenspielfläche. Grüne Rahmung nach Norden. Allgemein: Sicherung des prägenden Baumbestandes.
- Verkehrsarmes Quartier. Tiefgaragenzufahrten möglichst randseitig angeordnet.



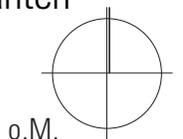
Strukturkonzept Weiterentwicklung

Weiterentwicklung im Osten

- Fortführung der kleinteiligeren Wohnbebauung nach Nordosten.
- Hierbei Ausbildung Kante zum Fußweg und Höfe nach Süden bzw. Südosten (III).
- Sicherung der Möglichkeit einer Verlängerung des Fußwegestrichs des Nasbacher Weges nach Osten Richtung Sternweg.

Weiterentwicklung im Norden

- Ausbildung einer klaren baulichen Kante zur Fürther- / Hardenbegstraße.
- Hierbei Orientierung an Idee von planetz mit dem Nutzungsvorschlag eines Seniorenwohnheims - Erweiterung des Angebotes an weiteren alternativen Wohnformen möglich im Quartier.
- Quartiersplatz im Norden als hochwertig gestaltetes Gelenk Richtung Fürther Straße als nördliches Pendant des geplanten Quartiersplatzes im Süden.





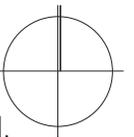
Entwicklungsphasen

Ausgangslage

Ausgangslage

- Hallenstrukturen bilden momentan den großen gewerblich geprägten baulichen „Fußabdruck“, stellen einen Bruch im Stadtgefüge dar.

0



o.M.



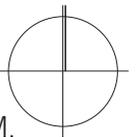
Entwicklungsphasen

Kurzfristige Entwicklung

Kurzfristig

- Abriss im Norden
- Neubau nördlicher Block
--> Umzug bestehender Mieter (Tanzschule) aus südlichen Block in den Neubau nördlicher Block, danach Abbruch und weitere Realisierung im Süden

1



o.M.



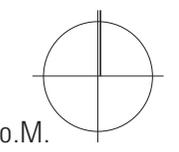
Entwicklungsphasen

Kurzfristige Entwicklung

Kurzfristig

- Abriss östlicher Hallenteil

2





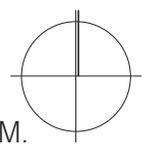
Entwicklungsphasen

Kurzfristige Entwicklung

Kurzfristig

- Abriss mittlerer Hallenbereich

3



o.M.



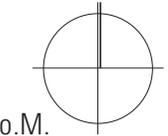
Entwicklungsphasen

Kurzfristige Entwicklung

Kurzfristig

- Abriss südlicher Hallenbereich in Abhängigkeit zur Fertigstellung des nördlichen Blocks.
- Geplanter Umzug bestehender Mieter (Tanzschule) in den nördlichen Block.

4





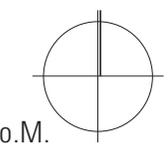
Entwicklungsphasen

Kurzfristige Entwicklung

Kurzfristig - Variante A

- Neubau südlicher Block
- Neubau Galgengartenstr. / Fürther Str.

5a



o.M.



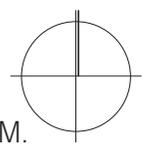
Entwicklungsphasen

Mittelfristige Entwicklung

Mittelfristig - Variante A

- Neubau mittlere Blöcke

6a



o.M.



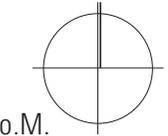
Entwicklungsphasen

Mittelfristige Entwicklung

Mittelfristig - Variante B

- Neubau südlicher Block
- Neubau westlicher Block (Galgengartenstr. / Fürther Str.)

6b





Entwicklungsphasen

Mittelfristige Entwicklung

Mittelfristig - Variante B

- Neubau mittlere Blöcke

Vorteile Variante B

- *KiTa wird frühzeitig fertiggestellt*

Nachteile Variante B

- *Baustellen-Ein- und Ausfahrt an Fürther Str. notwendig, sobald KiTa fertiggestellt ist.*
- *Baustelleneinrichtung muss versetzt werden, Lagerflächen für RC-Material auf Fläche der mittleren Blöcke vorsehen.*

7 b



o.M.



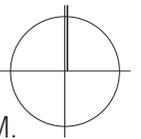
Entwicklungsphasen

Langfristige Entwicklung

Langfristig

- Weiterentwicklung der neuen baulichen vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Struktur nach Osten bzw. Norden.

8



o.M.

Impressum

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg

Fon 0931 . 794 07 78 13

Fax 0931 . 794 07 78 20

info@schirmer-stadtplanung.de

www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029

Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeiter:

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch, Stadtplaner

2020 / 2021

Im Auftrag der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

Stand Ergebnisbericht: 27. September 2021

