

Nördliche Stadtfahrt Ansbacher Straße Z1
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz:
Hauptzufahrt von Norden (und vom See kommend); "Stadtbogen" bei Bundesstraßenunterführung; nördlicher Versorgungsbereich angrenzend
Positiv: neu geordnete Verkehrsflächen und Bahnunterführung, teilweise bereits gestaltete Straßenrandbereiche.
Negativ: keine Definition des Stadtbezugs, keine attraktive Zufahrt aufgrund unattraktiver angrenzender Flächen, problematische Kreuzungssituation (vom und ins GE-Gebiet), unbefriedigende Radwegesituation
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung insbesondere im direkten Stadtbezug
- Stadtlino
- Eingrünung Parkplatz Discounter

Quartier zwischen Bahnhofstraße und Spitalstraße 3
Gebietscharakteristik:
Mischgebiet zwischen Bahntrasse und der südlich angrenzenden Altstadt und entlang der nördlichen Hauptverkehrsstraße, entsprechend hohes Konfliktpotential im Bereich Bahnhofstraße; Wohnquartier mit Bahnhofstraße wirkt als Kopfstück der Kernstadt (erstes Quartier bei Ortsanfahrt aus Norden nach Unterquerung der Bahn); kein in sich geschlossenes Quartier, sondern eine "Reißfläche" zwischen SIII und SIV/SV; Gemischtgebiet mit zwei Nutzungsschwerpunkten: Wohnverläkrl im Westen zur Spitalstraße, Gewerbe/ Nutzung nach Norden zur Bahn und im Bereich Bahnhofstraße; Gebiet wirkt unstrukturiert
Baulücken/ Flächenpotential: --
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: im Gebiet keine spezifischen Nutzungen für den Bereich Tourismus (ggf. Disco); am Nordrand des Gebietes verläuft ein Fuß-/Radweg, der eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Altmühlsee und Bahnhof darstellt.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- konkurrierende Nutzungen durch Wohn/Bahn/Gewerbe
- starke Verkehrsbelastung im Bereich Bahnhofstraße
- fehlende Querungshilfen (im Bereich Radweg Bereich Bushaltestelle)
- insgesamt stark versiegeltes Quartier
- fehlende Eingrünung Gewerbeflächen zum Radweg hin
- teilweise Sanierungsbedarf Bausubstanz
- gestalterische Defizite Straßenraum

Nordwestliche Altstadt mit Spitalstraße und Ostanstraße SIII
Gebietscharakteristik:
Quartier besitzt starke "Zubringerfunktion" zur Altstadt (von Norden in die Altstadt einmündender Rad-/Fußweg und Großparkplatz); Wohnquartier mit hohem Geschäftsbesatz v.a. im südlichen und östlichen Bereich (den Hauptstraßen zugeordnet); insgesamt hoher Anteil an touristischer Infrastruktur (Gastro, Hotel etc.); Praxen, Banken, Dienstleister; starke Diskrepanz zwischen hochwertig sanierten/ neuen Gebäuden und älteren, sanierungsbedürftiger Bausubstanz mit unattraktiven und ungeordneten Freiflächen; gestalterische und funktionale Mängel im gesamten Straßenraum im Quartier; schlechte Beschließung; insgesamt hoher Parkdruck im Gebiet; Sangebiet SIII mit großem unstrukturiertem Blockinnenbereich, der vorwiegend zum Parken und für "rückwärtige Bereiche" Gastronomie genutzt wird; Konfliktpotential Parksuchverkehr/ Wohnen/Arbeitsverkehr
Baulücken/ Flächenpotential: in Teilbereichen Unternutzung und Leerstand; Möglichkeit zur Nachverdichtung im Blockinnenbereich
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Hotel, Gastro, Freizeitsportgeräteverleiher/Veranstalter, Großparkplatz Altstadt, Hauptfahrweg von Norden kommend.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Neuordnung Blockinnenbereich Ostanstraße (San III/IV)
- Neugestaltung Straßenraum
- Revitalisierung und Sanierung Bausubstanz
- Beschließung
- Neugestaltung Altstadtzufahrt Radweg und Stadtlino

Westliche Altstadt/Oettinger Straße Z2
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz:
Großparkplatz westlich der Altstadt mit Fußgängerbrücke in die Altmühlsee.
Positiv: insgesamt hochwertige Gestaltung des direkten Zufahrts-/Zugangsbereiches mit Großparkplatz;
Negativ: im Westen vorgelagertes unstrukturiertes Mischgebiet mit gestalterischen Defiziten
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung im Bereich des Mischgebietes (B1/3 Oettinger Straße)

Altstadtkern Marktplatz mit Rathaus SI
Gebietscharakteristik:
Erstes Sanierungsgebiet mit komplett saniertem Straßenraum. Altstadtkern mit sehr hohem Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz und gemeinbedarfenen Einrichtungen; relativ geringer Leerstand und wenig Gebäude in schlechtem baulichen Zustand; unstrukturiertes Rathaushof mit gestalterischen Mängeln; Bereich Wagstraße mit hohem Grünanteil, wdhingegen einige der bereits sanierten Straßenzüge wenig Grünstrukturen aufweisen; Wohnquartier Bühringerstraße mit grünem Wohnhof und darunterliegender Tiefgarage als in sich geschlossenes Areal im Sanierungsgebiet; Parkplatz Bank wirkt unstrukturiert und löst den städtebaulichen Grundriss auf (fehlende Raumkante).
Baulücken/ Flächenpotential: 6 Gebäude mit (Teil-)Leerstand; Vgl. San V Möglichkeit der Neustrukturierung und Neubebauung des Areals Altmühlsee inkl. Bank und Parkplatz.
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Rathaus, Touristik, Museen, Gastronomie, Ladengeschäfte in nahezu jedem Gebäude entlang der Quartiersrandbereiche (Gebäudezeilen Marktplatz, Halberplatz, Auerstraße, Rathausstr.); Tourismusbüro wirkt wenig einladend (Stufen, schmaler Gang, abgeschottete Bereiche im Inneren).
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Neugestaltung, Neustrukturierung Rathaushof, ggf. in Verbindung mit Museum/ Rathausverlagerung
- Revitalisierung Leerstände
- Müllstandort Museumsvorplatz
- Grün im Wohnquartier
- Neugestaltung/Verlagerung Touristinfo?

Nördlicher Altstadtkern zwischen Marktplatz, Gerberstraße und Rathausstraße SII
Gebietscharakteristik:
Sanierungsgebiet mit komplett saniertem Straßenraum. Altstadtkern mit sehr hohem Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz und gemeinbedarfenen Einrichtungen; relativ geringer Leerstand und wenig Gebäude in schlechtem baulichen Zustand; Problematisch die beiden Leerstände in stark wirksamer Position (Eckgebäude Marktplatz und Gebäude vor Torturm).
Baulücken/ Flächenpotential: 3 Gebäude mit Leerstand, z.T. Unternutzung (Leerstand Obergeschoss)
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: hoher Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz, Gastronomie.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Revitalisierung/ Umnutzung der Leerstände
- "Hingucker" Lines/ Info
- unattraktive Haltestelle
- Gestaltungsdefizit private Freifläche ("Stellplatz-Autogarten")

Südöstliche Altstadt SV
Gebietscharakteristik:
Altstadtkern mit starker Wohnnutzung dominiert durch St. Marien Kirche mit Kirchturm; westliche und südwestliche Quartiersrandbebauung mit hohem Ladenbesatz, Handwerkern, Dienstleistern; aber auch mit (Laden-)Leerstand; Straßenraumansammlungen in der Quartiersmitte in den 80er Jahren (Oberflächengestaltung nicht mehr stimmig mit sonstiger Straßenraumgestaltung) => Wohnquartier; Kurzzeitparken im Vgl. zur sonstigen Altstadt nicht genutzt; Problematische Leerstand ehemaliges Durchhaus Altmühlsee und Baulücke entlang Sonnenstraße (Sonnenstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und schmalen Straßenrandbereichen).
Baulücken/ Flächenpotential: in Teilbereichen Unternutzung und Leerstand; Neustrukturierung (Abriss, Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich Altmühlsee evtl. in Verbindung mit Areal Bank und Parkplatz)
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Geschäftsbesatz, Durchgang Stadtlinoweg (Stadlinobereich querend)
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Neustrukturierung Altmühlsee
- Leerstand, Revitalisierung, Sanierung
- Gestaltungsdefizit Sonnenstraße
- Änderung Parkregelung
- Gestaltungsdefizit Fußgängerweg Stadlungang

Westlicher Altstadtrand mit Altmühlsee SIV
Gebietscharakteristik:
Das Gebiet umfasst die nahezu geschlossene Bebauungszeile entlang Marktplatz und Weißenburger Straße und die nach Westen angrenzende rückwärtige Bebauung bzw. Grundstücke und Freiflächen zur Altmühlsee; Quartier stellt das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rückgrat der Altstadt dar und prägt mit der Altmühlsee den westlichen Altstadtrand; Hauptgebäude historisch-gestalterisch hochwertig und insgesamt in gutem Bauzustand; Gebäude entlang Marktplatz/Weißenburger Straße nahezu komplett mit innenstadtrelevanten Einrichtungen (Läden, Dienstleister, Gastro); (Teil-)Leerstände nehmen dabei im Süden zu und bilden im Bereich Weißenburger Straße (Nr. 12-20) eine Konzentration; enge Durchgang von Seite Altmühlsee über Promenade, ein weiterer soll im Zuge der Hotelverlagerung angelegt werden, im südlichen Quartier fehlen Durchgänge.
Baulücken/ Flächenpotential: Konzentration von Leerständen im südlichen Bereich; Hotelverlagerungsbau im nördlichen Quartier.
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Nutzungsstruktur (Läden, Dienstleister, Gastro); zudem Zugänge zur Stadt für Fußgänger und Radfahrer von der Altmühlsee
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Revitalisierung/ Umnutzung/ Sanierung
- Gestaltungsdefizit Straßenraum und Nebengebäude "Zur Altmühl"
- wünschenswert: mehr Zugänge Quartieren in W-O-Achse
- Radständerdefizit (qualitativ hochwertige, abschließbar etc.)
- Stadtlino, "Hingucker", Beschließung zur Altstadt
- Hochwasserschutzmaßnahmen

Nordwestliche Stadtfahrt Nürnberger Straße Z3
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz:
Stadtfahrt von Schwabach/Nürnberg kommend; McDonalds
Positiv: teilweise begrünter/gestalteter Straßenrandbereich
Negativ: Öff. und private (Vor-)Flächen teilweise mit gestalterischen Defiziten; "Wartpunkt" Bahnanlagen mit negativem Umfeld, fehlende Stadtlino
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Straßenrandbereiche, insbesondere im Aufstellbereich vor Bahnanlagen

Nordöstlicher Altstadtrand mit Bahnhof SVIII
Gebietscharakteristik:
Gründerzeitliches Wohnquartier mit großem Versorger und innenliegender Brache; Schillerstraße bereits saniert, entsprechend guter Zustand der Baulinker z.T. mit Praxen und Büros besetzt; sonstige Quartier mit ungenutzten Flächen, (Teil-)Leerstand und hohem Sanierungsbedarf; der Norden und die Quartiersmitte ist unstrukturiert und wirkt abseitig; Gestaltungsdefizite im Straßenraum (Bahnhofstraße); Bahnhofplatz als "Stadlungang" unbefriedigend, rein verkehrsdominierter Platz; der attraktivste Straßenzug (Schillerstraße) wird nicht als möglicher Stadlungang beschiedet.
Problembereich Bahnhof als Anknüpfungsbereich: Insgesamt schlechter baulicher Zustand des Gebäudes, gestalterische Defizite am Inn Gebäude und im Umfeld, z.T. keine Infoflächen, Info "Automat" defekt; keine öffentliche WC-Anlage; kein attraktives Warterech; unattraktive Gastronomie, insgesamt schlechte Beschließung.
Baulücken/ Flächenpotential: in Teilbereichen Unternutzung und Leerstand; Brachflächen mit Möglichkeit zur Nachverdichtung; Baulückenschließung
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Versorger, Hotel und Gastronomie; Verbindungslück zwischen Bahnhof und Altstadt.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Sanierung und Revitalisierung
- Möglichkeit der Neustrukturierung und Nachverdichtung im Blockinnenbereich
- gestalterische Aufwertung Bahnhof mit Umfeld
- Info und Beschließung

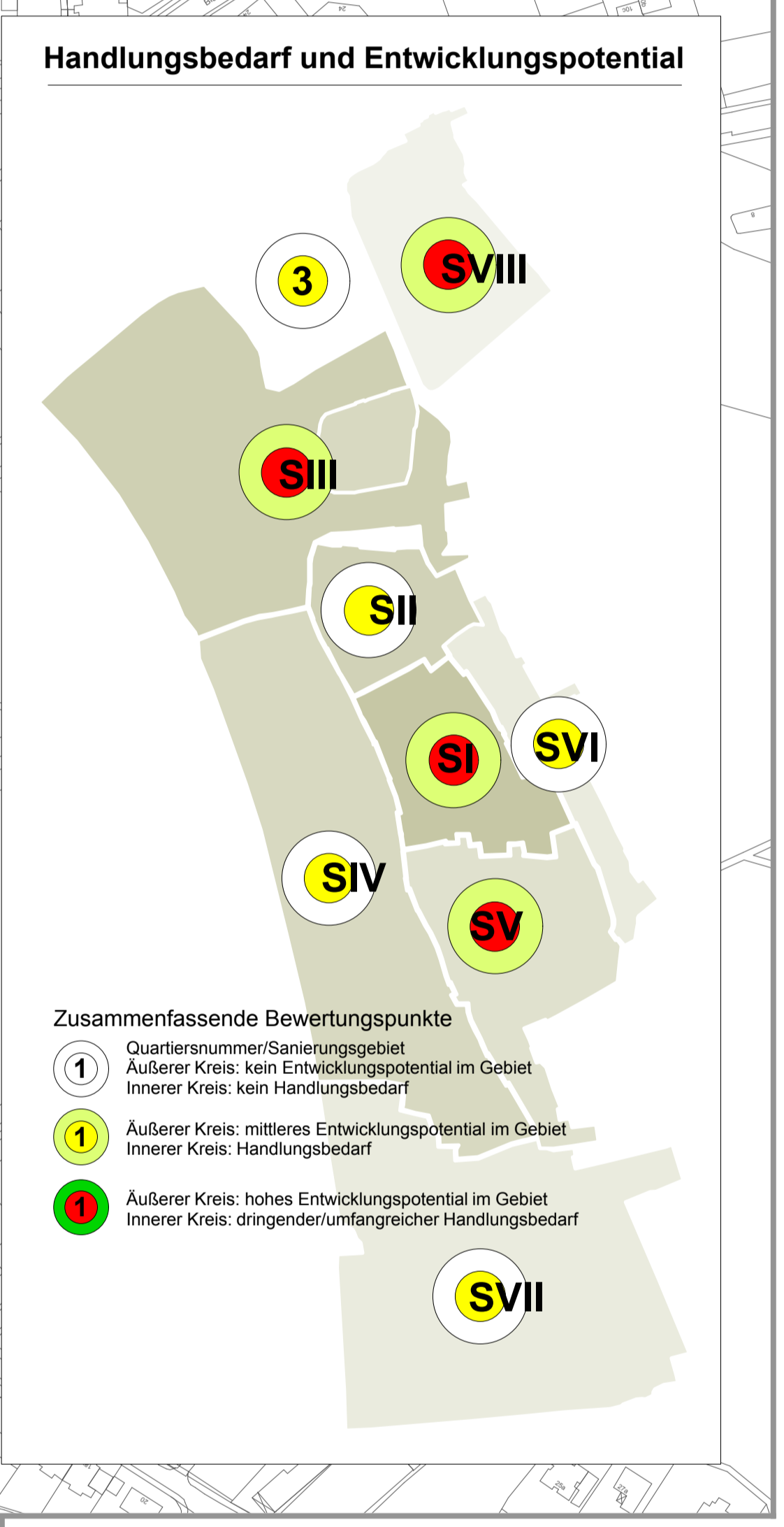
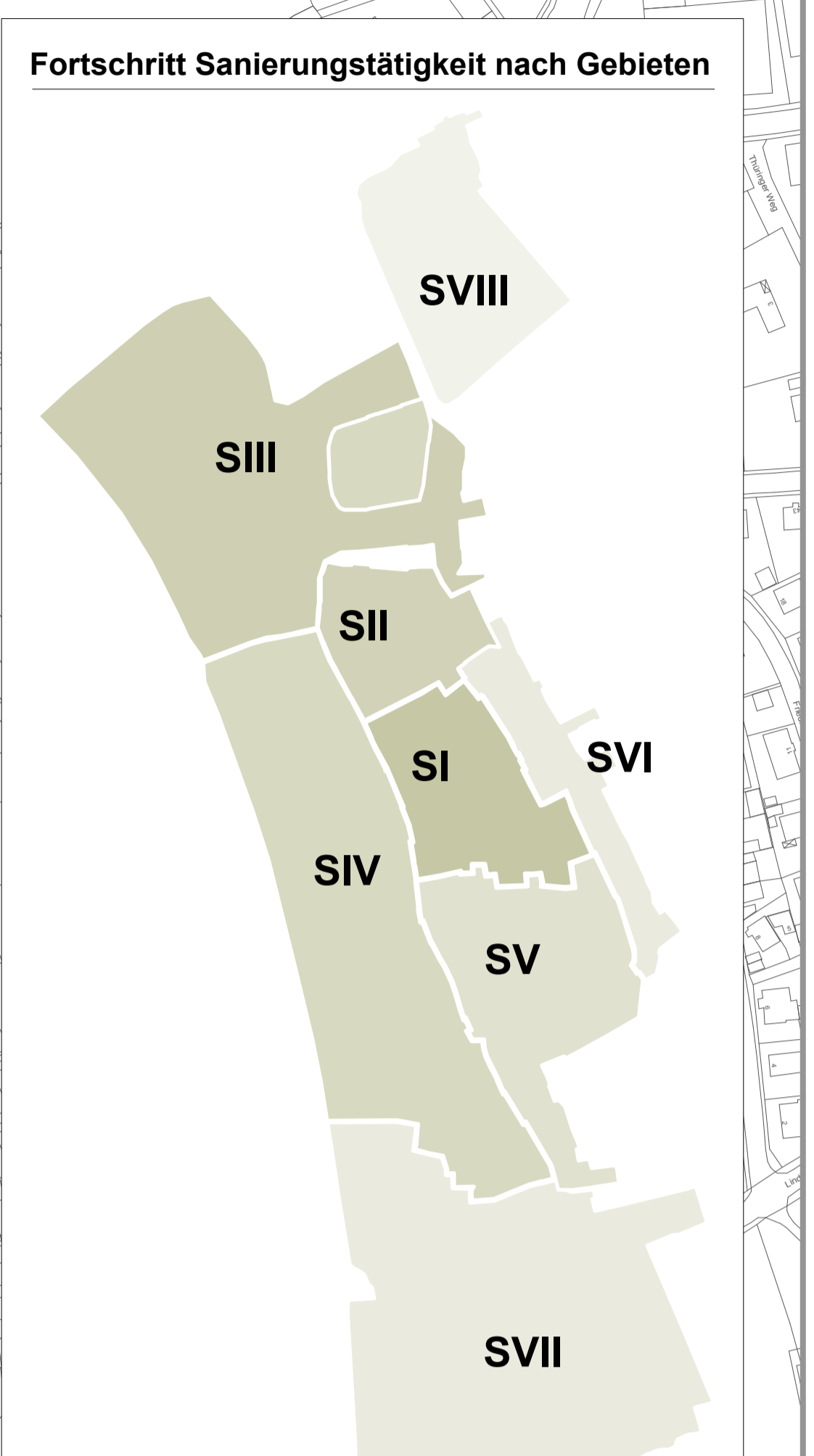
Altstadtfahrt Nürnberger Straße Z4
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz:
wichtiger Zufahrtsbereich, erster Platzbereich der Altstadt, anliegend Gastronomiebetriebe, Hotels und Ladengeschäfte
Positiv: großer Platzbereich mit z.T. hochwertiger Randbebauung;
Negativ: rein verkehrstechnischer Ausbau mit großem Straßenschnitt; Nutzung Straßenraum ausschließlich ausgerichtet auf ruhenden und fließenden Verkehr; Abzweig Richtung Dr. Heinrich-Erdam Platz so ausgebaut, dass sehr zügig (überhöhte Geschwindigkeit) abgelenkt werden kann; problematische Querung für Fußgänger/Radfahrer; fehlende Beschließung für Besucher
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Neugestaltung Platzbereich und Kreuzungssituation
- Neugestaltung auch im Bereich unterirdischer Aspekte (Wegführung Bahnhof-Altstadt, Beschließung)

Altstadtfahrt Hensolt- und Burgstraße Z5
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz:
Zufahrtsbereich zur Altstadt von Osten aus den Wohnquartieren kommend; Anfahrtsbereich "Haus des Gastes"
Positiv: teilweise begrünter/gestalteter Straßenraum im weiteren östlichen Stadtrandbereich
Negativ: gestalterische Defizite je näher zum Altstadtrand, fehlende Straßenaufgliederung und fehlendes Straßengrün
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes
- Neuordnung Parken/ Gliederung mit Straßenbäumen

Östlicher Altstadtrand SVI
Gebietscharakteristik:
Bebauung beidseits der Bühringer Straße; vorwiegende Wohnnutzung; unattraktiver Straßenraum mit gering dimensionierten Seitenbereichen und starkem Verkehrsaufkommen; geringdiger Straßenaufbau verläuft zu überhöhter Geschwindigkeit; Konfliktpotential Verkehr => Bandnutzung; entsprechend Sanierungsbedarf (Fassadenverschmutzungen) und (Teil-)Leerstände; Anfahrts der Altstadt über Bühringerstraße schlecht beschiedet.
Baulücken/ Flächenpotential: in Teilbereichen Unternutzung und Leerstand (?)
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Gastronomie; Zufahrtsbereich zur Altstadt.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Fassadensanierung, Revitalisierung
- Straßenaufgestaltung
- Beschließung "Hingucker" Altstadt

Quartier Weißenburger Straße und Zum Schießwäsen SVII
Gebietscharakteristik:
Quartier gliedert sich in 2 Bereiche: kleinteilige Bebauung entlang der Weißenburger Straße und das Gebiet Zum Schießwäsen mit Festplatz, Hotelkomplex und Altmühlsee; vielfältige Nutzungsstruktur (Stadthalle, Festplatz, Hotel, Gastronomie, Museum, Handel, kleine Handwerksbetriebe und THW).
Bereich Stadthalle/Hotel/Altmühlsee: hochwertig gestalteter öffentlicher Raum; Grünzug mit Spielplatz; Fuß- und Radwege prägen das Gebiet; Bereich Weißenburger Straße: gestalteter Straßenraum, durch die vorhandenen Baulücken (z.T. zum Parken genutzt) wirkt die Baustruktur zersplittert.
Baulücken/ Flächenpotential: in Teilbereichen Unternutzung und Leerstand (?); Möglichkeit zur Nachverdichtung; Baulückenschließung
Hinweise zur Innenstadt/ Tourismusrelevanz: Radspott, Museum, Hotel und Gastronomie.
Problemlösungsbedarf/ Ansatzpunkte:
- Baulückenschließung ggf. bei weiterer Parkplatznutzung; Raumkante definieren und Flächen gestalten
- Möglichkeit der Nachverdichtung im Blockinnenbereich (?)
- gestalterische Aufwertung Brückenkopf

Sonstiger Handlungsbedarf - Ansatzpunkte
Verbindung Gunzenhausen, See und Schlungenhof
Verbindung Schlungenhof und Schlungenhof
Stärkung Nord-Südverbindung zum See
N-S-Red/Fußweg parallel zum Altmühlradweg stärken
Hinführung zum Marktplatz von der Altmühlsee
Verbindung/ Zufahrt Marktplatz von Osten für Autos
Parkhinweise/Parksystem
Beschließung, "Hingucker" (Vertikale Elemente)
Hinweis auf Stadt- und Altstadtbeginn
Radständer (mehr, besser, abschließbar, Boxen etc.)
Werbeanlagen
Freischankflächen
Stadtlino
...



Legende
Quartiersnutzung
Gebäudebestand (● Teilbestand OG/Wohnen)
kundenorientierte Nutzungen (Ladengeschäfte, Praxen, Dienstleister, gemeinbedarfenliche Einrichtungen, Museen etc.)
Gewerbebetriebe
Bewertungsschablone
leichter oder dringender Handlungsbedarf (gelb/rot)
Handlungsbedarf Bausubstanz
Handlungsbedarf Verkehr/ Verkehrsflächen
Handlungsbedarf Freiflächen
Handlungsbedarf Ökologie/ energetische Erneuerung
Handlungsbedarf touristische Infrastruktur
Handlungsbedarf/ Ansatzpunkte
Hinweise auf Handlungsbedarf per Icon (siehe unten), Kurztext, Flächenmarkierung
Neuordnungbedarf, ggf. Abriss, Neubeauung, Nachverdichtung, Umbau und Sanierung
Handlungsbedarf Infrastruktur Radfahrer
Handlungsbedarf Straßenraum
Handlungsbedarf Stadt- bzw. Altstadteingang
Handlungsbedarf Stadtlino/Beschließung "Hingucker"
Gestaltungsbedarf